



Tarjouskilpailu Jätkäsaaren AK-tontista 20084/1 ja A- tonteista 20084/2-7

Tarjouspyyntö

12.8.-23.10.2024

Tarkistus 25.9.2024

Helsinki

Sisällys

Tarjouskilpailu Jätkäsaaren AK-tontista 20084/1 ja A-tonteista 20084/2-7.....	1
1. Yleistä tarjouskilpailusta	3
1.1. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset	4
2. Kilpailutekniset tiedot	5
2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat.....	5
2.2. Kilpailuaika.....	5
2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen.....	5
2.4. Myytävien tonttien ostotarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste	6
2.5. Tarjousten toimittaminen kaupungille.....	6
2.6. Kilpailun ratkaiseminen.....	7
3. Kilpailun taustatietoja	7
3.1. Jätkäsaari Melkinlaituri	7
3.2. Kilpailualue	7
3.2.1. Asemakaava	7
3.2.2. Tonttitiedot	8
3.2.3. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka	9
3.2.4. Perustamisolosuhteet.....	9
3.2.5. Maaperän puhdistaminen	10
3.2.6. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen	10
3.2.7. Jäteyhtiö ja jätteenkeräys	10
3.2.8. Rakentamisen logistinen ohjaus	12
3.3. Suunnittelu ja toteutus.....	12
3.3.1. Yleistä suunnittelusta.....	12
3.3.2. Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus.....	12
3.3.3. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen.....	13
3.3.4. Rahoitus- ja hallintamuoto, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus	14
3.3.5. Piha ja hulevesien hallinta tonteilla	14
3.3.6. Autopaikkojen järjestäminen	14
3.3.7. Pyöräpysäköinti.....	14
3.3.8. Työmaa-aita	15
4. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat	15
4.1. Kiinteistökaupan esisopimus	15
4.2. Tonttien toteuttamisen periaatteet	16
4.3. Tontin lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten.....	16
4.4. Pysäköintilaitoksen toteuttaminen yhtenä kokonaisuutena	16
4.5. Kauppakirja.....	17
4.5.1. Kauppahinnan määräytyminen, maksaminen ja korko.....	17
4.6. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat	18
5. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta.....	19
6. Vuokratonttimallit.....	19
7. Yhteyshenkilöt	19

1. Yleistä tarjouskilpailusta

Helsingin kaupunki myy avoimella tarjouskilpailulla Jätkäsaarella sijaitsevat tontit (AK) 20084/1 ja (A) 20084/2–7. Tonttien varaamisesta tarjouskilpailuun, jossa tontit myydään, on päättänyt kaupunginhallitus 10.1.2021 (14 §).



Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö, Sijaintikartta. Ei mittakaavassa.

Tontilla 20084/1 on asuinkerrosalaa 4 600 k-m². Tonteilla 20084/2-7 on asuinkerrosalaa yhteensä 3 275 k-m². Tonteille 20084/1-7 tulee toteuttaa vapaarahoitteista sääntelemätöntä omistusasumista.

Helsingin kaupunki myy kilpailun kohteena olevat tontit korkeimman hinnan tarjonneelle tässä tarjouspyynnössä ja liitteissä määritellyin ehdoin. Kilpailun voittaja (ostaja) on velvollinen järjestämään arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä kaupungin kanssa. Tavoitteena on, että korttelista rakentuu Helsingin kaupungin strategian mukaisesti osa toimivaa ja kaunista kaupunkia, joka ilmenee kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, toiminnallisesti laadukkaana ja ilmastonäkökulman huomioonottavana toteutuksena.

Tarjous annetaan liitteenä 1 olevalla tarjouslomakkeella ja tarjousaika päättyy 23.10.2024. Tarjoajan tulee ilmoittaa tarjouksessaan kunkin myytävän tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²). Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena on yhteenlaskettu kokonaishinta, joka määräytyy tarjottujen rakennusoikeuden yksikköhintojen ja mainittujen kerrosalamäärien perusteella. Kauppahintaa peritään siten kaikissa tapauksissa vähintään tontin asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden perusteella. Kauppahintaa ei peritä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, mikäli ne saa rakentaa asemakaavassa sallitun kerrosalan lisäksi.

Osatarjouksia ei hyväksytä, vaan tarjouksen tulee koskea kaikkia myytäviä tontteja 20084/1–7 ja tarjoajan tulee sitoutua toteuttamaan kaikki tontit tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukaisesti.

Tonttien lopullisten kauppojen ehdot perustuvat tähän tarjouskilpailuun, ja korkeimman kokonaishinnan tarjouksen tekijän jättämään tarjoukseen. Kaupunki määrää tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tässä tarjouspyynnössä tonteille asetetut tavoitteet ja ehdot sekä kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Merkittävät poikkeamat tästä tarjouspyynnöstä ilmeneviin ehtoihin eivät kuitenkaan ole mahdollisia.

Sopimusjärjestelyistä sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteista ja määräajoista on kerrottu tarkemmin jäljempänä tarjouspyynnön kohdassa 4.

Kilpailualueen sijainti ja rajaus on liitteenä 2.

Tarjouskilpailun käytännön järjestelyistä huolehtivat kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu ja asemakaavoitus sekä kaupunginkanslian aluerakentaminen. Kilpailuun osallistumisesta ei makseta mitään korvausta tai tarjouspalkkiota.

Tarjouskilpailu liitteineen on luettavissa ja tulostettavissa maaomaisuuden kehittäminen ja tontti-palvelun verkkosivuilla: [Tonttihaut ja kilpailut | Helsingin kaupunkihel.fi/tonttihaut](https://tonttihaut.ja.kilpailut.helsingin-kaupunkihel.fi/tonttihaut)

Kilpailun järjestäjän edustaja:

Johtava tonttiasiamies Marja Hannikainen

kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

PL 58213

00099 Helsingin kaupunki

Puh. (09) 310 52178

marja.hannikainen@hel.fi

1.1. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset

Tarjouskilpailu on avoin kaikille, jotka täyttävät tässä tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset. Tarjoajalla (ostajalla) tarkoitetaan tässä tarjouspyynnössä tarjoajaa omasta puolestaan ja/tai perustettavien ja/tai määräämiensä yhtiöiden puolesta ja lukuun.

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

Tämän vuoksi tarjoajan tulee tarjouksen toimittamisen yhteydessä toimittaa tarjoajan perustietojen lisäksi selvitys

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

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 tontti-palvelulle) kahden viikon kuluessa pyynnöstä.

2. Kilpailutekniset tiedot

2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat

Tarjouspyynnön liitteet:

- 1) Tarjouslomake
- 2) Kilpailualueen sijainti ja rajaus
- 3) Asemakaava ja asemakaavan muutosnumero 12500 määräyksineen (löytyy myös dwg-muodossa Helsingin karttapalvelusta kartta.hel.fi)
- 4) Asemakaavan selostus nro 12500
- 5) Korttelikortit liittyen asemakaavaan 12500
- 6) Kortteliin 20084 rajoittuvat katu- ja (kunnallistekniset) rakennussuunnitelmat
- 7) Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien mallikuva
- 8) Rakennettavuusselvitys 5.6.2024 liitteineen
- 9) Alueellisten lajitteluhuoneiden suunnitteluohje 2.11.2021 (jäteyhtiö)
- 10) Suunnittelu- ja toteuttamissopimusmalli (jäteyhtiö)
- 11) Merkintäsopimusmalli (jäteyhtiö)
- 12) Osakassopimusmalli (jäteyhtiö)
- 13) Käytösopimusmalli (jäteyhtiö)
- 14) Esitietolomake (jäteyhtiö)
- 15) Rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakentajille, Sitowise 10.4.2024
- 16) Geotekninen ohje talonrakentajille, Melkinlaituri länsi
- 17) Hulevesien hallinta tonteilla -ohje
- 18) Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016
- 19) Työmaa-aidoituksen visuaalinen ohjeisto 30.9.2016
- 20) Tonttien yleiset varausehdot 1.1.2024
- 21) Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot kortteli 20084
- 22) Kiinteistökaupan esisopimusluonnos lisäehtoineen ([tarkistus 25.9.2024](#))

2.2. Kilpailuaika

Tarjouskilpailu alkaa (ma) 12.8.2024. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Kilpailu päättyy (ke) 23.10.2024 klo 12.00.

2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen

Kilpailua koskevat kysymykset tulee esittää sähköpostitse (to) 12.9.2024 klo 16 mennessä osoitteeseen: asuntotonttiedustelut@hel.fi

Viesti tulee otsikoida ”Tarjouskilpailu, tontit 20084/1–7”.

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (ti) 1.10.2024. Kilpailuaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjosten jättämiseksi varatun määräajan mahdollinen pidentäminen ja vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun verkkosivuilla: [Tonttihaut ja kilpailut | Helsingin kaupunki](#)

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

2.4. Myytävien tonttien ostotarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste

Tarjoajan tulee tehdä myytävistä tonteista tarjous seuraavasti:

- AK-tontin 20084/1 osalta tarjoajan tulee ilmoittaa tarjouslomakkeessa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle asuintiloille (4 600 k-m²) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²) sekä tontista tarjottu hinta, joka saadaan kertomalla tarjottu yksikköhinta mainittuun lomakkeeseen merkityillä kerrosalamäärällä.
- A-tonteille 20084/2–7 osalta tarjoajan tulee ilmoittaa tarjouslomakkeessa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle asuintiloille (3 275 k-m²) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²) sekä tontista tarjottu hinta, joka saadaan kertomalla tarjottu yksikköhinta mainittuun lomakkeeseen merkityillä kerrosalamäärällä.
- Tontista 20084/1 ja tonteista 20084/2–7 tarjottu tonttien yhteenlaskettu kokonaishinta tulee merkitä tarjouslomakkeeseen sille varattuun kohtaan.

Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena oleva molempien myytävien tonttikokonaisuuksien yhteenlaskettu kokonaishinta muodostuu siten, että tarjouslomakkeeseen edellä mainitulla tavalla merkityt kummankin tontin (AK- ja A-tonttien) hinnat lasketaan yhteen.

Tarjouksen on oltava voimassa 30.6.2025 saakka.

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

Myytävien tonttien tarjouslomake on liitteenä 1.

Ehdollisia tai tämän tarjouspyynnön vastaisia tarjouksia ei hyväksytä.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajalle mahdollisesti aiheutuneista tai aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista, mikäli kaupunki päättää hylätä kaikki tarjoukset tai tarjouksen hyväksymistä koskeva päätös ei saa lainvoimaa tai sen myöntäminen pitkittyä. Mikäli tarjouskilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta, kaupunki pidättää itselleen oikeuden neuvotella tontin myynnistä sekä myyntiin liittyvistä ehdoista ehdollisen tarjouksen tai muulla perusteella hylätyn tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä tontit, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

2.5. Tarjousten toimittaminen kaupungille

Tarjoukset ja selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä ja harmaan talouden torjunnasta on toimitettava Helsingin kaupunkiympäristön infopisteeseen kilpailun päättymisaikaan (ke) 23.10.2024 klo 12.00 mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”Jätkäsaari, Tarjouskilpailu, tontit 20084/1–7”. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää kilpailuaikana tarjousten jättämiselle varattua aikaa.

Helsingin kaupunkiympäristön infopiste
PL 58213, 00099 Helsingin kaupunki
(käyntiosoite: Työpajankatu 8, 00580 Helsinki, 1.krs, avoinna ma-pe 07.45–16.00.)

Kaupunki suosittelee, että tarjoukset toimitetaan henkilökohtaisesti Helsingin kaupunkiympäristön infopisteeseen.

Tarjousten tekemisestä ei makseta mitään korvausta.

Edellä mainitun määräajan jälkeen jätetyt tarjoukset hylätään.

2.6. Kilpailun ratkaiseminen

Kaupunkiympäristölautakunta päättää tarjouskilpailun voittajan valinnasta ja esittää kiinteistökaupan esisopimuksen tekemistä korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle ostajalle/yhteenliittymälle arviolta joulukuussa 2024 ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy tonttien myynnin ja että ostaja noudattaa tonttien varausehtoina kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja. Kaupunkiympäristölautakunta voi seuraamuksitta hylätä tarjoukset.

3. Kilpailun taustatietoja

3.1. Jätkäsaari Melkinlaituri

Melkinlaituri sijaitsee Jätkäsaaren lounaisosassa. Alue on suunniteltu mittakaavaltaan muuta Jätkäsaarta jonkin verran pienemmäksi, merelliseksi ja tiiviiksi asuinalueeksi. Alueelle on tarkoitus suunnitella erilaisia asuintalotyyppejä, toimintoja sekoittavasta hybridistä kaupunkientaloihin. Alue tukeutuu julkiseen raitiotieliikenteeseen. Melkinlaiturin alueelle naapurikortteliin nro 20085 on myös suunnitteilla yhtenäiskoulu ja sen yhteyteen päiväkotit. Niiden rakentaminen pyritään tämän hetkisen tiedon mukaan aloittamaan vuonna 2025. Lisäksi tarjoaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Länsisataman satama-alueen laajennustöiden vuoksi kilpailualueelle saattaa tulevaisuudessa kantautua enenevässä määrin satama-alueille tyypillistä laiva- ja muuta melua.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden myöhemmin tehdä tarpeelliseksi katsomiaan asemakaavan muutoksia Jätkäsaaren alueella eikä toisaalta vastaa siitä, että Jätkäsaaren alueella voimassa olevien asemakaavojen, kaavaluonnosten tai kaavaehdotusten mukaiset hankkeet toteutuvat.

3.2. Kilpailualue

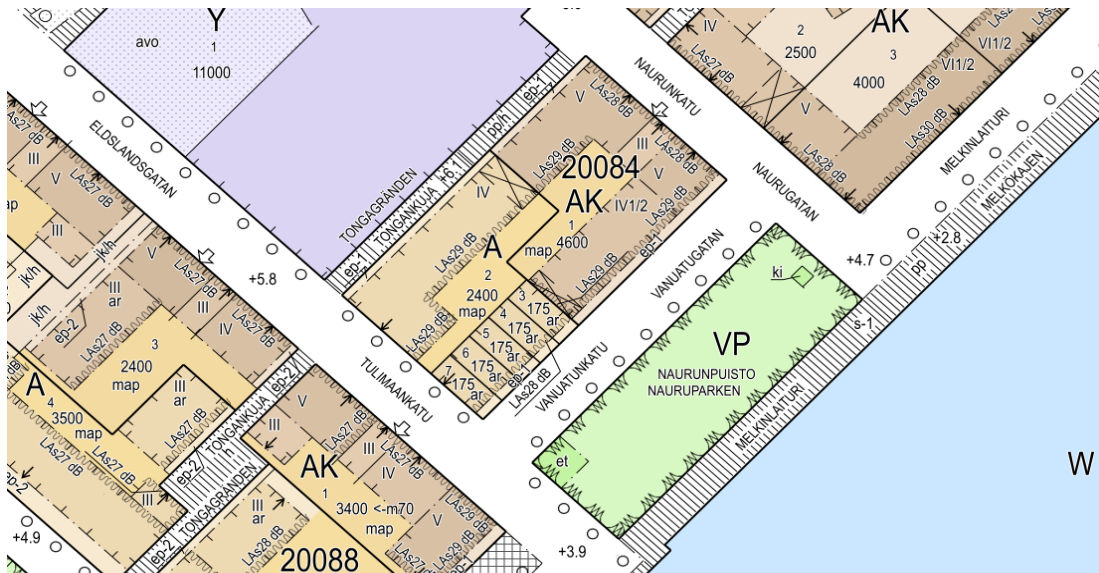
3.2.1. Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019 hyväksymän ja 12.3.2019 lainvoimaiseksi tulleen Melkinlaiturin asemakaavan nro 12500 mukaan tontti 20084/1 on asuin kerrostalojen korttelialuetta (AK) ja tontit 20084/2-7 asuinrakennusten korttelialuetta (A).

Kaikissa 1 200 k-m² suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava vapaa-ajantiloja vähintään 1,5 % tontin kerrosalasta sekä 1 talopesula. Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesutilat sekä saunat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Vapaa-ajan tilat voidaan toteuttaa tonttien yhteisinä.

Melkinlaiturin asemakaava nro 12500 määräyksineen on liitteenä 3. Asemakaavan selostus on liitteenä 4.

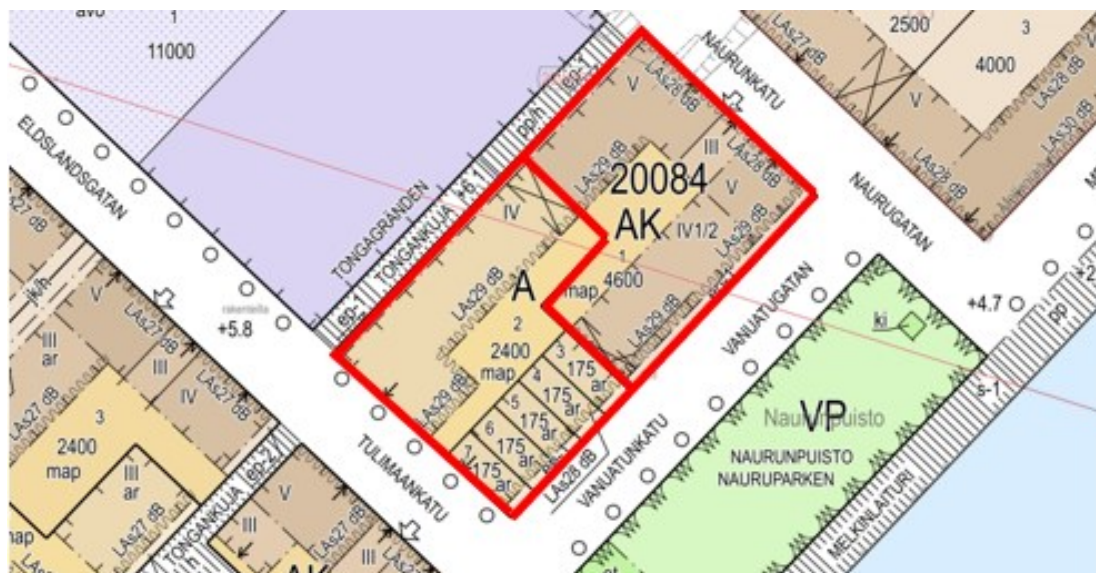
Liitteenä 5 ovat korttelikortit, jotka täydentävät asemakaavaa 12500 ja tuovat esille kaavoituksen tavoitteita sekä erityisesti huomioitavia toteutuksen yhteensovituskohtia.



Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö, ote ajantasa-asemakaavasta. Ei mittakaavassa

3.2.2. Tonttiedot

Kilpailun kohteena on asuinkerrostalotontti (AK) 20084/1 ja asuinrakennustontit (A) 20084/2–7. Korttelia 20084 rajaavat Naurunkatu, Vanuatunkatu, Tulimaankatu ja Tongankuja.



Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö, kilpailualueen raja. Ei mittakaavassa.

Tontteja ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Ostajalla on velvollisuus hakea kustannuksellaan tonttijakoa / tonttijaon muutosta ja tonttien lohkominen ja rekisteröintiä yllä olevan kuvan mukaisesti siten, että AK-tontti on omana tonttina 20084/1 ja A-tonteista 20084/2–7 muodostetaan yksi tontti. Tontit tulee olla lohkottuna ja merkittynä kiinteistörekisteriin ennen lopullista kiinteistökauppaa.

Tontti ja osoite	Käyttötarkoitus	Kaavan osoittama kerrosala	Pinta-ala noin
20084/1, Vanuatunkatu	AK	4 600	2 190
20084/2, Tolgankuja	A	2 400	1 534

20084/3, Vanuatunkatu	A	175	126
20084/4 Vanuatunkatu	A	175	126
20084/5 Vanuatunkatu	A	175	126
20084/6 Vanuatunkatu	A	175	126
20084/7 Vanuatunkatu	A	175	126

3.2.3. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka

Kortteli 20084 rajautuu Naurunkatuun, Vanuatunkatuun, Tulimaankatuun ja Tongankujaan.

Korttelia 20084 ympäröivät katualueet rakentuvat vaiheittain kaupungin päättämän aikataulun mukaisesti. Katujen ensimmäinen rakentamisvaihe on saatu valmiiksi, eli katujen kunnallistekniikka (+ niiden perustukset) ja katujen runko rakennekerroksineen ovat valmiit. Katujen rakentaminen korttelin 20084 ympärillä jatkuu katujen viimeistelytoilla vaiheittain, kun alueen korttelit valmistuvat.

Alueelle toteutetaan / on toteutettu tavanomaiset uudet vesi-, energia- ja tietoliikennehuollon verkostot. Osa verkostoista, kuten kaukojäähdytys- ja kaasuverkostot sekä osa tietoliikenneinfrastruktuurista, muodostuu alueelle kysyntäperusteisesti. Verkostot sijoitetaan katualueille. Keskijännitemuuntamot ja jakokaappitilat sijoitetaan korttelialueille, ja lisäksi Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toteuttaa alueelle jätteen putkikeräysjärjestelmän, johon tontit ovat velvollisia kustannuksellaan liittymään.

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

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

Kortteliin rajautuvat katu- (ja kunnallistekniset) rakennussuunnitelmat ovat liitteenä 6.

Jätkäsaarella jokaiselle tontille on lähtökohtaisesti varauduttava rakentamaan yhdyskuntatekninen jakokaappitila liitteenä 7 olevan ohjeen mukaisesti.

3.2.4. Perustamisolosuhteet

Tonttikohtaiset alustavat perustamistavat ja perustamisolosuhteet ilmenevät rakennettavuusselvityksestä.

Rakennusten paalutyypit sekä putkijohtojen ja piha- ja liikennealueiden rakennekerrosten perustamistavat tarkennetaan tonttikohtaisten pohjatutkimusten ja sen perusteella tehtävien suunnitelmien perusteella. Tämän vuoksi ostaja on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan myytävällä tontilla yksityiskohtaisen pohjatutkimuksen maaperän laadun ja kantavan pohjakerroksen ja kalliopinnoin sijainnin selvitystä sekä perustamistapojen yksityiskohtaista suunnittelua varten. Ostaja vastaa kustannuksellaan perustamistavan valinnasta.

Rakennettavuusselvitys 5.6.2024 liitteineen on liitteenä 8.

3.2.5. Maaperän puhdistaminen

Korttelin 20084 maaperä on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan ja vanhojen täyttöjen vuoksi. Pilaantunut maaperä kunnostetaan ostajan toimesta rakentamisen yhteydessä ympäristöpalvelun 29.6.2018 antaman ilmoituspäätöksen 129 §:n mukaisesti.

Kortteliin 20084 rakennettaviin rakennuksiin on tehtävä koko rakennusalalle rakenteellisia riskinhallintaratkaisuja, kuten tuulettuvat ja tiivistetyt alapohjarakenteet tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla, mikäli rakennuksessa ei ole alimmassa kerroksessa pysäköintitiloja.

Mikäli ostaja ei toteuta em. riskinhallintarakenteita, vastaa ostaja kustannuksellaan poikkeaviin rakenteisiin liittyvästä lisäsuunnittelusta ja -riskinarvioinnista, niiden hyväksyttämisestä ympäristöviranomaisella sekä viranomaisten edellyttämistä lisätoimenpiteistä. Kaupunki ei vastaa lisääntyneestä riskistä eikä mahdollisista haitoista, joita maaperässä, vedessä tai huokoskaasussa olevista haitta-aineista saattaa aiheutua, mikäli riskinhallintarakenteet on jätetty toteuttamatta.

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

3.2.6. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Alueen aiemman käytön takia korttelin 20084 maaperässä saattaa myös olla rakennusjätteitä, perustuksia ym. Kaupungin paikkatietojärjestelmän mukaan kilpailualueella sijaitsee muun muassa käytöstä poistettu sataman aikainen sähkökaapeli.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa kilpailualueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat em. rakenteet sekä rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua korttelialueella 20084 tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

3.2.7. Jäteyhtiö ja jätteenkeräys

Jätkäsaaren alueelle on toteutettu alueellinen putkikeräysjärjestelmä, jonka rakennuttamista, käyttöä, ylläpitoa, omistamista ja hallinnointia varten on perustettu Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy. Ostaja on velvollinen kytkemään tontille rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja asunto-osakeyhtiöt ovat velvollisia ryhtymään Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n osakkeenomistajiksi kaupungin ja Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti.

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

Liittyminen jäteyhtiön osakkaaksi tapahtuu allekirjoittamalla merkintäsopimus ja maksamalla merkintämaksun. Liittyminen tapahtuu pääsääntöisesti viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa kulloinkin kyseessä olevan putkikeräysjärjestelmään liitettävän tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta. Osakkeiden merkinnästä tehdään kunkin tontinomistajan (asunto-osakeyhtiön) kanssa erillinen merkintä-/osakassopimus.

Ellei jäteyhtiö toisin määrää, ostaja on velvollinen kilpailualueesta muodostettavien kunkin tontin osalta allekirjoittamaan kilpailuohjelman liitteenä olevan mallin mukaisen putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutus sopimuksen jäteyhtiön kanssa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa kulloinkin ko. tontin lyhytaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta lukien. Käyttösopimus tulee allekirjoittaa jäteyhtiön määräämänä ajankohtana, mutta kuitenkin ennen tontille toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöön otettavaksi hyväksymistä.

Järjestelmän kokonaiskustannukset arvioidaan olevan noin 56–73 euroa/k-m² (yleinen osa on alkaen 32,59 euroa/k-m², yleisen osan suuruus voi jatkossa muuttua), kiinteistökohtainen osa riippuu kiinteistölle asennettavien kiinteistökohtaisten laitteiden laajuudesta ja teknisestä ratkaisusta ollen arviolta noin 24–40 euroa/k-m²). Kustannukset on esitetty hintatasossa 4/2024. Jäteyhtiö tulee tulevana vuosina korottamaan merkintämaksun yleistä osaa vuosittain noin 5–10 %:lla pidättäen oikeuden myös muihin/muun suuruisiin korotuksiin, mikäli tämä on perusteltua ottaen huomioon muun ohella jäteyhtiön taloudellisen tilanteen.

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 ollut alkaen 32,59 euroa/k-m².
- 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

Kaupunki ja jäteyhtiö pidättävät kaikki oikeudet perustellusta syystä tarkistaa tässä esitettyä alustavaa hinta-arviota ja jäteyhtiöön liittymisen ehtoja.

Jätteen putkikeräysjärjestelmällä tullaan keräämään sekajätettä, paperia, biojätettä, muovia ja pienkartonkia. Jätteen putkikeräysjärjestelmän jättepisteet tulee sijoittaa jäteyhtiön antamien ohjeiden mukaisesti siten, että ne palvelevat hyvin koko korttelia. Kaupungilla ja jäteyhtiöllä on oikeus määrätä kutakin tonttia palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Tonteille perustettavat asunto-osakeyhtiöt ovat velvollisia korvauksetta sallimaan jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen tonteillaan. Edelleen ne ovat velvollisia korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön tonteillaan. Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään kaupungin ja jäteyhtiön määräämällä tavalla.

Jätteen putkikeräysjärjestelmä pyritään toteuttamaan korttelin 20084 tonttien toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa. Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut tonteille rakennettavien rakennusten käyttöönottoon mennessä, ostaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan tonttien jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin.

Kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

Liitteenä 9 olevassa alueellisten lajitteluhuoneiden suunnitteluohjeessa kortteliin 20084 ei ole suunniteltu alueellista lajitteluhuonetta. Suunnitteluohjeesta poiketen tontille 20084 /1

suositellaan toteutettavaksi lajitteluhuone asukkaiden arjen helpottamiseksi ja jätehuollon sujuvoittamiseksi. Mikäli lajitteluhuone päätetään toteuttaa, on se suunniteltava ja toteutettava jäteyhtiön antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti rakennuksen katutasoon. Jäteyhtiö vuokraa po. lajitteluhuoneen vastaavien tilojen vuokratason mukaiseen vuokraan ja vakiintuneesti käyttämiensä tai päättämiensä ehtojen mukaisesti. Lajitteluhuoneen suunnittelun ja toteuttamisen yksityiskohtaisista periaatteista on sovittava jäteyhtiön kanssa hyvissä ajoin ennen lajitteluhuoneen suunnittelun aloittamista.

Kiinteistökohtainen jäteputkijärjestelmän toteuttamista koskeva suunnittelu- ja toteutussopimusmalli on liitteenä 10. Liitteenä 11 on merkintäsopimusmalli ja liitteenä 12 on merkintäsopimuksen osakassopimusmalliliite. Käyttösopimusmalli on liitteenä 13 ja esitietolomakemalli on liitteenä 14.

3.2.8. Rakentamisen logistinen ohjaus

Ostajan tulee noudattaa liitteenä olevaa rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakennuttajille. Ostajan tulee huolehtia, että työmaan edustajat osallistuvat rakentamislogistiikan järjestämiin kokouksiin.

Rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakennuttajille on liitteenä 15.

3.3. Suunnittelu ja toteutus

3.3.1. Yleistä suunnittelusta

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan korttelin 20084 tämän tarjouspyynnön ehtojen ja liitteiden mukaisesti. Koska Jätkäsaaren maaperäolosuhteet ovat vaikeat ja asettavat omat vaatimuksensa rakentamiselle, ostajan edellytetään erityisellä huolellisuudella paneutuvan tonttien perustamisolosuhteisiin. Talonrakennushankkeeseen on nimittävä pohjarakentamisen kokonaisuudesta vastaava suunnittelija.

Ostaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 16 olevaa geoteknistä ohjetta talonrakentajille sekä huolellisesti perehtymään siihen ja ottamaan huomioon po. ohjeen mukaiset rakennuttajan toteutus- ja kustannusvastuulle mahdollisesti kuuluvat siirtolaatta- ja muut vastaavat tekniset rakenteet kilpailualueen suunnittelussa ja toteutuksessa. Suunnitteluohjeen tarkoitus on helpottaa tonttien suunnittelua ja rakentamista antamalla tietoa alueen kortteleiden pohjaolosuhteista, maaperän puhdistustoimenpiteistä, esirakentamistoimenpiteistä, pohjarakentamisen erityispiirteistä sekä liittymisestä yleiseen vesihuoltoverkkoon ja jätteen putkikuljetukseen. Ohje on tarkoitettu myös suunnittelua ja rakentamista valvoville viranomaisille. Ohje on luonteeltaan yleisohje, joten ostaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan tonteista erilliset pohjarakennus-, tasaus- ja kuivatussuunnitelmat.

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

3.3.2. Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tonteista 20084/1–7 soveltuvin osin Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun kaupungin ja ostajan erikseen päättämällä tavalla. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan mainittujen tonttien suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme, toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.

Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestäjänä toimii ostaja. Ostaja laatii yhdessä kaupungin edustajien kanssa kilpailuohjelman, jossa määritellään kilpailutehtävän ja kilpailuehdotusten

arvosteluperusteet. Kilpailuun on kutsuttava vähintään neljä arkkitehtuuritoimistoa, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Kilpailussa saatavien ehdotussuunnitelmien arvioinnin suorittaa kilpailun arviointiryhmä, johon ostaja voi nimetä kolme edustajaa ja kaupunki kolme edustajaa. Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii ostajan edustaja. Lisäksi kilpailuun kutsutut kilpailijat nimeävät oman yhteisen edustajansa arviointiryhmään sen jälkeen, kun kilpailun kilpailuasiakirjat on luovutettu. Arviointiryhmä voi käyttää tarvittaessa myös muita asiantuntijoita.

Tontin arkkitehtisuunnittelu 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 koskeva arkkitehtuurikutsukilpailu tulee järjestää siten ja siinä aikataulussa, että tarjouskilpailun kohdassa 4.6. tonttien luovuttamiselle ja toteuttamiselle asetetut määräajat saavutetaan.

3.3.3. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan tontit tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin, asemakaavoituksen, rakennusvalvontapalvelun, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikön ja liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa.

Kunkin tontin suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin järjestämissä 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 (vähintään aloituskokous ja lausuntokokous). Alueryhmän tehtävänä on tarkastaa ja antaa lausunto hankkeen suunnitelmien asemakaavan mukaisuudesta ja/tai poikkeamisista, kunkin tontin luovuttamista koskevien sopimusehtojen ja muiden hanketta koskevien erityisehtojen täyttymisestä sekä suunnitteluratkaisun laadusta. Lisäksi varmistetaan, että suunnittelun yhteensovituksista muun ympäristön kanssa (esim. pelastusreitit) huolehditaan asianmukaisesti. Alueryhmä koostuu Jätkäsaaren aluerakentamisprojektin (puheenjohtaja ja sihteeri), asemakaavoituspalvelun, rakennusvalvontaviranomaisen, liikenne- ja katusuunnittelupalvelun ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun edustajista. Alueryhmää täydennetään tarvittaessa muilla 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 Jätkäsaaren aluerakentamisprojektille.

Ostaja on velvollinen ilmoittamaan tontin rakentamisen aloittamisen ja valmistumisen ajankohdat sekä näitä koskevat muutokset hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Jätkäsaaren projektinjohtajalle. Hankkeiden etenemistä seurataan alueryhmätyöskentelyn lisäksi noin kolme kertaa vuodessa pidettävissä rakennuttajakokouksissa.

Kunkin tontin lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä rakennuslupan hakemisen yhteydessä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun tutkittavaksi. Kunkin tontin toteuttamisen tulee tapahtua edellä tässä kohdassa mainitulla tavalla tutkittujen suunnitelmien mukaisesti.

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

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

3.3.4. Rahoitus- ja hallintamuoto, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus

Kortteliin 20084 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille.

Korttelin 20084 rakentaminen tulee toteuttaa asunto-osakeyhtiömuotoisena siten, että tonttia 20084/1 ja sille rakennettavia rakennuksia omistamaan on perustettava yksi asunto-osakeyhtiö ja tontteja 20084/2–7 sekä niille rakennettavia rakennuksia omistamaan on perustettava niin ikään yksi asunto-osakeyhtiö.

Kullekin tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

3.3.5. Piha ja hulevesien hallinta tonteilla

Korttelin 20084 piha-alueiden suunnittelusta on annettu tarkempia suunnitteluohjeita muun muassa korttelikorteissa, jotka täydentävät asemakaavamääräyksiä. Korttelin 20084 piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta eikä tontteja saa aidata.

Ostajan 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.

Uudis- ja lisärakennuksen rakennuslupahakemukseen on liitettävä laskelma Helsingin tonttikohtaisen viherkertoimen tavoitetason täyttymisestä.

Hulevesien hallinta tonteilla -ohje on liitteenä 17. Ohje luo perusteet hulevesien hallinnan suunnittelulle tonteilla.

Korttelikortit ovat liitteenä 5.

3.3.6. Autopaikkojen järjestäminen

Asemakaavan mukaisesti korttelin 20084 autopaikat sijoitetaan pihakannen alle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitos tulee suunnitella rakennusteknisesti yhtenäisenä toiminnallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Ellei kaupunki toisin määrää, ajo- ja kulkuyhteys po. pysäköintilaitokseen tulee järjestää Naurunkadulta tontille 20084/1 toteutettavan rakennuksen kautta.

Ostaja vastaa kaikista tonttien velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

3.3.7. Pyöräpysäköinti

Pyöräpysäköinnissä tulee kiinnittää huomiota pyöräsuojien helppokulkuisuuteen, pysäköintipaikkojen käytettävyyteen ja huomioida myös kuormapyörien tilatarve.

Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016 on liitteenä 18.

3.3.8. Työmaa-aita

Ostajan tulee noudattaa liitteenä 19 olevaa työmaa-aitaohjeistoa. Ohjeisto opastaa rakennustyömailta ympäröivien aitojen ja kohdetaulujen visualisoinneissa.

4. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat

4.1. Kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki tekee tonttien osalta korkeimman hyväksyttävän kokonaishinnan tarjouksen tekijän kanssa kaupungin toimivaltaisen toimielimen tonttien myyntiä koskevan päätöksen jälkeen liitteenä 22 olevan tarkastetun maakaaren muotomääräysten mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen lisäehtoineen (jäljempänä myös esisopimus). Esisopimukseen sisällytetään tähän tarjouskilpailuun perustuvat ehdot ja kaupungin kiinteistökauppojen esisopimuksissa tavanomaisesti noudattamat ehdot.

Ennen tarjouskilpailun ratkaisemista koskevan asian saattamista kaupungin toimivaltaisen viranomaisen päätettäväksi kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikkö viimeistelee tonttien osalta esisopimuksen lopulliseen muotoonsa.

Kaupungilla on oltava esisopimuksen ja tonttien kauppakirjojen ehtojen noudattamisen vakuutena ostajan järjestämä ja kaupungin hyväksymän tahon omavelkainen takaus tai maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymä muu vastaava vakuus kuten käteispantti (talletuskirja). Vakuuden suuruus on tonttien osalta yhteensä 600 000 euroa. Vakuudesta on todettu tarkemmin liitteenä 22 olevan tarkastetun kiinteistökaupan esisopimusta koskevan mallin kohdassa 9. (Vakuus ja esisopimuksen muut ehdot).

Tonttien esisopimukseen ja/tai kauppakirjoihin sisällytetään myös ehto, jonka mukaan tonttia ei saa luovuttaa rakentamattomana kolmannelle ilman kaupungin suostumusta ja toisaalta myös ehto, jonka mukaan ostajalla ei ole oikeutta siirtää esisopimusta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

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.

Mikäli kaupunki ja ostaja eivät pääse sopimukseen esisopimuksen ehdoista, kuten tontin /tonttien luovuttamiseen ja toteuttamiseen liittyvistä ehdoista, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta luovuttaa tontti / tontit tai muodostettavat tontit kolmannelle.

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

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

Tarkastettu kiinteistökaupan esisopimusta koskeva luonnos on liitteenä 22.

4.2. Tonttien toteuttamisen periaatteet

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella kilpailun kohteena olevat asuntotontit, ja niitä palvelevat maanalaiset autopaikat kokonaan valmiiksi tämän tarjouspyynnön, asemakaavan nro 12500 ja tonttien luovutusasiakirjojen mukaisesti. Tällöin ostaja on velvollinen noudattamaan muun muassa voimassa olevaa lainsäädäntöä, rakentamista koskevia muita säännöksiä sekä hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä.

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

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

4.3. Tontin lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten

Rakennusluvan ja muiden tontin toteuttamisen edellyttämien lupien hakemista varten ostaja tai tontin toteuttamista varten perustettu yhtiö on velvollinen vuokraamaan tontin lyhytaikaisella kahdentoista (12) kuukauden vuokrasopimuksella. Kaupunki perii lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella kertasuorituksena kahden (2) kuukauden maanvuokran, joka lasketaan tontille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden (k-m²) mukaan ja kiinteistökaupan esisopimuksessa määriteltyjen rakennusoikeuden yksikköhintojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti. Tontin vuosivuokra on 4 % näin määräytyvästä tontin laskennallisesta hinnasta.

Lyhytaikainen vuokrasopimus ei oikeuta aloittamaan maanrakennustöitä eikä rakennustöitä ennen kuin tonttia koskeva kaupungin kanssa tehtävä kauppakirja on allekirjoitettu ja ennen kuin ostaja 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. Pysäköintilaitoksen toteuttaminen yhtenä kokonaisuutena

Korttelin 20084 tontteja palveleva maanalainen pysäköintilaitos saattaa osoittautua tarkoituksenmukaiseksi toteuttaa yhtenä kokonaisuutena ennen maanpäälle rakennettavien asuntojen rakentamisen aloittamista ja jo ennen kuin kaikki po. korttelin 20084 tontit on myyty ostajan perustamille yhtiöille. Tällöin voidaan sopia, että tontin 20084/1 kiinteistökaupan tekemisen yhteydessä ja ennen korttelin rakentamisen aloittamista ostaja vuokraa tonttien 20084/2–7 käsittämän alueen pysäköintilaitoksen toteuttamista varten 1 kuukauden irtisanomisajoin ja muuten jäljempänä luetelluin ehdoin.

Vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (ind. 4/2024, 2333), jolloin hinnaksi tulee 23,33 euroa/m². Vuosivuokra on 5 % näin määräytyvästä laskennallisesta hinnasta. Muuten po. vuokrauksen osalta noudatetaan

kaupungin tavanomaisesti käyttämiä ehtoja. Vuokrasopimus päätetään tonteista 20084/2–7 muodostettavan tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

4.5. Kauppakirja

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

Tontit myydään kahdella kiinteistökaupalla ostajalle tai sen perustamille tai määräämille asunto-osakeyhtiöille. Kunkin tontin kaupassa noudatetaan esisopimuksesta ja tästä tarjouspyynnöstä ilmeneviä ehtoja sekä kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistökaupan ehtoja. Kaupungin toimivaltainen viranhaltija hyväksyy lopullisesti kauppahinnan ja muut kaupan ehdot sen jälkeen, kun toimivaltainen toimielin on hyväksynyt tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Kaupunki määrää tonttikohdaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tonteille tässä tarjouspyynnössä asetetut tavoitteet, tonttien yleiset varausehdot sekä Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot (kortteli 20084) ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Kaupunki sisällyttää luovutussopimukseen muun muassa kaikki tonttien toteuttamisen edellyttämät rasiteluonteiset ja kaikki tarpeelliseksi katsomansa muut rasiteluonteiset ehdot.

4.5.1. Kauppahinnan määräytyminen, maksaminen ja korko

Kunkin myytävän tontin kauppahinta määräytyy noudattaen seuraavia periaatteita:

- Kauppahinta määräytyy kunkin tontin osalta tarjottujen pääkäyttötarkoituksen mukaisten asuintilan kiinteän rakennusoikeuksien yksikköhintojen (euroa/k-m²) perusteella, ja kauppahinnan määrittelyssä pidetään asuinrakennusoikeuden ja kerrosalamäärinä seuraavia:
 - Tontti 20084/1: asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 4 600 k-m².
 - Tontit 20084/2–7: asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 3 275 k-m².
 - Mikäli myytävälle tonteille toteutettava mainittu asuinrakennusoikeus ylitetään, kauppahintaa peritään myös ylityksen osalta tarjottujen kiinteiden asuinrakennusoikeuden yksikköhintojen mukaan (euroa/k-m²).
 - Tontin kauppahinta määräytyy siten vähintään asemakaavassa tontille merkityn tai sen ylittävän toteutettavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuintilan kerrosalamäärän (k-m²) mukaan.
- Kauppahintaa ei peritä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, mikäli ne saa rakentaa asemakaavassa sallitun kerrosalan lisäksi.
- Mikäli viherhuoneet ja/tai parvet toteutetaan asuntojen yhteyteen lämpimänä tai puolilämpimänä tilana, peritään niistä kauppahintaa tässä kohdassa kuvatulla tavalla.
- Myytävälle tontille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa samojen periaatteiden mukaan kuin asuintilojen osalta, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.
- Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.
- Kaupungin oikeus lisäkauppahinnan perimiseen on kunkin tontin osalta voimassa siitä lähtien, kun tontin esisopimus on allekirjoitettu siihen saakka, kun tontille myönnetyn rakennusluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttöön otettavaksi.
- Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan ja sen mahdollisen korotuksen kokonaisuudessaan kaupungille kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy tällöin ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisella.
- Selvytyksen vuoksi todetaan, että tontin mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymisperusteet eivät välttämättä ole vielä tiedossa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Tämän vuoksi lisäkauppahinnan maksamista koskevat velvoitteet ovat voimassa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeenkin tarjouspyynnön ja esisopimuksen ehtojen mukaisesti.

- Mikäli kaupunki myöntää ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä tontin (tai siitä muodostettavien tonttien) ostamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä, kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupantekopäivään saakka 4,75 %:n suuruisella vuotuisella korolla

4.6. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat

Tontti 20084/1

Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan tontin 20084/1 kauppakirjan viimeistään 30.11.2026, mikäli tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat tontille suunnitellun talonrakentamisen.

Tontin 20084/1 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 28.2.2027, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Aloittamisen jälkeen rakentaminen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä.

Tontit 20084/2–7

Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan tonttien 20084/2–7 kauppakirjan viimeistään 30.11.2027, mikäli tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat tontille suunnitellun talonrakentamisen.

Tonttien 20084/2–7 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 28.2.2028, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Aloittamisen jälkeen rakentaminen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä.

Tontit 20084/1–7

Tonteille 20084/1–7 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua viimeistään 30.6.2029, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettavaksi.

5. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Kaupunki ei myöskään vastaa kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli kilpailun voittaja (ostaja) on laiminlyönyt tai muutoin rikkonut tarjouskilpailuun, esisopimukseen tai näiden liitteisiin perustuvia ehtoja.

Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta on kuvattu tarkemmin tonttien yleisissä varausehdoissa.

6. Vuokratonttimallit

Mikäli hanke toteutetaan ns. valinnainen vuokratonttimallilla (esim. tonttirahasto), kaupunki varaa oikeuden sisällyttää kiinteistökaupan esisopimukseen ja kauppakirjaan kaikki asiaa koskevat tarpeelliseksi katsomansa ehdot.

7. Yhteyshenkilöt

Kilpailuun liittyvät asiat:

maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu, tontit-yksikkö

Johtava tonttiasiamies Marja Hannikainen, puh. (09) 310 52178, marja.hannikainen@hel.fi

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Maaomaisuuden
kehittäminen ja tontit**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58213
00099 Helsingin kaupunki
Puhelinvaihte 09 310 1641

www.hel.fi/tonttihaut