

Helsinki

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit-yksikkö
Tarjouspyyntö 24.09.2021

Laajasalon Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion alueen tonttia (AK) 49399/1 koskeva hintakilpailu



Kuva: Kaupunkiympäristön toimiala

SISÄLLYSLUETTELO

KILPAILUASIAKIRJAT	2
1. HINTAKILPAILUSTA YLEISESTI.....	2
2. YMPÄRISTÖNKUVAUS, TONTTITIEDOT JA RAKENNETTAVUUS.....	4
2.1. YMPÄRISTÖNKUVAUS JA TONTIN 49339/1 TÄMÄN HETKEN TILANNE.....	4
2.2. TONTTITIEDOT	5
2.2.1. HINTAKILPAILUN PERUSTEELLA VUOKRATTAVAN AK -TONTIN 49339 PERUSTIEDOT	5
2.2.2. TONTTIJAKO, TONTIN LOHKOMINEN JA REKISTERÖINTI.....	6
2.3. ASEMAKAAVATIEDOT JA ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	6
2.4. TONTIN RAKENNETTAVUUS JA PERUSTAMISTAPA	8
2.4.1. YKSITYISKOHTAISTEN POHJATUTKIMUSTEN SUORITTAMINEN.....	9
2.4.2. MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA RAKENNUSJÄTTEET YM.	10
2.4.3. JOHTO- JA PUTKISIIRROT	11
2.4.4. LÄMPÖ- JA PORAKAIVOT.....	12
2.5. YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO JA YLEISET ALUEET	12
3. RAKENNUKSEKSI TOTEUTUSVELVOLLISUUS.....	13
3.1. RAKENNUKSEKSI TOTEUTUSVELVOLLISUUDESTA YLEISESTI	13
3.1.1. SUUNNITELMIEN YHTEENSOVITTAMINEN	14
3.1.2. ARKKITEHTUURIKUTSUKILPAILUN JÄRJESTÄMINEN KORTTELISSA 49339	15
3.2. TONTIN RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO	16
3.2.1. VUOKRATTAVA AK-TONTTI 49339/1	16
3.3. RAKENTAMISEN LAADUNOHJAUS JA RAKENNUSLUPASUUNNITELMIEN HYVÄKSYMINEN	17
3.4. TONTIN TOTEUTTAMISEN JA VARAUKSEN MÄÄRÄAJAT SEKÄ NIIDEN PIDENTÄMINEN.....	18
3.5. MUUTA TONTIN TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVAA	19
3.5.1. ALUEELLINEN JÄTTEEN PUTKIKULJETUSJÄRJESTELMÄ JA TÄHÄN LIITTYVÄT EHDOT.....	19
3.5.2. RAKENTAMISEN LOGISTIIKAN OHJAUS.....	22
3.5.3. ALUEELLINEN YHTEISMARKKINOINTI	23

3.5.3. TYÖMAA-AIDAT JA VISUAALINEN ILME.....	23
3.5.4. ALUEELLINEN PALVELUYHTIÖ.....	24
3.5.5. MUUNTAMOTILAT JA JAKOKAAPIT	26
3.5.6. AUTOPAIKAT JA PYSÄKÖINTI	26
3.5.7. VÄESTÖNSUOJAPAIKAT	27
3.5.8. TONTILLE TOTEUTETTAVAN RAKENNUKSEN ENERGIATEHOKKUUS.....	27
3.5.9. HULEVESIEN KÄSITTELYSTÄ	28
3.5.10. VALOTAIDE	28
3.5.11. ELINKELPOISEN PUUSTON SÄILYTTÄMINEN.....	29
4. TONTIN VARAAMINEN JA LUOVUTTAMINEN	29
4.1. TONTIN VARAAMISESTA YLEISESTI	29
4.1.1. KÄSIRAHAN MAKSAMINEN	30
4.1.2. VARAUKSEN PÄÄTTÄMINEN.....	30
4.2. TONTIN LYHYTAIKAINEN VUOKRAAMINEN RAKENNUSLUVAN HAKEMISTA VARTEN	31
4.3. TONTIN PITKÄAIKAINEN VUOKRAAMINEN	32
4.3.1. YLEISTÄ.....	32
4.3.2. TONTIN PITKÄAIKAISEN VUOKRAAMISEN EDELLYTYKSET	32
4.3.3. TONTIN VUOKRAUSHINTA.....	33
4.3.4. MAANVUOKRAN LISÄOSUUDEN MAKSAMINEN	34
4.4. RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT	34
5. HINTAKILPAILU JA SEN EHDOT	36
5.1. HINTAKILPAILUN EHDOT JA TARJOUKSEN JÄTTÄMINEN	36
5.2. LISÄTIEDOT JA TARJOUSPYYNNÖN TÄYDENTÄMINEN	38

KILPAILUASIAKIRJAT

1. Tarjouspyyntö (tämä asiakirja)
2. [Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksen nro 12410 kaavakartasta](#)
3. [Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12410 määräyksineen](#)
4. [Geotekninen rakennettavuusselvitys, päiv. 8.4.2021](#)
5. [Suunnittelu- ja toteutussopimusmalli \(jäteyhtiö\)](#)
6. [Merkintäsopimusmalli \(jäteyhtiö\)](#)
7. [Käytösopimusmalli \(jäteyhtiö\)](#)
8. [Lajitteluhuoneiden suunnitteluohje, päiv. 14.7.2020 \(jäteyhtiö\)](#)
9. [Merkintä- ja käytösopimusmalli \(palveluyhtiö\)](#)
10. [Rakentamislogistiikan toimintaohje rakennuttajalle ja urakoitsijalle](#)
11. [Työmaa-aitoja graafinen ohjeisto](#)
12. [Tarjouslomake](#)

Kaikki kilpailuasiakirjat julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun internet -sivuilla (<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit>).

Muut kilpailuasiakirjat ovat osa tarjouspyyntöä.

1. HINTAKILPAILUSTA YLEISESTI

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (446 §) varata Laajasalon Kruunu-
vuorenrannan AK-tontin 49339/1 luovutettavaksi hintakilpailulla kynnys-
rahamenettelyä käyttäen sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-
asuntotuotantoon. Samalla kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäris-
tölautakunnan valitsemaan hintakilpailun perusteella po. tontille varauk-
sensaajan ja toteuttajan.

Kaupunginhallituksen varauspäätökseen perustuen Helsingin kaupun-
gin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu järjestää nyt hintakil-
pailun AK-tontista 49339/1 (jäljempänä myös ”Tontti”). Tontille on toteu-
tettava vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistus- ja/tai vuokra-asun-
toja ilman Hitas-ehtoja tässä tarjouspyynnössä tarkemmin kuvatulla ta-
valla.

Kaupunginhallitus päätti 1.4.2019 (220 §) hyväksyä kaupungin tontin-
luovutustoiminnassa noudatettavaksi päätöksen liitteenä olleet Helsin-
gin tontinluovutusta koskevat linjaukset soveltamisohjeineen. Po. ton-
tinluovutuslinjausten mukaisesti hintakilpailulla luovutettavat tontit lu-
ovutetaan pääsääntöisesti pitkäaikaisesti vuokraamalla. Nyt hintakilpai-
lun kohteena oleva Tontti luovutetaankin edellä mainittujen linjausten
mukaisesti pitkäaikaisesti vuokraamalla, ja hintakilpailu toteutetaan ns.
kynnysarvomenettelyllä. Näin ollen kilpailun ratkaisuperusteena on

tässä tarjouspyynnössä määritetyn maanvuokran lisäksi kertasuorituksenä maksettava maanvuokran lisäosuus (jäljempänä: ”maanvuokran lisäosuus”) ja hintakilpailun voittajaksi esitetään tarjoajaa, joka tarjoaa tarjouksessaan korkeimman maanvuokran lisäosuuden.

Tontin varaamisesta ja luovuttamisesta, Rakennuttajan toteutusveloitteen sisällöstä ja hintakilpailun säännöistä on sanottu tarkemmin jäljempänä tässä tarjouspyynnössä. Toteuttamista ohjaavina seikkoina todettakoon muun ohella, että kaupunginhallituksen päätöksen (10.6.2019, 446 §) ehtojen mukaan omistusasuntotuotantona Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Edelleen hintakilpailun voittaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä korttelin 49339/2 ja 3 varauksensaajien ja Kaupungin kanssa järjestämään Tontista Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan Tontin (korttelin asuntotonttien 49339) suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme ja toiminnallinen laatu.

Hintakilpailu on avoin kaikille, jotka täyttävät tässä tarjouspyynnössä mainitut kelpoisuusvaatimukset. Kilpailun voittajaksi esitettävällä tarjoajalla/tarjoajilla on kuitenkin oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset keskeiselle alueelle sijoittuvan ja rakennusteknisesti vaativan asuinrakennushankkeen toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (kilpailun ehdoista tarkemmin ks. tarjouspyynnön kohta 5). Voittajaksi esitetävän tarjoajan tulee toiminnassaan täyttää osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaiset velvoitteet sekä verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja ja työehtoja koskevat sekä muut vastaavat lakisääteiset yhteiskuntavelvoitteet (näistä tarkemmin ks. tarjouspyynnön kohta 5.1).

Tarjous on tehtävä tarjouspyynnön ohjeiden mukaisesti. Tarjouksen tekemisestä ei makseta tarjoajille mitään korvausta eikä ehdollisia tarjouksia hyväksytä.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli Kaupunki päättää hylätä kaikki tarjoukset tai tarjouksen hyväksymistä koskevat päätökset eivät saa lainvoimaa tai niiden myöntäminen pitkittyy.

Jäljempänä hintakilpailun voittajasta käytetään nimitystä ”Rakennuttaja” ja kilpailun järjestäjästä Helsingin kaupungista nimitystä ”Kaupunki”.

Tontti ilmenee kilpailuasiakirjasta nro 2 (kopio asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12410 kaavakartasta).

2. YMPÄRISTÖNKUVAUS, TONTTITIEDOT JA RAKENNETTAVUUS

2.1. Ympäristönkuvaus ja tontin 49339/1 tämän hetken tilanne

Stansvikinkallion kaava-alue sijoittuu Helsingin kaupungin Laajasalon kaupunginosaan (49. kaupunginosa). Pääosa kaava-alueesta on metsäistä ja korkeuseroiltaan vaihtelevaa kalliomaastoa. Alueen pohjois- ja luoteisosat ovat olleet öljysatama-alueita, jossa on sijainnut sen toimintaan liittyviä rakennuksia. Öljysataman toiminta Kruunuvuorenrannassa on loppunut ja kaikki siihen liittyvät rakennukset ja rakenteet on alueelta purettu ja maaperä on puhdistettu. Pilaantuneisuus on vielä rakennushankkeiden yhteydestä tarkistettava.

Stansvikinkallion alue rajautuu pohjoisessa Koirasaarentiehen ja lännessä uuteen Haakoninlahdenkatuun ja sen varrelle rakennettaviin uusiin asuinkortteleihin sekä Kruunuvuorenrannan kaupalliseen keskukseen. Idässä alue rajautuu Stansvikin kartanoalueeseen ja sen reuna-alueilla kasvavaan sekametsään. Stansvikin kartanoympäristö on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Etelässä on yleiseksi uimarannaksi muuttuva ranta ja sen metsäinen rakentamattomaksi jäävä rantavyöhyke. Tulevaisuudessa Kruunusillat yhdistää raitiotieyhteydellä Laajasalon ja Kruunuvuorenrannan keskustaan (joukkoliikenne ja kevyt liikenne). Joukkoliikenteen pääyhteys Stansvikinkallion alueelle on Koirasaarentielle tuleva pikaraitiotie. Toinen raitiotielinja kulkee alueen länsipuolella Koirasaarentieltä Haakoninlahdenkadun eteläpään.

Tontin 49339/1 alue on tällä hetkellä rakentamattomaa metsäistä aluetta. Korttelissa 49339 on korkeuseroja.

Tarjouspyynnön kohteena oleva tontti 49339/1 (jäljempänä ja edellä myös: "Tontti") sijaitsee Stansvikinkallion kaava-alueen pohjoisosassa. Korttelissa 49339 on yhteensä kolme asuinkerrostalonttia (AK). Kortteli rajautuu pohjoispuolella Koirasaarentiehen ja idässä rakentuvaan yleiselle jalankululle varattuun alueen osaan (Kaivokallionpolku). Kaivokallionpolun itäpuolelta alkaa Stansvikin kartanon alue. Etelässä Tontti rajautuu rakentuvaan Stansvikinkallionkatuun, joka kiertää Stansvikinkallion aluetta. Lännessä Tontti rajautuu Stansvikinkalliopolkuun, jota pitkin pääsee Koirasaarentielle. Korttelin tontti 49339/2 on varattu kaupunginhallituksen 10.6.2019 (446 §) päätöksellä Settlementiasunnot Oy:lle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten ja tontti 49339/3 Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.

Kuten edellä todettiin, Helsingin keskustan ja Laajasalon välille on suunniteltu raitiotieyhteys, joka yhdistää Laajasalon, Korkeasaaren ja Kalasataman keskustaan. Kruunusillat-raitiotie kulkee kolmea uutta siltaa (Kruunuvuorensilta, Finkensilta ja Merihaansilta) pitkin. Myös pyöräilijät ja jalankulkijat voivat käyttää yhteyttä. Kruunusillat-raitiotietä suunnitellaan toteutettavaksi kahdessa vaiheessa. Raitiotie tehdään ensin Hakaniemestä Laajasaloon (yhteyden arvioitu rakentamisaika

2021-2026) ja osuus Hakaniemestä keskustaan rakennetaan tämän jälkeen. Korttelin keskeltä raitiotien lähimmälle pysäkillä Koirasaarentielle tulee olemaan matkaa arviolta noin 200 metriä ja hieman kauempana olevalle Haakoninlahdenkadun pysäkillä arviolta noin 400 metriä. Lisätietoa Kruunusillat-raitiotiestä löytyy hankkeen internetsivuilta <https://kruunusillat.fi/>.

Todettakoon vielä, että Kruunuvuorenrannan kaupallinen keskus tulee toteutuessaan sijaitsemaan noin 150 metrin päässä Tontista.

2.2. Tonttitiedot

2.2.1. Hintakilpailun perusteella vuokrattavan AK -tontin 49339 perustiedot

Vuokrattava AK -tontti sijoittuu Helsingin kaupungin 49. kaupunginosaan (Laajasalo) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12410 alueelle. Tontti on asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12410 mukainen ohjeellinen kaavatontti. Tässä tarjouspyynnössä siitä puhutaan kuitenkin Tonttina. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, eikä sillä ole voimassa olevaa tonttijakoa. Kaupunki omistaa Tontin.

Tontin perustiedot ovat seuraavat:

Tontin nro ja osoite	Käyttötarkoitus	Kaavan osoittama kerrosala (k-m ²)	Pinta-ala
49339/1, os. Stansvikinkalliokatu	Asuinkerrostalotontti (AK)	5 000 k-m ²	noin 1 511 m ²

Asemakaavan mukaan kerrostaloissa (AK) asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä riittävät varastotilat ja talopesula. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Harraste- ja kokoontumistiloista 1/3 tulee sijoittaa tontin ulkopuolelle oleviin alueellisiin yhteistiloihin (yhteiskerhotiloihin). Edelleen kerrostaloissa (AK) rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja asemakaavaan merkityn kerrosala lisäksi. Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on kerrostaloissa (AK) rakennettava saunatilat sekä parveke tai kattoterassi asukkaiden käyttöön. Saunatilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Pysäköintipaikat tulee rakentaa ka-merkitylle alueelle pihakanen alle tai autotalleihin.

Alueen jokaisen tontin on liityttävä alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen tai pysäköintihalliin. Jätteen putkikeräysjärjestelmän keräyspisteitä saa sijoittaa myös pihamaalle.

2.2.2. Tonttijako, Tontin lohkominen ja rekisteröinti

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan Tonttia koskevan tonttijaon, lohkomisen ja Tontin rekisteröimisen. Rakennuttaja vastaa näistä aiheutuvista kustannuksista. Tonttijako on kuitenkin esitettävä Kaupungin hyväksyttäväksi ennen lohkomista ja rekisteröintiä.

2.3. Asemakaavatiedot ja asemakaavan tavoitteet

Kaupunginvaltuusto päätti 14.3.2018 hyväksyä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12410, joka on tullut voimaan 18.11.2020.

Stansvikinkallion alue on suunniteltu asuinalueeksi, jossa on mahdollista toteuttaa erilaisia kerrostalotyyppisiä. Tiiviimmät kerrostalokorttelialueet painotuvat alueen pohjoisosaan ja jatkavat Haakoninlahdelle asemakaavoitettujen rakennusten mittakaavaa ja luonnetta. Rakentamisen mittakaava, tehokkuus ja korkeudet madaltuvat etelää ja rantaa kohden. Alue on hyvin saavutettavissa joukko- ja raideliikenteellä ja alueella on hyvät edellytykset asuntotuotannolle.

Alueelle on suunniteltu erilaisia korttelityyppejä. Joukkoliikennekatujen (Koirasaarentie ja Haakoninlahdenkatu) varrelle sijoittuu kolme umpikorttelimaista kerrostalokorttelia (49337–49339). Korttelit muodostavat yhtenäisen V- ja VII-kerroksisten rakennusten kokonaisuuden Stansvikinkallion alueen pohjoisreunaan.

Alueen itäreunan kerrostalokortteleihin toteutetaan IV-kerroksisia pistetaloja. Alueen keskellä olevaa Stansvikinkallion puistoa reunustavissa kerrostalokortteleissa V-kerroksiset lamellit rajaavat Stansvikinkalliokatu. Alueen eteläiseen rinteeseen on suunniteltu kortteli, jonne tulee IV- ja V-kerroksisia pistetaloja.

Kerrostalokortteleiden (AK) rakennuksien julkisivumateriaalin on oltava pääosin paikalla muurattu tiili. Umpikorttelimaisissa kortteleissa myös puujulkisivu on mahdollinen sisäpihan puolella.

Korttelin 49339 keskelle sijoittuu asemakaavassa yhteiskäyttöiseksi piha-alueeksi merkitty alue (AK ah-pih, asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue). Tonttia palvelevat piha-alueet sijoittuvat siten edellä mainitulle korttelin 49339 yhteiskäyttöiselle piha-alueelle (jäljempänä myös ”yhteispiha”). Yhteispihan alueelle sijoittuu rajaukseltaan likimääräinen alue, jolla olevaa puustoa tulee säilyttää. Todettakoon, että Kruunuvuorenrannan projektialueen yhtenä keskeisenä tavoitteena on olemassa olevan elinkelpoisen puuston mahdollisimman laaja säilyttäminen.

Tontille (AK-tontti 49339/1) on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta 5 000 k-m². Tontille on tarkoitus tämän tarjouspyynnön mukaisesti toteuttaa vapaarahoitteinen omistus- ja/tai vuokra-asuntohanke. Kuten aiemmin jo mainittiin, Tontille toteutettava hanke tulee liittää Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräysjärjestelmään ja pysäköinti tulee järjestää yhteiskäyttöiseksi merkityn piha-alueen ja tarvittaessa asuntotonttien alapuolelle toteuttavana maanalaisena pysäköintinä. Asemakaavan mukaan ajoyhteys kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen johdetaan korttelin 49339 tontin 3 (ohjeellinen kaavatontti) kautta. Tontille on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja vähintään ap/130 k-m². Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %. Edelleen Tontille tulee sijoittaa vähintään 1 pyöräpaikka / 30 k-m². Pyöräpaikoista 75 % on sijoitettava rakennuksiin, pihatasoon tai katutasoon.

Kuten edellä mainittiin, korttelin 49339 keskelle sijoittuvan yhteiskäyttöiseksi piha-alueeksi merkitylle alueelle (AK ah-pih, asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue) on asemakaavassa osoitettu kannenalainen tila, jolle saa sijoittaa autopaikkoja, teknisiä tiloja ja varastoja (asemakaavamerkintä ka). Korttelin 49339 asuntotonttien pysäköinti on siten tarkoitus järjestää yhteiskäyttöiseksi merkityn piha-alueen ja tarvittaessa asuntotonttien alapuolelle toteuttavana maanalaisena pysäköintinä. Korttelin 49339 topografia mahdollistaa pihakannen alle rakennettavan pysäköinnin siten, että ajoyhteydet pysäköintilaitoksiin saadaan Koirasaarentien tasoilta. Pysäköintilaitoksen ja pihakannen likimääräinen korkeusasema on +10,0/+13,5.

Korttelin 49339 pelastustiejärjestelyt tulee suunnitella kokonaisuutena. Stansvikinkallion alueelle on merkitty istutettavia puurivejä. Pelastusteiden ja pelastusautojen nostopaikkojen sijoituksessa on huomioitava istutettavien puiden sijainti. Kadulle ja muille yleisille alueille sijoitettavien nostopaikkojen sijainnista tulee sopia asianomaisten viranomaisten kanssa. Korttelissa 49339 pelastautuminen voidaan toteuttaa sijoittamalla pelastustiet ja niiden vaatimat nostopaikat kadulle sekä korttelin sisäpihoille. Pihakannen kansirakenteiden kantavuutta määritettäessä on huomioitava pelastustoiminnan vaatimukset ja istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino. Nostopaikkojen sijoituksessa kaduille, joilla kulkee raitiovaunu, tulee huomioida riittävä etäisyys raitiovaunujen ajolangoista ja niiden kannatuksista.

Stansvikinkallion alueelle on laadittu toteuttamista ohjaavat korttelikorit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä (Tontti – Korttelit 49337-49339).

Muilta osin viitataan asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12410, joka on määräyksineen tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 3.

Kaupunki toteaa, että asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12410 osoittaa kaava-alueen tämän hetkisen suunnitellun maankäytön tilanteen. Näin ollen Kaupunki pidättää itselleen oikeuden

myöhemmin tehdä tarpeelliseksi katsomiaan asemakaavan muutoksia Kruunuvuorenrannan alueella tarjouspyynnön kohteena olevan AK -tontin 49339/1 ulkopuolella.

Kaupunki ei myöskään vastaa siitä, että Kruunuvuorenrannan alueella voimassaolevien asemakaavojen mukaiset hankkeet toteutuisivat niiden kaavassa osoitettujen käyttötarkoitusten, laajuuden tai suunniteltujen aikataulujen mukaisesti.

Edelleen Kaupunki toteaa, että se tulee luovuttamaan Kruunuvuorenrannan alueelta ja/tai sen lähiympäristöstä jatkossa myös muita tontteja myös vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon päättämässään aikataulussa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kruunuvuorenrannassa toimii alueellinen palveluyhtiö Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy (jäljempänä myös ”palveluyhtiö”). Palveluyhtiö toteuttaa omakustannusperusteisia palveluja osakkeenomistajilleen. Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy toteuttaa muun muassa Kruunuvuorenrannan alueelliset yhteistilat, joita sopimusalueen asuntotontin vuokralaisena/omistajana olevan asunto-osakeyhtiön asukkailla on oikeus käyttää. Kaupunginhallitus päätti 21.6.2021 (486 §) oikeuttaa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n laajentamaan toiminta-alueen sopimusalueelle 3, johon kuuluvat myös korttelin 49339 tontit. Palveluyhtiö toteuttaa siten korttelin 49339 yhteispihan (AK ah-pih). Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:stä ja palvelukonsepteista on kerrottu tarkemmin kohdassa 3.5.4.

2.4. Tontin rakennettavuus ja perustamistapa

Tontti sijoittuu avokalliolle ja osittain luonnontilaiselle kitka- ja täytemaa-alueelle. Korttelin pohjoisosassa ja tulevalla pihalla on savikerrostuma täyttömaan alla. Korttelissa 49339 on sijainnut 1960-luvulla rakennettu teollisuusrakennus, joka on purettu vuonna 2012. Rakentamista varten on louhittu kalliota tontin alueelta. Kaikki rakenteet on poistettu purkutöiden yhteydessä.

Korttelin alueella ja sen läheisyydessä tehdyt pohjatutkimukset ovat tehty vuosina 2009 - 2012. Tarkemman suunnittelun yhteydessä on tehtävä täydentäviä pohjatutkimuksia, joilla selvitetään yksityiskohtaisemmin maakerrosten laatu ja paksuus sekä kalliopinnan asema.

Maanpinnan korkeus tontin alueella vaihtelee tasovälillä +1.83...+12.48. Porakonekairausten perusteella kalliopinnan korkeus asema vaihtelee alueella tasovälillä -0.9...+11.4, josta osa on avokalliota. Alueella kallio on rikkonaista. Pohjamaa on routivaa.

Pohjaveden pinnan tasoa lähialueella ei ole mitattu. Vettä (vajovettä) esiintyy ainakin lähellä kalliopintaa ja kalliopainanteissa. Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelun ylläpitämien johtokarttojen perusteella osittain tontilla sijaitsee kaksi käytöstä poistettua sähkökaapelia.

Tontista on tehty 8.4.2021 geotekninen rakennettavuusselvitys. Mainitun selvityksen perusteella Tontille toteutettava rakennus voidaan perustaa anturoilla suoraan tai murskekerroksen välityksellä kallion vaaraan. Putkijohdot voidaan perustaa maan tai kallion vaaraan. Korttelin alueelle suunniteltujen kerrostalojen rakentaminen edellyttää suurehkoja louhintoja. Asemakaavassa sisäpihalle suunnitellun autohallin rakentaminen edellyttää myös louhintaa.

Geotekninen rakennettavuusselvitys on tämän tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 4. Mainitussa selvityksessä annetut kustannusarviot annetaan suuntaa-antavina arvioina ja sitoumuksetta.

Rakennuttaja on lisäksi velvollinen kustannuksellaan tekemään tarvittavat Tontin perustamis- ja maanrakennustöiden toteuttamisen edellyttämät geotekniset lisäselvitykset, geotekniset tutkimukset ja pohjarakentamissuunnitelmat sekä muut vastaavat. Edelleen Rakennuttaja on velvollinen noudattamaan Tontille rakennettavan rakennuksen perustamiseen ja maanrakentamiseen liittyvien töiden osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun maa- ja kallioperäyksikön antamia ohjeita ja määräyksiä.

2.4.1. Yksityiskohtaisten pohjatutkimusten suorittaminen

Rakennuttajalla on myöhemmin laadittavan Tontin varauspäätöksen perusteella oikeus kustannuksellaan ja vastuullaan suorittaa Tontilla tavanomaisia geoteknisiä pohjatutkimuksia maaperän tarkemman laadun ja kantavan pohjakerroksen sijainnin selvitystä sekä perustamistaan yksityiskohtaista suunnittelua varten.

Rakennuttajan tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen maaperätutkimuksen suorittamista kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle tutkimuksen tekemisestä. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu antaa tarvittaessa maaperätutkimusten suorittamisesta kirjallisesti aluekohtaisia lisäohjeita, joita Rakennuttajan tulee noudattaa.

Rakennuttajalla ei ole kuitenkaan oikeutta ilman eri suostumusta suorittaa Tontilla muita toimenpiteitä, kuten esimerkiksi kaataa puita. Rakennuttaja on velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan ennallistamaan Tontin Helsingin kaupungin edellyttämään kuntoon.

Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli maaperätutkimusten suorittaminen Tontilla ei ole mahdollista.

2.4.2. Maaperän pilaantuminen ja rakennusjätteet ym.

Kaupunki ilmoittaa, että Tontilla ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Tontilla on tehty pilaantuneen maan kunnostusta aikaisemman vuokralaisen toimesta Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ympäristövalvontapäällikön 21.6.2011 antaman päätöksen 25/2011§ 150 Ymk 2011-865 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportti: Setynoil Oy, Laajasalon entinen öljytuotteiden pakkaamoalue, Kunnostuksen toimenpideraportti, Uudenmaan Ympäristötekniikka Oy 8.5.2015. Ympäristökeskus on antanut kunnostustöistä lausunnon 19.5.2015 ja todennut, että puhdistus on tehty päätöksen mukaisesti. Tontilla on pistemäisesti todettu kynnyksarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Rakennuttajan on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa. Tontti on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Raportin mukaan Tontilla on harjoitettu kemiallisten tuotteiden valmistusta, kemikaalien käsittelyä ja varastointia, eikä kunnostuksen jälkeen Tontilla ole käyttörajoitetta.

Mikäli Tontilla ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, Rakennuttaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palveluun (Maija Tanskanen, p. 09 310 35089, maija.tanskanen@hel.fi). Kaupunki korvaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset Rakennuttajalle, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Rakennuttajan hankkeelle saattaa viivästyksestä aiheutua. Selvytyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu Kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki Tontille rakennettava rakennus ovat asemakaavan nro 12410 ja Tontin luovutussopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytyt käyttöönotettavaksi.

Kaupunki ilmoittaa, että Tontilla on sijainnut rakennus, joka on purettu. Tontilla saattaa olla rakennusjätettä, vanhoja perustuksia tai käytöstä poistettuja johtoja ja putkia. Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa Tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta voidaan neuvotella maaomaisuus yksikön kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten Rakennuttaja vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Rakennuttajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Rakennuttaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että Tontti ei Rakennuttajan toimesta tai muutoin pilaannu. Mikäli Tontti Rakennuttajan toimesta tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, Rakennuttaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle sekä estämään pilaantumisen leviämisen. Tällöin Rakennuttaja on velvollinen puhdistamaan Tontin alueen sekä esittämään Kaupungille kunnostuksen loppuraportin.

2.4.3. Johto- ja putkisiirrot

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelun ylläpitämien johtokarttojen perusteella osittain tontilla sijaitsee kaksi käytöstä poistettua sähkökaapelia.

Kaupunki ilmoittaa, että se pyrkii kustannuksellaan suorittamaan tarpeelliset käytössä olevien johtojen ja putkien yms. siirrot ennen Tontin rakentamisen aloittamista. Rakennuttaja on kuitenkin velvollinen kustannuksellaan ennen Tontin rakentamisen aloittamista erikseen selvittämään Tontin johtotiedot kaupungin johtotietopalvelusta ja tiedot alueella mahdollisesti sijaitsevista yhdyskuntateknisistä laitteista tai vastaavista (puhelin: (09) 310 31930).

Siltä osin kuin johto- ja putkisiirtoja ei suoriteta, Rakennuttaja on lisäksi velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, putkien, viemäreiden ja laitteiden sekä laitteistojen ja kiinnikkeiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen Tontilla, mikäli Tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä Tontin ulkopuolelle. Mikäli Tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö kuitenkin edellyttää vielä edellä mainittujen lisäksi tehtäviä johto- tmv. siirtoja, Rakennuttaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin asian selvittämiseksi.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Rakennuttajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontilla olevien johtojen, putkien yms. siirroista.

2.4.4. Lämpö- ja porakaivot

Rakennuttaja on velvollinen noudattamaan Tontille sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, Kaupungin ohjeistusta ja myöhemmin tehtävän varauspäätöksen ehtoja.

Lisäksi Rakennuttaja on tietoinen, että lämpökaivojen ja/tai porakaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittaminen Tontille edellyttää viranomaislupien lisäksi Kaupungin erillistä suostumusta, sekä etukäteen tehtyä selvitystä laitteiden sijoitusmahdollisuudesta Tontille.

2.5. Yhdyskuntatekninen huolto ja yleiset alueet

Kaupunki rakentaa Tontin ulkopuolelle kadut ja muut yleiset alueet sekä kunnallistekniset verkostot päättämässään aikataulussa siltä osin kun niitä ei ole jo toteutettu. Nämä pyritään toteuttamaan Tontin rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Kadut ja muut yleiset alueet viimeistellään kuitenkin vasta, kun Tontin sekä lähialueiden rakentamistoiminta on kokonaisuudessaan saatettu loppuun. Rakennuttaja on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan kadun ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä Tontin rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta

Todetaan, että tämän hetken arvion mukaan katujen ja yleisten alueiden rakentaminen alkaisi vuonna 2022 Stansvikinkallion pohjoisosasta. Näin ollen alueen pohjoisosassa asuntorakentaminen voisi arvion mukaan alkaa 06/2023.

Kaupunki ei vastaa Rakennuttajalle taikka kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Tontin rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden, maanalaisten tilojen tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai Rakennuttaja joutuu tällaisen viivästymisen vuoksi suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä Tontin osalta.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan liittämään Tontille toteutettavan hankkeen yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Liittymisessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia eri laitosten ja yhtiöiden käyttämiä toimitus-, liittymis-, myynti- ja muita vastaavia ehtoja.

Tontti on liitettävissä Helsingin Energian kaukolämpö- ja kaukojäähdytysverkostoon. Tontti on liitettävissä myös Helen sähköverkko Oy:n sähköverkkoon. Liittymisessä noudatetaan Helsingin Energian kaukolämmön sekä mahdollisen kaukojäähdytysverkon liittymis- ja myyntiehtoja ja Helen Sähköverkko Oy:n käyttämiä sähköverkon liittymisehtoja

sekä tarvittaessa muita laitosten käyttämiä tavanomaisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja. Sähkönjakelun osalta viitataan myös tämän tarjouspyynnön kohtaan 3.5.5.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan liittämään Tontin Helsingin kaupungin vesi- ja viemäriverkostoihin. Liittymisessä noudatetaan voimassa olevia HSY:n vesihuollon yleisiä toimitusehtoja sekä tarvittaessa muita laitoksen käyttämiä tavanomaisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja.

Kaupunki määrittää Tonttiin liittyvän kunnallistekniikan liitoskohdat ja vastaa kunnallistekniikan runkolinjan toteuttamisesta katualueella. Kaupungin toteuttamista liitoskohdista poikkeavista uusien liittymien toteuttamisesta runkolinjaan vastaa kustannuksellaan Rakennuttaja, mukaan lukien jo tehdyn liitoskohdan tulppaaminen ym. tarvittavat toimenpiteet. Kaupungilla on oikeus antaa asiaa koskevia tarkentavia määräyksiä ja/tai menettelytapaohjeita.

3. RAKENNUTTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUS

3.1. Rakennuttajan toteutusvelvollisuudesta yleisesti

Tontti toteutetaan Rakennuttajan kokonaisvastuuperiaatteella.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan Tontin ilman aiheetonta viivytystä sekä osaltaan aktiivisesti edistämään Tontin suunnittelua ja rakentamista.

Tontti ja sille rakennettava rakennus on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei niiden toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa, haittaa eikä vaaraa Tontin alapuolella, eikä sen ympäristössä mahdollisesti sijaitseville tai sinne asemakaavassa tai muutoin toteutettaviksi osoitetuille rakennuksille, rakenteille, maanalaisille tiloille, yleisille alueille, johdoille, putkille ja vastaaville eikä niiden tavanomaiselle käytölle.

Tontin Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella Tontin kokonaan täysin valmiiksi tämän tarjouspyynnön, varauspäätöksen ja lopullisen luovutussopimuksen (pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen) sekä näiden liitteiden mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki Tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Rakennuttaja on edelleen velvollinen noudattamaan Tontille myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä, asemakaavaa täydentäviä alueellisia suunnitteluohjeita, kuten rakentamistapaohjeita, lähiympäristön

suunnitteluohjeita ja talonrakentamisen suunnitteluohjeita sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalveluiden edellyttämällä tavalla, ellei edellä mainituista myönnetä poikkeamispäätöstä.

Lisäksi muun muassa katu- ja muille yleisille alueille rakennettaessa on haettava kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalvelujen alueidenkäyttö- ja valvontayksikön ohjeistuksen mukaisesti kaivu- ja sijoitusluvat. Tällöin on noudatettava edellä mainitun yksikön antamia ohjeita, päätöksiä ja niiden perusteella annettuja määräyksiä.

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

Kaupunki ei vastaa mistään Rakennuttajan hankkeen (Tontin) toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Kaupunki ei myöskään vastaa Rakennuttajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita Rakennuttajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että Tonttia koskevat luvat tai muut päätökset oikaisuvaatimuksen, ylemmän toimielimen tai valituksen johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy.

3.1.1. Suunnitelmien yhteensovittaminen

Rakennuttaja on tietoinen siitä, että Tontin rakentamiseen ja sen aika-tilaan saattaa merkittävästi vaikuttaa korttelin 49339 muiden tonttien rakentaminen, yleisten alueiden rakentaminen sekä lähialueen korttelien ja muiden Tonttia ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan sovittamaan yhteen Tontin rakentamista koskevat suunnitelmat ja rakentamisen korttelin 49339 muiden tonttien (ml. yhteispiha), yleisten alueiden sekä muiden Tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa. Rakennuttaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan Tontin rakentamisen muiden korttelin 49339 tonttien (ml. yhteispiha), yleisten alueiden ja Tonttia ympäröivien kiinteistöjen rakentamisen kanssa siten, ettei Tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Korttelin 49339 asuntotonttien (tontit 49339/1, 2 ja 3) piha-alueet ja pysäköinti järjestetään tonttien yhteisenä. Yhteiskäyttöinen piha-alue sijoittuu asemakaavassa yhteiskäyttöiseksi piha-alueeksi merkitylle alueelle (AK ah-pih, asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue, jäljempänä myös ”yhteispiha”). Korttelin 49339 asuntotonttien pysäköinti järjestetään kannenalaisena pysäköintinä yhteiskäyttöiseksi merkityn piha-alueen ja asuntotonttien alapuolelle toteuttavaan maanalaisena pysäköintilaitokseen.

Todetaan, että Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy vastaa yhteispihan toteuttamisesta (kannenalaisen pysäköintilaitoksen päälle) sovittujen hallinta- ja vastuurajojen mukaisesti. Kannenalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaavat korttelin 49339 asuntontit. Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy on perustettu toteuttamaan keskitetysti Kruunuvuorenrannan eri sopimusalueille muun muassa asemakaavoissa ja alueelta luovutettavien asuntonttien vuokrasopimuksissa/kauppakirjoissa edellytetyt asuntontteja palvelevat yhteispihatontit ja yhteiskerhotilat. Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:stä ja sen toiminnasta mainitaan tarkemmin tarjouspyynnön kohdassa 3.5.4.

Korttelin 49339 toteuttamisesta vastaa näin ollen yhteensä neljä taho; Rakennuttaja (tontti 49339/1 sekä tonttiin liittyvä pysäköinti), Setlementtiasunnot Oy (tontti 49339/2 sekä tonttiin liittyvä pysäköinti), Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (tontti 49339/3 sekä tonttiin liittyvä pysäköinti) ja Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy (yhteispiha).

3.1.2. Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestäminen korttelissa 49339

Korttelin 49339 tonttien 2 ja 3 tontinvarausehtojen mukaan varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupungin ja korttelin muiden toimijoiden kanssa järjestämään tontista arkkitehtuurikutsukilpailun, ellei maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu toisin määrää. Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä tonttien 49339/2 ja 3 varauksensaajien, palveluyhtiön sekä Kaupungin kanssa järjestämään korttelia 49339 koskevan Suomen Arkkitehtuuriliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan korttelin 49339 asuntonttien suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme ja toiminnallinen laatu.

Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestäjänä toimii Rakennuttaja ja tonttien 49339/2 ja 3 varauksensaajat. Rakennuttaja ja tonttien 49339/2 ja 3 varauksensaajat laativat yhdessä Kaupungin ja palveluyhtiön edustajien kanssa kilpailuohjelman, jossa määritellään kilpailutehtävän ja kilpailuehdotusten arvosteluperusteet.

Kilpailussa saatavien ehdotussuunnitelmien arvioinnin suorittaa kilpailun arviointiryhmä, johon kilpailun järjestäjät (Rakennuttaja ja tonttien 49339/2 ja 3 varauksensaajat) voivat nimetä yhteensä kolme edustajaa, palveluyhtiö yhden edustajan ja Kaupunki neljä edustajaa. Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii kilpailun järjestäjien (Rakennuttaja ja tonttien 49339/2 ja 3 varauksensaajat) edustaja. Lisäksi kilpailuun kutsutut kilpailijat nimeävät oman yhteisen edustajansa arviointiryhmään sen jälkeen, kun kilpailun kilpailuasiakirjat on luovutettu. Arviointiryhmä voi käyttää tarvittaessa myös muita asiantuntijoita.

Kilpailutuloksen perusteella korttelin 49339 tonttien (Tontti ja tontit 49339/2 ja 3) arkkitehtuurisuunnittelu tulee antaa kilpailun voittaneelle suunnittelutoimistolle, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Kortteli 49339 on suunniteltava ja toteutettava arkkitehtuurikutsukilpailun voittanutta ehdotusta noudattaen yhdessä voittaneen suunnittelutoimiston kanssa, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Todettakoon, että suunnittelutoimeksianto voidaan esimerkiksi jakaa kahden kilpailuehdotuksen kesken, jos kilpailun ensimmäinen sija jakautuu useamman ehdotuksen kesken.

Korttelia 49339 koskeva arkkitehtuurikutsukilpailu tulee järjestää siten ja siinä aikataulussa, että tarjouspyynnön kohdassa 3.5. Tontin rakentamisen aloittamiselle asetettu määräaika saavutetaan.

Rakennuttaja vastaa yhdessä tonttien 49339/2 ja 3 varauksensaajien kanssa kaikista arkkitehtuurikutsukilpailusta aiheutuvista kustannuksista. Tontille kilpailusta aiheutuvat kustannukset on arvioitu olevan noin 50 000 euroa.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy osallistuu yhteispihan osalta kilpailuohjelman laadintaan. Palveluyhtiö ei kuitenkaan osallistu kilpailun kustannuksiin. Edelleen todetaan, että palveluyhtiö pidättää oikeuden valita yhteispihalle oma suunnittelija.

3.2. Tontin rahoitus- ja hallintamuoto

3.2.1. Vuokrattava AK-tontti 49339/1

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan AK-tontille 49339/1 vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman hitas-ehtoja. Tontille on toteutettava vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman hitas-ehtoja yhteensä vähintään noin 5 000 k-m². Vuokra-asunnot on pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta Tontille rakennettavan rakennuksen käyttöön otosta lukien.

Tontin maanvuokran määrä määräytyy lähtökohtaisesti edellä tässä kohdassa mainitun kerrosalamäärän perusteella. Tarkemmin Tontin maanvuokran määräytymisestä on lisäksi sanottu kohdassa 4.3.3. Tonttia hallinnoimaan ja sille rakennettavaa rakennusta omistamaan on perustettava yksi asunto-osakeyhtiö.

Omistusasuntotuotantona Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Tontti on suunniteltava ja toteutettava korttelia 49339 koskevan arkkitehtuurikutsukilpailun voittanutta ehdotusta noudattaen (osallistumisesta arkkitehtuurikutsukilpailuun on mainittu tarkemmin kohdassa

3.1.2.). Lähtökohtana kuitenkin on, että Tontin suunnitteluratkaisujen on oltava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan Tontin asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat korttelin yhteiskäyttöiseksi merkityn piha-alueen (AK ah-pih) ja asuntotonttien alapuolelle toteuttavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen, jonne järjestetään ajoyhteys korttelin 49339 tontin 3 kautta. Tarkemmin autopaikkojen järjestämisvelvollisuudesta on kerrottu tarjouspyynnön kohdassa 3.5.6.

Tontin suunnittelussa ja toteutuksessa on muutoinkin noudatettava tämän tarjouspyynnön, varauspäätöksen ja Tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen sekä näiden liitteiden ehtoja.

3.3. Rakentamisen laadunohjaus ja rakennuslupasuunnitelmien hyväksyminen

Tontin suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa. Tontin suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin kaupunginkanslian Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektin järjestämässä kokouksissa (aluryhmäkokoukset, rakennuttajakokoukset ym.). Tarvittaessa voidaan järjestää myös katselmuksia, joissa osapuolet ovat läsnä.

Tontille toteutettava Rakennuttajan hanke osallistuu aluryhmätyöskentelyyn ja aluryhmän järjestämiin kokouksiin. Aluryhmän tehtävänä on tarkastaa ja antaa lausunto hankkeen asemakaavan mukaisuudesta ja/tai vähäisistä poikkeamisista, Tontin luovuttamista koskevien ehtojen sekä muiden hanketta koskevien erityisehtojen täyttymisestä sekä suunnitteluratkaisun laadusta. Lisäksi aluryhmän kokouksissa tarkastetaan hankkeen pihasuunnitelmat sekä varmistetaan, että suunnittelun yhteensovituksista muun ympäristön kanssa (esim. pelastusreitit, yhteinen pysäköinti, valotaide) huolehditaan asianmukaisesti. Aluryhmä koostuu kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston (puheenjohtaja ja sihteeri), rakennusvalvontaviranomaisen, asemakaavoituspalvelun ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun edustajista. Aluryhmää täydennetään tarvittaessa muilla asiantuntijoilla.

Rakennuttaja on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu po. kokouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla. Mikäli yhdyshenkilö vaihtuu, tästä on viipymättä ilmoitettava Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektille.

Rakennuttaja on velvollinen ilmoittamaan Tontin rakentamisen aloittamisen ja valmistumisen ajankohdat sekä näitä koskevat muutokset hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Kruunuvuorenrannan

aluerakentamisprojektille (projektinjohtaja Ulla Loukkaanhuhta, puh. (09) 310 36038, posti: ulla.loukkaanhuhta@hel.fi).

Tontin lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit -yksikön sekä Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektin (alueryhmän) hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista. Tontin toteuttamisen tulee tapahtua edellä tässä kohdassa mainitulla tavalla hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli lopulliset rakennuslupasuunnitelmat eivät laadullisesti tai perusratkaisuiltaan vastaa korttelia 49339 koskevan arkkitehtuurikilpailun voittanutta ehdotusta Tontin osalta.

Tontin rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitelmien muutoksille on saatava maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun ja Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektin (alueryhmän) hyväksyntä.

3.4. Tontin toteuttamisen ja varauksen määräajat sekä niiden pidentäminen

Tontin toteuttamisen edellyttämät rakennus- ja muut mahdolliset viranomaisluvut on haettava varauspäätöksen voimassa ollessa. Varauspäätös tehdään noin kahdeksi vuodeksi.

Rakennuttaja on velvollinen mahdollisimman pikaisesti allekirjoittamaan Tonttia koskevan lopullisen luovutus sopimuksen (pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen), kun Tontille on myönnetty rakennuslupa ja se on tullut lainvoimaiseksi.

Sitovana tavoitteena on kuitenkin, että Tontin pitkäaikainen maanvuokrasopimus allekirjoitetaan ja Tontin **rakentaminen aloitetaan** viimeistään **31.8.2023 mennessä**, ellei Kaupungin kanssa toisin 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.

Hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen tulee valmistua kahden (2) vuoden kuluessa Tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Rakennus katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on sen loppukatselmuksessa hyväksynyt käyttöönotettavaksi.

Edellä esitetyt määräajat ovat sitovia ja Rakennuttaja on velvollinen hakemaan rakennusluvan, tekemään Tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen sekä toteuttamaan Tontin annettujen määräaikojen puitteissa. Rakennuttajan tulee kaikessa toiminnassaan ottaa huomioon määräajat ja myötävaikuttaa niiden toteutumiseen.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta painavasta syystä myöntää Tontin varauspäätökseen ja/tai edellä mainittuihin toteuttamisen määräaikoihin pidennystä. Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästys johtuu Rakennuttajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota Rakennuttajan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon Tontin varauspäätöksen tekemisen hetkellä ja jonka seurauksia Rakennuttaja ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa. Edellä mainittuna perusteltuna syynä voidaan tapauskohtaisen harkinnan mukaan pitää esimerkiksi Tontin esirakentamisen tai rakentamiskelpoiseksi saattamisen viivästymistä, kunnallistekniikan rakentamisen viivästymistä tai rakennusluvasta tehtyä valitusta.

Erikseen todetaan, että asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella Rakennuttajalla olisi oikeus saada Tontin varauspäätökseen ja/tai toteuttamisen määräaikoihin pidennystä. Tällaisena syynä ei myöskään pidetä rakennushankkeen toteuttamiseen tavanomaisesti kuuluvia viivästystilanteita, kuten esimerkiksi hankkeen toteuttamisen edellyttämien lupien normaalina pidettävää viranomaiskäsittelyn viivästymistä.

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

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

Kaupunki päättää mahdollisista määräaikojen tai Tontin varauspäätöksen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Viivästyksen syiden ja keston arviointi sekä määräajan ja/tai varauspäätöksen pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina tapauskohtaisesti eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen. Ilmoitus määräajan mahdollisesta pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan tiedoksi kirjallisesti.

3.5. Muuta Tontin toteutuksessa huomioitavaa

3.5.1. Alueellinen jätteen putkikuljetusjärjestelmä ja tähän liittyvät ehdot

Helsingin kaupunginhallitus päätti 17.6.2013 (724 §), että Kruunuvuorenrannan uudelle asuin- ja toimitila-alueelle toteutetaan alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä. Helsingin kaupunki on perustanut Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä myös jäteyhtiö)

putkikeräysjärjestelmän rakennuttamista, käyttöä, ylläpitoa, omistamista ja hallinnointia varten.

Tontin vuokralainen/ostaja on velvollinen järjestämään Tontille rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätteen keräyksen (tämänhetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi, muovi ja pienkartonki) Kruunuvuorenrantaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Tontin vuokralainen/ostaja on jätteen keräystä varten velvollinen kytkeämään tontille rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja ryhtymään Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n osakkeenomistajaksi kaupungin ja jäteyhtiön toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Jäteyhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki muuta päättä.

Tontin vuokralainen/ostaja on myös velvollinen tekemään Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys 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 jäteyhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Tontin vuokralainen/ostaja on velvollinen merkitsemään tontin asema-kaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavan määrän Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n äänivallattomia B-sarjan osakkeita (1 osake/asemakaavakartan osoittama kerrosneliömetrimäärä).

Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy kattaa järjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat investointikustannukset osakemerkinnöistä saata-
vin merkintähinnoin. Merkintähinta muodostuu kahdesta osasta seuraavasti:

1. **Yleinen osa**, jolla katetaan järjestelmän perusinvestointeja (jäte-
asema ja runkolinjat asennustöineen). Yleisen osan suuruus oli
vuoden 2020 aikana tehtyjen osakemerkintöjen osalta 27,35 eu-
roa/osake. Yleisen osan suuruutta voidaan vuosittain (1.1.) tarkistaa
5 %:lla.
2. **Kiinteistökohtainen osa**, joka määräytyy kortteli- tai kiinteistökoh-
teisesti asennettavista jätteen putkikeräysjärjestelmän osista (syöt-
töpisteet ja kiinteistöputki niihin liittyvine laitteineen) yhtiölle aiheutu-
vien todellisten kustannusten mukaan siten, että mainittu kustannus
jaetaan tasaosuuksin kullekin kyseisen korttelin kiinteistölle merkit-
täväksi tulevalle osakkeelle.

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

Järjestelmän kokonaiskustannukset arvioidaan olevan noin 46-51 euroa/k-m² (yleinen osa oli 27,35 euroa/k-m² vuonna 2020, yleisen osan suuruus voi jatkossa muuttua), kiinteistökohtainen osa vaihtelee laitteiston kustannusten mukaisesti).

Ellei Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, vuokralainen/ostaja on velvollinen allekirjoittamaan mainitun yhtiön kanssa

- putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutus sopimuksen 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 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja
- käyttösopimuksen ennen Tontille toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöön otettavaksi hyväksymistä.

Jätteen putkikeräysjärjestelmän jättepisteet tulee sijoittaa siten, että ne palvelevat hyvin koko korttelia ja tarvittaessa jättepisteitä tulee sijoittaa useampaan paikkaan. Jättepisteet voidaan sijoittaa joko rakennusten sisälle tai ulos esim. korttelipihalle.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönto-ottoon mennessä, Rakennuttaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan Tontin jätteenkeräyksestä ja jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Kaupunki ja Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Siltä osin kuin jätteen keräystä ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätteen keräys järjestetään useampia tontteja palvelevalla kierrätys/lajitteluhuoneella. Kierrätys/lajitteluhuoneeseen ei saa viedä suuri-koista jätettä, kuten huonekaluja tai kodinkoneita. Kierrätys/lajittelu-huonehuone tulee sijoittaa katutasoon, ja sieltä tulee olla suora yhteys ulos kadulle. Stansvikinkalliossa on tarkoitus toteuttaa korttelikohtaiset kierrätys/lajitteluhuoneet, joiden koko määräytyy asukasmäärän mukaan.

Jätteen putkikeräysjärjestelmän liitoskohdat on tarkoitus toteuttaa Stansvikinkallionkadun kautta.

Suunnittelu- ja toteutus sopimusmalli, osakemerkintäsopimusmalli ja käyttösopimusmalli sekä lajitteluhuoneiden suunnitteluohje ovat tämän tarjouspyynnön kilpailuasiakirjoina nro 5-8. Jäteyhtiöön liittymisen ym.

osalta noudatetaan näiden sopimusmallien mukaisia ehtoja niihin kulloinkin tehtävine lisäyksineen ja päivityksineen, ellei Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy toisin määrää.

3.5.2. Rakentamisen logistiikan ohjaus

Kaupungin tavoitteena on Kruunuvuorenrannan projektialueen rakentamistoiminnan ja työmaajärjestelyjen ohjaaminen siten, että rakentamiseen liittyvät toiminnot sujuvat mahdollisimman hyvin ja niiden häiriövaikutus asumiselle ja muiden toimijoiden toiminnalle alueelle on mahdollisimman vähäinen.

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

Rakennuttaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista kustannuksellaan laatimaan Tontin rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tai sen määräämään hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennuttaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua kaupungin hyväksymää tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kruunuvuorenrannan alueelle laadittua alueen yleistä logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin tai sen edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmienperusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Rakennuttaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös Tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimukseen ja muihin vastaaviin sopimukseen.

Kaupungin toimeksiannosta, ja sen edustajana alueella toimii lisäksi logistiikkaoperaattori. Logistiikkaoperaattorina toimii Sitowise Oy (logistiikka.kruunuvuorenranta(@)sitowise.com).

Mikäli Rakennuttaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä Rakennuttaja viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, Kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä Rakennuttajalta.

Rakentamisen logistisen ohjauksen osalta viitataan lisäksi kilpailuasiakirjana nro 11 olevaan Rakentamislogistiikan toimintaohjeeseen rakennuttajalle / urakoitsijalle, Sitowise Oy, 28.4.2021.

3.5.3. Alueellinen yhteismarkkinointi

Kruunuvuorenrannan projektialueen kehittämistä ja rakentamista pyritään edistämään kaupungin sekä alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla. Yhteismarkkinointitoimenpiteitä voivat olla esimerkiksi kaupunkirakentamisnäyttelyt, alueen omien Internet-sivujen perustaminen sekä kaupungin ja varauksensaajien yhteistyönä järjestettävät kohteiden esittelytilaisuudet.

Kaupungin osalta markkinointiin kuuluu alueen yleismarkkinointi ja varauksensaajien osalta kohdemarkkinointi. Mahdollisista yhteismarkkinointitoimenpiteistä ja näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

Varauksensaajat ovat kuitenkin kaupungin niin vaatiessa velvollisia kustannuksellaan laatimaan kortteleistaan LOD 3-4 tasoiset 3D-tuotemallit sekä korvauksetta luovuttamaan po. mallit kaupungin näyttely-, markkinointi- ja viranomaiskäyttöön. Lisäksi varauksensaajat ovat velvollisia pyydettäessä kustannuksellaan toimittamaan kaupungille kohteidensa tavanomaisen markkinointimateriaalin käytettäväksi edellä mainittuihin tarkoituksiin.

Edellä mainittu yhteismarkkinointi koskee myös Tonttia 49339/1, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

3.5.3. Työmaa-aidat ja visuaalinen ilme

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

Rakennuttaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua ohjetta sekä kaupungin tai tämän edustajan antamia ohjetta täsmentäviä määräyksiä.

Rakennuttaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainitun ohjeistuksen noudattamista koskevat ehdot myös Tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin.

Mikäli Rakennuttaja tai tämän lukuun toimiva kolmas ei noudata edellä mainittua ohjeistusta tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä

Rakennuttaja viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, Kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä Rakennuttajalta.

Kruunuvuorenrannan projektialueen työmaa-aitojen graafinen ohjeisto on kilpailuasiakirjana nro 11.

3.5.4. Alueellinen palveluyhtiö

Kaupunginhallitus päätti 12.5.2014 (568 §) perustaa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n Kruunuvuorenrannan Borgströminmäen ja Gunillankallion alueille (sopimusalue 1) toteuttamaan ja järjestämään alueen asuntotontteja palvelevat autopaikoituksen (pysäköintilaitokset), yhteispihatontit, yhteiskerhotilat ja alueportaalin. Kaupunginhallitus päätti 7.8.2017 (730 §) oikeuttaa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n laajentamaan toiminta-alueita Hopealaakson ja Haakoninlahti 1:n alueille (sopimusalue 2) sekä toteuttamaan ja järjestämään sopimusalueen 2 asuntotontteille edellä mainitut palvelut. Kaupunginhallitus päätti 21.6.2021 (486 §) oikeuttaa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n laajentamaan toiminta-alueita sopimusalueelle 3 (Koirasaaret, Kruunuvuori, Kruunuvuorenrannan keskustakorttelit, Rannat, puisto ja palvelukortteli ja Stansvikinkallio). Sopimusalueeseen 3 kuuluu myös kortteli 49339. Palveluyhtiö toteuttaa siten korttelin 49339 yhteispihan (AK ah-pih).

Palvelukonseptit

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy toteuttaa omakustannusperusteisia palveluja osakkeenomistajilleen, ellei kaupunki toisin päättä. Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n tarkoitus on keskitetysti toteuttaa, omistaa, vuokrata, luovuttaa, hallita, ylläpitää ja uudistaa Kruunuvuorenrannan sopimusalueilla asuntotontteja palvelevia pysäköintilaitoksia ja niiden autopaikkoja, yhteispihatontteja, yhteiskerhotiloja ja alueportaalit. Palveluyhtiö ei toteuta Kruunuvuorenrannassa yhteispihatonttien kannen alapuolisia pysäköintilaitoksia, eikä maantasoisia autopaikkatontteja, elleivät Kaupunki ja palveluyhtiö jonkun sopimusalueen tai sen korttelin/ kortteleiden osalta yhdessä muuta päättä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että palveluyhtiö vastaa korttelin 49339 yhteispihan (AK ah-pih) toteuttamisesta sovittujen hallinta- ja vastuurajojen mukaisesti. Yhteispiha toteutetaan kannen alapuolisen pysäköintilaitoksen päälle. Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaavat korttelin 49339 asuntotontit.

Velvollisuus ryhtyä osakkaaksi ja osakkeiden merkitseminen

Tontin vuokralainen/ostaja on velvollinen ryhtymään osakkaaksi Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:hyn tai muuhun perustettavaan palveluyhtiöön Kaupungin määräämin ehdoin.

Tontin vuokralainen/ostaja on velvollinen tekemään tonttikohtaisesti palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen palvelukonseptien toteuttamisesta ja käytöstä, merkitsemään /ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti palveluyhtiön osakkeita sekä suorittamaan osakkeiden merkintähinnat palveluyhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin vuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Tontin vuokralainen/ostaja on velvollinen merkitsemään Tontin osalta merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisesti palveluyhtiön yhteispihatontteihin liittyviä C3-osakkeita sekä yhteiskerhotiloihin ja alueportaaliin liittyviä D-osakkeita.

Tontin vuokralainen/ostaja merkitsee C3-osakkeita siten, että kutakin asuntotontin kymmentä (10) kerrosneliometriä kohti merkitään yksi (1) palveluyhtiön C3-osake, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä. C3-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 90,46 euroa/ tontin k-m² (RI 2005 = 100, 1/2019, ind. 128,68).

Tontin vuokralainen/ostaja merkitsee D-osakkeita siten, että kutakin saataa (100) kerrosneliometriä kohti merkitään yksi (1) palveluyhtiön D-osake, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä. D-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 23,00 euroa/ tontin k-m² (yhteiskerhotilat 21,00 euroa/ tontin k-m² ja alueportaali 2,00 euroa/ tontin k-m²), (RI 2005 = 100, 2/2014, ind. 122,8).

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

Rakennuttaja on velvollinen merkitsemään allekirjoittamalla rakennuttajasopimuksen kunkin tontin osalta äänivaltaisen A-osakkeen (A-osake/tontti) tuhannen (1 000) euron suuruisesta hinnasta.

Kaupunki päättää harkintansa mukaan myöhemmin tietoliikenneverkon perustamisesta Kruunuvuorenrannan alueelle. Mikäli alueellinen tietoliikenneverkko päätetään toteuttaa, Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan kaupungin määrittelemän ehdoin liittämään tonttinsa po. verkkoon.

Palveluyhtiötä koskevat merkintä- ja käyttösopimusmalli on tämän tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 9.

3.5.5. Muuntamotilat ja jakokaapit

Rakennuttaja on vaadittaessa velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan Tontille yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien syvennykset kaikkine rakenteineen Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, huoltamisen ja käyttämisen Tontilla.

Rakennuttaja on lisäksi velvollinen Kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan Tontille yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat muuntamotilat Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Muuntamon mahdollinen sijoittuminen Tontille tarkentuu alueen kunnallisteknisen suunnittelun edetessä. Tällöin Rakennuttaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee maaomaisuuden hallinta ja tontit -palvelu.

Lopuksi Rakennuttaja on velvollinen korvauksetta sallimaan myös muiden mahdollisten yleistä tarvetta palvelevien kunnallisteknisten laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Tontilla sekä sille rakennettavassa rakennuksessa tai sen rakenteissa.

Rakennuttaja on velvollinen selvittämään Helen Sähköverkko Oy:ltä mainittujen jakokaappien ja mahdollisesti vaadittavien jakokaappien syvennysten sekä muuntamotilojen edellyttämän sijainnin ja tilatarpeet sekä toteuttamaan Tontin siten, että myös mainitut jakokaapit ja muuntamot ym. voidaan toteuttaa edellä mainitulla tavalla.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista Rakennuttajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Todettakoon, että suunnitelmien mukaan korttelin 49339 tontille 3 tuliaan sijoittamaan muuntamo.

3.5.6. Autopaikat ja pysäköinti

Ellei Kaupungin kanssa toisin sovita, Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan Tontin asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat korttelin 49339 keskelle sijoittuvan yhteiskäyttöiseksi piha-alueeksi merkityn alueen (AK ah-pih, asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue) alapuolelle maanalaisena pysäköintinä asemakaavassa kannen alaiseksi tilaksi osoitetulle alueelle (asemakaavamerkintä "ka") Tarkennuksena mainittakoon, että asemakaavan mukaan ka-merkitylle alueelle saa pihakannen alle rakentaa autopaikkoja ja huoltotiloja sekä asuntokohtaisia autotalleja, joista on

suora yhteys asuntoihin. Edelleen ka-merkitylle alueelle rakennettava pysäköintilaitoksesta saa asemakaavan mukaan johtaa porras- ja hissiyhteyden rakennukseen. Kansitaso puolestaan on rakennettava yhtenäiseksi piha-alueeksi. Kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan puuistutuksiin tarvittavan kasvualusta paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Pysäköinti toteutetaan korttelin asuntotonttien yhteisenä ja ah-pih –alueen maanalainen määräala vuokrataan yhteisesti määräosin määräalalle autopaikkoja sijoittaville asuntotonteille. Pysäköintilaitoksen ja pihakannen likimääräinen korkeusasema on +10,0/+13,5. Asemakaavan mukaan ajoyhteys kannanalaiseen pysäköintilaitokseen johdetaan korttelin 49339 tontin 3 (ohjeellinen kaavatontti) kautta.

Määräalan vuokralaiset sopivat keskenään määräalan toteuttamisesta, käytöstä ja hallinnoinnista sekä tarpeellisista rasitteista, rasitteenluonteisista asioista ja/tai yhteisjärjestelyistä ympäröivien kiinteistöjen kanssa. Rakennuttaja vastaa osaltaan Tontille osoitettujen velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Rakennuttaja myös vastaa mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Tontille on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja vähintään ap/130 k-m². Muilta osin viitataan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12410 kaavakarttaan, joka on määräyksineen tämän tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 3.

3.5.7. Väestönsuojapaikat

Ellei Kaupungin kanssa toisin sovita, Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat Tontille rakennettaviin väestönsuojaihin.

Kaupunki ei vastaa mistään Rakennuttajan hankkeen väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista kustannuksista.

3.5.8. Tontille toteutettavan rakennuksen energiatehokkuus

Tontille toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee siten täyttää vähintään A2018 -energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei Kaupunki erittäin painavasta Rakennuttajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Rakennuttaja on velvollinen viimeistään hakiessaan Tontin pitkäaikaisesta vuokraamista esittämään Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) Tontille rakennettavaa rakennusta koskevan

energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan ja Kaupungin hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Rakennuttajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä Kaupunki myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

3.5.9. Hulevesien käsittelystä

Rakennuttajan tulee Tontin suunnittelussa ja toteutuksessa varmistaa riittävä hulevesien käsittely ilmastomuutoksen vaikutukset huomioiden. Hulevesistä aiheutuvia haittoja tulee ehkäistä muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa ja tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Hulevesien hallinnan suunnittelussa tulee noudattaa Kaupungin hulevesiohjelman tavoitteita ja prioriteettijärjestystä hulevesivirtaamien hallitsemiseksi ja huleveden laadun parantamiseksi.

3.5.10. Valotaide

Rakennuttaja on tietoinen, että Kruunuvuorenrannan alueella tonttien ja yleisten alueiden rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota valaistussuunnitteluun ja ympäristön viihtyvyyttä pyritään parantamaan muun muassa ympäristö- ja valotaiteen keinoin. Kaupunki on tilannut Kruunuvuorenrannan projektialueen valaistuksesta yleissuunnitelman, josta ilmeneviä periaatteita ja ohjeita tulee noudattaa tonttien valaistuksissa. Valotaidetta tehdään Kruunuvuorenrannan alueella prosenttiperiaatteella, mikä tarkoittaa, että alueen rakennuttajat käyttävät noin prosentin hankkeen määrärahoista valotaiteeseen.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan Tonttia sekä sille rakennettavia rakennuksia koskevan valotaidesuunnitelman sekä valotaiteen toteuttamista koskevan kustannusarvion Kaupungin tai sen määräämien ohjeiden mukaisesti. Po. suunnitelman ja kustannusarvion tulee hyväksyttävä Kruunuvuorenrannan alueryhmällä ennen rakennuslupakäsittelyä.

Tontti ja sille tulevat rakennukset on suunniteltava ja rakennettava Kaupungin hyväksymää valotaidesuunnitelmaa noudattaen, ellei toisin sovi. Rakennuttaja vastaa kaikista valotaidesuunnitelman toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista. Rakennuttaja on velvollinen käyttämään ympäristötaiteen suunnitteluun ja toteuttamiseen noin 10 euroa/k-m² (+ alv, rakennuskustannusindeksi 1/2010). Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2010 pisteluku on 113,50. Edellä mainituin perusteiden määräytyvä summa osoittaa tavoitetasoa, josta voidaan perustellusta syystä poiketa. Suunnitelman laadinnassa tulee käyttää valaistussuunnitteluun erikoistunutta suunnittelijaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontille perustettava asunto-osakeyhtiö omistaa vuokra-alueelle rakennettavat valaistuslaitteet ja valotaideteokset. Se on velvollinen kustannuksellaan pitämään edellä mainituin tavoin Tontille ja/tai sillä oleviin rakennuksiin toteutettavat valaistuslaitteet ja valotaideteokset kunnossa ja puhtaana. Edelleen Tontille perustettava asunto-osakeyhtiö vastaa kustannuksellaan myös po. laitteiden ja teosten ylläpidosta, huollosta, mahdollisesta perusparantamisesta ja uusimisesta. Ilman Kaupungin suostumusta ei po. laitteita ja/tai teoksia saa purkaa tai muutoin poistaa käytöstä.

Korttelin 49339 tonteille voidaan toteuttaa myös korttelia yhteisesti palveleva valotaideteos. Tällöin korttelin 49339 tonttien vuokralaiset/haltijat ovat velvollisia sopimaan edellä mainituista valotaideteoksen suunnitteluun, toteuttamiseen, ylläpitoon ja huoltoon liittyvistä seikoista sekä muista mahdollisista teokseen liittyvistä asioista keskenään.

3.5.11. Elinkelpoisen puuston säilyttäminen

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

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

Rakennuttaja on velvollinen osaltaan huolehtimaan, etteivät säilytettäväksi mahdollisesti osoitettavat puut Rakennuttajan hankkeen toteuttamisen, eikä Tontin mahdollisen käytön, johdosta tuhoudu tai muutoin vahingoitu. Rakennuttaja on velvollinen sisällyttämään puuston säilyttämisestä koskevat ohjeet kohteen urakka- ja muihin toteutussopimuksiin.

Kaupunki sisällyttää puuston säilyttämisestä koskevat sopimussakkoehdot ja mahdolliset tarkentavat ehdot harkintansa mukaan aikanaan Tontin luovutussopimuksiin. Kaupunki tai sen määräämä voi harkintansa mukaan järjestää Tontilla katselmuksen em. ehtojen noudattamiseksi rakentamistoiminnan päätyttyä Tontilla.

4. TONTIN VARAAMINEN JA LUOVUTTAMINEN

4.1. Tontin varaamisesta yleisesti

Kaupunginhallituksen päätöksen 10.6.2019 (446 §) mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää Tontin varaamisesta. Varauspäätöksen

tekemisen edellytyksenä on lisäksi kuitenkin, että kaupungin toimivaltainen elin päättää vahvistaa Tontin vuokrauseriaatteen tämän tarjouspyynnön ja Rakennuttajan tarjouksen sekä siihen sisältyvän maanvuokran lisäosuuden mukaisesti.

Tontin varauspäätös tehdään noin kahdeksi (2) vuodeksi. Tontin varauspäätöksen varausajan pidentämisestä on sanottu edellä tarjouspyynnön kohdassa 3.4. Kaupungin oikeudesta varauspäätöksen päättämiseen kesken varausajan on sanottu jäljempänä kohdassa 4.1.2.

Tontin varauspäätökseen sisällytetään muun ohella tämän tarjouspyynnön noudattamista koskevat ehdot.

Rakennuttajalla ei ole oikeutta siirtää varausta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

4.1.1. Käsirahan maksaminen

Varauspäätöksen ehtojen noudattamisen varmistamiseksi kilpailun voittaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille käsirahan. Käsiraha on maksettava kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki on tehnyt tontin varausta koskevan päätöksen. Käsirahan suuruus on yhteensä kaksikymmentä (20 %) prosenttia tarjotusta maanvuokran lisäosuudesta. Käsiraha on siten osamaanvuokran lisäosuutta ja suoritettu käsiraha vähennetään Rakennuttajan maksettavaksi tulevasta lopullisesta maanvuokran lisäosuudesta, jonka Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan ennen Tontin pitkäaikaista vuokraamista jäljempänä tämän tarjouspyynnön kohdassa 4.3.4 tarkemmin kuvatulla tavalla.

Käsirahan maksamisesta tehdään erikseen sopimus.

4.1.2. Varauksen päättäminen

Rakennuttaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli Rakennuttaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai Rakennuttaja taikka Rakennuttajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättyään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättyään kesken varausajan, mikäli Rakennuttaja asetetaan konkurssiin

tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei Rakennuttajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausaikaa, mikäli Rakennuttaja tai tämän yhtiökumppani ei noudata varausehtoja ja/tai Kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Myös Rakennuttajan yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan Tontin varauspäätöksessä asetettuja varausehtoja.

Varauksen päättämisestä päättää kaupunkiympäristölautakunta ja päättämisestä ilmoitetaan Rakennuttajalle kirjallisesti.

Kaupunki saa varauksen päättämisen tilanteessa korvauksetta täyden omistus- ja käyttöoikeuden tämän tarjouspyynnön mukaisesti järjestetyn arkkitehtuurikilpailun tuloksena saatuihin suunnitelmiin ja muihin materiaaleihin sekä mahdollisiin muihin Kaupungin ja Rakennuttajan yhteistyönä laadittuihin suunnitelmiin ja materiaaleihin. Rakennuttaja on velvollinen luovuttamaan korvauksetta po. suunnitelmat ja materiaalit viipymättä varauksen päättämisen tiedon saatuaan.

4.2. Tontin lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten

Rakennusluvan hakemista varten Rakennuttaja tai Tontin toteuttamista varten perustettu yhtiö on velvollinen vuokraamaan Tontin lyhytaikaisella kahdentoista (12) kuukauden vuokrasopimuksella. Lyhytaikainen vuokrasopimus ei oikeuta maanrakennus- tai rakennustöiden aloittamiseen Tontilla, ellei toisin sovita. Tontin lyhytaikaista vuokrausta haetaan vakimuotoisella kirjallisella hakemuksella. Hakemusohjat löytyvät kaupungin internet-sivuilta osoitteesta: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/asunto/tontin-vuokrauksen-hakeminen/>.

Kaupunki perii lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella kertasuorituksena kahden (2) kuukauden maanvuokran. Mikäli Tontti vuokrataan lyhytaikaisesti myös maanrakennustöiden aloittamista varten, vuokra peritään joka kuukaudelta. Tontin lyhytaikaisen vuokrauksen vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 47 euroa. Elinkustannusindeksin (ind. 07/2021 = 20,15) mukainen hinta olisi tällöin noin 950 euroa/k-m². Lyhytaikaisen vuokrauksen vuokra laskeaan Tontin asemakaavan mukaisen kerrosalan mukaan. Tontin vuosivuokra on 4 % näin määräytyvästä Tontin laskennallisesta hinnasta.

Tontin lyhytaikaisessa vuokraamisessa noudatetaan muutoin Kaupungin tavanomaisia vuokrausehtoja ja asianomaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

4.3. Tontin pitkäaikainen vuokraaminen

4.3.1. Yleistä

AK -tontti 49339/1 vuokrataan yhdellä pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Rakennuttajalle tai tämän perustamalle asunto-osakeyhtiölle tämän tarjouspyynnön mukaisesti määrätyvällä maanvuokralla ja Kaupungin määräämin ehdoin. Kruunuvuorenrannassa noudatetun käytännön mukaisesti Tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on noin 60 vuotta. Tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemiselle asetettu määräaika on esitetty edellä tarjouspyynnön kohdassa 3.4. Kaupungin toimivaltainen elin hyväksynee lopullisesti Tontin vuokrausperiaatteet tämän tarjouspyynnön mukaisesti.

Tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen osalta noudatetaan Kaupungin kulloinkin tavanomaisesti käyttämiä vuokraehtoja sekä erikseen määritellyjä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat keskeisiltä osin tähän tarjouspyyntöön sekä voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin.

4.3.2. Tontin pitkäaikaisen vuokraamisen edellytykset

Tontin vuokraukselle asetettu määräaika on esitetty edellä tarjouspyynnön kohdassa 3.4. Tontin vuokraaminen tulee vireille Rakennuttajan Kaupungille esittämällä vakiomuotoisella kirjallisella hakemuksella. Hakemuksen käsittelyaika on arviolta noin 6-8 viikkoa riippuen työtilanteesta.

Tontin luovuttamisen ja luovutushakemuksen käsittelyn yleisenä edellytyksenä on, ellei erikseen toisin sovita:

1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin;
2. Tonttia koskevat lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla hyväksytty maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit-yksikössä sekä Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektin toimesta.
3. Rakennuttaja esittää Tontin vuokrausta hakiessaan Tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan ja Kaupungin hyväksymän selvityksen.
4. Rakennuttaja on muutoinkin noudattanut sitä, mitä Tontin osalta on tarjouspyynnössä ja varauspäätöksessä sekä näiden liitteissä edellytetty tai määrätty.

Mikäli Rakennuttaja on laiminlyönyt tai muutoin rikkonut tarjouspyyntöön, varauspäätökseen tai näiden liitteisiin perustuvia ehtoja, Kaupun-

gilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä Tontin luovuttamisesta siihen saakka, kunnes Rakennuttaja on korjannut laiminlyöntinsä taikka rikkomuksensa.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä kokonaisuudessaan Tontin luovuttamisesta, mikäli Kaupunki tekee päätöksen Tontin varauksen päättämisestä.

Kaupunki ei vastaa Rakennuttajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Kaupunki mainituin perustein pidättäytyy Tontin luovuttamisesta. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Tontin luovuttamista koskevat päätökset eivät saa lainvoimaa tai niiden myöntäminen pitkittyy esimerkiksi valitusten johdosta.

4.3.3. Tontin vuokraushinta

Tontti luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla käypään markkinahintaan. Vuokran markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla arviokirjalla.

AK -tontin 49339/1 vuosivuokra määrätään lähtökohtaisesti pitäen asuinrakennusoikeuden yksikköhintana 950 euroa/asuinkerrosneliometri. Tämä vastaa hintatasossa 07/2021 (ind. 20,15) virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana hintana noin 47,15 euroa/k-m².

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen, julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat po. tilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi. Selvytyden vuoksi todetaan, että maanvuokraa määritettäessä myös porrashuoneet luetaan kerrosalaan eli niistä peritään maanvuokraa. Tontin vuokra sidotaan virallisen elinkustannusindeksin kehitykseen.

Tontin maanvuokrasta myönnettäen alueen keskeneräisyyden perusteella alkuvuosialennus. Alkuvuosialennus tarkoittaa, että myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta Tontin maanvuokrasta peritään 80 % siihen saakka, kun rakentamisen arvioidaan alueella olevan hyvin kesken. Todetaan, että tämän hetken arvion mukaan alkuvuosialennusta myönnettäisiin 31.12.2025 saakka. Selvytyden vuoksi todetaan, että arvio voi muuttua rakentamisen aikataulun tarkentuessa alueella. Edellä mainitun alkuvuosialennuksen lisäksi Tontin maanvuokrasta tuletaan myöntämään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan (Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

Maanvuokraa peritään vähintään asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12410 kaavakartan osoittaman rakennusoikeuden määrän (5 000 k-m²) mukaan. Kaupungilla on kuitenkin oikeus periä Tontista lisävuokraa, mikäli sille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan rakennusoikeutta enemmän kuin asemakaavan kaavakartta sallii. Lisävuokraa peritään edellä tässä kohdassa mainitun yksikköhinnan mukaisesti. Tontin vuosivuokra on neljä (4) prosenttia Tontin laskennallisesta hinnasta, joka saadaan kertomalla rakennusoikeuden yksikköhinta Tontin rakennusoikeuden määrällä.

4.3.4. Maanvuokran lisäosuuden maksaminen

Rakennuttaja on velvollinen tässä tarjouspyynnössä edellä määritetyn maanvuokran lisäksi suorittamaan Kaupungille kertasuorituksena maanvuokran lisäosuuden. Maanvuokran lisäosuuden määrä määräytyy Rakennuttajan esittämän ja Kaupungin toimivaltaisen toimielimen hyväksymän tarjouksen mukaisesti.

Maanvuokran lisäosuus on suoritettava viimeistään ennen Tontin lopullisen luovutus sopimuksen (pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen) allekirjoittamista. Kaupunki antaa tarkentavat käytännön ohjeet maanvuokran lisäosuuden suorittamisesta lähempänä Tontin luovuttamista.

Rakennuttajan suoritettavasta lopullisesta maanvuokran lisäosuuden määrästä vähennetään jo **aiemmin suoritettu käsirahan** osuus eli kaksikymmentä (20 %) prosenttia.

Rakennuttaja vastaa kustannuksellaan maanvuokran lisäosuuden suorittamiseen liittyvistä mahdollisista veroista, kuten esimerkiksi varainsiirtoveron suorittamisesta.

4.4. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Rakennuttaja on velvollinen Tontin osalta yhdessä korttelin 49339 muiden tonttien kanssa sekä tarvittavilta osin myös yleisten alueiden ja muiden lähialueen kortteleiden tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset Kaupungin (maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset liitetään osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelas-

tusteiden, jätteen putkikeräysjärjestelmän järjestämisen, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta-yksikön kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset vuokranantajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit) hyväksyttäväksi.

Mikäli Tontti ja mainitut tontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopimukseen, Kaupungilla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimukseen ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien tai muiden lupien osalta ehdot päättää alueidenkäyttö ja -valvonta.

Kaupunki ei vastaa mistään rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista eikä mahdollisesti aiheutuvista haitoista tai vahingoista, ellei erikseen nimenomaisesti ole toisin sovittu. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Tontin ja ympäröivien kiinteistöjen välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista/yhteisjärjestelyistä.

Edelleen Kaupunki varaa oikeuden korvauksetta sisällyttää Tontin luovutussopimukseen sekä laadittaviin rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukseen myös muut kaupunkia palvelevat tai sitä varten perustettavat rasitteet. Kaupunki varaa muun ohella pysyvän korvauksettoman oikeuden rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mahdollisia maanalaisia tunneleita, johtoja, ajoväyliä, tiloja ja muita rakenteita ja laitteita Tontilla edellyttäen, etteivät nämä estä tai rajoita Tontin asema-kaavan tai luovutussopimuksen mukaista toteuttamista tai käyttöä.

5. HINTAKILPAILU JA SEN EHDOT

5.1. Hintakilpailun ehdot ja tarjouksen jättäminen

Hintakilpailu on avoin kaikille, jotka täyttävät tässä tarjouspyynnössä mainitut kelpoisuusvaatimukset

Hintakilpailussa kilpaillaan tässä tarjouspyynnössä määritetyn maanvuokran lisäksi kertasuorituksena maksettavan maanvuokran lisäosuuden suuruudella. Tarjoajan tulee ilmoittaa tarjouksessaan tarjottava kiinteä euromääräinen maanvuokran lisäosuus (XXXX,XX euroa). Tontin maanvuokran määräytymisestä on sanottu tarkemmin tarjouspyynnön kohdassa 4.3.3. Tontti luovutetaan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Tarjouksen tekemiseen on käytettävä tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 12 olevaa tarjouslomaketta. Lomake sisältää muun ohella tarjoajan yhteiskuntavelvoitteiden hoitamista koskevan vakuutuksen.

Tontti esitetään luovutettavaksi tarjouspyynnön mukaisen korkeimman maanvuokran lisäosuuden tarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle.

Voittajaksi esitettävällä tarjoajalla on kuitenkin oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus ja taloudelliset sekä muut rakentamisen edellytykset keskeiselle alueelle sijoittuvan laajan ja rakennusteknisesti vaativan asuinrakennushankkeen toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (yleiset kelpoisuusedellytykset).

Kaupunki voi harkintansa mukaan sulkea hintakilpailusta pois tarjoajan, joka ei täytä edellä mainittuja yleisiä kelpoisuusedellytyksiä. Tarjoaja suljetaan lisäksi kaupungin harkinnan mukaan pois kilpailusta, mikäli:

1. Tarjoajalla on luottohäiriömerkintä;

ja/tai

2. Tarjoaja ei ole täyttänyt osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaisia velvoitteitaan tai tarjoaja on laiminlyönyt vero-, sosiaaliturva-, eläkevakuutus- taikka muiden vastaavien yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisen tai tarjoaja taikka tarjoajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö on tuomittu tai tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta.

ja/tai

3. Tarjoaja on rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita tai syyllistyy näiden rikkomiseen.

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

Tarjoaja on Kaupungin niin vaatiessa velvollinen viipymättä esittämään kaikki tarjoajan yleisen kelpoisuuden toteamiseksi vaadittavat selvitykset. Voittajaksi esitettävän tarjoajan on joka tapauksessa ennen kilpailun ratkaisemista toimitettava Kaupungille selvitys luottotiedoistaan sekä selvitys edellä mainittujen yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisesta.

Tarjoajan kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken tilanteen mukaan. Tarjoajan kelpoisuusarviointi voidaan suorittaa kokonaisarvioinnina.

Kaupunki voi edelleen sulkea kilpailusta pois tarjoajan, jonka tarjous ylittää merkittävästi muiden saatujen tarjousten tason ja jonka tarjousta ei ilmoitetun maanvuokran lisäosuuden suuruuden vuoksi voida pitää uskottavana.

Mikäli kaksi tai useampi kelpoisuusehdot täyttänyttä tarjoajaa esittää yhtä suuren tarjouksen, Rakennuttajan valinta suoritetaan arpomalla.

Mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta, Kaupunki pidättää itselleen oikeuden neuvotella Tontin luovuttamisesta sekä siihen liittyvistä ehdoista ehdollisen tarjouksen tai muulla perusteella hylätyn tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla on tällöin oikeus luovuttaa Tontti, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

Tarjousten on oltava voimassa 30.6.2022 saakka.

Kirjalliset tarjoukset (tarjouspyynnön kilpailuasiakirja nro 12) osoitetaan kaupunkiympäristölautakunnalle ja niiden on oltava perillä Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa tarjousten jättämiselle varatun määräajan päättyessä.

Tarjousten jättämiselle varattu määräaika päättyy tiistaina 21.12.2021 kello 12.

Suljetut kuoret tulee varustaa merkinnällä

"Laajasalon Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion alueen tonttia (AK) 49399/1 koskeva hintakilpailu".

Postiosoite:

Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalvelu (infopiste)
PL 58213, 00099 Helsingin kaupunki

Käyntiosoite:

Työpajankatu 8, 1.krs. 00580 Helsinki

Kaupunki suosittelee, että tarjoukset toimitetaan Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalveluun henkilökohtaisesti.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Kaupunki päättää hylätä kaikki tarjoukset tai tarjouksen hyväksymistä koskeva päätös ei saa lainvoimaa tai sen myöntäminen pitkittyy.

Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Tarjousten tekemisestä ei makseta mitään korvausta.

5.2. Lisätiedot ja tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat kysymykset tulee esittää sähköpostilla 29.10.2021 mennessä osoitteeseen:

jessina.haapamaki@hel.fi

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin sekä tarjousaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjousten jättämiselle varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun internet -sivuilla (<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit>) viimeistään 26.11.2021.

LAAJASALON STANSVIKINKALLION ASUINKERROSTALOTONTIN (AK) 49339/1 HINTAKILPAILU**Kysymykset ja vastaukset, 26.11.2021****1. Kysymys:**

Voiko yhtiölle (rakennuttaja) tulla muita kustannuksia yhteispihan rakentamisesta kuin kohdassa 3.5.4. mainittujen A, C3 ja D osakkeiden merkinnän kautta?

Vastaus:

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy (myöhemmin ”Palveluyhtiö”) toteuttaa sopimusalueillaan keskitetysti osakasyhteisöilleen omakustannusperusteisia palvelukonsepteja (ks. tarkemmin tarjouspyyntö kohta 3.5.4. ”Palvelukonseptit”), joiden toteuttaminen rahoitetaan siten, että palveluja käyttävät osakasyhteisöt tulevat myös Palveluyhtiön osakkeenomistajiksi. Pääsääntöisesti palvelukonseptien investointikustannukset rahoitetaan sopimusalueittain yhtäläisin perustein osakasyhteisöiltä suunnattujen osakeantien perusteella perittävillä osakkeiden merkintähinnoilla (ja investointimaksuilla, siltä osin kuin niitä ei saada katettua osakkeiden merkintähinnoilla).

Palveluyhtiön toiminta-alue on laajennettu sopimusalueelle 3, johon kuuluu myös kortteli 49339. Palveluyhtiö toteuttaa korttelin 49339 yhteispihan (AK ah-pih). Yhteispihan investointikustannukset rahoitetaan C3-osakkeiden merkitsemisestä perittävillä merkintähinnoilla. Tontin 49339/1 vuokralainen on siten velvollinen merkitsemään po. tontin osalta merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisesti Palveluyhtiön yhteispihatontteihin liittyviä C3-osakkeita.

Palveluyhtiön lisärahoittamisesta on tarkemmin mainittu tarjouspyynnön liitteenä 9 olevassa merkintä- ja käyttösopimusmallin kohdassa 7. (”Palveluyhtiön lisärahoittaminen”, s. 16). Kohdan mukaan, mikäli tietyn osakelajin merkintähinnat eivät riittäisi kattamaan po. osakelajin palvelukonseptien investointikustannuksia, Palveluyhtiöllä on oikeus ensisijaisesti periä osakasyhteisöiltä investointimaksua mainittujen kustannusten kattamiseen yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Palveluyhtiö voi myös tarvittaessa järjestää investointikustannusten kattamiseksi lisärahoitusta rahoituslaitoksilta otettavilla lainoilla normaalein ehdoin ilman vakuutta tai Palveluyhtiön omin vakuuksin. Lainojen maksuun tarvittavat varat kerätään investointimaksuina (vastikkeina) osakkeenomistajilta yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Todettakoon, että aikaisemmin sopimusalueilla 1 ja 2 Palveluyhtiön toimesta toteutettujen yhteispihojen osalta ei ole lisärahoitusta tarvittu.

Urakkaraja (piha/pysäköintilaitos) kulkee koko pihan osuudelta horisontaalisesti pysäköintilaitoksen yläpohjan suojaeristeiden päälle tulevan suojabetonilaatan yläpinnassa. Pihatyöt tehdään lähtökohtaisesti soralla ja maa-aineksilla. Pysäköintilaitoksen toteuttaja kustantaa itse mahdolliset kevennykset.

Yhteispihalle ja/tai rakennuksiin mahdollisesti sijoitettavan valotaiteen osalta kustannukset peritään erikseen.

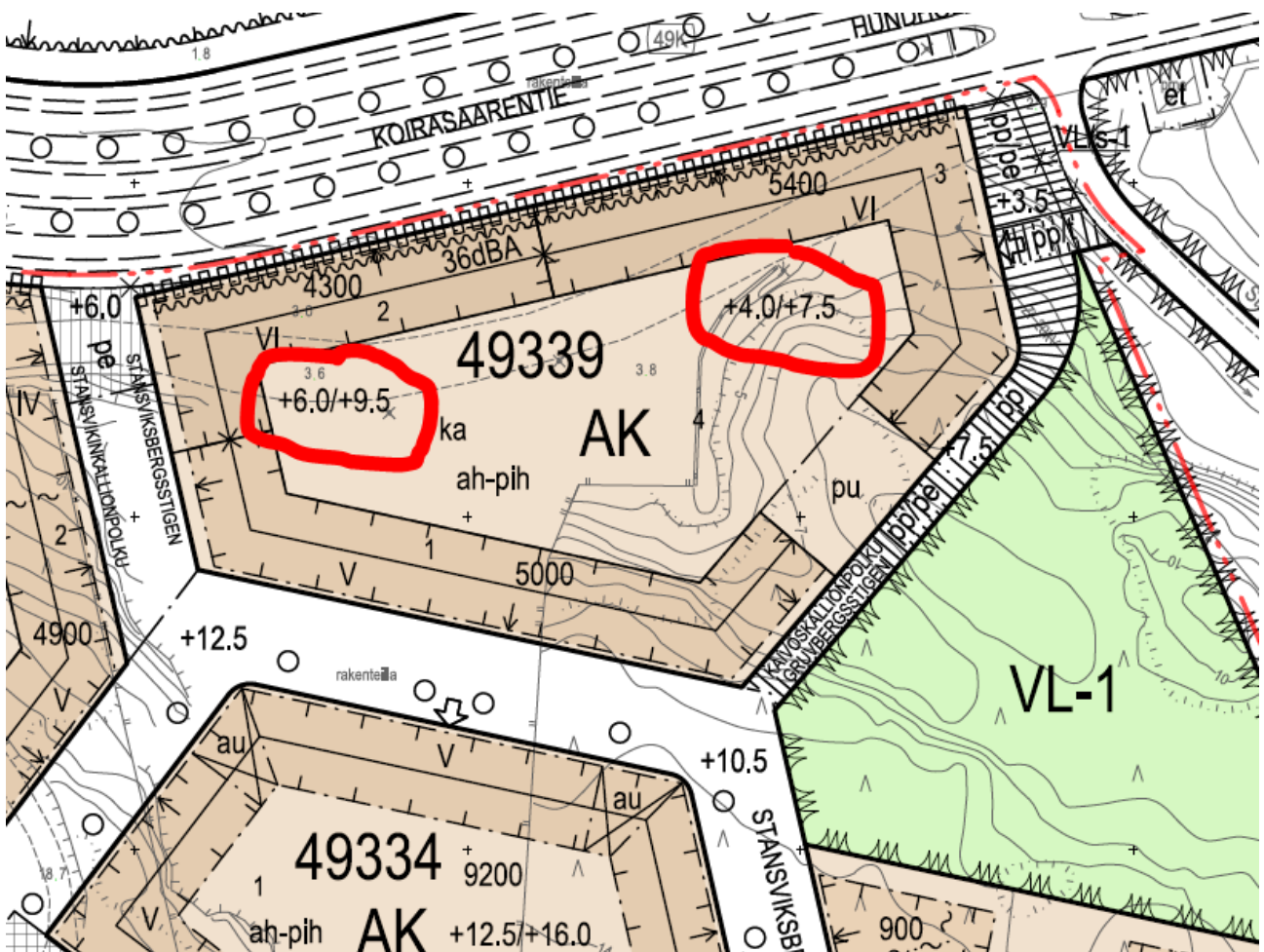
2. Kysymys:

Pysäköintilaitoksen ja pihakannen likimääräinen korkeusasema esitetty kahdessa kohdassa (tarjouspyynnön teksti ja asemakaavakartta) ja niissä on eri korkeusasemat – onko tähän jokin erityinen syy?

Onko pysäköintiä varten vuokrattavan määrään vuokrahintaa määritetty?

Vastaus:

Pysäköintilaitoksen tai pihakannen likimääräiseksi korkeusasemaksi on tarjouspyynnön tekstissä mainittu +10.0/+13,5. Korkeusasema on mainittu virheellisesti. Korkeusasema (+10.0/+13,5) asemakaavamääräyksissä kirjoitettu esimerkiksi eikä siten koske kaikkia alueen tontteja/kortteleita. Tonttien/kortteleiden tarkemmat korkeusasemat löytyvät kaavakartasta. Korttelin 49339 pysäköintilaitoksen tai pihakannen likimääräinen korkeusasema on kaavakarttaan merkitty **+6.0/+9.5** ja **+4.0/+7.5**.



Velvoiteautopaikkoja varten vuokrattavan maanalaisen määrään vuokraushintaa ei vielä ole määritetty. Asumista palvelevien yhteispihatonttien (tontilla ei ole rakennusoikeutta) sekä velvoitepaikoitukseen tarkoitettujen autopaikatonttien ja näitä vastaavien maanalaisten tilojen maanvuokra määräytyy kuitenkin vakiintuneen käytännön mukaan tontin pinta-alan perusteella siten,

että maanvuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavana arvona 1 euro/m² (nykyhinta 20,41 e, indeksi lokakuu 2021 on 2041). Tuottotavoite autopaikkatonteilla on 5 %.

Mikäli tällä hetkellä vuokrattaisiin esimerkiksi noin 150 m²:n suuruinen alue autopaikoitusta varten, laskettaisiin alkuvuosivuokra seuraavasti:

150 m² x 20,41 x 5 % = noin 154 e/vuosi

3. Kysymys:

Mikä on Helsingin käytäntö/toimintamalli arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisessä (esim. tuomarointi, aikataulu)?

Vastaus:

Tarjouspyynnön mukaan Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä tonttien 49339/2 ja 3 varauksensaajien, palveluyhtiön sekä Kaupungin kanssa järjestämään korttelia 49339 koskevan Suomen Arkkitehtuuriliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan korttelin 49339 asuntonttien suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme ja toiminnallinen laatu. Voidaankin sanoa, että arkkitehtuurikutsukilpailu on arkkitehtisuunnittelijan valintamenettely, jolla pyritään löytämään laadultaan ja kustannuksiltaan tasapanoinen suunnitteluratkaisu korttelin rakentamiseksi.

Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvoite on varauksensaajalla (tässä tapauksessa rakennuttajalla yhdessä tonttien 49339/2 ja 3 kanssa). Rakennuttaja ja tonttien 49339/2 ja 3 varauksensaajat laativat yhdessä Kaupungin ja palveluyhtiön edustajien kanssa kilpailuohjelman, jossa määritellään kilpailutehtävä ja kilpailuehdotusten arvosteluperusteet. Kuten tarjouspyynnössä mainitaan kilpailussa saatavien ehdotussuunnitelmien arvioinnin suorittaa kilpailun arviointiryhmä, johon kilpailun järjestäjät (Rakennuttaja ja tonttien 49339/2 ja 3 varauksensaajat) voivat nimetä yhteensä kolme edustajaa, palveluyhtiö yhden edustajan ja Kaupunki neljä edustajaa. Kortteli 49339 on suunniteltava ja toteutettava arkkitehtuurikutsukilpailun voittanutta ehdotusta noudattaen yhdessä voittaneen suunnittelutoimiston kanssa. Arkkitehtuurikutsukilpailu on tarkoitus järjestää mahdollisimman pian sen jälkeen, kun tontille 49339/1 on vahvistettu varauksensaaja.

4. Kysymys:

Mikäli tontille toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, onko tällöin pinta-ala ja huoneistojakauma vaateita?

Vastaus:

Tontti tulee toteuttaa vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja.

Tontin toteuttamista ohjaavina seikkoina on tarjouspyynnössä todettu muun muassa, että omistusasuntotuotantona tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Em. perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus koskee kuitenkin Kruunuvuorenrannan projektialueelle toteuttavaa Hitas-omistusasuntotuotantoa. Sääntelemättömässä vapaarahoitteisessa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta **vähintään 40 %** tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla **vähintään 70 h-m²**.

Sääntelemättömässä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntotuotannossa ei ole vastaavia veloituksia koskien perheasuntoja ja keskipinta-alaa, mutta myös vuokra-asuntotuotannon osalta tulee varmistaa riittävän **monipuolinen** huoneistotyyppijakauma.