



Tarjouskilpailu Jätkäsaaren AK-tonteista 20072/3 ja 4 ja AK-tonteista 20073/4 ja 5

Tarjouspyyntö

11.12.2024 – 25.3.2025

Helsinki

Sisällys

Tarjouskilpailu Jätkäsaaren AK-tonteista 20072/3 ja 4 ja AK-tonteista 20073/4 ja 5	1
Tarjouspyyntö	1
1. Yleistä tarjouskilpailusta	3
1.1. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset	4
2. Kilpailutekniset tiedot	5
2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat	5
2.2. Kilpailuaika	6
2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen	6
2.4. Myytävien tonttien ostotarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste	6
2.5. Tarjousten toimittaminen kaupungille	7
2.6. Kilpailun ratkaiseminen	7
3. Kilpailun taustatietoja	7
3.1. Jätkäsaari Saukonkanavan eteläpuoleiset korttelit	7
3.2. Kilpailualue	8
3.2.1. Asemakaava	8
3.2.2. Tonttitiedot	8
3.2.3. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka	9
3.2.4. Perustamisolosuhteet	10
3.2.5. Maaperän puhdistaminen	11
3.2.5.1 Kortteli 20072	11
3.2.5.2 Kortteli 20073	12
3.2.6. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen	13
3.2.7. Jäteyhtiö ja jätteenkeräys	13
3.2.8. Rakentamisen logistinen ohjaus	14
3.3. Suunnittelu ja toteutus	14
3.3.1. Yleistä suunnittelusta	14
3.3.2. Yleisen alueen rakentamisen asettamat reunaehdot (mm. rantarakenteet)	15
3.3.3. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen	15
3.3.4. Rahoitus- ja hallintamuoto, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus	16
3.3.5. Piha ja hulevesien hallinta tonteilla	17
3.3.6. Autopaikkojen järjestäminen	17
3.3.7. Pyöräpysäköinti	18
3.3.8. Työmaa-aita	18
4. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat	18
4.1. Kiinteistökaupan esisopimus	18
4.2. Tonttien toteuttamisen periaatteet	19
4.3. Tontin lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten	19
4.4. Pysäköintilaitoksen toteuttaminen yhtenä kokonaisuutena	20
4.5. Kauppakirja	20
4.5.1. Kauppahinnan määräytyminen, maksaminen ja korko sekä kiinteistöpanntioikeus .	
.....	21
4.6. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat	23
4.6.1. Määräajat, mikäli korttelit 20072 ja 20073 menevät samalle ostajalle	23
4.6.1Määräajat, mikäli korttelit 20072 ja 20073 menevät eri ostajille	24
5. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta	26
6. Vuokratonttimallit	26
7. Yhteyshenkilöt	27

1. Yleistä tarjouskilpailusta

Helsingin kaupunki myy avoimella tarjouskilpailulla Jätkäsaarella sijaitsevat tontit (AK) 20072/3 ja 4 sekä tontit (AK) 20073/4 ja 5. Korttelien varaamisesta tarjouskilpailuun, jossa tontit myydään, on päättänyt kaupunginhallitus 28.11.2016 (1081 §).



Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö, Sijaintikartta. Ei mittakaavassa.

Tontilla 20072/3 on asuinkerrosalaa 3 950 k-m². Tontilla 20072/4 on asuinkerrosalaa 4 500 k-m². Tontilla 20073/4 on asuinkerrosalaa 7 880 k-m². Tontilla 20073/5 on asuinkerrosalaa 8 200 k-m².

Tonteille 20072/3-4 tulee toteuttaa vapaarahoitteista sääntelemätöntä omistusasumista. Tontille 20073/4 tulee toteuttaa vapaarahoitteista sääntelemätöntä omistusasumista ja/tai vapaarahoitteista sääntelemätöntä vuokra-asumista. Tontille 20073/5 tulee toteuttaa vapaarahoitteista sääntelemätöntä omistusasumista.

Helsingin kaupunki myy kilpailun kohteena olevat tontit korkeimman hinnan tarjonneelle tässä tarjouspyynnössä ja liitteissä määritellyin ehdoin. Tavoitteena on, että kortteleista rakentuu Helsingin kaupungin strategian mukaisesti osa toimivaa ja kaunista kaupunkia, joka ilmenee kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, toiminnallisesti laadukkaana ja ilmastonäkökulman huomioonottavana toteutuksena.

Tonttien 20072/3 ja 4 tarjous annetaan liitteenä 1a olevalla tarjouslomakkeella ja tonttien 20073/4 ja 5 tarjous annetaan liitteenä 1b olevalla tarjouslomakkeella. Kummankin korttelin tarjousaika päättyy 25.3.2025.

Tarjoajan tulee ilmoittaa tarjouksessaan kunkin myytävän tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille ja mahdolliselle liiketiloille tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²)

Tonttien 20072/3 ja 4 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.

Tonttien 20073/4 ja 5 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 asuntopalvelevista tiloista, mikäli ne saa rakentaa asemakaavassa sallitun kerrosalan lisäksi.

Tarjouksen voi jättää jommastakummasta korttelista, kuitenkin siten, että tarjouksen tulee koskea koko korttelia. Tarjouksen voi myös jättää molemmista kortteleista. Tarjoajan tulee sitoutua toteuttamaan tontit tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukaisesti. Osatarjouksia, joissa tarjotaan vain korttelin toista tonttia, ei hyväksytä.

Tonttien lopullisten kauppohen 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 tonttipalvelun verkkosivuilla: [Tonttihaut ja kilpailut | Helsingin kaupunkihel.fi/tonttihaut](https://www.helsingin.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 tontit-palvelulle) kahden viikon kuluessa pyynnöstä.

2. Kilpailutekniset tiedot

2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat

Tarjouspyynnön liitteet:

- 1) Tarjouslomake
1a kortteli 20072
1b kortteli 20073
- 2) Kilpailualueen sijainti ja rajaus
- 3) Asemakaava ja asemakaavan muutosnumero 12555 määräyksineen (löytyy myös dwg-muodossa Helsingin karttapalvelusta kartta.hel.fi)
- 4) Asemakaavan selostus nro 12555
- 5) Korttelikortit liittyen asemakaavaan 12555 (12270)
- 6) Kortteleihin 20072 ja 20073 rajoittuvat katu- ja (kunnallistekniset) rakennussuunnitelmat
- 7) Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien mallikuva
- 8) Kortteli 20072: rakennettavuus selvitys 16.10.2024 liitteineen
- 9) Kortteli 20073: rakennettavuus selvitys 16.10.2024 liitteineen
- 10) Alueellisten lajitteluhuoneiden suunnitteluohje 2.11.2021 (jäteyhtiö)
- 11) Suunnittelu- ja toteuttamissopimusmalli (jäteyhtiö)
- 12) Merkintäsopimusmalli (jäteyhtiö)
- 13) Osakassopimusmalli (jäteyhtiö)
- 14) Käyttösopimusmalli (jäteyhtiö)
- 15) Esitietolomake (jäteyhtiö)
- 16) Rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakentajille, Sitowise 10.4.2024
- 17) Geotekninen ohje talonrakentajille, Saukonlaituri länsi
- 18) Hulevesien hallinta tonteilla -ohje
- 19) Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016
- 20) Työmaa-aidoituksen visuaalinen ohjeisto 30.9.2016
- 21) Tonttien yleiset varausehdot 27.11.2024
- 22) Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot kortteli 20072 ja 20073
- 23) Kiinteistökaupan esisopimusluonnos 20072 lisäehtoineen
- 24) Kiinteistökaupan esisopimusluonnos 20073 lisäehtoineen

2.2. Kilpailuaika

Tarjouskilpailu alkaa (ke) 11.12.2024. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Kilpailu päättyy (ti) 25.3.2025 klo 12.00.

2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen

Kilpailua koskevat kysymykset tulee esittää sähköpostitse (ke) 5.2.2025 klo 16 mennessä osoitteeseen: asuntontittiedustelut@hel.fi

Viesti tulee otsikoida ”Tarjouskilpailu, korttelit 20072 ja 20073”.

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (ma) 24.2.2025. Kilpailuaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjousten 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:

Tarjous korttelista 20072

- Tarjoajan tulee ilmoittaa tarjouslomakkeessa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle asuintiloille (3 950 k-m² ja 4 500 k-m²) ja liiketiloille (150 k-m² ja 200 k-m²) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²) sekä tonteista tarjottu kokonaishinta, joka saadaan kertomalla tarjotut yksikköhinnat mainittuun lomakkeeseen merkityillä kerrosalamäärillä sekä laskemalla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen.

Tarjous korttelista 20073

- Tarjoajan tulee ilmoittaa tarjouslomakkeessa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle asuintiloille (7 880 k-m² ja 8 200 k-m²) ja liiketiloille (220 k-m²) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²) sekä tonteista tarjottu kokonaishinta, joka saadaan kertomalla tarjotut yksikköhinnat mainittuun lomakkeeseen merkityillä kerrosalamäärillä sekä laskemalla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen.

Tarjouksen voi jättää jommastakummasta korttelista, muttei yksittäisestä tontista. Tarjouksen on oltava voimassa 30.6.2027 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 tarjouslomakkeet ovat liitteenä 1a ja 1b.

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 pitkittyy. 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 (ti) 25.3.2025 klo 12.00 mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”Jätkäsaari, Tarjouskilpailu, korttelit 20072 ja 20073”. 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 8.00–16.00.)

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 keväällä 2025 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 Saukonkanavan eteläpuoleiset korttelit

Kilpailualue sijaitsee Jätkäsaaren rakentuvassa merellisessä kaupunginosassa Saukonkanavan rannalla. Saukonlaiturin alueelle on suunniteltu kantakaupunkimaista kerrostaloasumista sekä merenrantaan tasokasta pientalomaista asumista.

Saukonkanava muodostaa alueen sydämen ja merkittävimmän tunnistettavuustekijän. Kanava vahvistaa Jätkäsaaren merellistä identiteettiä toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti.

Alueen kaupalliset palvelut tulevat sijaistamaan pääosin viereisessä Jätkäsaaren kaupallisessa keskuksessa, mutta myös asuinkortteleiden kivijalkoihin on kantakaupunkimaiseen tapaan osoitettu tietyille alueille keskittyen liiketiloja.

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.

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.

3.2. Kilpailualue

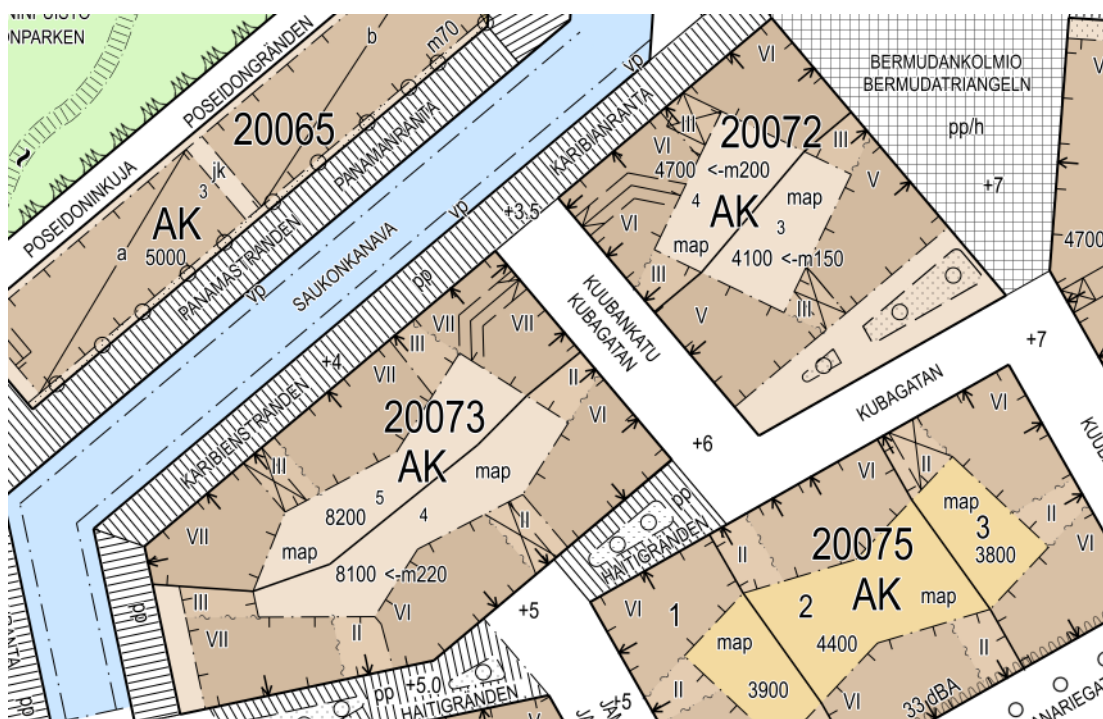
3.2.1. Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 14.5.2019 hyväksymän ja 26.6.2019 lainvoimaiseksi tulleen Saukonkanavan eteläpuoleiset korttelit asemakaavan nro 12555 mukaan korttelit 20072 ja 20073 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varasto- ja jätehuoltotilat. Asukkaiden käyttöön on myös rakennettava vapaa-ajantiloja vähintään 1,5 % tontin kerrosalasta, vähintään 1 talopesula jokaiselle tontille ja kuivaustiloja 10 m² /20 asuntoa.

Saukonkanavan eteläpuoleiset korttelit asemakaava nro 12555 määräyksineen on liitteenä 3. Asemakaavan selostus on liitteenä 4.

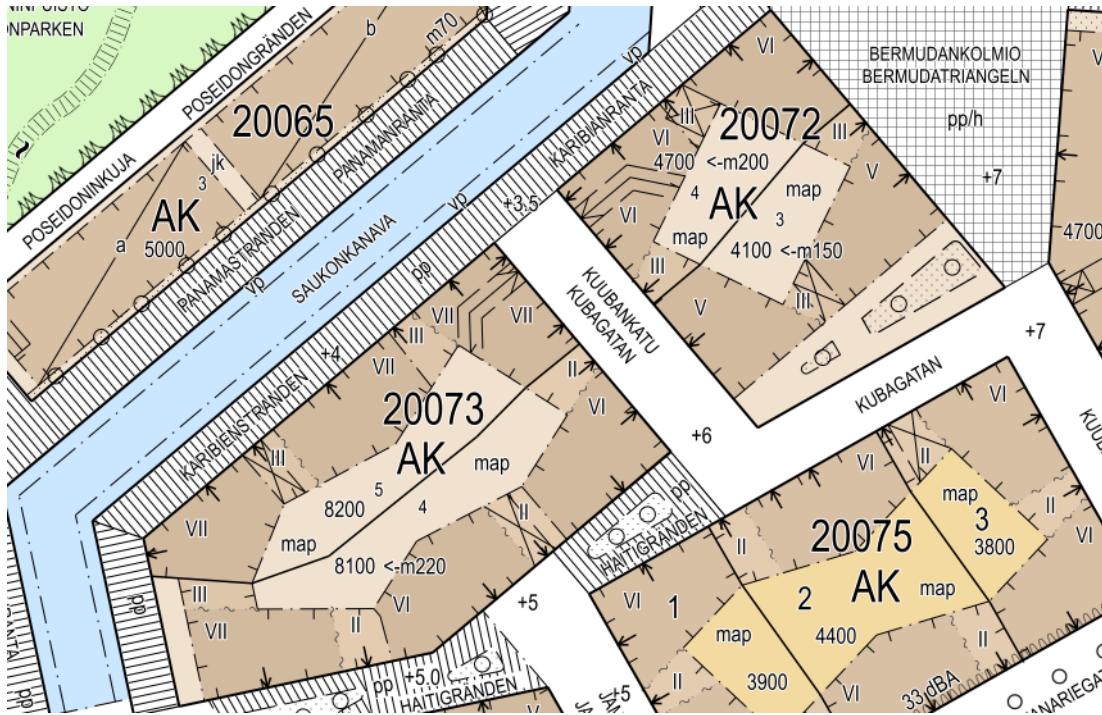
Liitteenä 5 ovat korttelikortit, jotka täydentävät asemakaavaa 12555 (12270) ja tuovat esille kaavoituksen tavoitteita sekä erityisesti huomioitavia toteutuksen yhteensovituskohtia. Korttelikortit ovat alkujaan tehty asemakaavaan nro 12270.



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

3.2.2. Tonttiedot

Kilpailun kohteena on asuinkerrostalotontit (AK) 20072/3 ja 4 sekä asuinkerrostalotontit (AK) 20073/4 ja 5. Alue sijaitsee Länsisataman kaupunginosassa, Jätkäsaarella ja on osa Saukonlaiturin osa-alueita. Kortteleita rajaavat Kuubankatu, Haitinkuja, Jamaikankatu, Barbadoksenkatu, Karibianranta ja Bermudankolmio.



Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö, kilpailualueen rajaus. Ei mittakaavassa.

Tontteja ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Ostajalla on velvollisuus hakea kustannuksellaan tonttijakoa / tonttijaon muutosta ja tonttien lohkosta ja rekisteröintiä. Tontit tulee olla lohkottuna ja merkittynä kiinteistörekisteriin ennen lopullista kiinteistökauppaa.

Tontti ja (ensijainen) osoite	Käyttötarkoitus	Kaavan osoittama kerrosala (k-m ²)	Pinta-ala (m ²) noin
20072/3 Kuubankatu	AK	3 950 + 150	2 136
20072/4 Kuubankatu	AK	4 500 + 200	1 447
20073/4 Haitinkuja	AK	7 880 + 220	2 658
20073/5 Haitinkuja	AK	8 200	2 200

3.2.3. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka

Kortteli 20072 rajautuu Kuubankatuun, Karibianrantaan ja Bermudankolmioon. Kortteli 20073 rajautuu Kuubankatuun, Haitinkujaan, Jamaikankatuun, Barbadosenkatuun ja Karibianrantaan.

Kortteleita 20072 ja 20073 ympäröivien katujen ensimmäinen rakentamisvaihe on saatu valmiiksi, eli katujen kunnallistekniikka (+ niiden perustukset) ja katujen runko rakennekerroksineen ovat valmiit. Kaupunki rakentaa kortteleiden 20072 ja 20073 ulkopuolelle Saukonkanavan vaiheittain ja päättämässään aikataulussa. Kortteleita vierustavan Saukonkanavan rakentamistyöt ovat ensimmäisen rakentamisvaiheen osalta saatettu valmiiksi. Tonttien tulee ottaa tuennoissaan huomioon jo rakennetut kanavarakenteet ja toteuttaa myös mahdolliset siirtymärakenteet. Saukonkanava ei välttämättä ole valmistunut tonteille toteutettavien hankkeiden käyttöönoton ajankohtana. Katujen rakentaminen kortteleiden 20072 ja 20073 ympärillä jatkuu katujen viimeistelytyöillä vaiheittain, kun alueen korttelit valmistuvat.

Alueelle on toteutettu tavanomaiset uudet vesi-, energia- ja tietoliikennehuollon verkostot. Osa verkostoista, kuten kaukojäähdytys- ja sekä osa tietoliikenneinfrastruktuurista, muodostuu alueelle kysyntäperusteisesti. Verkostot sijoitetaan katualueille. Keskijännitemuuntamot ja jakokaappitilat sijoitetaan korttelialueille, ja lisäksi Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy on toteuttanut 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. Korttelin 20072 tontti 4 jätevesiliitos on toteutettava alustavasti arvioiden pumppaamalla.

Näillä näkymin kilpailutonttien rakentaminen ei edellytä katualueilla johto- tai putkisiirtoja. Tontteja lähimmäksi on rakennettu operaattori- ja sähköputkituksia katualueelle ja tonttien rakentamisen esimerkiksi kaivantojen vuoksi näitä jo rakennettuja putkia voi joutua siirtämään. Mahdollisesta siirrosta ja niiden palautuksesta katualueelle tulee sopia ao. laitoksien kanssa sekä olla yhteydessä katualueen pääsuunnittelijaan Mauri Myyrään (Ramboll). Tonttien läpi kulkee myös käytöstä poistettuja johtoja, jotka voivat olla vielä maassa.

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

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 rakennettavuusselvityksistä.

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 kalliopinnan sijainnin selvitystä sekä perustamistapojen yksityiskohtaista suunnittelua varten. Ostaja vastaa kustannuksellaan perustamistavan valinnasta.

Kortteleiden 20072 ja 20073 tontit rajautuvat lounaassa ja lännessä Karibianrannan kevyen liikenteen väylään, jonka viereen toteutetaan kaupungin toimesta Saukonkanava. Ostajan tulee kustannuksellaan toteuttaa rakennusten perustukset siten, että Saukonkanavaan ja sen viereisiin raitteihin rajoittuvilla tonteilla kanavan rantamuurirakenteet ovat auki kaivettavissa luiskattuna kaivantona. Ostajan tulee kustannuksellaan tehdä tontin rajalle sellainen rakenne, joka mahdollistaa kaivun rantaraitin kohdalla. Rakenne tulee ulottaa vähintään tasolle - 1,3. Rakenne voi olla esim. vähintään tasolle - 1,3 ulottuva yhtenäinen betonirakenne, porapaaluseinä, tai muu vastaava rakenne.

Rakenteen mitoituksessa tulee huomioida seuraavat asiat:

- 100 vuoden käyttöikä
- Mitoitus maanpaineelle, kaivutaso rantamuurin kohdalla tasolla - 3,0
- Mitoitus 0,5 metriä vedenpaine-erolle rakenteen eri puolilla.

Korttelin 20072 rakennettavuusselvitys 16.10.2024 liitteinen on liitteenä 8.

Korttelin 20073 rakennettavuusselvitys 16.10.2024 liitteinen on liitteenä 9.

3.2.5. Maaperän puhdistaminen

3.2.5.1 Kortteli 20072

Korttelin 20072 länsikulmassa korttelin rajalla on sijainnut rakennus, joka on purettu. Korttelialueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tonteilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat. Kaupunki ei vastaa em. rakenteiden tai jätteiden poistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksestä aiheutua.

Kaupunki ilmoittaa, että korttelin maaperä on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan ja vanhojen täyttöjen vuoksi. Tonttien pilaantunut maaperä kunnostetaan ostajan toimesta rakentamisen yhteydessä ympäristöpalvelun 29.6.2017 (26§) antaman ilmoituspäätöksen mukaisesti.

Ostajan tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten kaupungille suunnitelma tonttien maarakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Ostajan tulee ilmoittaa kaupungille maarakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista. Ostajan on otettava huomioon maaperän puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen. Edelleen todetaan, että mikäli tonteille ei toteuteta rakennusten tai pihakannen alaisia maanalaisia pysäköintiratkaisuja, tulee rakennukset varustaa koneellisesti tuuletetulla alapohjalla. Tällöin alapohjan läpiviennit ja saumat tulee tiivistää huolellisesti niin, ettei alapohjan läpi pääse virtaamaan ilmaa alimpaan kerrokseen. Väestönsuojan alla tuuletettu alapohja voidaan korvata kaasutiiviillä alapohjarakenteella.

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

Kaupunki korvaa ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Selvyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittava tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

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

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12555 ja tonttien luovutus sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

3.2.5.2 Kortteli 20073

Korttelin 20073 pohjoiskulmassa korttelin rajalla on sijainnut rakennus, joka on purettu. Lisäksi alueella on käytöstä poistettuja johtoja. Korttelialueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tonteilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat. Kaupunki ei vastaa em. rakenteiden tai jätteiden poistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksistä aiheutua.

Kaupunki ilmoittaa, että korttelin maaperä on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan ja vanhojen täyttöjen vuoksi. Tonttien pilaantunut maaperä kunnostetaan ostajan toimesta rakentamisen yhteydessä ympäristöpalvelun 29.6.2017 (26§) antaman ilmoituspäätöksen mukaisesti.

Ostajan tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten kaupungille suunnitelma tonttien maarakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Ostajan tulee ilmoittaa kaupungille maarakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista. Ostajan on otettava huomioon maaperän puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen. Edelleen todetaan, että mikäli tonteille ei toteuteta rakennusten tai pihakannen alaisia maanalaisia pysäköintiratkaisuja, tulee rakennukset varustaa koneellisesti tuuletetulla alapohjalla. Tällöin alapohjan läpiviennit ja saumat tulee tiivistää huolellisesti niin, ettei alapohjan läpi pääse virtaamaan ilmaa alimpaan kerrokseen. Väestönsuojan alla tuuletettu alapohja voidaan korvata kaasutiivillä alapohjarakenteella.

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

Kaupunki korvaa ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Selvyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittava tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksistä aiheutua.

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12555 ja tonttien luovutus sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

3.2.6. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Alueen aiemman käytön takia kortteleiden 20072 ja 20073 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 korttelialueilla 20072 ja 20073 tai niiden 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 liittämään tontille rakennettavat rakennukset ko. 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 toteutussopimuksen jäteyhtiön kanssa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa kulloinkin ko. tontin lyhytaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta lukien. Käyttö sopimus 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 2024 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 jätepisteet 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 korttelien 20072 ja 20073 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 10 olevassa alueellisten lajitteluhuoneiden suunnitteluohjeessa kortteleihin 20072 ja 20073 ei ole suunniteltu alueellista lajitteluhuonetta. Suunnitteluohjeesta poiketen tontille 20073/4 tulee toteuttaa lajitteluhuone asukkaiden arjen helpottamiseksi ja jätehuollon sujuvoittamiseksi. Lajitteluhuone on suunniteltava ja toteutettava jäteyhtiön antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti rakennuksen katutasoon. Lajitteluhuoneeseen pitää olla jäteautolla esteetön pääsy ja alle 10 metriä matkaa jäteauton pysähtymispaikalta. 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 11. Liitteenä 12 on merkintäsopimusmalli ja liitteenä 13 on merkintäsopimuksen osakassopimusmalliliite. Käyttösopimusmalli on liitteenä 14 ja esitietolomakemalli on liitteenä 15.

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 16.

3.3. Suunnittelu ja toteutus

3.3.1. Yleistä suunnittelusta

Ostaja / ostajat ovat velvollisia kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan korttelin 20072 ja korttelin 20073 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 nimettävä pohjarakentamisen kokonaisuudesta vastaava suunnittelija.

Ostaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 17 olevaa geoteknistä ohjetta talonrakentajille sekä huolellisesti perehtymään siihen ja ottamaan huomioon po. ohjeen mukaiset rakennuttajan toteutus- ja kustannusvastuulle mahdollisesti kuuluvat 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. Yleisen alueen rakentamisen asettamat reunaehdot (mm. rantarakenteet)

Kuubankadun, Bermudankolmion, Haitinkuja ja Kuubankadun kunnallistekniikka ja kadunrunko on rakennettu ennen kortteleiden 20072 ja 20073 rakentamista. Tonttien katualueeseen rajautuvat kaivannot on tehtävä tuettuna. Tontinpuoleiset katupengerryksen luiskat tullaan tekemään pontituskelteisestä murskeesta. Katupenkereen luiskatäytöt ulottuvat tontin puolelle.

Karibianrannan puolella on rakennettu Saukonkanavan rantamuurirakenteet. Ostajan tulee rakentaa kustannuksellaan sulkulaatta rantarakenteen ja tontin rakennusten perustusten väliin. Lisäksi perustukset on suunniteltava siten, että kanavan paalulaattarakenteen kaivaminen auki on jatkossa mahdollista, mikäli rantamuuria pitää kunnostaa jatkossa. Panamanrannan puolella on rakennettu Saukonkanavan rantamuurirakenteet. Rantamuurin peruslaatan perustamistaso on +0,0 N2000.

Lisäksi kanavan rantarakenteen stabiliteettia ei saa vaarantaa maanalaisen pysäköinnin rakentamisen takia. Mikäli maanalaista pysäköintiä rakennetaan tontin kanavan puoleiselle reunalle rantamuurin perustamistason alapuolelle, niin tulee kaivannot tukea pysyvällä tukiseinärakenteella rantamuurin peruslaatan tontin puoleisella reunalla. Mahdollisen tukiseinärakenteen suunnitteluvastuu on ostajalla.

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 (aluerahmähäkökokoukset, rakennuttajakokoukset), joihin ostaja on velvollinen osallistumaan. Tarvittaessa voidaan järjestää myös katselmuksia, joissa osapuolet ovat läsnä.

Tontille toteutettava ostajan hanke osallistuu aluerahmätyöskentelyyn ja aluerahmän järjestämiin kokouksiin (vähintään aloituskokous ja lausuntokokous). Aluerahmän tehtävänä on tarkastaa ja antaa lausunto hankkeen suunnitelmien asemakaavan mukaisuudesta ja/tai poikkeamisista, kunkin tontin luovuttamista koskevien sopimusehtojen ja muiden hanketta koskevien erityisehtojen täytymisestä sekä suunnitteluratkaisun laadusta. Lisäksi varmistetaan, että suunnittelun yhteensovituksista muun ympäristön kanssa (esim. pelastusreitit) huolehditaan asianmukaisesti. Aluerahmä koostuu Jätkäsaaren aluerakentamisprojektin (puheenjohtaja ja sihteeri), asemakaavoituspalvelun, rakennusvalvontaviranomaisen, liikenne- ja katusuunnittelupalvelun ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun edustajista. Aluerahmää 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 alueryhmyöskentelyn 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

Kortteli 20072

Tonteille 20072/3 ja 4 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Kullekin tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. Jokaisessa rakennuksessa tulee olla monipuolisesti erityyppisiä ja kokoisia asuntoja.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppain mukaisesti kuluttajille.

Kortteli 20073

Tontille 20073/4 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ja tontille 20073/5 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppain mukaisesti kuluttajille.

Omistusasuntotuotantoon toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Vuokra-asuntotuotannon osalta tulee varmistaa riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus.

Perheasuntovaatimus koskee jokaista muodostettavaa tonttia.

Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. Jokaisessa rakennuksessa tulee olla monipuolisesti erityyppisiä ja kokoisia asuntoja.

3.3.5. Piha ja hulevesien hallinta tonteilla

Kortteleiden 20072 ja 20073 piha-alueiden suunnittelusta on annettu tarkempia suunnitteluohjeita muun muassa korttelikorteissa, jotka täydentävät asemakaavamääräyksiä.

Kortteleiden 20072 ja 20073 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 tonttikohdaisen viherkertoimen tavoitetason täyttymisestä.

Hulevesien hallinta tonteilla -ohje on liitteenä 18. Ohje luo perusteet hulevesien hallinnan suunnittelulle tonteilla.

Korttelikortit ovat liitteenä 5.

3.3.6. Autopaikkojen järjestäminen

Asemakaavan mukaisesti kortteleiden 20072 ja 20073 autopaikat sijoitetaan pihakansien alle rakennettaviin maanalaisiin pysäköintilaitoksiin sekä LPA-tontille 20077/4 toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

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

Kortteleiden 20072 ja 20073 pihakansien alle tulevat autopaikat

Kortteleiden 20072 ja 20073 pihakansien alle tulevat pysäköintilaitokset tulee korttelikohtaisesti suunnitella rakennusteknisesti yhtenäisenä toiminnallisena kokonaisuutena korttelin sisäisistä kiinteistörajoista riippumatta. Ellei kaupunki toisin määrää, ajo- ja kulkuyhteys po. pysäköintilaitoksiin tulee järjestää Kuubankadulta tonteille 20072/4 ja 20073/5 toteutettavien rakennusten kautta.

Pysäköintilaitos LPA-tontilla 20077/4

Pysäköintilaitos LPA-tontille 20077/4 toteutetaan Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toimesta. Pysäköintilaitos on rakenteilla ja valmistuu kesällä 2025. Autopaikat toteutetaan nimeämättöminä.

Tonttien 20072/3 ja 4 sekä tonttien 20073/4 ja 5 hallinnointia ja niille rakennettavien rakennusten omistamista varten perustettavat yhtiöt ovat velvollisia ryhtymään kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi kaupungin ja pysäköintiyhtiön toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. LPA-tontille 20077/4 toteutettavasta pysäköintilaitoksesta on korttelille 20072 osoitettu yhteensä 14 autopaikkaa ja korttelille 20073 yhteensä 26 autopaikkaa.

Pysäköintiyhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä. Edelleen tonttien hallinnointia ja niille rakennettavien rakennusten omistamista varten perustettavat yhtiöt ovat velvollisia tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut pysäköintiyhtiön määräämänä ajankohtana.

Kaupunki ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy eivät vastaa mistään ostajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kaikkia tonttien

velvoiteautopaikkoja ei vastaisuudessa voida sijoittaa mainittuun pysäköintitaloon tai pysäköintitalo ja sinne sijoittuvat autopaikat eivät ole käyttöönottavissa tonttien valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

Yhden autopaikkaosakkeen (autopaikan) alustava ja arvioitu merkintähinta on vähintään noin 39 000,00 euroa. Merkintähintaa tarkistetaan tarvittaessa pysäköintilaitoksen rakentamisen rahoituskustannuksia vastaavasti. Jätkäsaaren pysäköinti Oy ja Kaupunki pidättävät oikeuden myös muusta perustellusta syystä tarkistaa tässä esitettyä alustavaa hintaa.

3.3.7. Pyöräpysäköinti

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

Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016 on liitteenä 19.

3.3.8. Työmaa-aita

Ostajan tulee noudattaa liitteenä 20 olevaa työmaa-aitaohjeistoa. Ohjeisto opastaa rakennustyömaita 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 liitteinä 23 ja 24 olevan maakaaren muotomääräysten mukaisen kiinteistökaupan esisopimukset 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 käteispankki (talletuskirja). Vakuuden suuruus on tonttien 20072/3 ja 4 osalta yhteensä 900 000 euroa. Vakuuden suuruus on tontin 20073/4 osalta 900 000 euroa ja tontin 20073/5 osalta 900 000 euroa.

Vakuudesta on todettu tarkemmin liitteinä 23 ja 24 olevien kiinteistökaupan esisopimusta koskevien mallien 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.

Kiinteistökaupan esisopimusta koskevat luonnokset ovat liitteinä 23 ja 24.

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 12555 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 kauantaan tontin myyntiin saakka).

4.4. Pysäköintilaitoksen toteuttaminen yhtenä kokonaisuutena

Korttelin 20072 tontteja palveleva maanalainen pysäköintilaitos saattaa osoittautua tarkoituksenmukaiseksi toteuttaa yhtenä kokonaisuutena ennen maanpäälle rakennettavien asuntojen rakentamisen aloittamista ja jo ennen kuin kaikki po. korttelin 20072 tontit on myyty ostajan perustamille yhtiöille. Tällöin voidaan sopia, että tontin 20072/4 kiinteistökaupan tekemisen yhteydessä ja ennen korttelin rakentamisen aloittamista ostaja vuokraa tonttien 20072/3–4 käsittämän alueen pysäköintilaitoksen toteuttamista varten 1 kuukauden irtisanomisajoin ja muuten jäljempänä luetelluin ehdoin.

Myös korttelin 20073 tontteja palveleva maanalainen pysäköintilaitos saattaa osoittautua tarkoituksenmukaiseksi toteuttaa yhtenä kokonaisuutena ennen maanpäälle rakennettavien asuntojen rakentamisen aloittamista ja jo ennen kuin kaikki po. korttelin 20073 tontit on myyty ostajan perustamille yhtiöille. Tällöin voidaan sopia, että tontin 20073/5 kiinteistökaupan tai tontin 20073/5 määräosan kaupan tekemisen yhteydessä ja ennen korttelin rakentamisen aloittamista ostaja vuokraa tonttien 20073/4–5 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. 10/2024, 2334), jolloin hinnaksi tulee 23,34 euroa/m². Vuosivuokra on 5 % näin määräytyvästä laskennallisesta hinnasta. Muuten po. vuokrauksen osalta noudatetaan kaupungin tavanomaisesti käyttämiä ehtoja. Vuokrasopimus tonttien 20072/3–4 osalta päätetään tontin 20072/3 kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Vuokrasopimus tonttien 20073/4–5 osalta päätetään tontin 20073/4 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.

Kaupunki määrää tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tonteille tässä tarjouspyynnössä asetetut tavoitteet, tonttien yleiset varausehdot sekä Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot (kortteli 20072 ja 20073) ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Kaupunki sisällyttää luovutussopimukseen muun muassa kaikki tonttien toteuttamisen edellyttämät rasiteluonteiset ja kaikki tarpeelliseksi katsomansa muut rasiteluonteiset ehdot.

Tontit 20072/3 ja 4

Tontit 20072/3 ja 4 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.

Tontit 20073/4 ja 5

Tontit 20073/4 ja 5 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.

4.5.1. Kauppahinnan määräytyminen, maksaminen ja korko sekä kiinteistöpanntioikeus

Kunkin myytävän tontin kauppahinta määräytyy noudattaen seuraavia periaatteita:

- Kauppahinta määräytyy kunkin tontin osalta tarjottujen pääkäyttötarkoituksen mukaisten asuintilan ja liiketilan kiinteiden rakennusoikeuksien yksikköhintojen (euroa/k-m²) perusteella, ja kauppahinnan määrittelyssä pidetään asuinrakennusoikeuden ja liikerakennusoikeuden kerrosalamäärinä seuraavia:
 - Tontti 20072/3: asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 3 950 k-m² ja liiketilan osalta vähintään 150 k-m².
 - Tontti 20072/4: asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 4 500 k-m² ja liiketilan osalta vähintään 200 k-m².
 - Tontti 20073/4: asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 7 880 k-m² ja liiketilan osalta vähintään 220 k-m².
 - Tontti 20073/5: asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 8 200 k-m².
- Mikäli myytävälle tonteille toteutettava mainittu asuinrakennusoikeus ja/tai liiketilan 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.
- 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.

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.

- Ostaja suorittaa tontin 20072/3 kauppahinnan ja sen mahdollisen korotuksen kokonaisuudessaan kaupungille kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan

allekirjoittamista. Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy tällöin ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisella.

- Ostaja suorittaa tontin 20072/4 kauppahinnan ja sen mahdollisen korotuksen kokonaisuudessaan kaupungille kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy tällöin ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisella.
- Ostaja suorittaa tontin 20073/4 kauppahinnan kahdessa erässä ja niiden mahdollisen korotuksen kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille tässä kohdassa mainittujen ehtojen mukaisesti seuraavasti:
 - Tontin 20073/4 kauppahinnan ensimmäinen erä, joka määräytyy pääkäyttötarkoituksen (asuinrakennusoikeus ja liiketila) mukaisen vähintään 4 860 k-m²:n rakennusoikeuden mukaan, on suoritettava viimeistään tontin kaupantekotilaisuudessa.
 - Tontin 20073/4 kauppahinnan toinen erä, joka määräytyy edellä mainittujen vastaavien tilojen vähintään 3 240 k-m²:n rakennusoikeuden mukaan, on suoritettava viimeistään kaksitoista (12 kk) kuukautta ensimmäisen erän maksamisesta.
 - Tontin 20073/4 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.
- Ostaja suorittaa tontin 20073/5 kauppahinnan kahdessa erässä ja niiden mahdollisen korotuksen kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille tässä kohdassa mainittujen ehtojen mukaisesti seuraavasti:
 - Tontin 20073/5 kauppahinnan ensimmäinen erä, joka määräytyy pääkäyttötarkoituksen (asuinrakennusoikeus ja liiketila) mukaisen vähintään 4 920 k-m²:n rakennusoikeuden mukaan, on suoritettava viimeistään tontin kaupantekotilaisuudessa.
 - Tontin 20073/5 kauppahinnan toinen erä, joka määräytyy edellä mainittujen vastaavien tilojen vähintään 3 280 k-m²:n rakennusoikeuden mukaan, on suoritettava viimeistään kaksitoista (12 kk) kuukautta ensimmäisen erän maksamisesta.
 - Tontin 20073/5 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 määräaikaan seuraavasta päivästä kaupantekopäivään ja/tai kauppahintaerien suorittamispäivään saakka 4,75 % vuotuisella korolla määräajan siirtämisen/kauppahinnan maksun viivästymisen/saamatta jäävän kauppahinnan perusteella.

4.6. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat

4.6.1. Määräajat, mikäli korttelit 20072 ja 20073 menevät samalle ostajalle

Kortteli 20072

Tontti 20072/3

Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan tontin 20072/3 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.

Tontin 20072/3 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään **kolmen (3) kuukauden** kuluttua siitä, kun ko. tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

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

Tontille 20072/3 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua viimeistään **kahden (2) vuoden** kuluttua siitä, kun ko. tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönnettäväksi.

Tontti 20072/4

Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan tontin 20072/4 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 20072/4 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään **kolmen (3) kuukauden** kuluttua siitä, kun ko. tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

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

Tontille 20072/4 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua **viimeistään kahden (2) vuoden** kuluttua siitä, kun ko. tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönnettäväksi.

Kortteli 20073

Tontti 20073/4

Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan tontin 20073/4 kauppakirjan viimeistään **30.11.2030**, mikäli tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen

edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat tontille suunnitellun talonrakentamisen.

Tontin 20073/4 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään **kolmen (3) kuukauden** kuluttua siitä, kun ko. tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

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

Tontille 20073/4 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua viimeistään **neljän (4) vuoden kuluttua** siitä, kun ko. tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettavaksi.

Tontti 20073/5

Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan tontin 20073/5 kauppakirjan viimeistään **30.11.2028** mikäli tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat tontille suunnitellun talonrakentamisen.

Tontin 20073/5 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään **kolmen (3) kuukauden kuluttua** siitä, kun ko. tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

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

Tontille 20072/5 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua viimeistään **neljän (4) vuoden kuluttua** siitä, kun ko. tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettavaksi.

4.6.1 Määräajat, mikäli korttelit 20072 ja 20073 menevät eri ostajille

Kortteli 20072

Tontti 20072/3

Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan tontin 20072/3 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.

Tontin 20072/3 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään **kolmen (3) kuukauden kuluttua** siitä, kun ko. tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

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

Tontille 20072/3 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua viimeistään kahden (2) vuoden kuluttua siitä, kun ko. tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettavaksi.

Tontti 20072/4

Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan tontin 20072/4 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 20072/4 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun ko. tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

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

Tontille 20072/4 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua viimeistään kahden (2) vuoden kuluttua siitä, kun ko. tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettavaksi.

Kortteli 20073

Tontti 20073/4

Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan tontin 20073/4 kauppakirjan viimeistään 30.11.2028, mikäli tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat tontille suunnitellun talonrakentamisen.

Tontin 20073/4 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun ko. tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

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

Tontille 20073/4 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua viimeistään neljän (4) vuoden kuluttua siitä, kun ko. tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettavaksi.

Tontti 20073/5

Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan tontin 20073/5 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 20073/5 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun ko. tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu, 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, jatkoa keskeytyksettä.

Tontille 20072/5 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua viimeistään neljän (4) vuoden kuluttua siitä, kun ko. tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönnettäväksi.

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
Puhelinvaihde 09 310 1641

www.hel.fi/tonttihaut