



**Kynnysrahakilpailu,
AK 10667/1, 2 ja 4
Kalasatama, Nihti
*Korjattu 1.11.2024***

Helsinki

Sisällys

1.	Yleistä kynnysraha kilpailusta	3
1.1.	<i>Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusehdot</i>	3
2.	Kilpailutekniset tiedot	5
2.1.	<i>Kilpailuohjelman asiakirjat</i>	5
2.2.	<i>Kilpailuaika</i>	5
2.3.	<i>Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen</i>	5
2.4.	<i>Tarjouksen tekeminen ja kilpailun ratkaisuperuste</i>	5
2.5.	<i>Tarjousten toimittaminen kaupungille</i>	6
2.6.	<i>Kilpailun ratkaiseminen</i>	6
3.	Tietoja kilpailun kohteesta.....	7
3.1.	<i>Kalasadaman ja Nihdin alueista</i>	7
3.2.	<i>Kilpailualue</i>	7
3.2.1.	<i>Asemakaava</i>	7
3.2.2.	<i>Tonttitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot</i>	7
3.2.3.	<i>Kadut, puistot ja kunnallistekniikka</i>	7
3.2.4.	<i>Perustamisolosuhteet</i>	8
3.2.5.	<i>Maaperän puhdistaminen</i>	8
3.2.6.	<i>Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen</i>	9
3.2.7.	<i>Jäteyhtiö ja jätteenkeräys</i>	9
3.2.8.	<i>Palveluyhtiö</i>	10
3.2.9.	<i>Ympäristötaide</i>	11
3.2.10.	<i>Rakentamisen logistinen ohjaus</i>	11
3.2.11.	<i>Autopaikkojen järjestäminen ja pyöräpysäköinti</i>	11
3.2.11.1.	<i>Korttelin 10667 pysäköintipaikkojen ja yhteispihan toteuttaminen</i>	11
3.2.12.	<i>Rasitteet ja yhteisjärjestelyt</i>	12
3.2.13.	<i>Maanalaiset rakenteet</i>	12
3.3.	<i>Suunnittelu ja toteutus</i>	12
3.3.1.	<i>Yleistä suunnittelusta</i>	12
3.3.2.	<i>Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen</i>	13
3.3.3.	<i>Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus</i>	13
3.3.4.	<i>Yhteistilat (monikäyttötilat)</i>	13
3.3.5.	<i>Piha</i>	14
3.3.6.	<i>Tonteille toteutettavien rakennusten vähähiilisyys</i>	14
4.	Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat 15	
4.1.	<i>Maanvuokrauksen esisopimus</i>	15
4.2.	<i>Tonttien toteuttamisen periaatteet</i>	15
4.3.	<i>Valtakirja rakennusluvan hakemista varten</i>	16
4.4.	<i>Tonttien pitkäaikainen vuokraaminen</i>	16
4.4.1.	<i>Tonttien vuokraushinta</i>	16
4.4.2.	<i>Alkuvuosialennus maanvuokrasta</i>	17
4.4.3.	<i>Tontin vuokraushinnan alentaminen maanvuokran ennakkomaksulla</i>	17
4.4.4.	<i>Kynnysrahan (maanvuokran lisäosuuden) maksaminen</i>	18
4.5.	<i>Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat</i>	18
5.	Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta.....	18
6.	Yhteyshenkilö	18

Kalasadaman Nihdin tonttien AK 10667/1-2 ja AK-1 10667/4 kynnysrahakilpailu

1. Yleistä kynnysrahakilpailusta

Helsingin kaupunki vuokraa avoimella tarjouskilpailulla Kalasadaman Nihdissä sijaitsevat asuinkerrostalotontit AK 10667/1-2 ja 4. Tonteilla on asuinkerrosalaa yhteensä 8 800 k-m² ja liiketilaa (kr-tilaa) yhteensä 300 k-m². Tonteille tulee toteuttaa vapaarahoitteista sääntelemätöntä omistusasumista. Helsingin kaupunki vuokraa kilpailun kohteena olevat tontit korkeimman kynnysrahan tarjonneelle tässä tarjouspyynnössä ja liitteissä määritellyin ehdoin.

Tarjous annetaan liitteenä 1 olevalla lomakkeella ja tarjousaika päättyy (to) 30.1.2025 klo 12.00. Kilpailun ratkaisuperusteena on tässä tarjouspyynnössä määritettyjen tonttien maanvuokrien lisäksi kertasuorituksena maksettava maanvuokran lisäosa, ns. kynnysraha.

Tonttien lopullisen vuokraamisen ehdot perustuvat tähän tarjouspyyntöön, ja korkeimman kynnysrahan tarjonneen tahon kanssa käydään tarvittaessa jatkoneuvottelut 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.

Kilpailualueen rajaus on liitteenä 3.

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

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

Kilpailun järjestäjän edustaja:

Mia Kajan

Kaupunkiympäristön toimiala, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

PL 58213

00099 Helsingin kaupunki

mia.kajan@hel.fi

Puh. (09) 310 15820

1.1. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusehdot

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

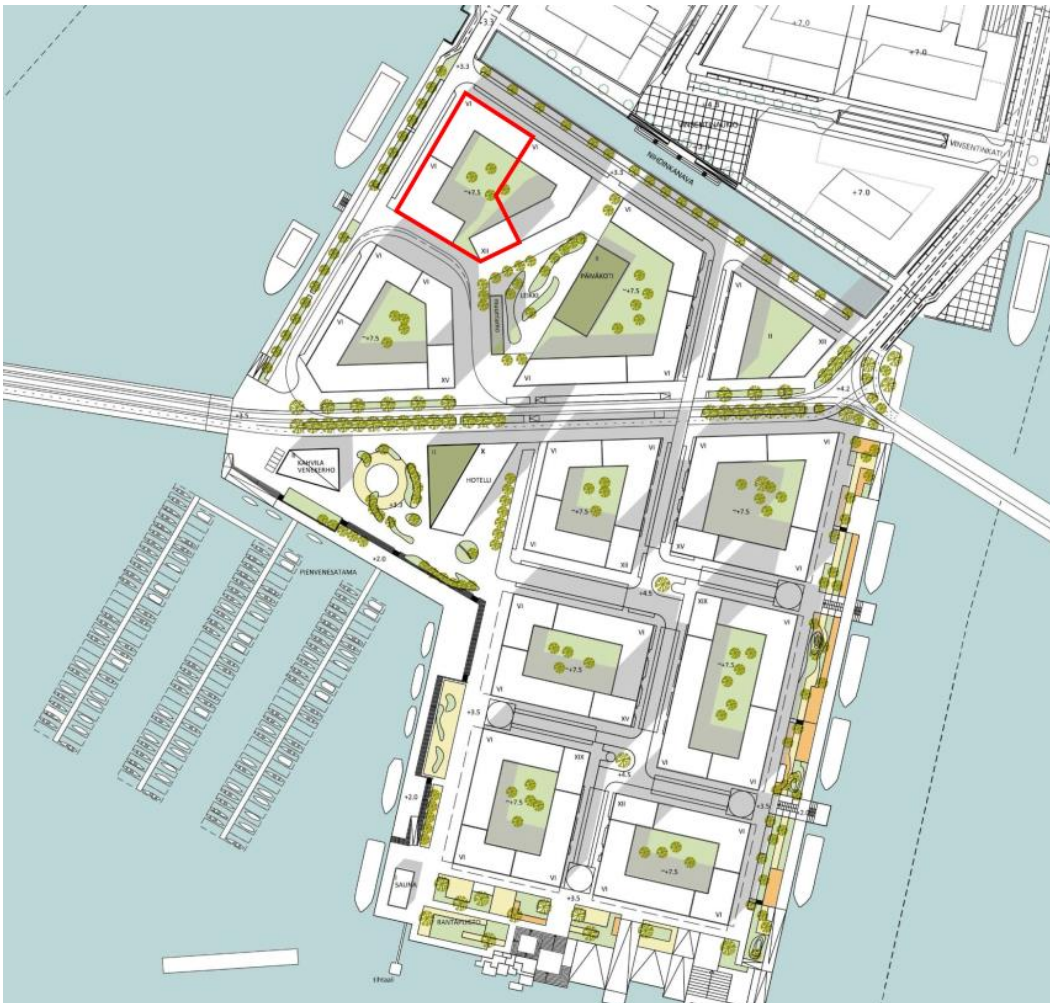
Asuntojen korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytetään, että tarjoajalla on käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, arkkitehtuurinen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset merkittävän ja haastavan rakentamisprojektin toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (yleiset

kelpoisuusedellytykset). Tarjoajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättämishetken mukaan. Kaupunki voi hylätä tarjouksen ja sulkea osallistujan kilpailusta 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 kelpoisuusedellytyksistä ja referenssiluettelo osallistujan/osallistujaryhmän toteuttamista vähintään kolmesta tiiviiseen kaupunkiympäristöön asuntorakentamisena toteutetusta kerrostalokohteesta ja
- 2) harmaan talouden torjunnan osalta seuraavista asiakirjoista:
 - kaupparekisteriote
 - selvitykset ennakkoperintärekisteriin, alv-rekisteriin ja mahdollisesti työnantajarekisteriin liittymisestä
 - verottajan todistus siitä, ettei verovelkoja ole, taikka jos on, verovelkatodistus
 - selvitykset työntekijöiden eläkevakuutuksesta ja eläkemaksujen maksamisesta
 - selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista
 - selvitys työterveyshuollon järjestämisestä

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



Kuva 1 Nihdin havainnekuva ja kilpailualueen rajaus Helsingin kaupunkiympäristö

2. Kilpailutekniset tiedot

2.1. Kilpailuohjelman asiakirjat

Tarjouspyyntö muodostuu tästä kilpailuohjelmasta sekä seuraavista liitteistä:

1. Tarjouslomake
2. Maanvuokrauksen esisopimusluonnos
3. Kilpailualueen rajaus ja pohjakartta dwg-tiedostoina
4. Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12576 määräyksineen (asemakaava löytyy dwg-muodossa Helsingin karttapalvelusta kartta.hel.fi)
5. Asemakaavan selostus (sisältää Nihdin korttelikortin, joka on asemakaavan selostuksen liitteenä 4)
6. Nihdin alueelliset lisäehdot 6.10.2022
7. Rakennettavuus selvitys 17.6.2022 liitteineen
8. Helsingin kaupungin ympäristöseuranta- ja -valvontayksikön päätös pilaantuneen maaperän puhdistamista Nihdin asemakaava-alueella koskevasta ilmoituksesta 19.11.2020 (178 §) ja tiivistelmä pilaantuneen maan tutkimustuloksista
9. Tontteihin 1, 2 ja 4 rajautuvat katu- (ja kunnallistekniset) rakennussuunnitelmat
10. Ohje katuvalaistuksen yhteensovittamista rakennusten kanssa 2020.
11. Kiinteistömuuntamotilan suunnittelu- ja rakentamisohje 1.6.2022
12. Jakeluverkon yleissuunnitelma
13. Tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaapeille
14. Kiinteistökohtainen jäteputkijärjestelmän toteuttamista koskeva suunnittelu- ja toteutussopimusmalli
15. Jäteputkien liitoskohtia koskeva kartta
16. Korttelikohtaisten lajitteluhuoneiden suunnitteluohje 30.9.2020
17. Nihdin eteläosan suunnitteluohjeet talonrakentamista varten 27.09.2022
18. Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehdot 4.10.2022
19. Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016
20. Hulevesin hallinta tonteilla
21. Rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakennuttajille, Sitowise 26.6.2024
22. Tonttien yleiset varausehdot

2.2. Kilpailuaika

Kilpailu alkaa (to) 31.10.2024. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Kilpailu päättyy (to) 30.1.2025 klo 12.00.

2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse (ma) 18.11.2024 klo 16 mennessä osoitteeseen: mia.kajan@hel.fi . Viesti tulee otsikoida "Kynnysrahakilpailu, AK 10667".

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan kilpailun internet-sivuilla viimeistään (ma) 2.12.2024. Kilpailuaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjousten jättämiselle varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun verkkosivuilla: www.hel.fi/tonttihaut

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

2.4. Tarjouksen tekeminen ja kilpailun ratkaisuperuste

Tarjous on tehtävä tämän tarjouspyynnön liitteenä 1 olevalla lomakkeella. Kilpailun ratkaisuperusteena on tässä tarjouspyynnössä määritettyjen tonttien maanvuokrien lisäksi kertasuorituksena maksettava maanvuokran lisäosuus, ns. kynnysraha.

Tarjouksen on oltava voimassa 31.1.2026 saakka.

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

Tarjouslomake on liitteenä 1.

Ehdollisia tai tämän tarjouspyynnön vastaisia tarjouksia ei hyväksytä.

Mikäli tarjouskilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta, kaupunki pidättää itselleen oikeuden neuvotella tonttien vuokraamisesta sekä siihen liittyvistä ehdoista ehdollisen tarjouksen tai muulla perusteella hylätyn tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla on tällöin oikeus vuokrata tontit, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

2.5. Tarjousten toimittaminen kaupungille

Tarjoukset ja selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä ja harmaan talouden torjunnasta on toimitettava Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalveluun kilpailun päättymisaikaan (to) 30.1.2025 klo 12.00. mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”*Hintakilpailu 106*”. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää kilpailuaikana tarjousten jättämiselle varattua aikaa.

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

Kaupunki suosittelee, että tarjoukset toimitetaan henkilökohtaisesti Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalveluun (infopiste).

Tarjousten tekemisestä ei makseta mitään korvausta.

Edellä mainitun määräajan jälkeen jätetyt tarjoukset hylätään.

2.6. Kilpailun ratkaiseminen

Tonttipäällikkö päättää kilpailun voittajan valinnasta ja maanvuokrauksen esisopimuksen tekemisestä korkeimman kynnysrahan tarjonnan tahon kanssa arviolta maaliskuussa 2025.

Tonttipäällikkö voi seuraamuksitta hylätä tarjoukset.

3. Tietoja kilpailun kohteesta

3.1. Kalasataman ja Nihdin alueista

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

Nihdin alueelle toteutetaan Kruunusillat- raitiotieyhteys sekä jalankulku- ja pyöräily-yhteys (baana) Kruunuvuorenrannasta keskustaan. Kruunusilltojen liikenne aloitetaan vuonna 2027. Kalasataman raitiotien liikennöinti Pasilaan on alkanut elokuussa 2024.

Korttelin 10667 tontti 3 on varattu Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att) valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten. Tonttien 10667/1,2 ja 10667/4 suunnittelu ja toteutus tulee tehdä tiiviissä yhteistyössä tontin 10667/3 varauksensaajan kanssa. Korttelin 10667 hankkeiden tulee sopia keskenään tarvittavien rasitteiden, yhteisjärjestelyiden, kannenalaisen pysäköinnin, yhteispihan jne. suunnittelemisesta ja toteuttamisesta tämän tarjouspyynnön, tonttien 10667/1,2 ja 10667/4 varausehtojen ja maanvuokrasopimuksien ehtojen mukaisesti.

3.2. Kilpailualue

3.2.1. Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymän ja 22.1.2020 lainvoimaiseksi tulleen Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaan tontit 10667/1 ja 2 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja tontti 10667/4 asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolle tulee toteuttaa tornimainen asuinkerrostalo (AK-1).

Nihdin asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12576 määräyksineen on liitteenä 4. Asemakaavan selostus (sisältää Nihdin tyyppikorttelin korttelikortin, joka on asemakaavan selostuksen liitteenä) on liitteenä 5.

3.2.2. Tonttiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot

Kilpailun kohteena on Armi-nimisen korttelin 10667 asuinkerrostalotontit (AK, AK-1) 1, 2 ja 4. Mainittua tonttia rajaavat Sompasaarenlaituri, Nihdinranta, Konttinosurinkuja ja Pinkkarinkuja.

Tontteja ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Kynnysraha kilpailun voittaja vastaa kustannuksellaan tonttijaon ja tonttien lohkomisien kustannuksista.

Tontti	Käyttötarkoitus	Rahoitus- ja hallintamuoto	Rakennusoikeus	Pinta-ala noin
10667/1	AK	OO	3 300 + kr 150	1 622 m ²
10667/2	AK	OO	2900 + kr 150	1 742 m ²
10667/4	AK-1	OO	2600	369 m ²

OO = sääntelemätön omistusasuntotuotanto

3.2.3. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka

Nihdin pohjoisosan esi- ja katurakentaminen valmistui kesällä 2024.

Kortteli 10667 rajautuu Sompasaarenlaituriin, Nihdinrantaan, Konttinosurinkujaan ja Pinkkarinkujaan. Nihdin eteläosan esi- ja katurakentaminen korttelin 10667 ympärillä on tarkoitus toteuttaa vuosina 2023 - 2025. Tämän vuoksi tontin rakentaminen voi alkaa aikaisintaan kesällä 2025. Katualueiden viimeistelyt voidaan suorittaa vasta korttelin asuinrakennusten valmistuttua.

Alueelle toteutetaan tavanomaiset uudet vesi-, energia- ja tietoliikennehuollon verkostot. Osa verkostoista, kuten kaukojäähdytys- ja kaasuverkostot sekä osa tietoliikenneinfrastruktuurista, muodostuu alueelle kysyntäperusteisesti. Verkostot sijoitetaan katualueille ja

keskijännitemuuntamot korttelialueille, ja lisäksi Kalasataman jätteen putkikeräys Oy toteuttaa alueelle jätteen putkikeräysjärjestelmän.

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 vesihuolloilta.

Tontteja palvelevien jäteputkien liitoskohdista on mainittu kohdassa 3.2.7.

Tonttiin 3 rajautuvat katu- (ja kunnallistekniset) rakennussuunnitelmat ovat liitteenä 9.

Katuvalaistusta, liikennevaloja, sähköverkkoa ja raitiotien tarvitsemien jakokaappien syvennyksiä sekä katuvalaistuksen riippurakenteiden edellyttämien upotettuja johtovaroja ja tartuntoja koskevien ehtojen ja niiden huomioimisesta tilojen suunnittelussa osalta viitataan liitteenä 6 olevissa Nihdin alueellisissa lisäehdoissa ja liitteenä 22 olevissa Tonttien yleisissä varausehdoissa (1.9.2024) mainittuihin ehtoihin.

Ohje katuvalaistuksen yhteensovittamista rakennusten kanssa 2020 on liitteenä 10.

Kortteliin 10667 ei sijoiteta sähköjakelua varten alueellista jakelumuuntamotilaa. Helen Sähköverkko Oy:n laatima jakeluverkon yleissuunnitelma on liitteenä 12.

Tonteille 10667/1-2 ja 10667/4 on rakennettava yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva jakokaappitila liitteenä 13 olevan ohjeen mukaisesti.

3.2.4. Perustamisolosuhteet

Tonttikohtaiset perustamistavat ja perustamisolosuhteet ilmenevät rakennettavuusselvityksestä.

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

Rakennettavuusselvitys 24.06.2024 liitteineen on liitteenä 7.

3.2.5. Maaperän puhdistaminen

Nihdin alueella on todettu maaperän pilaantumista sekä haitta-aineita vedessä ja huokoskaasussa. Helsingin kaupungin ympäristöseuranta- ja -valvontayksikkö on antanut päätöksen 19.11.2020 (178 §) Nihdin asemakaava-alueen pilaantuneen maaperän puhdistamista varten.

Pilaantunut maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä edellä mainittuun päätökseen perustuen. Kunnostustavoitteena käytetään päätöksestä ilmeneviä pitoisuuksia, jotka on määritetty riskiperusteisesti.

Korttelissa 10667 ja sen läheisyydessä tehdyissä tutkimuksissa on todettu kynnysarvon sekä alemman ja ylemmän ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Tehtyjä tutkimuksia täydennetään viimeistään rakentamisen yhteydessä.

Rakennuksiin on tehtävä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla koko rakennusalueelle. Mikäli tontille rakennetaan pysäköintihalli, joka ulottuu koko

rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai radonputkitusta ei tarvitse tältä osin toteuttaa.

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

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

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

Maaperän puhdistamisesta annettu päätös 19.11.2020 (178 §) ja tiivistelmä pilaantuneen maaperän tutkimustuloksista on liitteenä 8.

Maaperän puhdistamista koskevat ehdot ovat liitteenä olevan maanvuokrasopimusmallin kohdassa 8 (Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta).

3.2.6. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Korttelin 10667 alueella on sijainnut osittain rakennus, joka on purettu. Tonteilla saattaa olla vanhoja perustuksia ja maaperässä saattaa esiintyä rakennusjätettä, vanhoja johtoja ja putkia. Niidin alueella esiintyy tuhkatäyttöjä ja jätettä.

Vuokraaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella ja sen maaperässä mahdollisesti sijaitsevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset ja muut vastaavat.

Vanhoja rakenteita ja jätteiden poistamista koskevat ehdot ovat liitteenä olevan maanvuokrasopimusmallin kohdassa 7.7.

3.2.7. Jäteyhtiö ja jätteenkeräys

Kalasadaman alueelle toteutetaan alueellinen putkikeräysjärjestelmä, jonka rakennuttamista, käyttöä, ylläpitoa, omistamista ja hallinnointia varten on perustettu Kalasadaman jätteen putkikeräys Oy (KJP Oy). Vuokraaja on velvollinen kytkemään tontille rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja ryhtymään KJP Oy:n osakkeenomistajaksi kaupungin ja KJP Oy:n toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti.

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

Järjestelmän kokonaiskustannukset arvioidaan olevan noin 45–55 euroa/k-m² (yleinen osa on 21,68 euroa/k-m² vuonna 2024, yleisen osan suuruus voi jatkossa muuttua), kiinteistökohtainen osa vaihtelee laitteiston kustannusten mukaisesti).

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 21,68 euroa/k-m². Yleisen osan suuruutta voidaan vuosittain tarkistaa enintään 5 %.

- 2) **Kiinteistökohtainen osa**, joka määräytyy kortteli- tai kiinteistökohtaisesti asennettavista jätteen putkikeräysjärjestelmän osista (syöttöpisteet ja kiinteistöputki niihin liittyvine laitteineen) yhtiölle aiheutuvien todellisten kustannusten mukaan siten, että mainittu kustannus jaetaan tasaosuuksin kullekin kyseisen korttelin kiinteistölle merkittäväksi tulevalle osakkeelle.

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

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

Lisäksi kortteliin on rakennettava putkikeräysjärjestelmään soveltumatonta jätettä varten kaikkia korttelin tontteja palveleva kierrätyshuone (lajitteluhuone). Korttelikohtaisten lajitteluhuoneiden suunnitteluohje 30.9.2020 on liitteenä 16.

Kiinteistökohtainen jäteputkijärjestelmän toteuttamista koskeva suunnittelu- ja toteutussopimusmalli on liitteenä 14.

Jäteputkien liitoskohdat

Vuokraaja on velvollinen noudattamaan tonttien 10667/1, 2 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien osalta KJP Oy:n toimittamaan liitekarttaan merkittyjä tontteja palvelevien jäteputkien liitoskohtia. Tonteille 10667/1,2 ja 4 on toteutettu yksi jäteputken liitoskohta per tontti. Mikäli vuokraaja haluaa muuttaa liitteeseen merkittyjä ja jo rakennettuja liitoskohtia, niin tällöin vuokraaja vastaa kaikista muutoksesta aiheutuvista kustannuksista. Mikäli kuitenkin vuokraaja voi luotettavasti selvittää kaupungille, että etukäteen määrätty liitoskohdan paikka vaikeuttaa tai hankaloittaa olennaisesti talon suunnittelua ja toteutusta, niin liitoskohdan siirtämisestä ja kustannusjaosta voidaan neuvotella kaupungin ja jäteyhtiön kanssa.

Jäteputkien liitoskohtia koskeva kartta on liitteenä 15.

3.2.8. Palveluyhtiö

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

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

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

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

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

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

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

3.2.9. Ympäristötaide

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

3.2.10. Rakentamisen logistinen ohjaus

Rakentamisen logistisen ohjauksen osalta viitataan liitteenä 6 olevien Nihdin alueellisten lisäehtojen 2.3. kohtaan (Rakentamisen logistinen ohjaus) ja liitteenä 21 olevaan rakentamislogistiikan toimintaohjeeseen urakoitsijoille ja rakennuttajalle, Sitowise 26.6.2024. Vuokralaisen tulee huolehtia, että työmaan edustaja/edustajat osallistuvat rakentamislogistiikan järjestämiin kokouksiin.

3.2.11. Autopaikkojen järjestäminen ja pyöräpysäköinti

Asemakaavassa ei ole asetettu asuntorakentamiselle autopaikkavelvoitetta. Liiketilöiden osalta asemakaavan autopaikkavelvoite on vähintään 1 ap/liiketila, enintään 1 ap/90 k-m². Nihdissä kokeillaan ns. markkinaehtoista pysäköintiä. Kaupungin tarkoitus ei ole, ettei autopaikkoja toteuteta lainkaan, vaan se, että hanke määrittää itse tarvittavien autopaikkojen määrän ja hinnan kysynnän mukaan. Tämän vuoksi tarjoaja (vuokraaja) on velvollinen ilmoittamaan Kalasataman alueryhmän lausuntokokoukseen mennessä kunkin tontin osalta selvityksen perusteluineen toteutettavasta autopaikkamäärästä.

Asemakaavan pysäköintimitoituksena on käytetty 1 ap/135 k-m². Kaupunki ei tarjoa pitkäaikaisen pysäköinnin mahdollisuutta alueella. Korttelin 10667 yhteisen pihakannen (AK ah-pih) alle saa rakentaa pysäköintilaitoksen (map).

Suunnitelman auto- ja pyöräpysäköintilaskelmat tulee esittää Kalasataman alueryhmän lausuntokokoukseen mennessä. Autopaikat sijoitetaan kaavan mukaisesti pihakannen alle. Pyöräpysäköinnissä tulee kiinnittää huomiota pyöräsuojien helppokulkuisuuteen, pysäköintipaikkojen käytettävyyteen ja huomioida myös kuormapyörien tilatarve. Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016 on liitteenä 19.

3.2.11.1. Korttelin 10667 pysäköintipaikkojen ja yhteispihan toteuttaminen

Kilpailun voittaja ja 10667/1, 2 ja 4 tonttien vuokraaja on velvollinen toteuttamaan korttelin yhteisen pihan ja pysäköintilaitoksen. Korttelin yhteinen piha ja autopaikkojen sijoittuminen tulee suunnitella yhteistyössä tontin 10667/3 kanssa.

Tontin 10667/3 varauksensaaja, Helsingin kaupungin asuntotuotanto (Att), on ilmoittanut tarvitsevänsä oman hankkeensa toteuttamiseksi korttelin yhteisestä pysäköintilaitoksesta 15 autopaikkaa, joista yhden on oltava liikuntaesteisten autopaikka.

Korttelin 10667 tontit ovat velvollisia sallimaan korvauksetta yhteisen pihan ja pysäköintilaitoksen sekä sen ajoyhteyden sijoittamisen tonteille sekä tekemään tiivistä yhteistyötä näiden toteuttamiseksi. Pysäköintilaitoksen kustannukset jaetaan yleensä tonttien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät tontit muuta sovi. Yhteispihan osalta kustannukset on voitu jakaa siten, että jokainen vastaa pihan kustannuksista oman tonttiansa alueella tai että nämä jaetaan tonttien rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa, elleivät tonttien toteuttajat yhdessä muuta sovi.

3.2.12. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraaja on velvollinen kunkin tontin osalta laatimaan kustannuksellaan 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 olevan maanvuokrasopimusmallin kohdassa 12 (Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen).

3.2.13. 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

Kilpailun tonttien avoin ja näkyvä sijainti Nihdissä osana kaupungin merellistä julkisivua asettaa suunnittelulle ja toteutukselle erityisen korkeat laatuvaatimukset. Tämän vuoksi asuntokohteen tulee edustaa arkkitehtuuriltaan, asuttavuudeltaan ja tilaratkaisujen toimivuudeltaan sekä teknisiltä ratkaisuiltaan mahdollisimman korkeatasoista talonrakentamista. Asuntojen suunnittelussa tulee huomioida merellisyyttä ja mahdollisimman monesta suunnitelmasta tulisi pyrkiä luomaan merinäkyymiä.

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

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

Vuokraaja 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.

Liitteenä 17 on Nihdin eteläosan suunnitteluohjeet talonrakentamista varten, Helsingin kaupunki 27.9.2022.

3.3.2. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen

Vuokraaja on velvollinen suunnittelemaan tontin tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin, asemakaavoituksen, rakennusvalvontapalvelun, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikön sekä liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa.

Kunkin tontin suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin järjestämissä kokouksissa (alueryhmäkokoukset, rakennuttajakokoukset), joihin vuokraaja on velvollinen osallistumaan. Tarvittaessa voidaan järjestää myös katselmuksia, joissa osapuolet ovat läsnä.

Tontille toteutettavat hankkeet osallistuvat alueryhmätyöskentelyyn 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 muilla asiantuntijoilla.

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

Vuokraaja 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 alueryhmätyöskentelyn lisäksi noin kolme kertaa vuodessa pidettävissä rakennuttajakokouksissa.

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

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

3.3.3. Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus

Kilpailun kohteena oleville tonteille tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tulee asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 as-m². Muuten huoneistojakauma on vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

3.3.4. Yhteistilat (monikäyttötilat)

Kullekin tontille tulee rakentaa monikäyttötiloja asukkaiden käyttöön 1,5 % tontin kerrosalasta. Näistä 2/3 tulee sijoittaa alueelliseen palvelurakennukseen, jonka kustannukset sisältyvät palveluyhtiön D-osakkeen merkintähintaan. Alueellinen palvelurakennus toteutetaan Kalasatamanpuiston lounaiskulmaan, kortteliin 10588.

Tonteilla yhteistilat tulisi sijoittaa ensisijaisesti ullakkosaunan yhteyteen ja/tai pihatason. Pihatilojen aktiivista ja monipuolista käytettävyyttä voi edistää esimerkiksi sijoittamalla keittiökaluksella varustetun kokoontumistilan pihatason tai varustamalla osan sisäänkäynneistä erillisillä kuraeteisillä.

3.3.5. Piha

Tonttien piha-alue sijaitsee korttelin keskellä kilpailutonttien rajaamana ja on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaan avoimena kokonaisuutena. Piha tulee suunnitella yhteistyössä tontin 10667/3 kanssa. Pihakannen alle saa rakentaa pysäköintilaitoksen.

Hulevesien hallintaa tonteilla koskevaa ohje on liitteenä 20.

3.3.6. 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 hiilipiikkiä erityisesti elinkaaren alkuvaiheessa ja jotka voidaan todentaa hiilijalanjälkilaskennalla.

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

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

Vuokraaja on velvollinen toimittamaan tonttien 10667/1,2 ja 10667/4 rakennuksia koskevat hiilijalanjäljen laskentatulokset viimeistään hakiessaan tonteille valtakirjaa rakennusluvan hakemista varten. Mikäli hiilijalanjäljen laskentatulokset on muuttunut rakennusluvan myöntämisen jälkeen, vuokraajan tulee esittää tontin rakennuksia koskevat tarkistetut hiilijalanjäljen laskentatulokset kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelulle ennen maanvuokrasopimuksien allekirjoittamista.

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

4. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat

4.1. Maanvuokrauksen esisopimus

Kaupunki tekee korkeimman hyväksyttävän kynnysrahan tekijän kanssa liitteenä 2 olevan maanvuokrauksen esisopimuksen (jäljempänä myös esisopimus). Esisopimukseen sisällytetään tähän tarjouspyyntöön perustuvat ehdot ja kaupungin maanvuokrausten 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.

Vuokraaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille käsirahana kaksikymmentä prosenttia (20 %) tarjotusta kynnysrahasta maanvuokrauksen esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Suoritettu käsiraha vähennetään tontin pitkäaikaisen vuokraamisen yhteydessä maksettavasta lopullisesta kynnysrahasta.

Kaupungilla on oltava esisopimuksen ja pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena vuokraajan järjestämä ja Kaupungin hyväksymän tahon omavelkainen takaus tai maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymä muu vastaava vakuus kuten käteispankki (talletuskirja). Vakuuden suuruus on tonttien osalta yhteensä 360 000 euroa. Vakuudesta on todettu tarkemmin liitteenä 2 olevan maanvuokrauksen esisopimuksen kohdassa 9.

Tonttien maanvuokrauksen esisopimukseen ja lopullisiin tontinvuokrasopimuksiin 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 kynnysrajan tarjonnut taho eivät pääse neuvotteluissa sopimukseen esisopimuksen ehdoista, kuten tontin luovuttamiseen ja toteuttamiseen liittyvistä ehdoista, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta luovuttaa tontti tai muodostettavat tontit kolmannelle.

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

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

Maanvuokrauksen esisopimusta koskeva luonnos ja lisäehdot ovat liitteenä 2.

4.2. Tonttien toteuttamisen periaatteet

Vuokraaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella asuntotontit sekä niitä palvelevat mahdolliset kannenalaiset autopaikat kokonaan valmiiksi tämän Tarjouspyynnön, asemakaavan sekä luovutusasiakirjojen mukaisesti. Vuokraaja on velvollinen noudattamaan muun muassa voimassa olevaa lainsäädäntöä, rakentamista koskevia muita säännöksiä sekä hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä.

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

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

4.3. Valtakirja rakennusluvan hakemista varten

Kaupunki antaa vuokraajalle valtakirjan tonteille haettavia rakennuslupia varten. Valtakirja on voimassa kaksitoista (12) kuukautta. Kaupunki perii valtakirjan perusteella tonteilta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä kertasuorituksena kahden (2) kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen, joka lasketaan tonteille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden (k-m²) mukaan maanvuokrauksen esisopimuksessa määriteltujen rakennusoikeuden yksikköhintojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa ja valtakirjamenettelyssä noudattaman käytännön mukaisesti.

Valtakirjaa koskevan päätöksen mukaan tontilla ei saa aloittaa maanrakennustöitä, eikä rakennustöitä, ennen kuin tontteja koskeva kaupungin kanssa tehtävä maanvuokrasopimus 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 vuokraamista koskevan päätöksen jälkeen, mutta ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Tältä ajalta vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen edellä mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan tontin pitkäaikaiseen vuokraamiseen saakka).

4.4. Tonttien pitkäaikainen vuokraaminen

Tontit vuokrataan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla Vuokraajalle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille tämän tarjouspyynnön mukaisesti määräytyvillä maanvuokrilla 31.12.2085 saakka. Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten osalta noudatetaan Kaupungin tavanomaisesti käyttämiä vuokraehtoja sekä erikseen määriteltäviä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat keskeisiltä osin tähän tarjouspyyntöön sekä voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin.

4.4.1. Tonttien vuokraushinta

Tonttien maanvuokra perustuu tontin markkina-arvoon, jonka määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen arviolausuntoon tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

Asuinrakennusoikeuden osalta vuosivuokra on 4 % ja muiden käyttötarkoitusten osalta 5 % rakennusoikeuksien laskennallisesta arvosta. Maanvuokraa peritään vähintään asemakaavassa tontille osoitetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden (kuten asuin ja kr-tila) mukaan, ja mikäli asemakaavassa osoitettu tontin rakennusoikeus ylitetään, peritään maanvuokraa myös tältä osin.

Asuinrakennusoikeuden osalta vuosivuokra määrätään seuraavin yksikköhinnoin:

Tontti	Käyttötarkoitus	AK €/k-m ²	kr €/k-m ²
10667/1	AK	1 700	400
10667/2	AK	1 600	400
10667/4	AK-1	1 600	400

Tonttien vuosivuokrat sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" siten, että ilmoitetut vuokrat vastaavat hintakilpailun ratkaisuhetkellä viimeisintä tiedossa olevaa indeksin pistelukua (perusindeksi). Ratkaisuhetkellä tarkoitetaan kaupungin päätöstä maanvuokrauksen esisopimuksen hyväksymisestä. Tarkistusindeksinä käytetään edellisen vuoden indeksin pistelukujen keskiarvoa. Vuosivuokra muodostuu jakamalla tarkistusindeksin pisteluku perusindeksin pisteluvulla ja kertomalla vuosivuokra saadulla luvulla.

Tonttien yhteenlaskettu vuosivuokra lokakuun 2024 hintatasossa on asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella noin 585.000 €.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asuntoja palvelevien tilojen osalta maanvuokraa ei peritä, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

4.4.2. Alkuvuosialennus maanvuokrasta

Kaupungin asuntotonttien maanvuokrausta koskevien yleisten periaatteiden mukaisesti tonttien maanvuokrasta voidaan myöntää määräaikainen huojennus esimerkiksi alueen rakentamisen keskeneräisyyden vuoksi. Kilpailun kohteena olevien Tonttien maanvuokrasta peritään alkuvuosialennuksen perusteella 80 %:a 15.3.2029 saakka.

4.4.3. Tontin vuokraushinnan alentaminen maanvuokran ennakkomaksulla

Vuokraajan on halutessaan mahdollista saada tontin asuinrakennusoikeuden maanvuokraa alennettua maksamalla kertaluonteinen maksusuoritus eli nk. maanvuokran ennakkomaksu.

Vuokraajan on mahdollista alentaa tontin asuinrakennusoikeuden osalta perittävää maanvuokraa maksamalla tontin markkina-arvon mukaisen asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan ja tavoittelemansa asuinrakennusoikeuden vuokraushinnan mukaisen asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan välinen erotus maanvuokran ennakkomaksuna. Vuokraajan on mahdollista määrittellä haluamansa tontin asuinrakennusoikeuden vuokran perusteena käytettävän asuinrakennusoikeuden yksikköhinta, mutta se ei kuitenkaan voi olla alhaisempi kuin 850 euroa/k-m².

Esimerkinomaisesti todettakoon, että mikäli vuokraaja haluaa, että tontin 10667/1 asuinrakennusoikeuden vuokran perusteena käytettävä asuinrakennusoikeuden yksikköhinta olisi 1 300 euroa/k-m², tulisi vuokraajan maksaa maanvuokran ennakkomaksua yhteensä 1 320 000,00 euroa edellyttäen, ettei tontin asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeus (3 300 k-m²) ylitä. Tässä tapauksessa maanvuokran ennakkomaksu lasketaan siis seuraavan kaavan mukaisesti: $(1\,700 \text{ euroa/k-m}^2 - 1\,300 \text{ euroa/k-m}^2) \times 3\,300 \text{ k-m}^2 = 1\,320\,000 \text{ euroa}$. Vastaavasti, mikäli vuokraaja tavoittelee tontin asuinrakennusoikeuden vuokran perusteena käytettävän yksikköhintaa 1 150 euroa/k-m², tulisi Vuokraajan maksaa maanvuokran ennakkomaksua yhteensä 1 815 000 euroa.

Tontin asuinrakennusoikeuden määrä maanvuokran ennakkomaksua laskettaessa määritetään kuten asuinrakennusoikeuden määrä tontin vuokraa laskettaessa eli edellä kohdassa 4.4.1. mainittujen periaatteiden mukaisesti. Edelleen tontin maanvuokra määritetään muilta osin kohdan 4.4.1. mukaisesti, vaikka vuokraaja päättäisikin maksaa maanvuokran ennakkomaksun.

Selvytyden vuoksi todetaan, ettei vuokraajan ole mahdollista saada tonttien 10667/1 ja 10667/2 liiketilöiden (asemakaavamerkintä kr) maanvuokraa alennettua maanvuokran ennakkomaksulla. Liiketilöiden osalta maanvuokra määritetään siten tämän tarjouspyynnön kohdan 4.4.1 mukaisesti.

Maanvuokran ennakkomaksun tavoitteena on, että tontin asuinrakennusoikeuden maanvuokran vastikevaikutus saadaan tällä tavoin asunnon ostajien kannalta kustannuksiltaan kohtuullisemmalle tasolle, jolloin voidaan osaltaan parantaa tontille toteutettavan hankkeen toteuttamisen edellytyksiä.

Vuokraaja vastaa kustannuksellaan maanvuokran ennakkomaksun suorittamiseen liittyvistä mahdollisista veroista, kuten esimerkiksi varainsiirtoveron suorittamisesta.

Maanvuokran ennakkomaksu on suoritettava viimeistään ennen lopullisen luovutussopimuksen (pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen) allekirjoittamista maanvuokran kynnysrahan loppuosan suorittamisen yhteydessä. Tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen maanvuokran ennakkomaksun maksaminen ei enää ole mahdollista.

4.4.4. Kynnysrahan (maanvuokran lisäosuuden) maksaminen

Vuokraaja on velvollinen tässä tarjouspyynnössä edellä määritetyn maanvuokran lisäksi suorittamaan kaupungille tonttien 10667/1, 2 ja 4 osalta maanvuokran lisäosuuden eli kynnysrahan. Maanvuokran lisäosuuden määrä määräytyy vuokraajan esittämän tarjouksen mukaisesti.

Tonttikohtainen maanvuokran lisäosuus on suoritettava viimeistään ennen kunkin tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Kaupunki antaa tarkentavat käytännön ohjeet maanvuokran lisäosuuden suorittamisesta lähempänä tontin luovuttamista. Lopullisesta maanvuokran lisäosuuden määrästä vähennetään jo aiemmin maanvuokrauksen esisopimuksen yhteydessä suoritettu osuus eli kaksikymmentä (20 %) prosenttia.

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

4.5. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat

Vuokraaja on velvollinen allekirjoittamaan tonttien 10667/1,2 ja 10667/4 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen viipymättä, kun tontille on myönnetty rakennuslupa, kuitenkin viimeistään 30.9.2026, ellei Kaupunki perustellusta syystä myönnä määräaikaan pidennystä. Tonttien rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun tonttia koskeva pitkäaikainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Tonttien 10667/1,2 ja 10667/4 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 31.12.2026, 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.

Tonteille 10667/1,2 ja 10667/4 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua viimeistään 31.1.2029, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettavaksi.

5. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta

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

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

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

6. Yhteyshenkilö

Mia Kajan
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
PL 58213
00099 Helsingin kaupunki
mia.kajan@hel.fi
Puh. (09) 310 15820

Helsinki

Helsingin kaupunki

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

www.hel.fi