

Helsinki

**OSTOTARJOUSKILPAILU
(HINTAKILPAILU)**

KALASATAMA, VERKKOSAAREN POHJOISOSA
TONTTI (AK) 10660/1

TARJOUSPYYNTÖ

22.01.2024

tarkistus 22.02.2024



Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö

SISÄLLYS

| | | |
|---------|---|----|
| 1. | YLEISTÄ HINTAKILPAILUSTA..... | 1 |
| 1.1. | Varauspäättös ja Verkkosaaren pohjoisosan alueelliset lisäehdot | 1 |
| 1.2. | Varauspäättöksen tarkistus..... | 1 |
| 1.3. | Yleistä hintakilpailusta ja sen tarkoitus | 1 |
| 1.4. | Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset/harmaan talouden torjunta..... | 3 |
| 2. | KILPAILUTEKNISET TIEDOT | 3 |
| 2.1. | Tarjouspyynnön (kilpailuohjelman) asiakirjat..... | 3 |
| 2.2. | Kilpailuaika..... | 4 |
| 2.3. | Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen..... | 4 |
| 2.4. | Myytävän tontin ostotarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste..... | 4 |
| 2.5. | Ostotarjousten toimittaminen kaupungille | 5 |
| 2.6. | Kilpailun ratkaiseminen ja tontin varaaminen | 6 |
| 3. | KILPAILUN TAUSTATietoja | 6 |
| 3.1. | Kalasadaman ja Verkkosaaren pohjoisosan alueista | 6 |
| 3.2. | Kilpailualue..... | 6 |
| 3.2.1. | Asemakaava | 6 |
| 3.2.2. | Tonttitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot | 6 |
| 3.2.3. | Kaupunkirakenne..... | 6 |
| 3.2.4. | Kadut, puistot ja kunnallistekniikka..... | 7 |
| 3.2.5. | Perustamisolosuhteet..... | 7 |
| 3.2.6. | Maaperän puhdistaminen..... | 8 |
| 3.2.7. | Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen..... | 8 |
| 3.2.8. | Jäteyhtiö ja jätteenkeräys | 9 |
| 3.2.9. | Palveluyhtiö..... | 10 |
| 3.2.10. | Ympäristötaide | 10 |
| 3.2.11. | Rakentamisen logistinen ohjaus..... | 11 |
| 3.2.12. | Kalasadaman älykkäät energijärjestelmät | 11 |
| 3.2.13. | Autopaikkojen järjestäminen | 11 |
| 3.2.14. | Rasitteet ja yhteisjärjestelyt..... | 11 |
| 3.2.15. | Maanalaiset rakenteet..... | 11 |
| 3.3. | Suunnittelu ja toteutus..... | 11 |
| 3.3.1. | Yleistä suunnittelusta..... | 11 |
| 3.3.2. | Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus..... | 12 |
| 3.3.3. | Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen | 12 |
| 3.3.4. | Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus..... | 13 |
| 3.3.5. | Yhteiskerhotilat (harraste- ja kokoontumistilat) | 13 |
| 3.3.6. | Piha | 13 |
| 3.3.7. | Tontille toteutettavien rakennusten vähähiilisyytys | 13 |

1. YLEISTÄ HINTAKILPAILUSTA

1.1. Varauspäätös ja Verkkosaaren pohjoisosan alueelliset lisäehdot

Kaupunginhallitus päätti 30.1.2023 (71 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaisen asuntotontin (AK) 10660/1 laatukilpailua varten päätöksessä mainituin muun muassa seuraavin ehdoin:

Tontti luovutetaan toimijalle/toimijoille sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi siten, että rakennusoikeudesta saa korkeintaan 50 % osoittaa vuokra-asuntotuotantoon. Tontti luovutetaan myymällä markkina-arvoon.

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

Varauspäätös liitteinen on liitteenä 1.

Lisäksi ostaja on velvollinen noudattamaan tontin osalta seuraavia varausehtoja:

Tonttien yleiset varausehdot 1.1.2024 ja Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontti-palvelun toimintaohje 15.10.2021 ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” ovat liitteenä 2.

Verkkosaaren pohjoisosan alueella noudatettavat lisäehdot 09.01.2024 ovat liitteenä 3.

Kalasataman älykkäät energijärjestelmät, tontinluovutusehdot 4.10.2022 ovat liitteenä 19.

1.2. Varauspäätöksen tarkistus

Tonttipäällikkö päätti 10.1.2024 (1 §) tarkistaa kaupunginhallituksen päätöksellä 30.1.2023 (71 §) laatukilpailuun varatun asuntotontin (AK) 10660/1 varausehtoja seuraavasti:

- luovutettavaksi hintakilpailulla, jonka voittaja on velvollinen järjestämään arkkitehtuurikutsukilpailun tulevan kilpailuohjelman ehtojen mukaisesti.

1.3. Yleistä hintakilpailusta ja sen tarkoitus

Helsingin kaupunki (jäljempänä ”Kaupunki”) myy avoimella tarjouskilpailulla Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Verkkosaaren pohjoisosan uuden asemakaava-alueen Tegel-nimisen korttelin 10660 asuinkerrostalotontin (AK) 1 tässä tarjouspyynnössä mainituin ehdoin. Tontilla on asuinkerrosalaa yhteensä 21 500 k-m² ja liiketilaa (kr-tilaa) yhteensä 500 k-m². Tontille 1 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että vuokra-asuntoja saa olla enintään 50 % tontin asuinrakennusoikeudesta. Lisäksi tontille 1 tulee toteuttaa liiketilaa (kr-tilaa) 500 k-m², joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi. Kilpailun kohteena olevasta tontista tulee järjestää yhteistyössä Kaupungin kanssa tarjouspyynnön kohdan 3.3.2. mukainen arkkitehtuurikutsukilpailu.

Myytävä tontti sijaitsee Kalasatamassa Verkkosaaren pohjoisosan asemakaava-alueella meren rannalla.

Myytävän tontin (AK) 10660/1 (jäljempänä myös ”tontti” tai ”Tontti 1”) rakennusoikeus on asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaan asuintilojen osalta 21 500 k-m², jonka lisäksi on rakennettava liiketilaa (kr) vähintään 500 k-m².

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

Tarjoajan tulee ilmoittaa ostotarjouksessaan myytävän tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille ja liiketiloille (kr) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²). Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena on tontin kokonaishinta, joka lasketaan tontin osalta tarjottujen pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusoikeuden yksikköhintojen ja mainittujen kerrosalamäärien perusteella sekä laskemalla saadut hinnat yhteen.

Ostotarjouskilpailu (hintakilpailu) on avoin kaikille. Tarjous tulee antaa tontista joko yksin tai yhteenliittymänä. Selvyyden vuoksi todetaan, että tontista tulee tehdä oma erillinen tarjous ostotarjouslomakkeen mukaisesti ja merkitä tontista tarjottu kokonaishinta mainittuun lomakkeeseen sille varattuun kohtaan.

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

Tontin osalta kaupan ehdot perustuvat tähän Tarjouspyyntöön, ja tontin osalta korkeimman kokonaishinnan ostotarjouksen tekijän kanssa käydään tarvittaessa jatkoneuvottelut kaupan yksityiskohtaisten ehtojen sopimiseksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki määrää tarvittaessa tontikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tässä Tarjouspyynnössä tontille asetetut tavoitteet ja ehdot, kuten Verkkosaaren pohjoisosan alueella noudatettavat lisäehdot, ja Kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Merkittävät poikkeamat tästä Tarjouspyynnöstä ilmeviin ehtoihin eivät kuitenkaan ole mahdollisia.

Verkkosaaren pohjoisosan havainnekuva ja kilpailualueen rajaus ovat liitteenä 4.

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

Kilpailun järjestäjän edustaja:

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

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



Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö Verkkosaaren pohjoisosan havainnekuva ja kilpailualueen rajaus

1.4. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset/harmaan talouden torjunta

Ostotarjouskilpailu (hintakilpailu) on avoin kaikille, jotka täyttävät jäljempänä tässä Tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset. Tarjous tulee antaa tontista (AK) 10660/1 joko yksin tai yhteenliittymänä. Tarjoajan (ostajan) tulee siten pystyä toteuttamaan tontin koko rakennusoikeus.

Ostotarjouksen tekemisestä on tarkemmin ilmoitettu Tarjouspyynnön kohdassa 2.4.

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

Tarjoajan (ostajan) yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetkellä vallitsevan tilanteen mukaan. Kaupunki voi hylätä ostotarjouksen hintakilpailusta yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai eräiden harmaan talouden torjuntaan liittyvien laiminlyöntien perusteella.

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

1) yleisistä kelpoisuusedellytyksistään ja referenssiluettelo osallistujan/osallistujaryhmän toteuttamista vähintään kolmesta tiiviiseen kaupunkiympäristöön asuntorakentamisena toteutetusta kerrostalokohteesta ja

2) harmaan talouden torjunnan osalta seuraavista asiakirjoista:

- kaupparekisteriote
- selvitykset ennakkoperintärekisteriin, alv-rekisteriin ja mahdollisesti työnantajarekisteriin liittymisestä
- verottajan todistus siitä, ettei verovelkoja ole, taikka jos on, verovelkatodistus
- selvitykset työntekijöiden eläkevakuutuksesta ja eläkemaksujen maksamisesta
- selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista
- selvitys työterveyshuollon järjestämisestä

Kaupungilla on tarvittaessa oikeus pyytää lisäselvityksiä yleisten kelpoisuusedellytysten ja harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen osalta. Ostajan on toimitettava nämä lisätiedot kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle) kahden viikon kuluessa pyynnöstä.

Kilpailuun osallistumisesta ei makseta mitään korvausta tai tarjouspalkkiota.

2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1. Tarjouspyynnön (kilpailuohjelman) asiakirjat

Tämä Tarjouspyyntö (kilpailuohjelma), johon sisältyvät seuraavat liitteet:

1. Varauspäättös (khs 30.1.2023, 71 §) liitteineen (tonttikohtaiset varausehdot)
2. Tonttien yleiset varausehdot 1.1.2024 ja Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun toimintaohje 15.10.2021 ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut”
3. Verkkosaaren pohjoisosan alueelliset lisäehdot 9.1.2024
4. Verkkosaaren pohjoisosan havainnekuva ja kilpailualueen rajaus
5. Myytävän tontin ostotarjouslomake
6. Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12375 määräyksineen (asemakaava löytyy dwg-muodossa Helsingin karttapalvelusta kartta.hel.fi)
7. Asemakaavan selostus
8. Tonttiin 1 rajautuvat katu- (ja kunnallistekniset) rakennussuunnitelmat

9. Ohje katuvalaistuksen yhteensovittamisesta rakennusten kanssa 2020
10. Helen Sähköverkko Oy:n kiinteistömuuntamon suunnittelu- ja rakentamisohje 1.6.2022
11. Verkkoosaaren pohjoisosan muuntamotilojen kartta 24.11.2023
12. Tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaapeille
13. Rakennettavuus selvitys 18.12.2023 liitteineen
14. Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikön päätös pilaantuneen maaperän puhdistamisesta Verkkoosaaren pohjoisosan asemakaava-alueella koskevasta ilmoituksesta 2.7.2018 (133 §) ja tiivistelmä pilaantuneen maaperän tutkimustuloksista
15. Korttelikohtaisten lajitteluhuoneiden suunnitteluohje 30.9.2020
16. Kiinteistökohtainen jäteputkijärjestelmän toteuttamista koskeva suunnittelu- ja toteutus sopimusmalli
17. Jäteputkien liitoskohtia koskeva kartta
18. Rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakennuttajille, Sitowise 12.01.2024
19. Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehdot 4.10.2022
20. Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016
21. Verkkoosaaren pohjoisosan suunnitteluohjeet talonrakentamista varten 22.06.2022 (henkilöt päivitetty 27.12.2023)
22. Hulevesien hallinta tonteilla
23. Kiinteistökaupan esisopimusluonnos lisäehtoineen (**tarkistus 22.2.2024**)

2.2. Kilpailuaika

Ostotarjouskilpailu (hintakilpailu) alkaa (ma) 22.1.2024 . Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Kilpailu päättyy (pe) 22.3.2024 klo 12.00.

2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse (ke) 7.2.2024 klo 16 mennessä osoitteeseen: martti.tallila@hel.fi

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (ke) 21.2.2024 sekä kilpailuajana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjousten jättämiselle varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internet – sivuilla: hel.fi/tonttihaut

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

2.4. Myytävän tontin ostotarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste

Ostotarjouskilpailu (hintakilpailu) on avoin kaikille, jotka täyttävät edellä tässä Tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuus-edellytykset. Tarjous tulee antaa tontista joko yksin tai yhteenliittymänä. Selvyden vuoksi todetaan, että tontista tulee kuitenkin tehdä oma erillinen tarjouksensa liitteenä 5 olevan ostotarjouslomakkeen mukaisesti ja merkitä tontista tarjottu kokonaishinta mainittuun lomakkeeseen sille varattuun kohtaan.

Tarjoajan tulee tehdä myytävistä tontista ostotarjous seuraavasti:

- Tontin 1 osalta tarjoajan tulee ilmoittaa ostotarjouslomakkeessa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle asuintiloille (21 500 k-m²) ja liiketiloille (kr) (500 k-m²) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²) sekä tontista tarjottu kokonaishinta, joka saadaan kertomalla tarjotut yksikköhinnat mainittuun lomakkeeseen merkityillä kerrosalamäärillä sekä laskemalla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen.
- Tontista 1 tarjottu kokonaishinta tulee merkitä ostotarjouslomakkeeseen sille varattuun kohtaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin osalta asuintiloille annetaan hallintamuodosta (omistus ja/tai vuokra) riippumatta vain yksi yhteinen yksikköhinta (euroa/k-m²).

Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena on myytävän tontin kokonaishinta (vertailukauppahinta).

Ostotarjouksen on oltava voimassa **30.4.2026** saakka.

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

Mikäli tarjouskilpailussa ei Tontin 1 osalta saada yhtään hyväksyttävää tarjousta, Kaupunki pidättää itselleen oikeuden neuvotella Tontin 1 myynnistä sekä myyntiin liittyvistä ehdoista ehdollisen tarjouksen tai muulla perusteella hylätyn tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä Tontti 1, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

Myytävän tontin ostotarjouslomake on liitteenä 5.

2.5. Ostotarjousten toimittaminen kaupungille

Ostotarjoukset ja selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä ja harmaan talouden torjunnasta osoitetaan Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnalle, ja ne on toimitettava Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalveluun kilpailun päättymisaikaan (pe) 22.3.2024 klo 12.00 mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä *”Kalasatama, korttelin 10660 hintakilpailu”*. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää kilpailuaikana tarjousten jättämiselle varattua aikaa.

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

Kaupunki suosittelee, että ostotarjoukset toimitetaan henkilökohtaisesti Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalveluun.

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

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

Ehdollisia ostotarjouksia ei hyväksytä.

Tarjouspyynnön vastaisia ostotarjouksia ei hyväksytä.

Ostotarjousten tekemisestä ei makseta mitään korvausta.

Edellä mainitun määräajan jälkeen jätetyt ostotarjoukset hylätään.

2.6. Kilpailun ratkaiseminen ja tontin varaaminen

Kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistötoimen esityksen perusteella ostotarjouskilpailun (hintakilpailun) voittajan valinnasta ja varata kilpailualueen tontin (AK) 10660/1 korkeimman kokonaishinnan tarjonnelle ostajalle/yhteenliittymälle arviolta toukokuussa 2024 ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy tontin myynnin ja että varauksensaaja noudattaa tontin varausehtoina kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

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

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

3. KILPAILUN TAUSTATIETOJA

3.1. Kalasataman ja Verkkosaaren pohjoisosan alueista

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

3.2. Kilpailualue

3.2.1. Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaan tontti 10660/1 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

Verkkosaaren pohjoisosan asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12375 määräyksineen on liitteenä 6.

Asemakaavan selostus on liitteenä 7.

3.2.2. Tonttiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot

Kilpailualueella sijaitsee Tegel-nimisen korttelin 10660 asuinkerrostalotontti (AK) 1. Mainittua tonttia rajaavat Vanha talvitie, Neulansilmä ja Verkkoneula. Kaupunki omistaa mainitun tontin.

Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Kaupunki suorittaa tontin muodostamiskustannukset myytävän tontin osalta.

| Tontti ja osoite | Käyttötarkoitus | Rahoitus- ja hallintamuoto | Kaavan osoittama kerrosala | Pinta-ala noin |
|---|-----------------|----------------------------|----------------------------|----------------------|
| 10660/1, Vanha talvitie, Neulansilmä, Verkkoneula | AK | OO/OV | 21 500 + kr 500 | 5 799 m ² |

OO/OV = sääntelemätön omistus- ja vuokra-asuntotuotanto

3.2.3. Kaupunkirakenne

Verkkosaaren pohjoisosan aluetta on suunniteltu pääosin asumiseen noin 3 600 asukkaalle. Asumisen lisäksi alueelle on suunniteltu suuri päiväkotikoulu, alkuopetuskoulu, kelluvia asuntoja ja pienvenesatama venekerholle. Neulansilmän aukiosta on suunniteltu aktiivinen toiminnallinen ranta-alue, johon keskittyy paljon liike- ja ravintolatiloja. Kalasataman julkinen ranta-reitti kulkee Neulansilmän ja Verkkoneulan läpi.

Verkkosaaren pohjoisosan kaavaratkaisun tavoitteena on suunnitella kaupunkirakenne ja kaupunkikuva kantakaupunkimaiseksi, monipuoliseksi ja tiiviiksi. Laadukkaalla asuntoalueella painotetaan asumismuotojen monipuolisuutta ja uudentyyppisen kaupunkiasumisen eri muotoja. Alueella edistetään ryhmärakennuttamista. Osa kortteleista on suunniteltu siten, että niiden rakenne ja pysäköintiratkaisu tukevat tavanomaista pienempiä hankkeita ja poikkeavia rakennuttamismalleja.

Verkkosaaren pohjoisosassa rakennusoikeutta on yhteensä 156 800 k-m², josta asuinkerrosalaa on 151 500 k-m² ja palvelurakennusten kerrosalaa 5 100 k-m². Venesatama-alueella rakennusoikeutta on 150 k-m² ja huoltoaseman korttelialueella 50 k-m². Lisäksi asuinkortteleihin tulee rakentaa vähintään 3 680 k-m² liiketilaa, joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Verkkosaaren pohjoisosan alueella on kahdeksan asuinkorttelia (AK), jotka poikkeavat luonteeltaan ja ratkaisultaan toisistaan. Lisäksi alueella on palvelurakennusten korttelialue (P), vesialueella sijaitseva palvelurakennusten korttelialue (W/P) ja venesatama (LV).

Kortteli 10656 on Verkkosaaren pohjoisosan keskuskortteli, johon keskitetään liike- ja ravintolatilaa sekä tehokasta asuinrakentamista.

Alue on kävelyetäisyydellä Kalasataman metroasemasta. Asemakaavassa on lisäksi suunniteltu raitiovaunu- ja bussipysäkit Hermannin rantatielle. Alueen rantaa pitkin on johdettu julkinen kävelyn ja pyöräilyn yhteys, joka liittyy Kalasataman koko aluetta kiertävään rantareittiin. Reitti kulkee pohjoisessa venesataman alueella ja liittyy Neulansilmä-aukion katualueeseen. Reitti jatkuu pohjoisessa myöhemmin kaavoitettavaan Hermannin rantapuistoon ja etelässä rantavyöhykkeen jalankulkualueita pitkin.

3.2.4. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka

Verkkosaaren pohjoisosan esi- ja katurakentaminen on aloitettu ja valmistuu kesään 2024 mennessä.

Kortteli 10660 rajautuu Vanhaan talvitiehen, Neulansilmään ja Verkkoneulaan. Tämän vuoksi tontin 10660/1 rakentaminen voi alkaa aikaisintaan kesällä 2026. Katu- ja torialueiden viimeistelytyöt voidaan suorittaa vasta korttelin asuinrakennusten valmistuttua.

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

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

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

Tontteja palvelevien jäteputkien liitoskohdista on mainittu kohdassa 3.2.8.

Tonttiin 1 rajautuvat katu- (ja kunnallistekniset) rakennussuunnitelmat ovat liitteenä 8. Tontin suunnittelun alkaessa on syytä varmistaa yhteensovitus ja lähtöaineiston ajantasaisuus.

Katuvalaistusta, liikennevaloja, sähköverkkoa ja raitiotien tarvitsemien jakokaappien syvennyksiä sekä katuvalaistuksen riippurakenteiden edellyttämien upotettuja johtovaroja ja tartuntoja koskevien ehtojen ja niiden huomioimisesta tilojen suunnittelussa osalta viitataan liitteenä 3 olevissa Verkkosaaren pohjoisosan alueellisissa lisäehdoissa ja liitteenä 23 olevissa tonttien lisäehdoissa mainittuihin ehtoihin.

Ohje katuvalaistuksen yhteensovittamista rakennusten kanssa 2020 on liitteenä 9.

Korttelin 10660 rakentamisessa tulee varautua korttelia palvelevan jakelumuuntamon rakentamiseen. Muuntamotilaksi riittää suunnitteluohjeen yhden 1000 kVA muuntajan muuntamotila liitteenä 10 olevan Helen Sähköverkko Oy:n kiinteistömuuntamon suunnittelu- ja rakentamisohjeen 1.6.2022 mukaisesti. Muuntamotilan tarve ratkaistaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa hankkeen jatkosuunnittelun yhteydessä. Helen Sähköverkko Oy:n Verkkosaaren pohjoisosan muuntamotilojen kartta 24.11.2023 on liitteenä 11.

Lisäksi tontille on rakennettava yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva jakokaappitila liitteenä 12 olevan ohjeen mukaisesti.

3.2.5. Perustamisolosuhteet

Alue on vanhaa satamalta vapautunutta aluetta, ja sillä on pitkä käyttöhistoria. Tonttialue ja sitä ympäröivät kadut sijoittuvat kokonaan merestä täyttämällä vallatulle alueelle. Tonttialueen täytöt on tehty 1980-luvulla, ja nykyinen rantarakenne Verkkoneulan puolella on tehty vuoden 2020 esirakennusurakassa. Vanhan talvitien ja niemekkeen kärjen osalta yleiset alueet ovat vielä rakentamatta.

Maan pinta alueella on pääosin tasainen noin tasovälillä +1,2...+1,7. Ylimmillään maanpinta on katupenkereen luiskien yläreunassa kadun tasolla. Ylimmät maakerrokset ovat kadun ja satama-alueen rakennekerroksia.

Niemeke on rakennettu osittain pohjaantäyttönä 1980-luvulla ja täyttömateriaalina on käytetty sekalaista louhetta. Täyteen joukossa on myös erittäin suurikokoista jaetta, rakennusjätettä ja puuaineksia. Täyttömaakerroksen paksuus korttelialueella vaihtelee noin rajoissa 8-12 m. Täytön alle on jäänyt savikerroksia paksuudeltaan noin 0-4 m. Maakerrosten kokonaispaksuus on alueella noin 10...40 m. Kallion pinta on varmistettu noin tasovälille -9...-25, joskin alueella on myös kairauksia, jotka ovat päättyneet tason -39 tuntumaan ilman kalliovarmistusta. Kallion pinta laskee länteen.

Tonttikohdaiset perustamistavat ja perustamisolosuhteet ilmenevät rakennettavuusselvityksestä.

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

Rakennettavuusselvitys 18.12.2023 liitteineen on liitteenä 13.

3.2.6. Maaperän puhdistaminen

Verkkosaaren pohjoisosan alueella on todettu maaperän pilantumista sekä haitta-aineita vedessä ja huokoskaasussa. Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on antanut päätöksen 2.7.2018 (133 §) Verkkosaaren pohjoisosan asemakaava-alueen pilaantuneen maaperän puhdistamista varten.

Alueen maaperä on osittain kunnostettu esirakentamisen yhteydessä edellä mainitun päätöksen mukaisesti. Alueen pilaantunut maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä edellä mainittuun päätökseen perustuen. Kunnostustavoitteena käytetään päätöksestä ilmeneviä pitoisuuksia, jotka on määritetty riskiperusteisesti.

Korttelissa 10660 ja sen läheisyydessä tehdyissä tutkimuksissa on todettu kynnysarvon sekä alemman ja ylemmän ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Tehtyjä tutkimuksia täydennetään tarvittaessa rakentamisen yhteydessä.

Rakennuksiin on tehtävä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla koko rakennusalalle ja alapohjarakenteet on tiivistettävä. Mikäli tontille rakennetaan pysäköintilaitos, joka ulottuu koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai radonputkitusta ei tarvitse tältä osin toteuttaa.

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

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

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

Maaperän puhdistamista koskevat ehdot ovat liitteenä 23 olevan kiinteistökaupan esisopimusmallin lisäehtojen kohdassa 20. (Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta).

Maaperän puhdistamisesta annettu Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikön päätös 2.7.2018 (133 §) on liitteenä 14.

3.2.7. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Verkkosaaren pohjoisosan alueen maaperässä on paikoitellen todettu puumateriaalia aiemman toiminnan vuoksi. Tontilla 10660/1 saattaa olla puumateriaalia ja rakennusjätettä.

Vanhoja rakenteita ja jätteiden poistamista koskevat ehdot ovat liitteenä 23 olevan kiinteistökaupan esisopimusmallin lisäehtojen kohdassa 26.

3.2.8. Jäteyhtiö ja jätteenkeräys

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

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

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

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

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

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

- 1) Yleinen osa**, jolla katetaan järjestelmän perusinvestointeja (jäteasema ja runkolinjat asennustöineen). Yleisen osan suuruus on vuoden 2023 aikana tehtyjen osakemerkintöjen osalta 20,64 euroa/k-m². Yleisen osan suuruutta voidaan vuosittain tarkistaa enintään 5 %.
- 2) Kiinteistökohtainen osa**, joka määräytyy kortteli- tai kiinteistökohtaisesti asennettavista jätteen putkikeräysjärjestelmän osista (syöttöpisteet ja kiinteistöputki niihin liittyvine laitteineen) yhtiölle aiheutuvien todellisten kustannusten mukaan siten, että mainittu kustannus jaetaan tasaosuuksin kullekin kyseisen korttelin kiinteistölle merkittäväksi tulevalle osakkeelle.

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

Järjestelmän kokonaiskustannukset arvioidaan olevan noin 45 – 55 euroa/k-m² (yleinen osa on 20,64 euroa/k-m² vuonna 2023, yleisen osan suuruus voi jatkossa muuttua), kiinteistökohtainen osa vaihtelee laitteiston kustannusten mukaisesti).

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

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

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

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

Lisäksi kortteliin on rakennettava putkikeräysjärjestelmään soveltumatonta jätettä varten kaikkia korttelin tontteja palveleva kierrätys huone (lajitteluhuone). Huoneeseen tulee sijoittaa lasin, metallin ja suurikokoisen pahvin keräyspisteet sekä

mahdollisuus kerätä muuta kuivaa jätettä, jotka eivät mahdu tai sovellu putkikeräysjärjestelmään. Kierrätyshuoneeseen ei kuitenkaan saa viedä suurikokoista jätettä, kuten huonekaluja tai kodinkoneita. Kierrätyshuone tulee sijoittaa katutasoon, ja sieltä tulee olla suora yhteys ulos kadulle.

Korttelikohtaisten lajitteluhuoneiden suunnitteluohje 30.9.2020 on liitteenä 15.

Kiinteistökohtainen jäteputkijärjestelmän toteuttamista koskeva suunnittelu- ja toteutussopimusmalli on liitteenä 16.

Jäteputkien liitoskohdat

Ostaja on velvollinen noudattamaan tontin 10660/1 tai siitä muodostettavien tonttien osalta Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n toimittamaan liitteeseen 17 merkittyä tonttia palvelevan jäteputken liitoskohtaa. Mikäli ostaja haluaa muuttaa liitteeseen merkittyä ja jo rakennettua liitoskohtaa, niin tällöin ostaja vastaa kaikista muutoksesta aiheutuvista kustannuksista. Mikäli kuitenkin ostaja voi luotettavasti selvittää kaupungille, että etukäteen määrätty liitoskohdan paikka vaikeuttaa tai hankaloittaa olennaisesti talon suunnittelua ja toteutusta, niin liitoskohdan siirtämisestä ja kustannusjaosta voidaan neuvotella kaupungin ja jäteyhtiön kanssa.

Jäteputkien liitoskohtia koskeva kartta on liitteenä 17.

3.2.9. Palveluyhtiö

Kaupunginhallitus päätti 5.9.2016 (764 §) perustaa Kalasataman Palvelu 2 Oy:n, jonka tehtävä on keskitetysti toteuttaa, omistaa, vuokrata, luovuttaa, hallita ja ylläpitää/uudistaa toiminta-alueensa asuntotontteja ja muilla tonteilla sijaitsevia asuntoja palvelevat niiden ulkopuoliset maantasoiset autopaikkatontit (LPA) ja niiden autopaikat, yhteispihatontit (AH), alueportaali ja yhteiskerhotilat. Mainittu palveluyhtiö voi myös toteuttaa uusille sopimusalueilleen maanpäällisiä pysäköintilaitoksia autopaikkatonteille (LPA) tai pysäköintipaikkojen tonteille (LPA-1), joihin voidaan sijoittaa myös liike- ja palvelutiloja. Yhtiö toimii omakustannuseriaatteella, ellei Kaupunki toisin päättä.

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

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

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

Ostaja merkitsee D-osakkeita siten, että kutakin sataa (100) kerrosneliometriä kohti merkitään yksi (1) palveluyhtiön D-osake, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä. D-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 12,24 euroa/k-m² (yhteiskerhotilat 10,71 euroa/k-m² ja alueportaali 1,53 euroa/k-m²), (RI 2005 = 100, 4/2016, ind. 124,22) ja siihen tehtyyn indeksitarkistukseen.

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

Lisäksi varauksensaaja (rakennuttaja/rakennusliike yms. taho) on velvollinen merkitsemään allekirjoittamalla rakennuttajasopimuksen kunkin tontin osalta yhden äänivaltaisen A-osakkeen tuhannen (1 000) euron suuruisesta hinnasta (A-osake/tontti).

3.2.10. Ympäristötaide

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

Ostaja on velvollinen varausehtojen mukaisesti maksamaan asemakaavassa tontille merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m² (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen tontin kaupparakirjan allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.

3.2.11. Rakentamisen logistinen ohjaus

Rakentamisen logistisen ohjauksen osalta viitataan liitteenä 3 olevien Verkkosaaren pohjoisosan alueellisten lisäehtojen 2.3. kohtaan (Rakentamisen logistinen ohjaus) ja liitteenä 18 olevaan rakentamislogistiikan toimintaohjeeseen urakoitsijoille ja rakennuttajalle, Sitowise 12.1.2024. Ostajan tulee huolehtia, että työmaan edustaja/edustajat osallistuvat rakentamislogistiikan järjestämiin kokouksiin.

3.2.12. Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät

Ostaja on kaupungin niin vaatiessa velvollinen täyttämään kunkin tontin osalta liitteenä 19 olevat Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehdot 04.10.2022.

3.2.13. Autopaikkojen järjestäminen

Autopaikat sijoitetaan asemakaavan mukaisesti pistetalojen keskelle rajautuvaan nelikerroksiseen pysäköintilaitokseen, jonka ajoyhteys on asemakaavassa ja katusuunnitelmassa osoitetulla paikalla Vanhalla talvitiellä. Pyöräpysäköinnissä tulee kiinnittää huomiota pyöräsuojien helppokulkuisuuteen, pysäköintipaikkojen käytettävyyteen ja huomioida myös kuormapyörien tilatarve. Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016 on liitteenä 20.

3.2.14. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

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

Rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat ehdot ovat liitteenä 23 olevan kiinteistökaupan esisopimusmallin lisäehtojen kohdassa 21 (Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen).

3.2.15. Maanalaiset rakenteet

Kaupungilla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta pitää tontilla ja toteuttaa tontille tai sen ympäristöön maanalaisia hankkeita, kuten maanalaisia tunneleita, johtoja, ajoväyliä, tiloja tai muita rakenteita ja laitteita sekä käyttää, ylläpitää, korjata ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän Tarjouspyynnön mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

3.3. Suunnittelu ja toteutus

3.3.1. Yleistä suunnittelusta

Myytävän tontin avoin ja näkyvä sijainti Verkkosaaren pohjoisosassa osana kaupungin merellistä julkisivua asettaa suunnittelulle ja toteutukselle erityisen korkeat laatuvaatimukset. Tämän vuoksi asuntokohteen tulee edustaa arkkitehtuuriltaan, asutavuudeltaan ja tilaratkaisujen toimivuudeltaan sekä teknisiltä ratkaisuiltaan mahdollisimman korkeatasoista talonrakentamista. Asuntojen suunnittelussa tulee huomioida merellisyys ja mahdollisimman monesta asunnosta tulisi pyrkiä luomaan merinäkömiä.

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

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

Ostaja on velvollinen noudattamaan Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan talonrakentamista koskevia suunnitteluohjeita, joiden tarkoitus on ohjata ja helpottaa tonttien suunnittelua ja rakentamista antamalla tietoa po. aluetta koskevista erilaisista asioista, kuten maaperän puhdistamistoimenpiteistä, alueen pohjaolosuhteista, esirakentamistoimenpiteistä,

pohjaolosuhteiden asettamista rajoituksista ja suunnittelussa huomioon otettavista erityiskysymyksistä, tasauksen ja kuivatuk-
sen suunnitteluperiaatteista ja liittymisestä yleiseen vesihuoltoverkkoon.

Verkkosaaren pohjoisosan suunnitteluohjeet talonrakentamista varten ovat liitteenä 21.

3.3.2. Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä Kaupungin kanssa järjestämään tontista (AK) 10660/1 soveltuvin osin Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun Kaupungin ja ostajan erikseen päättämällä tavalla. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan mainitun tontin suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkiku-
vallinen ilme, toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.

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

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

Kilpailutuloksen perusteella tontin 10660/1 arkkitehtuurisuunnittelu tulee antaa kilpailun voittaneelle suunnittelutoimistolle,
ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

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

Ostaja vastaa kaikista arkkitehtuurikilpailusta aiheutuvista kustannuksista.

Tonttia 10660/1 koskeva arkkitehtuurikutsukilpailu tulee järjestää siten ja siinä aikataulussa, että tarjouspyynnön kohdassa
4.5. tonttien luovuttamiselle ja toteuttamiselle asetetut määräajat saavutetaan.

3.3.3. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen

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

Tontin suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian Kalasataman aluerakentamis-
projektin järjestämässä kokouksissa (alueryhmäkokoukset, rakennuttajakokoukset), joihin ostaja on velvollinen osallistumaan.
Tarvittaessa voidaan järjestää myös katselmuksia, joissa osapuolet ovat läsnä.

Tontille toteutettava ostajan hanke osallistuu alueryhmätyöskentelyyn ja alueryhmän järjestämiin kokouksiin (aloituskokous
ja lausuntokokous). Alueryhmän tehtävänä on tarkastaa ja antaa lausunto hankkeen suunnitelmien asemakaavan mukaisuus-
desta ja/tai poikkeamisista, kunkin tontin luovuttamista koskevien sopimusehtojen ja muiden hanketta koskevien erityisehto-
jen täyttymisestä sekä suunnitteluratkaisun laadusta. Lisäksi varmistetaan, että suunnittelun yhteensovituksista muun ympä-
ristön kanssa (esim. pelustusreitit) huolehditaan asianmukaisesti. Alueryhmä koostuu Kalasataman aluerakentamisprojektin
(puheenjohtaja ja sihteeri), asemakaavoituspalvelun, rakennusvalvontaviranomaisen, liikenne- ja katusuunnittelupalvelun ja
maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun edustajista. Alueryhmää täydennetään tarvittaessa asiantuntijoilla.

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

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

Tontin lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit – palvelun tutkittavaksi. Tontin toteuttamisen tulee tapahtua edellä tässä kohdassa mainitulla tavalla tutkittujen suunnitelmien mukaisesti.

Tontin rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitelmien muutoksille on saatava maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun hyväksyntä.

Hyväksytyä pääsuunnittelijaa/voittanutta suunnittelutoimistoa ei saa vaihtaa ilman kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) suostumusta.

3.3.4. Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus

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

Tontille 10660/1 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että vuokra-asuntoja saa olla enintään 50 % tontin asuinrakennusoikeudesta .

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tulee asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 as-m². Muuten huoneistojakauma on hakijoiden vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

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

3.3.5. Yhteiskerhotilat (harraste- ja kokoontumistilat)

Tontille tulee rakentaa harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja asukkaiden käyttöön 1 % asuntokerrosalasta. Näistä 2/3 tulee sijoittaa alueelliseen palvelurakennukseen, jonka kustannukset sisältyvät palveluyhtiön D-osakkeen merkintähintaan. Tonteilla yhteiskerhotilat tulisi sijoittaa ensisijaisesti ullakkosaunan yhteyteen ja/tai pihatasoon. Pihatilojen aktiivista ja monipuolista käytettävyyttä voi edistää esimerkiksi sijoittamalla keittiökaluksella varustetun kokoontumistilan pihatasoon tai varustamalla osan sisäänkäynneistä erillisillä kuraeteisillä.

3.3.6. Piha

Tontin piha-alue sijaitsee korttelin keskellä ja on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaan avoimena kokonaisuutena.

Hulevesien hallinta tonteilla on liitteenä 22.

3.3.7. Tontille toteutettavien rakennusten vähähiilisyyden

Helsingin kaupunkistrategian 2021-2025 tavoitteena on hiilineutraalisuus vuoteen 2030 mennessä. Helsingin kaupungin ilmastotyössä yhtenä keskeisenä painopisteenä on rakentamisen hiilipäästöjen minimointi. Tämä tavoite tulee ottaa huomioon myös tontin suunnittelussa ja rakentamisessa, painottaen ratkaisuja, jotka pienentävät rakentamisen hiilipiikkiä erityisesti elinkaaren alkuvaiheessa ja jotka voidaan todentaa hiilijalanjälkilaskennalla.

Asuinkerrostalon (käyttötaluokka 2) kokonaishiilijalanjälki rakennuksen osuudelle ei saa ylittää 16,0 kg CO₂e/m²/a 50 vuoden käyttöajalla laskettuna. Mikäli rakennus on määrätty toteutettavaksi geometrialtaan monimuotoiseksi (ulkoseinämäärä > 0,23 jm/brm²), voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10 % (+1,6 kg CO₂e/m²/a). Mikäli rakennukseen on määrätty toteutettavaksi pysäköintilaitos, joka sisällytetään YM:n asetuksen Uuden rakennuksen energiatehokkuudesta mukaisesti rakennuksen E-lukuun ja siten rakennuksen hiilijalanjäljen osuuteen, voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10 % (+1,6 kg CO₂e/m²/a).

Kokonaishiilijalanjälki lasketaan ja raportoidaan Ympäristöministeriön (YM) vähähiilisyyden arviointimenetelmällä ja Helsingin kaupungin ohjeen mukaisesti rakennuslupavaiheessa. Laskelma tulee päivittää rakennuksen vastaanottovaiheessa. Ostaja on velvollinen toimittamaan tontin rakennuksia koskevat hiilijalanjäljen laskentatulokset viimeistään hakiessaan tontille valtakirjaa rakennusluvan hakemista varten. Mikäli hiilijalanjäljen laskentatulokset on muuttunut rakennusluvan myöntämisen jälkeen, ostajan tulee esittää tontin rakennuksia koskevat tarkistetut hiilijalanjäljen laskentatulokset kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle ennen kaupunkikirjan allekirjoittamista.

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

4. SOPIMUSJÄRJESTELYT SEKÄ TONTIN LUOVUTTAMISEN JA TOTEUTUKSEN PERIAATTEET JA MÄÄRÄAJAT

4.1. Kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki tekee tontin osalta korkeimman hyväksyttävän kokonaishinnan ostotarjouksen tekijän kanssa kaupungin toimivaltaisen elimen tontin myyntiä koskevan päätöksen jälkeen liitteenä 23 olevan **tarkistetun** maakaaren muotomääräysten mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen lisäehtoineen (jäljempänä myös esisopimus). Esisopimukseen sisällytetään tähän Tarjouspyyntöön perustuvat ehdot ja kaupungin kiinteistökauppojen esisopimuksissa tavanomaisesti noudattamat ehdot.

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

Kaupungilla on oltava esisopimuksen ja tontin kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuutena ostajan järjestämä ja Kaupungin hyväksymän tahon omavelkainen takaus tai maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymä muu vastaava vakuus kuten käteispankki (talletuskirja). Vakuuden suuruus on tontin osalta yhteensä 1 300 000 euroa. Vakuudesta on todettu tarkemmin liitteenä 23 olevan **tarkistetun** kiinteistökaupan esisopimusta koskevan mallin kohdassa 9. (Vakuus ja esisopimuksen muut ehdot).

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

Tontin esisopimukseen ja kauppakirjaan tullaan myös sisällyttämään tontin osalta ehtojen noudattamisen turvaamiseksi ostajalle velvollisuus suorittaa Kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään 1 300 000 euroa. Lisäksi ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille esisopimuksen ja kauppakirjan mukaan rakentamisen määräajan alkamisen siirtämisen pituuden mukaan määräytyvää sopimussakkoa alkuperäisen määräajan jälkeen kultakin alkavalta kuukaudelta 110 000 euroa. Mainittua määräajan siirtämiseen perustuvaa sopimussakkoa ei kuitenkaan peritä, mikäli tontille ei ole vielä myönnetty po. ajankohtana ostajasta riippumattomasta syystä lainvoimaista rakennuslupaa ja/tai mikäli tontti ei ole vielä tuolloin ostajasta riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen.

Kaupungilla on oikeus tarvittaessa lisätä esisopimukseen tonttikohtaisia erityisehtoja (lisäehtoja) ja tehdä muitakin kilpailun tavoitteiden saavuttamisen kannalta perusteltuja muutoksia, jotka eivät ilmene esisopimusluonnoksesta. Kaikissa tehtävissä sopimuksissa ovat kuitenkin pääosin samat ehdot kuin vastaavissa luonnossopimuksissa ja niiden lisäehdoissa. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei mainituissa sopimuksissa voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta. Tämän vuoksi Kaupunki ei vastaa hankkeelle mahdollisista viranomaismääräyksistä taikka –ohjeista aiheutuvista lisäkustannuksista tai muista vastaavista, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita. Samoin Kaupunki ei vastaa hankkeelle mahdollisista vahingoista eikä viivästyksistä, mikäli rakennus- tai muiden viranomaislupien käsittely pitkittyy esimerkiksi valitusten johdosta tai ne eivät tule lainvoimaisiksi.

Mikäli Kaupunki ja korkeimman kokonaishinnan ostotarjouksen tekijä eivät pääse neuvotteluissa sopimukseen esisopimuksen ehdoista, kuten tontin luovuttamiseen ja toteuttamiseen liittyvistä ehdoista, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta luovuttaa tontti tai muodostettavat tontit kolmannelle. Tällöin Kaupunki ei vastaa mistään ostotarjouksen tekijälle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista.

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

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

Tarkistettu kiinteistökaupan esisopimusta koskeva luonnos ja lisäehdot ovat liitteenä 23.

4.2. Tontin toteuttamisen periaatteet

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella asuntotontin ja sitä palvelevan pysäköintilaitoksen/autopaiikat kokonaan valmiiksi tämän Tarjouspyynnön, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 sekä tonttien varauspäätöksen ja luovutusasiakirjojen mukaisesti. Tällöin ostaja on velvollinen noudattamaan muun muassa voimassa olevaa lainsäädäntöä, rakentamista koskevia muita säännöksiä sekä hyvää rakennuttamis- ja

rakentamiskäytäntöä. Suunnitelman laatinutta suunnittelijaa/suunnittelijaryhmää ei saa vaihtaa ilman Kaupungin suostumusta.

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

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

Kaupunki ei vastaa edellä mainituista seikoista tai niistä aiheutuvista kustannuksista.

4.3. Valtakirja rakennusluvan hakemista varten

Kaupunki antaa ostajalle valtakirjan tontille haettavaa rakennuslupaa varten. Valtakirja on voimassa kaksitoista (12) kuukautta. Kaupunki perii valtakirjan perusteella tontilta kaupan yhteydessä kertasuorituksena kahden (2) kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen, joka lasketaan tontille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden (k-m²) mukaan kiinteistökaupan esisopimuksessa määriteltujen rakennusoikeuden yksikköhintojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa ja valtakirjamenettelyssä noudattaman käytännön mukaisesti.

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

4.4. Kauppakirja

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

Tontti 1 tai siitä muodostettavat tontit myydään kukin yhdellä kiinteistökaupalla ostajalle. Tontin kaupassa noudatetaan esisopimuksesta ja tästä tarjouspyynnöstä ilmeneviä ehtoja sekä Kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistökaupan ehtoja. Kaupungin asianomainen toimivaltainen toimielin hyväksyy lopullisesti kauppahinnan ja muut kaupan ehdot.

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

Tontin keskeiset luovutusehdot määritetään tässä tarjouspyynnössä ja tontinvarauspäätöksessä. Kaupunki määrää tonttikohdattaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tonteille tässä tarjouspyynnössä asetetut tavoitteet, tonttien yleiset varausehdot sekä Kalasataman Verkkoosaaren pohjoisosan alueella noudatettavat lisäehdot ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Kaupunki sisällyttää luovutussopimukseen muun muassa kaikki tonttien toteuttamisen edellyttämät rasiteluonteiset ja kaikki tarpeelliseksi katsomansa muut rasiteluonteiset ehdot.

4.4.1. Kauppahinnan maksaminen ja korko sekä kiinteistöpannioikeus

Myytävän Tontin 1 kauppahinta määräytyy noudattaen seuraavia periaatteita:

- Kauppahinta määräytyy tontin osalta tarjottujen pääkäyttötarkoituksen mukaisten asuintilan ja liiketilan (kr) kiinteiden rakennusoikeuksien yksikköhintojen (euroa/k-m²) perusteella, ja kauppahinnan määrittelyssä pidetään asuinrakennusoikeuden ja liikerakennusoikeuden (kr) kerrosalamäärinä seuraavia:

asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 21 500 k-m² ja liiketilan (kr) osalta vähintään 500 k-m².

Mikäli myytävälle tontille toteutettava mainittu asuinrakennusoikeus ja/tai liiketilan (kr) rakennusoikeus ylitetään, kauppahintaa peritään myös ylityksen osalta tarjottujen kiinteiden rakennusoikeuden yksikköhintojen mukaan (euroa/k-m²).

Tontin kauppahinta määräytyy siten vähintään asemakaavassa tontille merkityn ja/tai sen ylittävän toteutettavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuin- ja/tai liike- tai muun tilan kerrosalamäärän (k-m²) mukaan.

- Myytävälle tontille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen (ei tarkoiteta kaavan edellyttämiä kr-tiloja) sekä julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa samojen periaatteiden mukaan kuin asuintilojen osalta, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.
- Asemakaavaan merkityn tontille sallitun kerrosalamäärän lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten aputilojen tai muunkaan lisäkerrosalan osalta ei peritä kauppahintaa.
- Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.
- Myyjän oikeus lisäkauppahinnan perimiseen on tontin osalta voimassa siitä lähtien, kun tontin esisopimus on allekirjoitettu siihen saakka, kun tontille myönnetyn rakennusluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käytönotettavaksi.
- Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kahdessa erässä ja niiden mahdollisen korotuksen kokonaisuudessaan Kaupungille Kaupungin pankkitilille tässä kohdassa mainittujen ehtojen mukaisesti seuraavasti:

Tontin kauppahinnan ensimmäinen erä, joka määräytyy pääkäyttötarkoituksen (asuinrakennusoikeus ja liiketila) mukaisen vähintään 11 000 k-m²:n rakennusoikeuden mukaan, on suoritettava viimeistään **30.04.2026** (viimeistään tontin kaupantekotilaisuudessa). Tontin kauppahinnan toinen erä, joka määräytyy edellä mainittujen vastaavien tilojen vähintään 11 000 k-m²:n rakennusoikeuden mukaan, on suoritettava viimeistään 31.10.2027.

- Kauppahinnan määrittelyssä noudatetaan sitä, mitä edellä on kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määrittelystä sovittu.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymisperusteet eivät välttämättä ole vielä tiedossa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Tämän vuoksi lisäkauppahinnan maksamista koskevat velvoitteet ovat voimassa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeenkin Tarjouspyynnön ja esisopimuksen ehtojen mukaisesti.
- Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin ehdolla, että tontin kauppahinnan ensimmäinen erä on maksettu kokonaisuudessaan ja että Kaupungin hyväksi on esisopimuksen ehtojen mukaisesti vahvistettu tai vahvistetaan tonttiin kiinteistöpanntioikeus maksamattoman kauppahinnan suorittamisen vakuudeksi.
- Mikäli Kaupunki myöntää Ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä tontin ostamiselle ja kauppahintaerien suorittamiselle asetettuihin määräaikoihin pidennystä, kauppahintaa korotetaan kustakin alkuperäistä määräaika seuraavasta päivästä kaupantekopäivään ja/tai kauppahintaerien suorittamispäivään saakka 4,75 % vuotuisella korolla määräajan siirtämisen/kauppahinnan maksun viivästymisen/saamatta jäävän kauppahinnan perusteella.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli ostaja muodostaa Tontista 1 uusia tontteja, tällöin kauppakirjat tehdään muodostettavista tonteista ja niiden osalta noudatetaan tässä Esisopimuksessa sovittuja vastaavia ehtoja kuin mitä Tontin 1 osalta on sovittu. Tällöin ostaja on velvollinen muun muassa allekirjoittamaan tonttien kauppakirjat, joiden kauppahinnat määräytyvät vähintään edellä mainittujen rakennusoikeuksien mukaan, ja suorittamaan mainitut kauppahinnat Kaupungille edellä mainittuihin määräaikoihin mennessä, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

4.5. Tontin luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat

Ostaja on velvollinen viipymättä allekirjoittamaan Tontin 1 kauppakirjan, kun tontille on myönnetty rakennuslupa, kuitenkin viimeistään **30.04.2026**, ellei Kaupunki perustellusta syystä myönnä määräaikaan pidennystä.

Tontin 1 rakentaminen tulee aloittaa esirakentamisen valmistuttua viimeistään 31.10.2026, ellei Kaupungin kanssa tosin 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. Rakentamisen aloittamisen osalta tulee vielä erikseen huomioida rakennettavuusselvityksen mukaisesti, että rantarakenteet ovat niemekkeen osalta vielä rakentamatta ja ettei Tontin 1 puolella saa aloittaa rakentamista ennen rannan valmistumista. Rantarakentamista koskevan urakan on tarkoitus alkaa syksyllä 2024.

Tontille 1 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 31.10.2030, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut)

on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön-otettavaksi.

4.6. Tontin luovuttamiselle ja toteuttamiselle asetettujen määräaikojen pidentäminen

Edellä tämän tarjouspyynnön kohdissa 4.4.1. ja 4.5 mainitut määräajat ovat sitovia, ja tontin ostaja on velvollinen tekemään tontin kiinteistökaupan, maksamaan kauppahintaerät, aloittamaan rakentamisen ja sekä toteuttamaan tontin annettujen määräaikojen puitteissa. Ostajan tulee kaikessa toiminnassa ottaa huomioon määräajat ja myötävaikuttaa niiden toteutumiseen.

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

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

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

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

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

Ilmoitus määräajan mahdollisesta pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan tiedoksi kirjallisesti.

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

Mikäli Kaupunki myöntää Ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä tontin ostamiselle ja/tai kauppahintaerien suorittamiselle asetettuihin määräaikoihin pidennystä, kauppahintaa korotetaan kustakin alkuperäistä määräaika seuraavasta päivästä kaupantekopäivään ja/tai kauppahintaerien suorittamispäivään saakka 4,75 % vuotuisella korolla määräajan siirtämisen/kauppahinnan maksun viivästyksen/saamatta jäävän kauppahinnan perusteella.

Tontin rakentamisen alkamisen siirtämisen osalta perittävän sopimussakon osalta viitataan myös edellä mainittuihin ja esisopimuksen kohdan 9.2 ehtoihin.

5. VUOKRATONTTIMALLIT

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

6. ESISOPIMUKSEN PURKAMINEN JA KAUPUNGIN OIKEUS PIDÄTTÄYTYÄ TONTIN MYYMISESTÄ

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

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli ostaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka ostaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei

ostaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että ostaja on olennaisesti rikkonut verotusta, ympäristön-suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisäätteisiä velvoitteita.

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

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

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

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

Kaupunki saa purkamistilanteessa täyden omistus- ja käyttöoikeuden Kaupungin ja ostajan yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin ja materiaaleihin maksamalla niistä omakustannusperusteisesti määräytyvän kauppahinnan. Omakustannusperusteisen kauppahinnan tulee perustua suunnitelmien ja materiaalien laatimisesta ostajalle aiheutuneisiin kohtuullisiin kustannuksiin, joista ostaja on velvollinen esittämään kirjallisen ja luotettavan selvityksen Kaupungille. Ostaja on velvollinen luovuttamaan po. suunnitelmat ja materiaalit viipymättä purkamisilmoituksen tiedoksi saatuaan ja saatuaan edellä mainitun omakustannusperusteisen kauppahinnan suunnitelmista ja materiaaleista. Mitä edellä on todettu ostajasta, koskee myös rakennuttajaryhmää tai muuta yhteenliittymää.

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

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

7. TIEDUSTELUT JA YHTEYSHENKILÖT

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

Suunnittelu yhteistyö, aikataulut: kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto, aluerakentaminen
Projektinjohtaja Miikka Hakari, puh. (09) 3103 9903, miikka.hakari@hel.fi

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

Kaavoitus ja suunnittelu yhteistyö: asemakaavoitus
Arkkitehti Valtteri Osara, puh. (09) 310 52676, valtteri.osara@hel.fi

Maaperän puhdistaminen: maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu,
maaomaisuuden hallinnan tuki-yksikkö,
Projektipäällikkö Tuuli Aalto, puh. (09) 310 21358, tuuli.aalto@hel.fi

Geotekniikka: maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu, maa- ja kallioperä-yksikkö
Tiimipäällikkö Mirva Koskinen, puh. (09) 310 37821, mirva.koskinen@hel.fi

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

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

Rakennuslupa ja suunnitteluyhteistyö: rakennusvalvontapalvelut
Arkkitehti Minna Soukka, puh. (09) 310 29940, minna.soukka@hel.fi