

Hintakilpailu AO, AO-1 47296/1–14,  
47299/2–9, 47306/1–9 JA 47293/1–8  
Mellunkylä, Voimalaitoksen alue/  
Lallukantie

Helsinki

# Sisällys

Mellunkylän tonttien 47296/1–14, 47299/2–9, 47306/1–9 ja 47293/1-8 hintakilpailu .....	3
1. Yleistä hintakilpailusta .....	3
1.1 Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusehdot .....	4
2. Kilpailutekniset tiedot .....	5
2.1. Kilpailuohjelman asiakirjat .....	5
2.2. Kilpailuaika .....	5
2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen .....	6
2.4. Myytävien tonttien ostotarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste .....	6
2.5. Ostotarjousten toimittaminen kaupungille .....	6
2.6. Kilpailun ratkaiseminen .....	6
3. Tietoja kilpailun kohteesta .....	6
3.1. Voimalan ja Lallukantien alueista .....	6
3.2. Kilpailualue .....	7
3.2.1. Asemakaava .....	7
3.2.2. Tonttitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot .....	8
3.2.3. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka .....	8
3.2.4. Perustamisolosuhteet .....	8
3.2.5. Maaperän puhdistaminen .....	8
3.2.6. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen .....	11
3.2.7. Autopaikkojen järjestäminen .....	11
3.2.8. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt .....	11
3.2.9. Maanalaiset rakenteet .....	11
3.3. Suunnittelu ja toteutus .....	12
3.3.1. Yleistä suunnittelusta .....	12
3.3.2. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen .....	12
3.3.3. Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus <b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>	
3.3.4. Tonteille toteutettavien rakennusten vähähiilisyys .....	13
4. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat	13
4.1. Kiinteistökaupan esisopimus .....	13
4.2. Tonttien toteuttamisen periaatteet .....	14
4.3. Tontin lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten .....	14
4.4. Kauppakirja .....	14
4.4.1. Kauppahinnan maksaminen ja korko .....	15
4.4.2. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat .....	16
5. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta .....	16
6. Vuokratonttimallit .....	16
7. Yhteyshenkilöt .....	16

# Mellunkylän tonttien 47296/1–14, 47299/2–9, 47306/1–9 ja 47293/1–8 hintakilpailu

## 1. Yleistä hintakilpailusta

Helsingin kaupunki myy avoimella hintakilpailulla Mellunkylän voimalaitoksen ja Lallukantien varrella sijaitsevat pientalotontit (AO) 47296/1–14, 47299/2–9, 47306/1–9 sekä pientalotontit (AO-1) 47293/1–8. Tonteilla on asuinkerrosalaa yhteensä 6 005 k-m<sup>2</sup>. Helsingin kaupunki myy kilpailun kohteena olevan tontin korkeimman hinnan tarjonneelle tässä tarjouspyynnössä ja liitteissä määritellyin ehdoin.

Kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu järjestää rakennusalan toimijoille suunnatun hintakilpailun Huutokaupat.com -sivustolla, johon osallistujiksi toivotaan pientalorakentamiseen erikoistuneita rakentajia tai rakennuttajia.

Helsingin kaupunginhallituksen päätöksen 25.8.2014 (836 §) mukaisesti Mellunkylän (AO-1) tontit 47296/1–14, 47299/2–9 ja 47306/1–9 varattiin townhouse-konseptin kehittämistä varten. Tontit (AO) 47293/1–8 varattiin omatoimiseen omakotitalorakentamiseen, mutta niille ei ole osoittautunut kysyntää, joten ne soveltuvat ehkä paremmin ammattimaisille toimijoille, jotka toteuttavat tontit samanaikaisesti. Tonttipäällikkö päätti 21.11.2023 (61 §) varata po. tontit varattavaksi hintakilpailulla korkeimman ostotarjouksen tehneelle.

Hakuun osallistuja voi hakea joko kaikkia tonttiryhmiä tai osia tonttiryhmistä siten, että tontit jaetaan neljään ryhmään: Ryhmä 1 on korttelin 47296 tontit 1–14, ryhmä 2 on korttelin 47299 tontit 2–9, Ryhmä 3:een kuuluu korttelin 47306 tontit 1–9 ja Ryhmä 4 korttelin 47293 tontit 1–8.

Ryhmä 1: Tontit 47296/1–14, kokonaisrakennusoikeus on 2 240 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus koostuu neljästätoista 160 k-m<sup>2</sup>:n suunnitellusta tontista.

Ryhmä 2: Korttelin 47299/2–9, kokonaisrakennusoikeus on 1 280 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus koostuu kahdeksasta 160 k-m<sup>2</sup>:n suunnitellusta tontista.

Ryhmä 3: Korttelin 47306/1–9, kokonaisrakennusoikeus on 1 125 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus koostuu yhdeksästä 125 k-m<sup>2</sup>:n suunnitellusta tontista.

Ryhmä 4: Lallukantien varren korttelin 47293/1–8, kokonaisrakennusoikeus on 1 360 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus koostuu kahdeksasta 170 k-m<sup>2</sup>:n suunnitellusta tontista.

Yhteensä rakennusoikeutta 6 005 k-m<sup>2</sup>.

Korttelien sisällä olevista yksittäisistä tonteista ei voi jättää tarjouksia, vaan tarjous koskee koko tonttiryhmää.

Tarjous tehdään Huutokaupat.com -nettisivuilla olevien huutokauppakäytäntöjen ja sääntöjen mukaisesti. Tarjousaika päättyy (to) 29.8.2024 kortteleittain huutokaupassa esitetyn ajan mukaisesti. Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena on korkein korttelin tontteja koskeva kokonaishinta.

Tontin lopullisen kaupan ehdot perustuvat tähän tarjouspyyntöön, ja korkeimman kokonaishinnan ostotarjouksen tekijän kanssa käydään tarvittaessa jatkoneuvottelut kaupan yksityiskohtaisten ehtojen sopimiseksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki määrää tarvittaessa tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tässä Tarjouspyynnössä tontille 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.

Sijaintikartat ja asemakaavat ovat liitteinä 2 ja 3.

Hintakilpailun käytännön järjestelyistä huolehtivat kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu. Kilpailuun osallistumisesta ei makseta mitään korvausta tai tarjouspalkkiota.

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

Kilpailun järjestäjän edustaja:

Asiantuntija Juha Heikkilä  
Kaupunkiympäristön toimiala, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
PL 58213  
00099 Helsingin kaupunki  
[juha.heikkila@hel.fi](mailto:juha.heikkila@hel.fi)  
Puh. (09) 310 70964

### **1.1 Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusehdot**

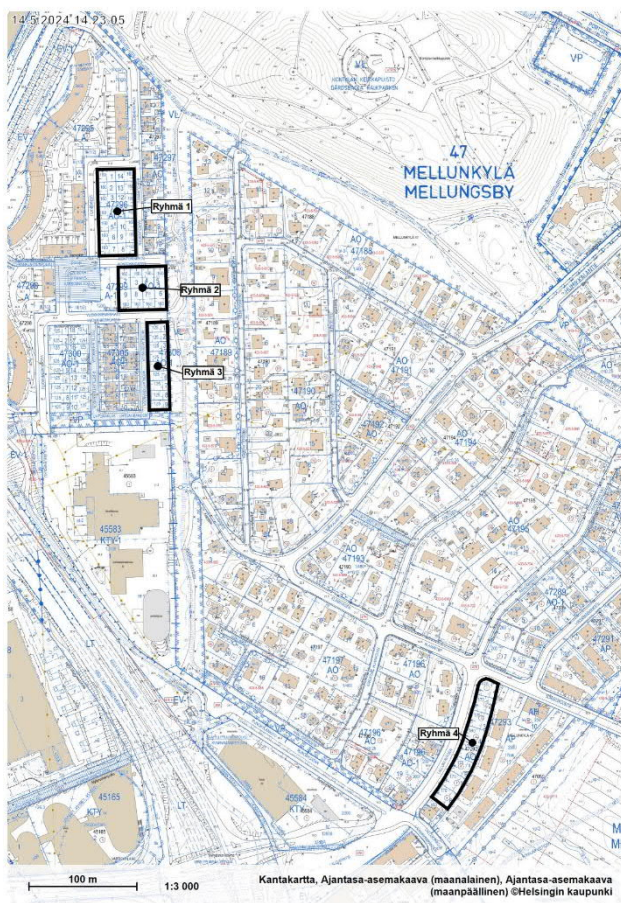
Hintakilpailu on avoin kaikille, jotka täyttävät tässä tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset. Tarjoajalla (ostajalla) tarkoitetaan tässä tarjouspyynnössä tarjoajaa omasta puolestaan ja/tai perustettavien ja/tai määraamiensä yhtiöiden puolesta ja lukuun.

Asuntojen korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytetään, että tarjoajalla (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 ostotarjouksen hintakilpailusta yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai eräiden harmaan talouden torjuntaan liittyvien laiminlyöntien perusteella.

Tämän vuoksi ostajan tulee hintakilpailun päättymisen jälkeen toimittaa tarjoajan perustietojen lisäksi selvitys

- 1) yleisistä kelpoisuusedellytyksistään ja referenssiluettelo osallistujan/osallistujaryhmän toteuttamista vähintään kahdesta tiiviiseen kaupunkiympäristöön asuntorakentamisena toteutetusta pientalo-/rivitalokohteesta ja
- 2) harmaan talouden torjunnan osalta seuraavista asiakirjoista:
  - kaupparekisteriote
  - selvitykset ennakkoperintärekisteriin, alv-rekisteriin ja mahdollisesti työnantajarekisteriin liittymisestä
  - verottajan todistus siitä, ettei verovelkoja ole, taikka jos on, verovelkatodistus
  - selvitykset työntekijöiden eläkevakuutuksesta ja eläkemaksujen maksamisesta
  - selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista
  - selvitys työterveyshuollon järjestämisestä

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



Kuva 1 Kilpailualueen rajaus, Helsingin kaupunkiympäristö

## 2. Kilpailutekniset tiedot

### 2.1. Kilpailuohjelman asiakirjat

Tarjouspyyntö muodostuu tästä kilpailuohjelmasta sekä seuraavista liitteistä:

1. Kiinteistökaupan esisopimusluonnos lisäehtoineen
2. Havainnekuva ja kilpailualueen rajaus
3. Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 11810 määräyksineen (asemakaava löytyy dwg-muodossa Helsingin karttapalvelusta [kartta.hel.fi](http://kartta.hel.fi))
4. Asemakaavan selostus
5. Rakennettavuusselvitykset 22.5.2024 liitteineen
6. Tontteihin rajautuvat katusuunnitelmat

### 2.2. Kilpailuaika

Kilpailu alkaa (pe) 7.6.2024. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Kilpailu päättyy (to) 29.8.2024 kortteleittain huutokaupassa esitetyn ajan mukaisesti.

### **2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen**

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse (ma) 17.6.2024 klo 16 mennessä osoitteeseen: juha.heikkila@hel.fi. Viesti tulee otsikoida ” Kaupunkipientalotontit, Mellunkylä, hintakilpailu”.

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (to) 20.6.2024 Kilpailuaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjousten jättämiseksi varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internet – sivuilla: [www.hel.fi/tonttihaut](http://www.hel.fi/tonttihaut)

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

### **2.4. Myytävien tonttien ostotarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste**

Tarjoajan tulee tehdä myytävästä tontista ostotarjous seuraavasti

Tarjoajan tulee ilmoittaa ostotarjouslomakkeessa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle asuintiloille tarjottava kiinteä myytävää korttelia koskeva kokonaishinta (euroa/k-m).

Ostotarjouksen on oltava voimassa 29.8.2025 saakka.

Ehdollisia tai tämän tarjouspyynnön vastaisia ostotarjouksia ei hyväksytä.

Mikäli hintakilpailussa 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 tontti, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

### **2.5. Ostotarjousten toimittaminen kaupungille**

Hintakilpailu käydään Huutokaupat.com -nettisivustolla. Kilpailu käydään kyseisen sivuston sääntöjen, käytänteiden ja ohjeiden mukaisesti.

### **2.6. Kilpailun ratkaiseminen**

Kaupunkiympäristölautakunta päättää kilpailun voittajan valinnasta ja esittää kiinteistökaupan esisopimuksen tekemistä korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle ostajalle/yhteenliittymälle arviolta lokakuussa 2024 ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy tonttien myynnin ja että ostaja noudattaa tonttien varausehtoina kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta voi seuraamuksitta hylätä ostotarjoukset.

## **3. Tietoja kilpailun kohteesta**

### **3.1. Voimalaitoksen ja Lallukantien alueet**

Naapurusto on lähinnä pientalovaltaista aluetta, joka on vielä osittain keskeneräistä. Lähistöllä löytyy myös 4–5 kerroksisia kerrostalorakennuksia. Alueilta on hyvät yhteydet Kehä I:lle. Lähistöllä on useita kouluja eri ikäisille sekä hyvät liikuntatilat ja -palvelut eri lajeihin.

## **3.2. Kilpailualue**

### **3.2.1. Asemakaava**

Myllypuron voimalaitoskorttelin, Myllypuron keskuksen itäosan ja Lallukantien-Ranckenintien alueen asemakaava nro 11810 on tullut lainvoimaiseksi 7.8.2009. Tonttien asemakaavamääräys (AO ja AO-1) Erillispientalojen korttelialue, jonka lisäksi rakennukset tulee rakentaa kiinni naapuritonttien rajaan. Pakollinen kerrosluku on kaksi. Autopaikkavaatimus on yksi/asunto.

Lisärakennusoikeus:

Tonteilla, joiden suurin sallittu kerrosluku on kaksi, mutta luonnollinen maanpinta mahdollistaa kellarikerrokseen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, saa näitä tiloja rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 30 % kellarikerroksen alasta kerrosluvun estämättä. Rakennusoikeus käsittää kaikki tontille rakennettavat maanpäälliset tai pääosin maanpäälliset tilat. Tontin asemakaavakarttaan merkitystä rakennusoikeudesta on varattava tilat yhtä asuntoa kohti myös yhden auton autosuojalle ja vähintään 5 k-m<sup>2</sup> pihavarastolle, ellei niitä sijoiteta kellariin. Asunnon toinen autopaikka on sijoitettava pihalle tai kellariin. Pihalle ei rakennusalojen ulkopuolelle saa rakentaa autosuojaa. Asuinrakennuksiin saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa enintään 20 % tontin kerrosalasta.

Tontilla olevissa rakennuksissa on oltava harja- tai pulpettikatto, jonka kaltevuus on kaikilla rakennuksilla sama.

Jokaisessa huoneistossa tulee olla hormi tulisijaa varten.

Yksityiskohtaiset rakentamismääräykset ovat asemakaavassa.

Lisätiedot rakentamiseen ja määräysten tulkintaan liittyvistä asioista antaa kaupungin Rakennusvalvonta.

Ajantasainen asemakaava sekä vireillä olevat asemakaavojen muutokset löytyvät Helsingin karttapalvelusta: [kartta.hel.fi/](http://kartta.hel.fi/)

Muuta huomioitavaa Lallukantien 47293 tonteille:

Lallukantien vesihuollon liittymät on rakennettu valmiiksi, ja ne ulottuvat metrin tontin puolelle. Piirustukset ovat saatavissa tonttia varattaessa.

Rakennettavuusselvityksen mukaan tonteille ei voi kohtuullisesti rakentaa kellaria. Asemakaavan mukaisesti kellarin rakentaminen edellyttää rakennuslupavaiheessa selvitystä rakentamisen vaikutuksista maaperän alueelliseen stabiiliteettiin ja pohjavesivaluntaan.

Tonteille rakennettavat rakennukset tulee perustaa paaluille ja alapohjien tulee olla kantavia, alapohjien tulee olla tuuletettuja ja koneellisesti tuuletettuja ja perustukset tulee salaojittaa. Lisäksi rakentamisessa tulee noudattaa RT-kortin 81-11099 "Radonin torjunta" -ohjeita. Kts. tontteja koskevaa rakennettavuusselvitys.

Asemakaavan kaikki merkinnät ja määräykset ovat lähtökohtaisesti sitovia.

### 3.2.2 Tonttiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot

Voimalaitoksen alueen tontteja ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Lallukantien varren tontit on rekisteröity. Kaupunki ei vastaa tontin muodostamiskustannuksista myytävien tonttien osalta.

Tontit	Käyttötarkoitus	Rakennusoikeus	Pinta-ala
47296/1–14	AO	14 x 160 k-m <sup>2</sup> = yht. 2 240 k-m <sup>2</sup>	tontit 1–6 ja 9–14 = 194 m <sup>2</sup> , tontit 7 ja 8 = 196 m <sup>2</sup> yht. 2 720 m <sup>2</sup>
47299/2–9	AO	8 x 160 k-m <sup>2</sup> = yht. 1 280 k-m <sup>2</sup>	tontit 2–9 = 220 m <sup>2</sup> yht. 1 760 m <sup>2</sup>
47306/1–9	AO	9 x 125 k-m <sup>2</sup> = yht. 1 125 k-m <sup>2</sup>	tontit 1–9 = 171 m <sup>2</sup> yht. 1 539 m <sup>2</sup>
47293/1–8	AO-1	8 x 170 k-m <sup>2</sup> = yht. 1 360 k-m <sup>2</sup>	tontit 1–8 = 273–299 m <sup>2</sup> yht. 2 308 m <sup>2</sup>

### 3.2.3. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka

Katualueiden viimeistelytyöt voidaan suorittaa vasta korttelin asuinrakennusten valmistuttua.

Alueelle on toteutettu tavanomaiset uudet vesi-, energia- ja tietoliikennehuollon verkostot. Osa verkostoista, kuten kaukojäähdytys- ja kaasuverkostot sekä osa tietoliikenneinfrastruktuurista, muodostuu alueelle kysyntäperusteisesti.

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.

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

### 3.2.4. Perustamisolosuhteet

Tonttikohtaiset perustamistavat ja perustamisolosuhteet ilmenevät rakennettavuusselvityksestä.

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

Rakennettavuusselvitykset 22.05.2024 liitteineen on liitteenä 5.

### 3.2.5. Maaperän puhdistaminen

Tontit 47293/1–8:

Alueella on todettu luontaisesti orgaanisista yhdisteistä johtuvaa hajua, joka eiaiheuta terveyshaittaa. Alueen hajuhaitoista, niiden vaikutuksista ja ehkäisystä on laadittu asiakirjat:



Virtarannankatu, hajut massastabiloidussa turpeessa, 19.4.2016, Ramboll ja Lausunto, Virtarannankadun pientalotontit, Helsinki, 27.4.2016, Ramboll.

Hajuhaittojen ehkäisemiseksi rakennuksen alapohjat tulee tuulettaa koneellisesti jaalapohjarakenteissa tulee noudattaa RT-kortin 81-11099 "Radonin torjunta" –ohjeita. Mikäli Ostaja ei toteuta em. rakenteita, Kaupunki ei vastaa mahdollisista haitoista, joita saattaa aiheutua, mikäli em. rakenteet on jätetty toteuttamatta.

Tonteilla 47293/2 ja 3 on sijainnut rakennus ja tonteilla 47293/6 ja 7 kytkinkenttä, jotka on purettu. Kentän rakennekerroksissa oli tuhkaa, joka poistettiin. Alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia sekä tuhkaa. Alueella sijaitsee käytöstä poistettuja johtoja ja putkia.

47296/1–14:

Kaupunki ilmoittaa, että korttelin läheisyydessä on toiminut Myllypuron voimalaitoksen tuhkarasto. Korttelin alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Myllypuron voimalaitos, kiinteistö 91–47–51–2–0, korjaamorakennuksen maaperätutkimukset, Vahanen Environment Oy, 31.7.2013). Tutkimuksessa alueella ei todettu tuhkaa eikä pilaantunutta maata, eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteisiin. Tuhkaraston alueella on tehty maaperän kunnostustöitä v. 2014 (Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti, Myllypuron voimalaitoskortteli, Vanhan hiilikasan varastoalue, Korttelit 47299 ja 47305, Vahanen Environment Oy, 26.1.2015). Kunnostus on tehty tuhkerrokseen asti. Maaperään on mahdollisesti jäänyt hiilivarastokasaa ympäröineen muurin perustuksia. Alueelle on tehty tuhkan laatututkimus. Tutkimusten perusteella ympäristökeskus on 17.6.2013 antamassaan lausunnossa (ID 13-01671) todennut, ettei vanhasta tuhkatäytöstä aiheudu terveystarve riskiä asemakaavan mukaisessa asuinkäytössä. Ostajan tulee ottaa huomioon tuhkasta mahdollisesti liukeneva sulfaatti mm. rakennuksen paalutusmateriaalien valinnassa. Korttelin alueella on sijainnut rakennus, joka on purettu. Alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia.

Kaupunki korvaa Ostajalle rakentamisen vaatimassa laajuudessa tuhkan poistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu ennen niiden toteuttamista. Ostaja vastaa tuhkan poistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta Kaupungin ohjeiden mukaisesti. Kaupunki vastaa tuhkan vastaanotokustannuksista ja pidentyneestä kuljetusmatkasta (yli 20 km). Kaupunki maksaa kustannukset ostajan esittämän ja kaupungin hyväksymän laskun mukaisesti.

Tontit 47299/2–9:

Kaupunki ilmoittaa, että tonttien 47299/1, 2, 3, 8 ja 9 alueella on toiminut Myllypuron voimalaitoksen tuhkarasto sekä myöhemmin linja-autovarikko. Korttelin alueella on tehty maaperän kunnostustöitä v. 2014 (Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti, Myllypuron voimalaitoskortteli, Vanhan hiilikasan varastoalue, Korttelit 47299 ja 47305, Vahanen Environment Oy, 26.1.2015). Kunnostus on tehty tuhkerrokseen asti ja täydyissä on hyötykäytetty kynnysarvomaita (pitoisuus alle alemman ohjearvon). Maaperään on mahdollisesti jäänyt hiilivarastokasaa ympäröineen muurin perustuksia. Alueelle on tehty tuhkan laatututkimus. Tutkimusten perusteella ympäristökeskus on 17.6.2013 antamassaan lausunnossa (ID 13-01671) todennut, ettei vanhasta tuhkatäytöstä aiheudu terveystarve riskiä asemakaavan mukaisessa asuinkäytössä. Ostajan tulee ottaa huomioon tuhkasta mahdollisesti liukeneva sulfaatti mm. rakennuksen paalutusmateriaalien valinnassa.

Kaupunki korvaa Ostajalle rakentamisen vaatimassa laajuudessa tuhkanpoistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu ennen niiden toteuttamista. Ostaja vastaa tuhkan poistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta Kaupungin ohjeiden mukaisesti. Kaupunki vastaa tuhkan vastaanottokustannuksista ja pidentyneestä kuljetusmatkasta (yli 20 km). Kaupunki maksaa kustannukset ostajan esittämän ja kaupungin hyväksymän laskun mukaisesti.

47306/1–9:

Kaupunki ilmoittaa, että korttelin läheisyydessä on toiminut Myllypuron voimalaitoksen tuhkaravasto ja on mahdollista, että korttelin alueen maaperässä on tuhkaa. Tuhkaravaston alueella on tehty maaperän kunnostustöitä v. 2014 (Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti, Myllypuron voimalaitoskortteli, Vanhan hiilikasan varastoalue, Korttelit 47299 ja 47305, Vahnen Environment Oy, 26.1.2015). Kunnostus on tehty tuhkakeroon asti. Maaperään on mahdollisesti jäänyt hiilivarastokasaa ympäröineen muurin perustuksia. Alueelle on tehty tuhkan laatututkimus. Tutkimusten perusteella ympäristökeskus on 17.6.2013 antamassaan lausunnossa (ID 13-01671) todennut, ettei vanhasta tuhkatäytöstä aiheudu terveysriskiä asemakaavan mukaisessa asuinkäytössä. Ostajan tulee ottaa huomioon tuhka mahdollisesti liukeneva sulfaatti mm. rakennuksen paalutusmateriaalien valinnassa. Korttelin alueella on lisäksi sijainnut purettujen öljysäiliöiden allasrakenteita. Alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia.

Kaikki tontit

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu). Kaupunki korvaa Ostajalle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperänpuhdistamisena.

Ostaja vastaa myytävällä alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista ja muista vastaavista. Mikäli niiden poistamisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ylittävät 2 000 euroa, korvaa Kaupunki ylimenevän osan kustannuksista Ostajalle. Edellä mainitut kustannukset korvataan vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista. Muutoin Ostaja vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa tuhkan poistosta (ei koske korttelia 47293) tai maaperän puhdistamisesta eikä rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksistä aiheutua.

Edellä mainittu Kaupungin korvausvelvollisuus tuhkan poistosta (ei koske korttelia 47293) pilaantuneen maaperän kunnostamisesta ja jätteistä on voimassa siihen asti, kun kaikki alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 11810 ja tämän sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta kaupunkirakennuksen allekirjoittamisesta lukien. Tämän jälkeen Ostaja vastaa tuhkan poistosta, pilaantuneen maaperän kunnostamisesta ja jätteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu Kaupungin vastuu ei koske myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista, eikä Ostajan tai Ostajan lukuun toimineen toiminnasta ennen myyntiä aiheutunutta pilaantumista.

Maaperän puhdistamista koskevat ehdot ovat liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimusmallin lisäehtojen kohdassa 14. (Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhdistamisesta).

### **3.2.6. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen**

Tonttien 47293/1–3 kohdalla on sijainnut vanha sähköasema. Maassa saattaa edelleen olla vanhoja perusrakenteita.

Tonttien 47296/1–14 alueella on sijainnut voimalaitoksen korjaamorakennus, joka on purettu vuonna 2013. Maassa saattaa edelleen olla vanhoja perusrakenteita ja rakennusjätettä. Korttelin läheisyydessä on toiminut Myllypuron voimalaitoksen tuhkarasto. Tuhkaraston alueella on tehty maaperän kunnostustöitä tuhkerrokseen asti vuonna 2014.

Tonteilla 47299/1–3, 8 ja 9 on sijainnut voimalaitoksen hiilikasan varastoalue vuosina 1967–1993 ja Myllypuron voimalaitoksen tuhkarasto. Maaperään on mahdollisesti jäänyt hiilivarastokasaa ympäröineen muurin perustuksia. Alue on toiminut linja-autovarikkona vuosina 2007–2013.

Tonttien 47306/1–9 länsipuolella on sijainnut öljypumppuasema ja polttoöljysäiliöt vuoteen 2014 asti. Tonttien alueella on kulkenut säiliöille johtava katu. Vuosina 2022 ja 2023 on rakennettu viereinen kortteli 47305 ja Akonlahdenkuja. Korttelin läheisyydessä on toiminut Myllypuron voimalaitoksen tuhkarasto. Tuhkaraston alueella on tehty maaperän kunnostustöitä tuhkerrokseen asti vuonna 2014. Yhteenveto pilaantuneen maaperän tutkimuksista ja kunnostuksista-raportin (v. 2015) (Liite 8) mukaan tuhka-alue sijoittuu pieneltä osin korttelin 47306 alueelle.

Vanhoja rakenteita ja jätteiden poistamista koskevat ehdot ovat esisopimusmallin lisäehtojen kohdassa 11.

### **3.2.7. Autopaikkojen järjestäminen**

Asemakaavan pysäköintimitoituksena on käytetty 1 ap/asunto. Tonttien autopaikkaveloitteeseen kuuluvat autopaikat on sijoitettava rakennuksen maantasokerrokseen, kellariin tai erilliseen autosuojaan rakennusosalalle rakennusten väliin, ellei autoasujan rakennusosaa ole merkitty tontille erillisenä. Näitä tiloja saa rakentaa asemakaavassa ilmoitetun kerrosalan lisäksi enintään 25 m<sup>2</sup> asuntoa kohti. Kaupunki ei tarjoa pitkäaikaisen pysäköinnin mahdollisuutta alueella.

### **3.2.8. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**

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

Rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat ehdot ovat liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimusmallin lisäehtojen kohdassa 14 (Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen).

### **3.2.9. Maanalaiset rakenteet**

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

### **3.3. Suunnittelu ja toteutus**

#### **3.3.1 Yleistä suunnittelusta**

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

Ostaja on velvollinen noudattamaan alueen talonrakentamista koskevia suunnitteluohjeita, joiden tarkoitus on ohjata ja helpottaa tonttien suunnittelua ja rakentamista antamalla tietoa po. aluetta koskevista erilaisista asioista, kuten maaperän puhdistamistoimenpiteistä, alueen pohjaolosuhteista, esirakentamistoimenpiteistä, pohjaolosuhteiden asettamista rajoituksista ja suunnittelussa huomioon otettavista erityiskysymyksistä, tasauksen ja kuivatuksen suunnitteluperiaatteista ja liittymisestä yleiseen vesihuoltoverkkoon.

#### **3.3.2 Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen**

Ostaja on velvollinen suunnittelemaan tontin 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 alueryhmäyöskentelyyn ja alueryhmän järjestämiin kokouksiin (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 aluerakentamisprojektin (puheenjohtaja ja sihteeri), asemakaavoituspalvelun, rakennusvalvontaviranomaisen, liikenne- ja katusuunnittelupalvelun ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun edustajista. Alueryhmää täydennetään tarvittaessa asiantuntijoilla.

Ostaja on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu alueryhmän kokouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla ja ostajan tulee myös osallistua kokouksiin. Yhdyshenkilön vaihtumisesta on viipymättä ilmoitettava 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 alueesta vastaavalle projektinjohtajalle. Hankkeiden etenemistä seurataan alueryhmäyöskentelyn lisäksi noin kolme kertaa vuodessa pidettävissä rakennuttajakokouksissa.

Kunkin tontin lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä rakennusluvan 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.

### **3.3.3 Tonteille toteutettavien rakennusten vähähiilisyys**

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

Kokonaishiilijalanjälki lasketaan ja raportoidaan Ympäristöministeriön (YM) vähähiilisuuden arviointimenetelmällä ja Helsingin kaupungin ohjeen mukaisesti rakennuslupavaiheessa.

## **4 Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat**

### **4.1. Kiinteistökaupan esisopimus**

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

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

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 100 000 euroa. Vakuudesta on todettu tarkemmin liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimusta koskevan mallin kohdassa 9. (Vakuus ja esisopimuksen muut ehdot).

Tonttien esisopimukseen ja kauppakirjoihin sisällytetään Kaupungin harkinnan mukaan myös ehto, jonka mukaan tonttia ei saa luovuttaa rakentamattomana 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 korkeimman kokonaishinnan ostotarjouksen tekijä eivät pääse neuvotteluissa sopimukseen esisopimuksen ehdoista, kuten tontin luovuttamiseen ja toteuttamiseen liittyvistä ehdoista, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta luovuttaa tontti tai muodostettavat tontit kolmannelle.

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 koskeva luonnos ja lisäehdot ovat liitteenä 1.

#### **4.2. Tonttien toteuttamisen periaatteet**

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella asuntotontit kokonaan valmiiksi tämän Tarjouspyynnön, asemakaavan sekä 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 toteuttaja on velvollinen noudattamaan myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

#### **4.3. Tontin lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten**

Kauppakirja allekirjoitetaan rakennusluvan myöntämisen jälkeen ja siksi 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-m<sup>2</sup>) mukaan kiinteistökaupan esisopimuksessa määriteltyjen rakennusoikeuden yksikköhintojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti.

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

#### **4.4. Kauppakirja**

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

Tontti myydään yhdellä kiinteistökaupalla Ostajalle. Kunkin tontin kaupassa noudatetaan esisopimuksesta ja tästä tarjouspyynnöstä ilmeneviä ehtoja sekä Kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistökaupan ehtoja. Kaupungin asianomainen toimivaltainen toimielin hyväksyy lopullisesti kauppahinnan ja muut kaupan ehdot.

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

#### **4.4.1. Kauppahinnan maksaminen ja korko**

Kunkin myytävän tontin kauppahinta määräytyy noudattaen seuraavia periaatteita:

- Kauppahinta määräytyy kunkin tonttiryhmän osalta tarjotun Huutokaupat.com -sivuston hintakilpailun hyväksytyin korkeimman tarjouksen perusteella, ja kauppahinnan määrittelyssä pidetään asuinrakennusoikeuden kerrosalamäärinä seuraavia:
- Korttelin 47296 tontit 1–14: asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 2 240 k-m<sup>2</sup>
- Korttelin 47299 tontit 2–9: asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 1 280 k-m<sup>2</sup>
- Korttelin 47306 tontit 1–9: asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 1 125 k-m<sup>2</sup>
- Korttelin 47293 tontit 1–8: asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 1 360 k-m<sup>2</sup>
- Mikäli myytävälle tonteille toteutettava mainittu asuinrakennusoikeus rakennusoikeus ylitetään, kauppahintaa peritään myös ylityksen osalta tarjotusta kokonaishinnasta lasketun rakennusoikeuden yksikköhintojen mukaan (euroa/k-m<sup>2</sup>).
- Tontin kauppahinta määräytyy siten vähintään asemakaavassa tontille merkityn ja/tai sen ylittävän toteutettavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuin- ja/tai liike- tai muun tilan kerrosalamäärän (k-m<sup>2</sup>) mukaan.
- Asemakaavaan merkityn tontille sallitun kerrosalamäärän lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten aputilojen tai muunkaan lisäkerrosalan osalta ei peritä kauppahintaa.
- Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamis päätöksen tai kaavamutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.
- Myyjän oikeus lisäkauppahinnan perimiseen on kunkin tontin osalta voimassa siitä lähtien, kun tontin esisopimus on allekirjoitettu siihen saakka, kun tontille myönnetyn rakennusluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt 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.
- 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.
- Mikäli Kaupunki myöntää Ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä tontin (tai siitä muodostettavien tonttien) ostamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä, kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi alkuperäistä määräaikaan seuraavasta päivästä kaupantekopäivään saakka kolmen (3) % suuruisella vuotuisella korolla.

#### **4.4.2. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määrääjät**

Ostaja on velvollinen viipymättä allekirjoittamaan lopullisen kauppakirjan, kun tontille myönnetty rakennuslupa on lainvoimainen, kuitenkin viimeistään 31.8.2025, ellei Kaupunki perustellusta syystä myönnä määräaikaan pidennystä. Mainittujen tonttien rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun tonttia koskeva kiinteistökaupan kauppakirja on allekirjoitettu.

Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 30.11.2025, 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 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua viimeistään 31.1.2028, 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 on laiminlyönyt tai muutoin rikkonut tarjouspyyntöön, varauspäätökseen tai näiden liitteisiin perustuvia ehtoja.

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

### **6. Vuokratonttimallit**

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

### **7. Yhteyshenkilöt**

Asiantuntija Juha Heikkilä  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
PL 58213  
00099 Helsingin kaupunki  
juha.heikkila@hel.fi  
Puh. (09) 310 70964



**Helsinki**

**Helsingin kaupunki**  
**Toimijan nimi**

Pohjoisesplanadi 11–13  
00170 Helsinki  
PL 1  
00099 Helsingin kaupunki  
Puhelinvaihde 09 310 1641

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