



Hintakilpailu, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti tontit (AK) 49290/2-4

Tarjouspyyntö

15.4.2025

Helsinki

Sisällys

Hintakilpailu,	1
Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti tontit (AK) 49290/2-4	1
Kruunuvuorenrannan, Haakoninlahden myytävien tonttien (AK) 49290/2-4 hintakilpailu ...	4
1. Yleistä hintakilpailusta	4
1.1. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset	5
2. Kilpailutekniset tiedot.....	7
2.1. Tarjouspyynnön (kilpailuohjelman) asiakirjat.....	7
2.2. Kilpailuaika.....	7
2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen.....	7
2.4. Myytävien tonttien ostotarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste	7
2.5. Ostotarjousten toimittaminen kaupungille	8
2.6. Kilpailun ratkaiseminen.....	8
3. Kilpailun taustatietoja	8
3.1. Haakoninlahden alueesta	8
3.2. Kilpailualue	9
3.2.1. Asemakaava	9
3.2.2. Tonttitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot.....	9
3.2.3. Yhteispiha	10
3.2.4. Liiketila	10
3.2.5. Perustamisolosuhteet	11
3.2.6. Maaperän puhdistaminen	11
3.2.7. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen	11
3.2.8. Maanalaiset rakenteet	11
3.2.9. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka	11
3.3. Kruunuvuorenrannan alueelliset ehdot.....	12
3.3.1. Jäteyhtiö ja jätteenkeräys	12
3.3.2. Palveluyhtiö.....	14
3.3.3. Valotaide	14
3.3.4. Rakentamisen logistinen ohjaus	15
3.3.5. Elinkelpoisen puuston säilyttäminen	15
3.3.6. Työmaa-aidat ja visuaalinen ilme	16
3.4. Suunnittelu ja rakentaminen	16
3.4.1. Yleistä.....	16
3.4.2. Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus	16
3.4.3. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen.....	17
3.4.4. Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus.....	18
3.4.5. Rakennusten vähähiilisyys	18
3.4.6. Piha ja hulevesien hallinta	18
3.4.7. Autopaikkojen ja pyöräpysäköinnin järjestäminen	19
3.4.8. Yhteiskerhotilat (harraste- ja kokoontumistilat).....	20
4. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat ..	20
4.1. Kiinteistökaupan esisopimus	20
4.2. Tonttien toteuttamisen periaatteet	21
4.3. Rakentamisluvan hakeminen.....	21
4.4. Kauppakirja.....	21
4.4.1. Kauppahinnan määräytyminen, maksaminen ja korko.....	22
4.4.2. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat.....	23
4.4.3. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt	24
5. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta	24
6. Vuokratonttimallit.....	25
7. Yhteystiedot	25



Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahden sijainti Helsingissä

Kruunuvuorenrannan, Haakoninlahden myytävien tonttien (AK) 49290/2-4 hintakilpailu

1. Yleistä hintakilpailusta

Helsingin kaupunki (myöhemmin myös "kaupunki") myy avoimella tarjouskilpailulla (hintakilpailu) Kruunuvuorenrannan Haakoninlahdessa sijaitsevat asuinkerrostalotontit (AK) 49290/2, 3 ja 4. Tonteilla (AK) 49290/2, 3 ja 4 on asemakaavan mukaan asuinkerrosalla yhteensä 12 200 k-m². Asemakaavassa kortteliin 49290 ei ole merkitty liiketilaa. Kaupunki kuitenkin edellyttää, että korttelin Tontille 3 toteutetaan ravintolaksi soveltuvaa liiketilaa 150 k-m². Tonteille tulee toteuttaa sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasumista.

Helsingin kaupunki myy kilpailun kohteena olevat tontit korkeimman prosenttiosuuden tontille (tonteille) toteutettavien asuntojen, liike- ja muiden tilojen sekä autopaikkojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden velattomasta kokonaismyyntihinnasta tarjonneelle (jäljempänä myös "korkeimman prosenttiosuuden tarjous") tässä tarjouspyynnössä (jäljempänä "tarjouspyyntö") määritellyin ehdoin.

Ostotarjous annetaan tämän tarjouspyynnön liitteenä 1 olevalla ostotarjouslomakkeella ja tarjousaika päättyy (ke) 13.8.2025 klo 12.00.

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

Hintakilpailun ratkaisuperusteena on tarjoajan ostotarjouslomakkeessa ilmoittama korkein prosenttiosuus edellä mainitusta velattomasta kokonaismyyntihinnasta. Tontin kauppahinta määritetään tonttikohtaisesti kullekin tontille erikseen käyttäen mainittua tarjoajan ostotarjouslomakkeessa ilmoittamaa prosenttiosuutta.

Hintakilpailun voittaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tonteista Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan tonttien suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme ja toiminnallinen laatu.

Tonttien osalta kauppajen ehdot perustuvat tähän tarjouspyyntöön ja korkeimman prosenttiosuuden tarjoukseen. Kaupunki määrää tarvittaessa tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tässä tarjouspyynnössä tontille/tonteille asetetut tavoitteet ja ehdot sekä kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Merkittävät poikkeamat tästä tarjouspyynnöstä ilmeneviin ehtoihin eivät kuitenkaan ole mahdollisia.

Sopimusjärjestelyistä sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteista ja määräaajoista on kerrottu tarkemmin jäljempänä tarjouspyynnön kohdassa 4 sekä liitteenä 2 olevassa kiinteistökaupan esisopimusluonnoksessa.

Hintakilpailun järjestäjänä on Helsingin kaupunki. Hintakilpailun käytännön järjestelyistä huolehtivat kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu ja kaupunginkanslian aluerakentaminen. Kilpailuun osallistumisesta ei makseta mitään korvausta tai tarjouspalkkiota.

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

Tonttien yleiset varausehdot 1.2.2025 ovat liitteenä 3. Ostajalla tarkoitetaan mainittujen ehtojen mukaista varauksensaajaa.

1.1. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset

Hintakilpailu on avoin kaikille, jotka täyttävät tässä tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset. Tarjous tulee antaa tonteista joko yksin tai yhteenliittymänä.

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 tontin 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 ostotarjouksen toimittamisen yhteydessä toimittaa tarjoajan perustietojen lisäksi selvitys

1. yleisistä kelpoisuusedellytyksistään ja referenssiluettelo osallistujan/osallistujaryhmän toteuttamista vähintään kolmesta tiiviiseen kaupunkiympäristöön asuntorakentamisena toteutetusta kerrostalokohteesta Helsingistä viimeisen kymmenen vuoden ajalta 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.

Hintakilpailun voittajan tulee ennen kilpailun ratkaisun käsittelyä toimittaa kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) vakuutus, ettei kilpailun voittaja tai yksikään sen vastuuhenkilö ole pakotteiden kohteena ja ettei suunniteltuun kauppaan käytetä pakotteiden kohteena olevia tai pakotteiden kohteena olevalta taholta saatuja varoja.

Vakuutuksen sisältö:

- *Kilpailun voittaja tai yksikään sen suora tai välillinen omistaja, vastuuhenkilö tai muu lähellä oleva taho ei ole pakotteiden kohteena tai että pakotteita tai varojen jäädyttämispäätöksiä ei ole asetettu sopimuskumppanille, sopimuskumppanin hallinto-, johto-, tai valvontaelimen jäsenille tai edustus-, päätös-, määräys- tai valvontavaltaa käyttäville henkilöille tai tahoille.*

Pakotteilla ja rajoitteilla tarkoitetaan Euroopan unionin, Yhdistyneiden kansakuntien ja Suomen viranomaisten asettamia pakotteita ja rajoitteita. Varojen jäädyttämispäätöksillä tarkoitetaan Suomen viranomaisten asettamia varojen jäädyttämispäätöksiä. Tarvittaessa kilpailun voittaja on velvollinen toimittamaan asiasta lisäselvityksiä. Selvityksen perusteella tontit-yksikön tulee pystyä arvioimaan, kohdistuuko yritykseen, niiden välittömiin ja välillisiin omistajiin sekä yrityksen puolesta tai johdolla toimiviin tahoihin pakotteita.

Mikäli kilpailun voittajan kansalaisuus (henkilö) tai kotipaikka (yritys tai muu yhteisö) on muualla kuin EU- ja ETA-maissa, tulee kiinteistön hankintaan hakea lupa puolustusministeriöltä (Laki eräiden kiinteistöjenhankintojen luvanvaraisuudesta, 29.3.2019/470).



Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö, Haakoninlahti 2, kilpailualueen raja. Ei mittakaavassa.

2. Kilpailutekniset tiedot

2.1. Tarjouspyynnön (kilpailuohjelman) asiakirjat

Tämä tarjouspyyntö (kilpailuohjelma), johon sisältyvät seuraavat liitteet:

- 1) Ostotarjouslomake
- 2) Kiinteistökaupan esisopimusluonnos liitteineen (liite 3 kauppakirjaluonnos)
- 3) Tonttien yleiset varausehdot 1.2.2025
- 4) Asemakaava [nro 12130](#) määräyksineen (asemakaava löytyy dwg-muodossa Helsingin karttapalvelusta [kartta.hel.fi](#))
- 5) Asemakaavan [nro 12130](#) selostus
- 6) Kruunuvuorenrannan alueelliset lisäehdot, 24.11.2020
- 7) Rakennettavuusselvitys 2.3.2022 liitteineen
- 8) Maaperän tilan tietojärjestelmän kohderaportti (16.3.2022)
- 9) Muuntamot yleissuunnitelmakartta Kruunuvuorenrannan alueesta, 23.8.2024 (Helen Sähköverkko Oy)
- 10) Kiinteistökohtainen jäteputkijärjestelmän toteuttamista koskeva suunnittelu- ja toteutussopimusmalli (jäteyhtiö)
- 11) Lajitteluhuoneiden suunnitteluohje, 14.7.2020 (jäteyhtiö)
- 12) Jäteputken liitoskohdat
- 13) Rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakennuttajille, Sitowise 28.6.2024
- 14) Työmaa-aidan visuaalinen ohje, 13.9.2024
- 15) Ohje rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin
- 16) Hulevesien hallinta tonteilla, Rakennusvalvonnan ohje
- 17) Asuintonttien pysäköintimäärien laskentaohjeet, Helsingin kaupunki 2015
- 18) Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016

2.2. Kilpailuaika

Kilpailu alkaa (ti) 15.4.2025. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Kilpailu päättyy (ke) 13.8.2025 klo 12.00.

2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse (ke) 7.5.2025 klo 16 mennessä osoitteeseen: asuntotonttiedustelut@hel.fi. Viesti tulee otsikoida ”*Hintakilpailu, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti, tontit (AK) 49290/2-4*”.

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (to) 22.5.2025. Vastaukset kysymyksiin sekä kilpailuaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjousten jättämiselle varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internet – sivuilla: hel.fi/tonttihaut

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

2.4. Myytävien tonttien ostotarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste

Tarjoajan tulee tehdä myytävistä tonteista ostotarjous seuraavasti:

Tarjoajan tulee ilmoittaa ostotarjouslomakkeessa (liitteenä 1) tarjoamansa prosenttiosuus tontille toteutettavien asuntojen, liike- ja muiden tilojen sekä autopaikkojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden velattomasta kokonaismyyntihinnasta (velaton kokonaismyyntihinta). Tontin kauppahinta määräytyy siten velattoman kokonaismyyntihinnan ja voittaneessa tarjouksessa ilmoitetun korkeimman prosenttiosuuden perusteella.

Kauppahinta määritetään tonttikohteisesti, eli kullekin tontille erikseen käyttäen kaikkien tonttien osalta samaa prosenttilukua.

Ostotarjouksen on oltava voimassa 31.5.2026 saakka.

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

Ehdollisia tai tämän tarjouspyynnön vastaisia ostotarjouksia ei hyväksytä.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt ostotarjoukset. Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajalle mahdollisesti aiheutuneista tai aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista, mikäli kaupunki päättää hylätä kaikki ostotarjoukset tai ostotarjouksen hyväksymistä koskeva päätös ei saa lainvoimaa tai sen myöntäminen pitkittyy.

Mikäli tarjouskilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää ostotarjousta, kaupunki pidättää itselleen seuraamuksitta oikeuden neuvotella tontin myynnistä sekä myyntiin liittyvistä ehdoista ehdollisen ostotarjouksen tai muulla perusteella hylätyn ostotarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä tontti, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

2.5. Ostotarjousten toimittaminen kaupungille

Ostotarjoukset ja selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä ja harmaan talouden torjunnasta on toimitettava Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalveluun kilpailun päättymisaikaan (ke) 13.8.2025 klo 12.00 mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”*Hintakilpailu, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti, tontit 49290/2-4*”. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää kilpailuaikana tarjousten jättämiselle varattua aikaa.

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

Kaupunki suosittelee, että ostotarjoukset toimitetaan henkilökohtaisesti Helsingin kaupunkiympäristön infopisteeseen.

Edellä mainitun määräajan jälkeen jätetyt ostotarjoukset hylätään.

2.6. Kilpailun ratkaiseminen

Toimivaltainen toimielin/viranhaltija päättää arviolta lokakuussa 2025 hintakilpailun voittajan valinnasta ja tonttien myynnistä korkeimman prosenttiosuuden tonteille toteutettavien asuntojen, liike- ja muiden tilojen sekä autopaikkojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden velattomasta kokonaismyyntihinnasta tarjonneelle ostajalle/yhteenliittymälle olevan kiinteistökaupan esisopimuksen (liite 2) mukaisin ehdoin.

Toimivaltainen toimielin/viranhaltija voi seuraamuksitta hylätä ostotarjoukset.

3. Kilpailun taustatietoja

3.1. Haakoninlahden alueesta

Kruunuvuorenrannan asuinalue rakennetaan Laajasalon länsiosaan vastapäätä kantakaupunkia. Rakentaminen Kruunuvuorenrannan alueella alkoi alueen itäosasta Borgströminmäestä ja Gunillankalliosta ja ensimmäiset asukkaat muuttivat alueelle syksyllä 2015.

Haakoninlahden alue sijoittuu Kruunuvuorenrannan alueen länsiosaan lähelle meren rantaan. Haakoninlahden alue on aikaisemmin ollut öljysatama-alue. Öljysatamatoiminta alueella on

päättynyt useita vuosia sitten ja kaikki öljysatamaan liittyneet rakennukset/rakenteet on purettu ja maaperä on puhdistettu. Alueen historiasta muistuttaa Saaristolaivastonkadun varrelle korttelia 49290 vastapäätä sijoittuva kunnostettu vanha öljysäiliö, Öljysäiliö 468.

Alueen rakentamisessa ollaan puolessa välissä ja asukkaita alueella on tällä hetkellä noin 6 500. Tämän hetken arvion mukaan rakentaminen alueella jatkuu vielä 2030-luvun loppupuolelle.

Kruunuvuorenrannan asuinalueen yhdistää kantakaupunkiin Kruunusillat-raitiotie, joka kulkee Laajasalosta Korkeasaaren ja Kalasataman kautta Hakaniemeen. Kruunusillat voivat käyttää myös pyöräilijät ja jalankulkijat.

Lisätietoa Kruunuvuorenrannan projektialueesta on luettavissa Uutta Helsinkiä -sivuilta: hel.fi/uuttahelsinki/kruunuvuorenranta

3.2. Kilpailualue

3.2.1. Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 9.10.2013 hyväksymän ja 22.11.2013 lainvoimaiseksi tulleen Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2:n asemakaavan nro 12130 mukaan tontit 49290/2, 3 ja 4 ovat asuin- ja palvelusalojen korttelialuetta (AK). Tontti 49290/1 kuuluu asumista palvelemaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen (AH).

Haakoninlahti 2:n asemakaava [nro 12130](#) määräyksineen on tämän tarjouspyynnön liitteenä 4.

Asemakaavan selostus on tämän tarjouspyynnön liitteenä 5.

Lisäksi jatkosuunnittelua ohjaavat tarkentavat suunnitteluohjeet:

- VIII rakennusosissa: Julkisivujen yläosa ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Julkisivuaukotuksen tulee jatkua ylös asti ja aukotus tulee viistää katon viisteen suuntaisesti kaikilla julkisivuilla.
- Frejankujan vastaiselle rajalle on rakennettava matala muuri niille osuuksille, jotka eivät ole välttämättömiä kulkuyhteyksiä.
- Tontille 3 on rakennettava ravintolaksi soveltuvaa liiketilaa 150 k-m² (kts. kohta 3.2.3).

Kruunuvuorenrannan alueelliset lisäehdot (24.11.2020) ovat tämän tarjouspyynnön liitteenä 6.

3.2.2. Tonttiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot

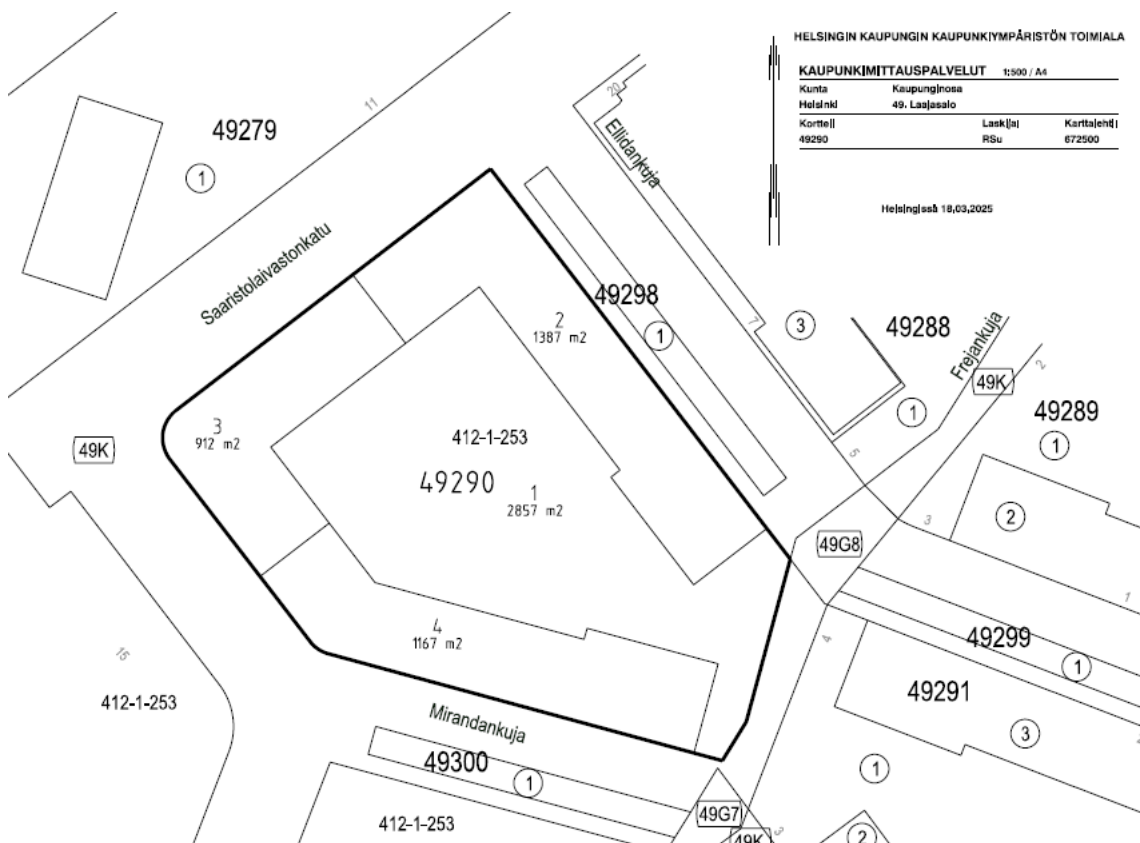
Kilpailun kohteena on [korttelin 49290](#) kolme asuin- ja palvelusalojen tonttia (AK) 49290/2, 3 ja 4. Asuin- ja palvelusaloja tonteilla on asemakaavan mukaan yhteensä noin 12 200 k-m².

Todetaan, että asemakaavassa asuin- ja palvelusalojen tonteille (AK) on merkitty asemakaavamerkintä "par". Asemakaavamerkintä "par" tarkoittaa rakennusaloja, jonka ylimmässä kerroksessa asuntoihin saa rakentaa parven, jossa on asuin- ja työtiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta.

Tontteja ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Kaupunki vastaa kustannuksellaan tonttijaosta, tonttien lohkomisesta ja rekisteröinnistä. Mikäli ostaja hakee tämän jälkeen tontin/tonttien osalta tonttijaon muutosta ja lohkomista, vastaa ostaja kyseisistä kustannuksista. Tontin tulee olla muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin ennen kiinteistökauppaa.

Tontti ja osoite	Käyttö-tarkoitus	Rahoitus- ja hallintamuoto	Kaavan osoittama kerrosala	Pinta-ala noin
49290/2, Saaristolaivastonkatu / Ellidankuja	AK	OO	4 850 k-m ²	1 387 m ²
49290/3, Saaristolaivastonkatu / Mirandankuja	AK	OO	3 000 k-m ²	912 m ²
49290/4, Mirandankuja	AK	OO	4 350 k-m ²	1 167 m ²

OO = vapaarahoitteinen sääntelemätön omistusasuntotuotanto



3.2.3. Yhteispiha

Asuntonttien piha-alueet ja pysäköinti sijoittuvat asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle tontille (AH) 49290/1 (myöhemmin myös "yhteispihatontti"). Yhteispihatontti tullaan vuokraamaan pitkäaikaisesti yhteisesti määräosin tonttien (AK) 49290/2-4 haltijoille. Yhteispihatontin pinta-ala on noin 2 857 m².

3.2.4. Liiketila

Asemakaavassa kortteliin 49290 ei ole merkitty liiketilaa. Kaupunki kuitenkin edellyttää, että tontin (AK) 49290/3 kulmaukseen toteutetaan ravintolaksi soveltuvaa liiketilaa vähintään 150 k-m².

Liiketilat saa rakennusvalvonnan ennakoarvion mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Kilpailijoiden tulee kuitenkin huomata, että mikäli liiketilojen rakentaminen kaavan osoittaman kerrosalan lisäksi ei olisi rakennusvalvonnan ennakoarviosta poiketen mahdollista, tulee ne rakentaa tästä huolimatta, jolloin ne sisältyvät asemakaavan sallimaan rakennusoikeuteen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että liiketilan rakentaminen on kaavapoikkeama ja kaikki poikkeamat asemakaavasta käsitellään niistä erikseen säädetyssä järjestyksessä. Tarjouspyyntö tai kiinteistökaupan esisopimus ei siten ole tae poikkeamisen hyväksymiselle.

3.2.5. 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.

Rakennettavuusselvitys 2.3.2022 liitteineen on tämän tarjouspyynnön liitteenä 7.

3.2.6. Maaperän puhdistaminen

Korttelin 49290 alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen pilaantunutta maaperää on puhdistettu ympäristöviranomaisen päätöksen perusteella. Korttelin 49290 tontit on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään, jonka kohderaportin mukaan korttelin 49290 tonteilla ei ole toimenpidetarvetta.

Mikäli alueella ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, vastaa kaupunki puhdistamisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

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

Maaperän puhdistamista koskevat ehdot ovat tämän tarjouspyynnön liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen kohdassa 19 ”Myyjän ilmoitus maaperän puhdistamisesta”.

Kauppakirjan liitteeksi tuleva valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmän kohderaportti (16.3.2022) on tämän tarjouspyynnön liitteenä 8.

3.2.7. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Vanhoja rakenteita ja jätteiden poistamista koskevat ehdot ovat liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen kohdassa 18.

3.2.8. Maanalaiset rakenteet

Kaupungilla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta pitää tontilla ja toteuttaa tontille tai sen ympäristöön maanalaisia tiloja ja hankkeita, kuten maanalaisia tunneleita, johtoja, ajoväyliä, tiloja tai muita rakenteita ja laitteita sekä käyttää, ylläpitää, korjata ja uudistaa sekä kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän tarjouspyynnön mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupungilla on kuitenkin oikeus tarvittaessa rajoittaa energiakaivojen toteuttamista tontille.

3.2.9. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka

Haakoninlahden katurakentamisen ensimmäinen vaihe on valmis. Kortteli 49290 rajautuu Saaristolaivastonkatuun, Mirandankujaan ja Ellidankujaan. Kortteli on rakentamiskelpoinen. Katualueiden viimeistelytyöt voidaan suorittaa vasta korttelin asuinrakennusten valmistuttua.

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 -

jäähtäytysten 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.

Kuten aikaisemmin kilpailuohjelmassa on todettu, Laajasalon yhdistää kantakaupunkiin Kruunusillat-raitiotie, joka kulkee Laajasalosta Korkeasaaren ja Kalasataman kautta Hakaniemeen. Kruunusillat-raitiotie kulkee kolmea uutta siltaa (Kruunuvuorensilta, Finkensilta ja Merihaansilta) pitkin. Myös pyöräilijät ja jalankulkijat voivat käyttää yhteyttä. Raitiotien matkustajaliikenne alkaa vuonna 2027. Pyöräilijät ja jalankulkijat pääsevät Kruunuvuorensillalle jo vuonna 2026. Korttelista 49290 raitiotien lähimmälle pysäkillä Haakoninlahdenkadulla tulee olemaan matkaa arviolta muutama sata metriä.

Lisätietoa Kruunusillat-raitiotiestä löytyy hankkeen verkkosivuilta <https://kruunusillat.fi/>

Kortteliin 49290 ei sijoiteta sähköjakelua varten alueellista jakelumuuntamotilaa. Yleissuunnitelmakartta muuntamoiden sijoittumisesta Kruunuvuorenrannan alueella on tämän tarjouspyynnön liitteenä 9.

3.3. Kruunuvuorenrannan alueelliset ehdot

3.3.1. Jäteyhtiö ja jätteenkeräys

Kruunuvuorenrannan alueelle on toteutettu alueellinen putkikeräysjärjestelmä, jonka rakennuttamista, käyttöä, ylläpitoa, omistamista ja hallinnointia varten on perustettu Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy.

Ostaja on velvollinen järjestämään tontille rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätteen keräyksen (tämänhetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi, muovi ja pienkartonki) alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä. Ostaja on siten velvollinen kytkemään tontille rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja ryhtymään Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n osakkeenomistajaksi kaupungin ja yhtiön toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Jäteyhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki muuta päättä.

Ostaja on myös velvollinen tekemään Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys 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 Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Järjestelmän kokonaiskustannukset arvioidaan olevan noin 71 euroa/k-m² (yleinen osa on 31,77 euroa/k-m² vuonna 2024, yleisen osan suuruus voi jatkossa muuttua, kiinteistökohtainen osa vaihtelee sitä käyttävien asukkaiden määrän perusteella tarvittavan laitteiston kustannusten mukaisesti).

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

- 1) Yleinen osa**, jolla katetaan järjestelmän perusinvestointeja (jäteasema ja runkolinjat asennustöineen). Yleisen osan suuruus on vuoden 2025 aikana tehtyjen osakemerkintöjen osalta 33,36 euroa/k-m². Yleisen osan suuruutta voidaan tarkistaa vuosittain.
- 2) Kiinteistökohtainen osa**, joka määräytyy kortteli- tai kiinteistökohtaisesti asennettavista jätteen putkikeräysjärjestelmän osista (syöttöpisteet ja kiinteistöputki niihin liittyvine laitteineen) yhtiölle aiheutuvien todellisten kustannusten mukaan siten, että mainittu kustannus jaetaan tasaosuuksin kullekin kyseisen korttelin kiinteistölle merkittäväksi tulevalle osakkeelle.

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

Ellei Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, ostaja on velvollinen allekirjoittamaan mainitun yhtiön kanssa

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

Jätteen putkikeräysjärjestelmän jätepisteet tulee sijoittaa siten, että ne palvelevat hyvin koko korttelia ja tarvittaessa jätepisteitä tulee sijoittaa useampaan paikkaan. Jätepisteet voidaan sijoittaa joko rakennusten sisälle tai ulos esim. korttelipihalle (mikäli asemakaava sallii).

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

Siltä osin kuin jätteen keräystä ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätteen keräys järjestetään useampia tontteja palvelevalla kierrätys/lajitteluhuoneella. Kierrätys/lajitteluhuoneeseen ei saa viedä suurikokoista jätettä, kuten huonekaluja tai kodinkoneita. Kierrätys/lajitteluhuonehuone tulee sijoittaa katutasoon. Kierrätys/lajitteluhuoneesta tulee olla suora yhteys ulos kadulle siten, että Helsingin seudun ympäristöpalvelujen (HSY) jätteenkuljetusauto voi pysähtyä enintään 10 metrin etäisyydelle ovesta. Haakoninlahti 2 -alueella on tarkoitus toteuttaa korttelikohtaiset kierrätys/lajitteluhuoneet, joiden koko määräytyy asukasmäärän mukaan. Ostaja on velvollinen toteuttamaan kustannuksellaan korttelikohtaisen kierrätyshuoneen osana korttelin 49290 rakentamista. Edelleen Ostaja (lajitteluhuoneen käyttöön osallistuvat kiinteistöt) vastaa kustannuksellaan kierrätys/lajitteluhuoneen ylläpidosta, siivouksesta ja korjauksista. Jäteyhtiön vastaa lajitteluhuoneen jätekuluista. Selvyyden vuoksi todetaan, että kortteleita 49290 ja 49291 yhteisesti palveleva kierrätys/lajitteluhuone tullaan toteuttamaan kortteliin 49291 tontille 2.

Kiinteistökohtainen jäteputkijärjestelmän toteuttamista koskeva suunnittelu- ja toteutussopimusmalli on liitteenä 10.

Korttelikohtaisten lajitteluhuoneiden suunnitteluohje 14.8.2020 on liitteenä 11.

Jäteputkien liitoskohdat

Ostaja on velvollinen noudattamaan tontin tai niistä muodostettavien tonttien osalta Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n toimittamaan liitekarttaan (liite 11) merkittyjä tontteja palvelevien jäteputkien liitoskohtia. Mikäli ostaja haluaa muuttaa liitteeseen merkittyjä ja jo rakennettuja liitoskohtia, niin tällöin ostaja vastaa kaikista muutoksesta aiheutuvista kustannuksista. Mikäli kuitenkin ostaja voi luotettavasti selvittää kaupungille, että etukäteen määrätty liitoskohdan paikka vaikeuttaa tai hankaloittaa olennaisesti talon suunnittelua ja toteutusta, niin liitoskohdan siirtämisestä ja kustannusjaosta voidaan neuvotella kaupungin ja jäteyhtiön kanssa.

Jäteputkien liitoskohtia koskeva kartta on liitteenä 12.

3.3.2. Palveluyhtiö

Kaupunginhallitus päätti 21.6.2021 (486 §) oikeuttaa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n laajentamaan toiminta-alueitaan kruunuvuorenrannassa sopimusalueelle 3 (Koirasaaret, Kruunuvuori, Kruunuvuorenrannan keskustakorttelit, Rannat, puisto ja palvelukortteli ja Stansvikinkallio). Kortteli 49290 kuuluu sopimusalueeseen 3.

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy toteuttaa omakustannusperusteisia palveluja osakkeenomistajilleen, ellei kaupunki toisin päättä. Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n tarkoitus on keskitetysti toteuttaa, omistaa, vuokrata, luovuttaa, hallita, ylläpitää ja uudistaa Kruunuvuorenrannan sopimusalueilla asuntotontteja palvelevia pysäköintilaitoksia ja niiden autopaikkoja, yhteispihatontteja, yhteiskerhotiloja ja alueportaalia.

Ostaja on velvollinen ryhtymään kunkin tontin osalta osakkaaksi Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:hyn tai muuhun perustettavaan palveluyhtiöön kaupungin määräämin ehdoin.

Ostaja (tontin omistajan, kuten asunto-osakeyhtiö) on velvollinen tekemään tonttikohtaisesti palveluyhtiön kanssa sopimusalueen 3 merkintä- ja käyttösopimuksen palvelukonseptien toteuttamisesta ja käytöstä, merkitsemään /ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti palveluyhtiön osakkeita sekä suorittamaan osakkeiden merkintähinnat palveluyhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa kunkin tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Ostaja on velvollinen merkitsemään Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 osalta merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisesti palveluyhtiön yhteiskerhotiloihin ja alueportaaliin liittyviä D-osakkeita. Ostaja merkitsee D-osakkeita siten, että kutakin sataa (100) kerrosneliometriä kohti merkitään yksi (1) palveluyhtiön D-osake, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä. D-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 23,00 euroa/ tontin k-m² (yhteiskerhotilat 21,00 euroa/ tontin k-m² ja alueportaali 2,00 euroa/ tontin k-m²), (RI 2005 = 100, 2/2014, ind. 122,8) ja siihen tehtyyn indeksitarkistukseen.

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

Ostaja (rakennuttaja/rakennusliike) on velvollinen merkitsemään allekirjoittamalla sopimusalueen 3 rakennuttajasopimuksen kunkin tontin osalta äänivaltaisen A-osakkeen (A-osake/tontti) tuhannen (1 000) euron suuruisesta hinnasta.

Kaupunki päättää harkintansa mukaan myöhemmin tietoliikenneverkon perustamisesta Kruunuvuorenrannan alueelle. Mikäli alueellinen tietoliikenneverkko päätetään toteuttaa, ostaja on velvollinen kustannuksellaan kaupungin määrittelemiin ehdoin liittämään tonttinsa po. verkkoon.

3.3.3. Valotaide

Kruunuvuorenrannan alueella tonttien ja yleisten alueiden rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota valaistussuunnitteluun ja ympäristön viihtyvyyttä pyritään parantamaan muun muassa ympäristö- ja valotaiteen keinoin. Kaupunki on tilannut Kruunuvuorenrannan projektialueen valaistuksesta yleissuunnitelman, josta ilmeneviä periaatteita ja ohjeita tulee noudattaa tonttien valaistuksissa. Valotaidetta tehdään Kruunuvuorenrannan alueella prosenttiperiaatteella, mikä tarkoittaa, että alueen rakennuttajat käyttävät noin prosentin hankkeen määrärahoista valotaiteeseen.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan kutakin tonttia sekä sille rakennettavia rakennuksia koskevan valotaidesuunnitelman sekä valotaiteen toteuttamista koskevan kustannusarvion kaupungin tai sen määräämän antamien ohjeiden mukaisesti. Po. suunnitelman ja kustannusarvion tulee hyväksyttävä Kruunuvuorenrannan alueryhmällä ennen rakennuslupakäsittelyä.

Kukin tontti ja sille tulevat rakennukset on suunniteltava ja rakennettava kaupungin hyväksymää valotaidesuunnitelmaa noudattaen, ellei toisin sovita. Rakennuttaja vastaa kaikista valotaidesuunnitelman toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista. Rakennuttaja on velvollinen käyttämään ympäristötaiteen suunnitteluun ja toteuttamiseen noin 10 euroa/k-m² (+ alv, rakennuskustannusindeksi 1/2010). Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2010 pisteluku on 113,50. Edellä mainituin perustein määräytyvä summa osoittaa tavoitetason, josta voidaan perustellusta syystä poiketa. Suunnitelman laadinnassa tulee käyttää valaistussuunnitteluun erikoistunutta suunnittelijaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kullekin tontille perustettava asunto-osakeyhtiö omistaa tontille rakennettavat valaistusrakennukset ja valotaideteokset. Se on velvollinen kustannuksellaan pitämään edellä mainituin tavoin tontille ja/tai sillä oleviin rakennuksiin toteutettavat valaistusrakennukset ja valotaideteokset kunnossa ja puhtaana. Edelleen tontille perustettava asunto-osakeyhtiö vastaa kustannuksellaan myös po. laitteiden ja teosten ylläpidosta, huollosta, mahdollisesta perusparantamisesta ja uusimisesta. Ilman kaupungin suostumusta ei po. laitteita ja/tai teoksia saa purkaa tai muutoin poistaa käytöstä.

Korttelin 49290 tonteille voidaan toteuttaa myös korttelia yhteisesti palveleva valotaideteos. Tällöin korttelin 49290 tonttien omistajat/haltijat ovat velvollisia sopimaan edellä mainituista valotaideteoksen suunnitteluun, toteuttamiseen, ylläpitoon ja huoltoon liittyvistä seikoista sekä muista mahdollisista teokseen liittyvistä asioista keskenään. Luonteva paikka tonttien yhteiselle valotaideteokselle on piha-alue, josta se on myös näkyvissä Frejankujalle.

3.3.4. Rakentamisen logistinen ohjaus

Kaupunki laatii Kruunuvuorenrannan projektialueen rakentamisesta aiheutuvien häiriöiden minimoimiseksi, työmaaturvallisuuden ja alueen viihtyvyyden parantamiseksi sekä alueen eri rakentamisen toimintojen yhteensovittamiseksi alueelle rakentamisen alueellisen logistisen suunnitelman.

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

Rakentamisen logistisen ohjauksen osalta viitataan tämän tarjouspyynnön liitteenä 13 olevaan Rakentamislogistiikan toimintaohjeeseen urakoitsijalle ja rakennuttajalle, Sitowise Oy, 28.6.2024.

3.3.5. Elinkelpoisen puuston säilyttäminen

Kruunuvuorenrannan projektialueen rakentamisen yhtenä keskeisenä tavoitteena on olemassa olevan elinkelpoisen puuston mahdollisimman laaja säilyttäminen. Kaupunki teettää alueella harkintansa mukaan puustokartoituksen elinkelpoisen puuston kartoittamiseksi.

Ostaja on kaupungin niin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan teettämään tontin ja sen toteuttamisen edellyttämien työmaa-alueiden osalta (tarkentavan) puustokartoituksen ja vaadittaessa esittämään sen kaupungin hyväksyttäväksi. Elinkelpoiset puut on tällöin esitettävä ostajan hankkeen (piha)suunnitelmissa.

Ostaja on velvollinen osaltaan huolehtimaan, etteivät säilytettäväksi mahdollisesti osoitettavat puut ostajan hankkeen toteuttamisen, eikä tontin mahdollisen käytön, johdosta tuhoudu tai muutoin vahingoitu. Ostaja on velvollinen sisällyttämään puuston säilyttämistä koskevat ohjeet kohteen urakka- ja muihin toteutussopimuksiin.

Kaupunki sisällyttää puuston säilyttämistä koskevat sopimussakkoehdot ja mahdolliset tarkentavat ehdot harkintansa mukaan aikanaan tontin luovutussopimuksiin. Kaupunki tai sen määräämä voi harkintansa mukaan järjestää tontilla katselmuksen em. ehtojen noudattamiseksi rakentamistoiminnan päätyttyä tontilla.

3.3.6. Työmaa-aidat ja visuaalinen ilme

Kaupunki on laatinut Kruunuvuorenrannan projektialueelle työmaa-aitoja ja visuaalista ilmettä koskevan ohjeen. Ohje sisältää alueen työmaa-aitoihin ja muuhun viestintään liittyvät visuaaliset tunnisteet ja niiden käyttöohjeet. Sen tarkoituksena on yhdenmukaistaa aluetta koskevan viestinnän ulkoasu. Ohjetta noudatetaan kaikessa Kruunuvuorenrannan nimissä tehtävässä viestinnässä ja markkinoinnissa ja se koskee kaikkia henkilöitä, organisaatioita, sidosryhmiä ynnä muita tahoja, jotka osallistuvat aluetta koskevaan viestintään ja markkinointiin.

Ostaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua ohjetta sekä kaupungin tai tämän edustajan antamia ohjetta täsmentäviä määräyksiä.

Ostaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainitun ohjeistuksen noudattamista koskevat ehdot myös tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin.

Mikäli Ostaja tai tämän lukuun toimiva kolmas ei noudata edellä mainittua ohjeistusta tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä ostaja viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä ostajalta.

Kruunuvuorenrannan projektialueen työmaa-aidan visuaalinen ohje on tämän tarjouspyynnön liitteenä 14.

3.4. Suunnittelu ja rakentaminen

3.4.1. Yleistä

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan myytävät tontit tämän tarjouspyynnön ehtojen ja liitteiden mukaisesti.

Lisäksi ostaja 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, kunnallisteknisiin verkkoihin ja alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään. Eri tonttien vuokralaisten/ostajien tulee tehdä hyvää yhteistyötä myös keskenään.

3.4.2. Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä Kaupungin kanssa järjestämään tonteista (AK) 49290/2, 3 ja 4 soveltuvien osien Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun kaupungin ja ostajan erikseen päättämällä tavalla. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan mainittujen tonttien suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme, toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus. Selvyyden vuoksi todetaan, että myös yhteispihatontin (AH) 49290/12 suunnittelun tulee olla mukana mainitussa arkkitehtuurikutsukilpailussa.

Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestäjänä toimii ostaja. Ostaja laatii yhdessä kaupungin edustajien kanssa kilpailuohjelman, jossa määritellään kilpailutehtävän ja kilpailuehdotusten arvosteluperusteet. Kilpailuun on kutsuttava vähintään neljä arkkitehtuuritoimistoa, ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Todetaan, että mikäli ostotarjous kilpailun kohteena olevista tonteista annetaan yhteenliittymänä, on yhteenliittymä velvollinen järjestämään arkkitehtuurikutsukilpailun yhdessä.

Kilpailussa saatavien ehdotussuunnitelmien arvioinnin suorittaa kilpailun arviointiryhmä, johon ostaja voi nimetä kolme edustajaa ja kaupunki kolme edustajaa. Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii ostajan edustaja. Lisäksi kilpailuun kutsutut kilpailijat nimeävät oman

yhteisen edustajansa arviointiryhmään sen jälkeen, kun kilpailun kilpailuasiakirjat on luovutettu. Arviointiryhmä voi käyttää tarvittaessa myös muita asiantuntijoita.

Tonttien arkkitehtisuunnittelu tulee antaa kilpailun voittaneelle suunnittelutoimistolle, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita. Tontit on suunniteltava ja toteutettava arkkitehtuurikutsukilpailun voittanutta ehdotusta noudattaen yhdessä voittaneen suunnittelutoimiston kanssa, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Ostaja vastaa kaikista arkkitehtuurikilpailusta aiheutuvista kustannuksista.

Tontteja koskeva arkkitehtuurikutsukilpailu tulee järjestää siten ja siinä aikataulussa, että tarjouspyynnön kohdassa 4.4.2. tonttien luovuttamiselle ja toteuttamiselle asetetut määräajat saavutetaan.

3.4.3. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen

Asuntojen korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi ostaja on velvollinen suunnittelemaan tontit tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön, asemakaavoituksen, rakennusvalvontapalvelun, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontti-yksikön ja liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa.

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

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

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

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

Kunkin tontin rakennusta/rakennuksia koskevaa rakentamislupaa (jäljempänä ”rakentamislupaa”) koskevat lopulliset suunnitelmat on esitettävä rakentamisluvan hakemisen yhteydessä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun tutkittavaksi. Tontin toteuttamisen tulee tapahtua edellä tässä kohdassa mainitulla tavalla tutkittujen suunnitelmien mukaisesti.

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

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

3.4.4. Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus

Tonteille tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että tonteille rakennettavat asunnot pidetään mainituissa käyttötarkoituksessa.

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

3.4.5. 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.

Asuinkerrostalon (käyttötaluokka 2) kokonaishiilijalanjälki rakennuksen osuudelle ei saa ylittää 14,0 kg CO₂e/m²/a 50 vuoden käyttöajalla laskettuna. Kokonaishiilijalanjälki lasketaan ja raportoidaan Ympäristöministeriön (YM) vähähiilisuuden arviointimenetelmällä ja Helsingin kaupungin ohjeen (*Ohje rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin*) mukaisesti rakentamislupavaiheessa. Laskelma tulee päivittää rakennuksen vastaanottovaiheessa.

Tämän vuoksi ostaja on velvollinen toimittamaan kunkin tontin rakennuksia koskevan hiilijalanjäljen laskentatuloksen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle viimeistään hakiessaan tontin lyhytaikaista vuokraamista/valtakirjaa rakentamisluvan hakemista varten. Laskentatulosten esittämisessä tulee käyttää kaupungin ajantasaista ohjeistusta. Mikäli laskentatulos on muuttunut rakentamisluvan myöntämisen jälkeen, ostajan tulee toimittaa tontin rakennuksia koskevat tarkistettut hiilijalanjäljen laskentatulokset ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksista pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli Ostajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta, eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

Tarkemmin hiilijalanjäljen laskennasta on tämän tarjouspyynnön liitteenä 3 olevien yleisten varausehtojen kohdassa 13.1.

Kaupungin ohje "Ohje rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin" on tämän tarjouspyynnön liitteenä 15.

3.4.6. Piha ja hulevesien hallinta

Tonttien piha-alue sijaitsee korttelin 49290 keskellä kilpailutonttien rajaamana ja on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaan avoimena kokonaisuutena. Pihakannen alle saa rakentaa pysäköintilaitoksen.

Ostajan tulee tontin suunnittelussa ja toteutuksessa varmistaa riittävä hulevesien käsittely ilmastomuutoksen vaikutukset huomioiden. Hulevesistä aiheutuvia haittoja tulee ehkäistä muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa ja tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Hulevesien hallinnan suunnittelussa tulee noudattaa kaupungin hulevesiohjelman tavoitteita ja prioriteettijärjestystä hulevesivirtaamien hallitsemiseksi ja huleveden laadun parantamiseksi.

Hulevesien hallinta tonteilla -ohje on tämän tarjouspyynnön liitteenä 16. Ohje luo perusteet hulevesien hallinnan suunnittelulle tonteilla.

3.4.7. Autopaikkojen ja pyöräpysäköinnin järjestäminen

Tonttien pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asemaavan mukaan korttelin 49290 asuntotontteja (AK) palvelevat autopaikat tulee rakentaa yhteispihatontin (AH) 49290/1 ka-1 -merkitylle alueelle pihakannen alle. Lisäksi asemakaavan mukaan autopaikkojen korttelialueelle (LPA) 49300 tontille 1 saa sijoittaa asuntotontin (AK) 49290/2 autopaikkoja.

Todetaan, että kaupunki ei näe estettä, että asemakaavasta poiketen autopaikkatontille (LPA) 49300/1 sijoitetaan korttelin 49290 muidenkin asuntotonttien kuin Tontin 2 autopaikkoja. Edelleen todetaan, että kaikki poikkeamat asemakaavasta käsitellään niistä erikseen säädetyssä järjestyksessä. Tämä tarjouspyyntö ei siten ole tae poikkeamisen hyväksymiselle.

Asemakaavan pysäköintimitoituksena on vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto. Kaupunki ei tarjoa pitkäaikaisen pysäköinnin mahdollisuutta alueella.

Korttelissa 49290 voidaan kuitenkin hyödyntää kaavan lainvoimaistumisen jälkeen tullutta kaupungin pysäköintiohjeistusta poikkeamana asemakaavasta. Poikkeamisesta päätetään tähän saakka noudatetun linjan mukaisesti mitä todennäköisimmin rakennusluvan yhteydessä vähäisenä poikkeamana. Pysäköintiohjeistuksen mukainen autopaikkamäärä on 1ap/130 k-m².

Asuintonttien pysäköintimäärien laskentaohjeet, Helsingin kaupunki 2015, on tämän tarjouspyynnön liitteenä 17.

Suunnitelman autopysäköintilaskelmat tulee esittää alueryhmän lausuntokokoukseen mennessä.

Yhteispihatontti ja autopaikkatontti luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla asuntotonttien vuokralaisille / omistajille kaupungin erikseen määrittelemien ehdoin. Yhteispihatontin ja autopaikkatontin tulevat vuokralaiset ovat kustannuksellaan velvollisia toteuttamaan mainitut tontit ja niille toteutettavat autopaikat.

Selvyyden vuoksi todetaan, että alueella ei ole mahdollista järjestää väliaikaista pysäköintiä. Asuntotontteja (AK) 49290/2, 3 ja 4 palveleva pysäköintilaitos tulee toteuttaa siten, että se käytettävissä ensimmäisenä toteuttavan asuntotontin käyttöönottoon mennessä.

Asemakaavan mukainen asukkaiden pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 k-m². Pyöräpaikoista 75 % on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon. Vieraspysäköinnille kerrostaloissa tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja asuintalon ulko-ovien läheisyydestä vähintään 1 pp / 1 000 k-m².

Pyöräpysäköinnissä tulee kiinnittää huomiota pyöräsuojien helppokulkuisuuteen, pysäköintipaikkojen käytettävyyteen ja huomioida myös kuormapyörien tilatarve. Kerrostaloissa sekä ulkona sijaitsevien asukkaiden paikkojen että vieraspysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Myös suunnitelman pyöräpysäköintilaskelmat tulee esittää alueryhmän lausuntokokoukseen mennessä.

Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016 on tämän tarjouspyynnön liitteenä 18.

3.4.8. Yhteiskerhotilat (harraste- ja kokoontumistilat)

Asemakaavan nro 12130 mukaan tontin asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Harraste- ja kokoontumistiloista 1/3 tulee sijoittaa korttelin 49293 AH-korttelialueelle. Ostaja on tätä varten velvollinen osallistumaan alueellisen palveluyhtiön toimintaan ja kustannuksiin alueellisten yhteiskerhotilojen osalta merkintä- ja käyttö sopimuksen mukaisin ehdoin, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

4. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat

4.1. Kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki tekee tonttien osalta korkeimman hyväksyttävän prosenttiosuuden ostotarjouksen tekijän kanssa kaupungin toimivaltaisen elimen tonttien myyntiä koskevan päätöksen jälkeen liitteenä 2 olevan maakaaren muotomääräysten mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen lisäehtoineen (jäljempänä myös esisopimus). Esisopimukseen sisällytetään tähän tarjouspyyntöön perustuvat ehdot ja kaupungin kiinteistökauppojen esisopimuksissa tavanomaisesti noudattamat ehdot.

Ennen hintakilpailun 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 käteispankki (talletuskirja). Vakuuden suuruus on tonttien osalta yhteensä 720 000 euroa. Vakuudesta on todettu tarkemmin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusta koskevan mallin kohdassa 9. (Vakuus).

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 ja sen liitteisiin, kuten kauppakirjaluonnokseen, tonttikohtaisia erityisehtoja (lisäehtoja) ja tehdä muitakin kilpailun tavoitteiden saavuttamisen kannalta perusteltuja muutoksia, jotka eivät ilmene esisopimusluonnoksesta ja/tai sen liitteistä. Kaikissa tehtävissä sopimuksissa ovat kuitenkin pääosin samat ehdot kuin vastaavissa luonnossopimuksissa ja niiden liitteissä. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei mainituissa sopimuksissa voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta. Tämän vuoksi kaupunki ei vastaa hankkeelle mahdollisista viranomaismääräyksistä tai -ohjeista aiheutuvista lisäkustannuksista tai muista vastaavista, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita. Samoin kaupunki ei vastaa hankkeelle mahdollisista vahingoista eikä viivästyksistä, mikäli rakentamis- tai muiden viranomaislupien käsittely pitkittyi esimerkiksi valitusten johdosta tai ne eivät tule lainvoimaisiksi.

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

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

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

Kiinteistökaupan esisopimusluonnos on liitteenä 2.

4.2. Tonttien toteuttamisen periaatteet

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella tontit sekä niitä palvelevat piha-alueet ja mahdolliset kannenalaiset autopaikat 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 ostaja on velvollinen noudattamaan myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

Kaupunki ei vastaa edellä mainituista seikoista tai niistä aiheutuvista kustannuksista.

4.3. Rakentamisluvan hakeminen

Kaupunki vuokraa ostajalle hakemuksesta erillisellä päätöksellä tontin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella tai antaa ostajalle valtakirjan tontille haettavaa rakentamislupaa varten. Vuokraus tai valtakirja on voimassa kaksitoista (12) kuukautta. Kaupunki perii vuokrauksen yhteydessä tai valtakirjan perusteella kaupan yhteydessä ostajalta kahden (2) kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen, joka lasketaan tontille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden (k-m²) mukaan rakennusoikeuden yksikköhinnan 1 200 e/k-m² perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa ja valtakirjamenettelyssä noudattaman käytännön mukaisesti.

Lyhytaikainen vuokraus tai valtakirja ei oikeuta aloittamaan maanrakennustöitä, eikä rakennustöitä, ennen kuin tonttia koskeva 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 kauppa koskevan päätöksen jälkeen, mutta ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tältä ajalta vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen edellä mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan tontin myyntiin saakka).

Kaupunki vuokraa ostajalle hakemuksesta erillisellä päätöksellä tontin (kukin tontti vuokrataan erikseen) lyhytaikaisella vuokrasopimuksella tai antaa ostajalle valtakirjan tontille (kullekin tontille erikseen) haettavaa rakentamislupaa varten. Vuokraus tai valtakirja on voimassa kaksitoista (12) kuukautta.

4.4. Kauppakirja

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontit myydään erikseen kukin omalla 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 ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitasta, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli kaupungin toimivaltainen viranomainen ei päättä myydä tonttia, mikäli tontin myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi tai mikäli hankkeen toteuttamisen edellyttämät rakentamis- tai muut luvat eivät tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy tai mikäli tontin myyminen viivästyy tässä tarjouspyynnössä mainitusta syystä tai kaupungista riippumattomista syistä.

Kaupunki määrää tonttikohdaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tontille tässä tarjouspyynnössä asetetut tavoitteet, tonttien yleiset varausehdot sekä Kruunuvuorenrannan 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 määräytyminen, maksaminen ja korko

Hintakilpailun ratkaisuperusteena on ostajan tarjoama korkein prosenttiosuus tontille toteutettavien asuntojen, liike- ja muiden tilojen sekä autopaikkojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden velattomasta kokonaismyyntihinnasta (jäljempänä myös ”velaton kokonaismyyntihinta”).

Tontin kauppahinta määräytyy siten edellä mainitun velattoman kokonaismyyntihinnan ja ostajan voittaneessa tarjouksessa ilmoitetun korkeimman prosenttiosuuden perusteella. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli tontista muodostetaan uusia tontteja, niiden osalta noudatetaan vastaavia ehtoja ja periaatteita kuin mitä tarjouspyynnön kohteena olevan tontin osalta on sovittu.

Tontin kauppahinta määräytyy seuraavasti:

- Ostaja on tontin kauppahinnan määrittämistä varten velvollinen esittämään kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle) arvion (jokainen tontti erikseen) tontille toteutettavien asuntojen, liike- ja muiden tilojen sekä autopaikkojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden velattomasta kokonaismyyntihinnasta huoneistoluetteloineen sekä luettelon muista myytävistä tiloista ja tonttia palvelevista autopaikoista ja selvityksen niiden luovutustavasta ja – hinnasta (jäljempänä ”kokonaismyyntihinta-arvio”). Mainitut tiedot on esitettävä viimeistään ostajan hakiessa tontin ostamista. Kokonaismyyntihinta-arvio on laadittava siten, että se vastaa mahdollisimman hyvin vastaisuudessa toteutuvaa kohteen lopullista velatonta kokonaismyyntihintaa.
- Mikäli lopullinen toteutunut velaton kokonaismyyntihinta ylittää kyseessä olevan tontin kauppahinnan määräytymisen perusteena pidetyn velattoman kokonaismyyntihinta-arvion, kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa määrän, joka on tarjouksen mukainen prosenttiosuus tontin lopullisen toteutuneen edellä mainitun velattoman kokonaismyyntihinnan ja velattoman kokonaismyyntihinta-arvion välisestä erotuksesta. Mikäli velaton kokonaismyyntihinta-arvio ylittää lopullisen toteutuneen velattoman kokonaismyyntihinnan, kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan mahdollisesti liikaa suoritettua kauppahintaa.
- Ostaja suorittaa kokonaismyyntihinta-arvion perusteella tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy tällöin ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisella.
- Ostaja on velvollinen toimittamaan kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle) mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten tiedot lopullisesta toteutuneesta velattomasta kokonaismyyntihinnasta viipymättä, kun tiedot ovat saatavissa, kuitenkin viimeistään kolmea (3) kuukautta ennen tonttia omistamaan perustetun asunto-osakeyhtiön asuntokauppalain mukaista hallinnonluovutusta sen osakkeenomistajille (asunnon ostajille), ellei erikseen toisin sovita. Mikäli asuntojen

ja/tai liike- ja/tai muiden tilojen ja/tai autopaikkojen hallintaan oikeuttavia osakkeita on tuolloin vielä myymättä, määritetään mainittujen osakkeiden lopullinen velaton kokonaisyntihinta ostajan laatiman kauppahinta-arvion (jäljempänä "kauppahinta-arvio") perusteella. Kauppahinta-arvio on laadittava siten, että se vastaa alueen asuntojen, liike- ja muiden tilojen sekä autopaikkojen käypää hintatasoa, mikä on varmistettava ostajan nimeämän ulkopuolisen asiantuntijan antamalla lausunnolla. Ulkopuolisella asiantuntijalla tulee olla asuntokohteet kattava AKA-auktorisointi. Ostaja vastaa kauppahinta-arvion ja ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunnosta aiheutuvista kustannuksista.

- Ostaja on velvollinen luovuttamaan kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle) laatimansa kauppahinta-arvion, ulkopuolisen asiantuntijan antaman lausunnon ja muut lisäkauppahinnan määrittämisen kannalta tarpeelliset ja kaupungin edellyttämät asiakirjat, kuten tarvittaessa osakkeiden kauppakirjat, sekä selvityksen ja laskelman mahdollisesta lisäkauppahinnasta ja sen määrästä tai perimättä jättämisestä viipymättä, kun edellä mainitut lisäkauppahinnan määrittämisen perusteet ovat selvillä.
- Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava viipymättä, kun ostajalle on kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määrittämisen perusteista. Mahdollinen lisäkauppahinta on ehdottomasti maksettava viimeistään ennen kulloinkin kyseessä olevaa tonttia omistamaan perustetun asunto-osakeyhtiön asuntokauppalaan mukaista hallinnonluovuttamista sen osakkeenomistajille (asunnon ostajille).
- Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämisperusteet eivät välttämättä ole vielä tiedossa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Tämän vuoksi lisäkauppahinnan maksamista koskevat velvoitteet ovat voimassa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeenkin tämän tarjouspyynnön ja esisopimuksen ehtojen mukaisesti myös vielä hallinnon luovutuksen jälkeen.
- Ostaja on velvollinen myymään tonteille toteutettaviin asuntoihin, mahdollisiin liike-, toimisto- ja työtiloihin, muihin mahdollisiin tiloihin sekä autopaikkoihin oikeuttavat osakkeet vähintään niiden kulloisenkin myyntiajankohdan käypään arvoon, ellei toisin sovita. Ostaja ei muutoinkaan saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka aiheuttaisivat kaupungille tulonmenetyksiä tontin kauppahinnasta.
- Mikäli kaupunki jatkaa ostajan hakemuksesta ja perustellusta syystä tontin (tai siitä muodostettavien tonttien) ostamiselle asetettua määräaikaa, ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyin perustein määrittyvälle kauppahinnalle (kauppahintaerille) ja lisäkauppahinnalle 3,25 % vuotuisen koron alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kauppahinnan (kauppahintaerien)/ lisäkauppahinnan suorittamiseen asti määräajan siirtämisen/kauppahinnan maksun viivästymisen/saamatta jäävän kauppahinnan perusteella.

Korkoa ei kuitenkaan peritä, jos määräajan noudattamatta jättäminen ei johdu ostajasta. Ostaja on tällöin velvollinen luotettavasti selvittämään kaupungille sen hyväksymällä tavalla, ettei esimerkiksi rakentamisluvan myöntämisen viivästyminen ja/tai tontin rakentamiskelvottomuus ole aiheutunut ostajan vastuulla ja vaikutuspiirissä olevista seikoista. Muussa tapauksessa korkoa peritään.

4.4.2. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat

Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan esisopimuksen ehtojen ja sen liitteenä 3 olevan kauppa-kirjaluonnoksen perusteella laaditun tontin kauppakirjan, kun tontin rakennusta/rakennuksia koskeva rakentamislupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat tontin rakentamisen. Selvyyden vuoksi todetaan, että tontit tullaan luovuttamaan erikseen jokainen tontti omalla kauppakirjalla.

Ostaja on velvollinen hakemaan kullekin tontille rakennusta/rakennuksia koskevaa rakentamislupaa siten, että

- ensimmäisenä toteuttavan tontin osalta tonttia koskeva kauppakirja voidaan allekirjoittaa viimeistään 31.1.2027,
- seuraavan toteuttavan tontin osalta tonttia koskeva kauppakirja voidaan allekirjoittaa viimeistään 31.8.2028 ja
- viimeisenä toteuttavan tontin osalta tonttia koskeva kauppakirja voidaan allekirjoittaa viimeistään 28.2.2030.

Ostaja on velvollinen aloittamaan rakentamisen tonteilla siten, että rakentaminen aloitetaan kullakin tontilla viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa tonttia koskevan kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

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

Tonteille rakennettavien rakennusten tulee valmistua siten, että kullekin tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään kahden vuoden kuluessa siitä, kun kyseistä tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki Tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettaviksi.

4.4.3. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Ostaja on velvollinen tonttien 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 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen kohdassa 20 (Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen).

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 tonttien 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 ja kiinteistökaupan esisopimusmallissa / kauppakirjaluonnoksessa.

6. Vuokratonttimallit

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

7. Yhteystiedot

Kilpailun järjestäjän edustaja:

Jessina Haapamäki
Kiinteistöjuristi
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu,
tontit-yksikkö
jessina.haapamaki@hel.fi
Puh. (09) 310 15267

Helsinki

Helsingin kaupunki
Maaomaisuuden
kehittäminen ja tontit

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

hel.fi/tonttihaut