



Hintakilpailu 33401/1-3 (AP)

Kuninkaantammi

KILPAILUOHJELMA

20.09.2024

Helsinki

SISÄLLYSLUETTELO

	1. YLEISTÄ HINTAKILPAILUSTA	1
	2. KILPAILUN KOHTEENA OLEVIEN TONTTIEN TIEDOT	2
2.1	Asemakaava- ja tonttitiedot	2
2.2	Maaperä	2
2.3	Rakennettavuus selvitys	2
2.4	Kunnallistekniikka	3
2.5	Rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet.....	3
2.6	Maanalaiset hankkeet.....	3
2.7	Johtotiedot ja johtosiirrot.....	3
2.8	Rasitteet ja yhteisjärjestelyt	4
	3. KILPAILUN KOHTEENA OLEVIEN TONTTIEN TOTEUTTAMINEN.....	4
3.1	Yleistä toteutuksesta	4
3.2	Kilpailuohjelman liitteet	5
	4. ALUEELLISET YHTIÖT	5
4.1	Palvelu-, jäte- ja pysäköintiyhtiö	5
	5. OSTOTARJOUS	6
5.1	Kilpailuaika ja tarjousten jättäminen	6
5.2	Tarjouksen sisältö.....	6
5.3	Kilpailua koskevat kysymykset	6
5.4	Kilpailuajan jatkaminen ja kilpailuohjelman täydentäminen	6
5.5	Tarjousten avaaminen ja voittajan/voittajien valinta.....	7
5.6	Tarjouksen hylkääminen.....	7
	6. TONTIN LUOVUTUS	8
6.1	Kiinteistökaupan esisopimus	8
6.2	Tontin lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten	9
6.3	Kiinteistökaupalle asetettu määräaika, kauppahinta sekä omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen.....	9
6.4	Muut noudatettavat ehdot.....	9
6.5	Vuokratonttimalli	10
	7. HANKEKOHTAISET LISÄEHDOT	10
7.1	Ilmoitus maaperän puhtaudesta	10
7.2	Ostaja toteuttaa ostamansa tontin kokonaisvastuu-periaatteella.....	11
7.3	Alueelliset lisäehdot.....	11
7.3.1	Rakentamislogistiikkaa ja aitaamista koskeva ohjeistus.....	11
7.3.2	Yhdyskuntateknisen huollon jakokaapit, muuntamotilat ja katuvalaisimien kiinnittäminen	12
7.3.3	Tulvareitti.....	12
7.4	Asemakaavatiedot ja asemakaavan tavoitteet.....	12



Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö

1. YLEISTÄ HINTAKILPAILUSTA

Helsingin kaupunki myy avoimella hintakilpailulla Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela, osa-alue Kuninkaantammi) korttelissa 33401 olevat ohjeelliset asuinpientalotontit nro 1, 2 ja 3. Tonttien sijainti on osoitettu edellä olevalla kartalla. Tarjouksen voi tehdä yhdestä, kahdesta tai kolmesta kilpailun kohteena olevasta pari- ja rivitalojen tontista, ja tarjouksen voi antaa joko yksin tai yhteenliittymänä.

Kaupunki myy tehtyjen ostotarjousten perusteella kilpailun kohteena olevan tontin siitä korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle. Estettä ei ole sille, että kaupunki myy kaikki kolme tonttia yhdelle tarjoajalle. Lisäksi tarjoajalla on oltava käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset hankkeen toteuttamiseksi. Tarjoajien yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken mukaan.

Ostotarjous on tehtävä tämän kilpailuohjelman ostotarjouslomakkeelle tämän kilpailuohjelman ja sen liitteiden ohjeita noudattaen. Tarjouksen tekemisestä ei makseta mitään korvausta eikä ehdollisia ostotarjouksia hyväksytä.

Kilpailuohjelma liitteineen on luettavissa ja tulostettavissa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internet-sivuilla: hel.fi/tonttihaut.

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt ostotarjoukset. Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä kaikki ostotarjoukset tai ostotarjouksen hyväksymistä koskeva päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen vuoksi muuttuu tai kumoutuu tai sen hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy tai estyy.

Jäljempänä korkeimman hintatarjouksen kyseisestä tontista tehneestä tahosta käytetään nimitystä "Ostaja" ja kilpailun järjestäjästä Helsingin kaupungista nimitystä "Kaupunki".

2. KILPAILUN KOHTEENA OLEVIEN TONTTIEN TIEDOT

Kilpailun kohteena on Helsingin kaupungin 33. kaupunginosassa (Kaarela) sijaitsevan Kuninkaantammen korttelin 33401 ohjeelliset asuntotontit 1, 2 ja 3.

2.1 Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella on voimassa asemakaavan muutos [nro 12166](#).

Asemakaavakartta määräyksineen on kilpailuohjelman liitteenä 3.

Lisätietoja asemakaavasta:

Kaupunkiympäristön toimiala, asemakaavoitus (ks, yhteyshenkilöt, kohta 8)

Kilpailun kohteena olevia tontteja ei ole lohkottu eikä niitä ole merkitty kiinteistörekisteriin. Ostaja vastaa kustannuksellaan ostamansa ohjeellisen tontin saattamisesta rekisteröidyksi.

Kortteli	Ohjeellinen tontti	Osoite	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Käyttötarkoitus
33401	1	Asetelmankatu 12	2 442	1 000	AP II
33401	2	Asetelmankatu 10	1 675	1 050	AP II
33401	3	Asetelmankatu 8	2 068	950	AP II

2.2 Maaperä

Maaperän osalta noudatetaan mitä jäljempänä kohdassa hankekohtaiset lisäehdot on todettu.

2.3 Rakennettavuus selvitys

Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun maa- ja kallioperäyksikkö (ent. kiinteistöviraston geotekninen osasto) on laatinut tonteista liitteinä 4 - 6 olevat rakennettavuus selvitykset.

Selvitysten pohjatutkimustiedot eivät riitä yksityiskohtaiseen pohjarakennus-suunnitteluun, minkä vuoksi Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan ostamansa tontin yksityiskohtaisen pohjatutkimuksen maaperän laadun ja kantavan pohjakerroksen sijainnin selvitystä sekä perustamistapojen yksityiskohtaista suunnittelua varten. Ostaja vastaa Tontin perustamistavan valinnasta.

Lisätietoja maaperästä ja perustamistavasta on mahdollista tiedustella maa- ja kallioperäyksiköltä, geo@hel.fi tai puh. (09) 310 13010.

2.4 Kunnallistekniikka

Asetelmankatu on rakennettu ensimmäiseen asfalttikerrokseen asti (ilman reunakiviä) ja tonteille on mahdollista ajaa. Kilpailun kohteena olevat tontit ovat liitettävissä alueella olevaan kunnallistekniikkaan. Ostaja vastaa kustannuksellaan rakennusten liittämistä kunnallisteknisiin verkostoihin. Liittymisessä noudatetaan voimassa olevia liittymis- sekä muita mahdollisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja.

Ostaja on velvollinen tarkastamaan mainittujen ehtojen voimassaolon ja sisällön. Liittymis- ja muiden mahdollisten ehtojen mukaiset velvoitteet ja liittymismaksut kuuluvat Ostajalle.

2.5 Rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa ostamallaan tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfalttoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta Kaupungin ja Ostajan välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten Ostaja vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

2.6 Maanalaiset hankkeet

Kaupungilla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa Ostajan tontille maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän tarjouspyynnön mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

Ostaja on velvollinen hankkeen suunnittelussa huomioimaan tontilla tai sen ympäristössä olevat, asemakaavassa tai muutoin tontille tai sen ympäristöön toteutettavaksi osoitetut maanalaiset hankkeet siten, ettei hankkeesta aiheudu niille haittaa, vahinkoa eikä vaaraa.

2.7 Johtotiedot ja johtosiirrot

Käytettävissä olevien tietojen mukaan kilpailun kohteena olevilla tonteilla ei sijaitse käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai vastaavia. Ostaja on mainitusta huolimatta velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittausspalvelut, johtotietopalvelu, puhelin 09 310 22 111 tai johtotietopalvelu@hel.fi).

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mahdollisten kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen kilpailun kohteena olevalla tontilla. Mikäli

alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, Ostaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä johtojen omistajien kanssa. Lisäksi Ostaja on velvollinen sopimaan Kaupungin kanssa johtosiirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Johtojen omistaja määrittelee johtosiirtoehdot.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua tontilla sijaitsevien johtojen siirroista.

2.8 Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Ostaja on velvollinen oman tonttinsa osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja/tai yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestelemään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate).

Yleisten alueiden osalta Ostaja on velvollinen sopimaan tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun kanssa. Sijoitusluvista ja muista vastaavista luvista Ostaja on velvollinen sopimaan kaupunkiympäristön toimialan alueidenkäyttö ja -valvonta yksikön kanssa.

Kaupunki ei vastaa mistään rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, ellei erikseen nimenomaisesti ole toisin sovittu.

Kaupunki varaa oikeuden korvauksetta sisällyttää tontin kauppakirjaan sekä laadittaviin rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukseen kaupunkia palvelevat tai sitä varten perustettavat rasitteet.

3. KILPAILUN KOHTEENA OLEVIEN TONTTIEN TOTEUTTAMINEN

3.1 Yleistä toteutuksesta

Kilpailun kohteena olevat tontit toteutetaan ostajan kokonaisvastuuperiaatteella. Ostaja on siten velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan mm. ostamansa tontin suunnittelusta, rakentamisesta, markkinoinnista, rahoituksesta, asuntojen myynnistä/ vuokrauksesta sekä näiden vaatimien lupien hankinnasta, sopimusten laatimisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tontin kokonaisuudessaan täysin valmiiksi tämän kilpailuohjelman liitteineen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja kauppakirjan mukaisesti hyvää rakennuttamistapaa noudattaen.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tontille sääntelemättömiä, vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas -ehtoja. Vapaarahoitteisena omistusasuntona toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee

toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Erittäin painavasta suunnittelusta johtuvasta syystä Kaupunki voi myöntää tähän määräykseen poikkeuksen.

Ostaja on velvollinen toteuttamaan ostamansa tontin ja sille rakennettavat rakennukset täysin valmiiksi kahden (2) vuoden kuluessa kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamisesta. Mikäli sama taho ostaa kaikki kolme tonttia, on Ostaja velvollinen toteuttamaan tonteille rakennettavat rakennukset täysin valmiiksi kolmen (3) vuoden kuluessa ensimmäisen (kiinteistön) kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Ostaja on velvollinen osaltaan koordinoimaan tontin rakentamisen yhdessä ympäröivien tonttien/kiinteistöjen ja yleisten alueiden kanssa siten, ettei Ostajan tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

3.2 Kilpailuohjelman liitteet

Kilpailuohjelmaan sisältyy seuraavat liitteet:

1. Ostotarjouslomake
2. Kiinteistökaupan esisopimusluonnos
3. [Asemakaavan muutos nro 12166](#)
4. [Asemakaavamuutoksen nro 12166 selostus](#)
5. Rakennettavuusselvitys, tontti 33401/1
6. Rakennettavuusselvitys, tontti 33401/2
7. Rakennettavuusselvitys, tontti 33401/3
8. Tonttien yleiset varausehdot 1.9.2024
9. Rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakennuttajille
10. Kuvaus alueryhmyöskentelystä

4. ALUEELLISET YHTIÖT

4.1 Palvelu-, jäte- ja pysäköintiyhtiö

Alueella ei toimi palvelu-, jäte- eikä pysäköintiyhtiötä, jonka osakkeenomistajaksi kilpailun kohteena oleva tontti/ostaja olisi velvollinen ryhtymään.

5. OSTOTARJOUS

5.1 Kilpailuaika ja tarjousten jättäminen

Tarjousaika alkaa, kun hintakilpailu ilmoitetaan alkavaksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun internetsivuilla. Kilpailuohjelma liitteinen ja tieto kilpailun alkamisesta on julkinen.

Kilpailu päättyy **maanantaina 2.12.2024 klo 12**, jolloin tarjouksen tulee olla perillä jäljempänä mainitussa osoitteessa, ellei mahdollisen kilpailuajan jatkamisesta muuta johdu.

Ostotarjous ja verottajan verovelkatodistus tulee toimittaa suljetussa kuoressa. Helsingin kaupunkiympäristön infopisteeseen kilpailun päättymisaikaan (ma) 2.12.2024 klo 12.00. mennessä. Kuoreen on kirjattava merkintä ”*Kuninkaantammen hintakilpailu, kortteli 33401*”. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää kilpailuaikana tarjousten jättämiselle varattua aikaa.

Postiosoite:
Helsingin kaupunkiympäristön infopiste
PL 58213, 00099 Helsingin kaupunki

(käyntiosoite: Työpajankatu 8, 00580 Helsinki, 1.krs., avoinna ma-pe 08.15-16.00)

Kaupunki suosittelee, että ostotarjoukset toimitetaan henkilökohtaisesti Helsingin kaupunkiympäristön infopisteeseen.

Ostotarjousten tekemisestä ei makseta mitään korvausta.

5.2 Tarjouksen sisältö

Tarjoukset tulee tehdä liitteenä 1 olevaa ostotarjouslomaketta käyttäen. Tarjoukseen on merkittävä kaikki lomakkeessa pyydetyt tiedot. Ostotarjouksen on oltava ilman erillistä mainintaa voimassa 31.5.2025 saakka.

5.3 Kilpailua koskevat kysymykset

Hintakilpailua koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse **torstaihin 24.10.2024 klo 16** mennessä osoitteeseen: asuntotonttiedustelut@hel.fi. Viesti tulee otsikoida ”*Kuninkaantammen hintakilpailu*”.

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään **torstaina 7.11.2024**.

5.4 Kilpailuajan jatkaminen ja kilpailuohjelman täydentäminen

Kaupunki voi päättää kilpailuajan jatkamisesta. Mikäli kilpailuaikaa päätetään jatkaa, ilmoitetaan tästä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun Internetsivuilla viimeistään 7.11.2024.

Kilpailuaikana tapahtuvat kilpailuohjelman mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjousten jättämiselle varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan maaomaisuudenkehittäminen ja tontit -palvelun internet – sivuilla: hel.fi/tonttihaut.

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

5.5 Tarjousten avaaminen ja voittajan/voittajien valinta

Kilpailuajan päätyttyä Kaupunki järjestää tarjousten avaustilaisuuden, josta laaditaan pöytäkirja.

Tarjous on sitova sen jälkeen, kun se on tarjousten avaustilaisuudessa avattu. Sitovuudella tarkoitetaan tässä tarjouksen sitovuutta kiinteistökaupan esisopimuksen tekemiseen, mikäli kun tarjotut ehdot ovat tämän kilpailuohjelman ja sen liitteiden mukaiset.

Hintakilpailun ratkaisuperusteena on kilpailun kohteena olevasta tontista tarjottu enimmäishinta. Kaupunki myy tehtyjen ostotarjousten perusteella tontin siitä korkeimman hinnan tarjonneelle. Tontti myydään tarjouksesta ilmenevällä hinnalla. Kaupungilla on kuitenkin oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli korkein tarjottu enimmäishinta ei vastaa Kaupungin näkemyksen mukaan tontin käypää arvoa.

Lisäksi edellytetään, että tarjoajalla on oltava käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset hankkeen toteuttamiseksi.

Tarjouksen jättäjän tulee toimittaa ostotarjouksen yhteydessä kaupungille verottajan todistus siitä, ettei verovelkoja ole, taikka jos on, verovelkatodistus.

Kaupungilla on tarvittaessa oikeus pyytää lisäselvityksiä yleisten kelpoisuusedellytysten ja harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen osalta. Ostajan on toimitettava nämä lisätiedot kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelulle) kahden viikon kuluessa pyynnöstä. Kaupunki voi hylätä tarjouksen tarjoajan yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella.

Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusehdot täyttänyttä tarjoajaa esittää yhtä suuren ostotarjouksen kilpailun kohteena olevasta tontista, näille tahoille annetaan mahdollisuus tarkistaa ostotarjoustaan viikon kuluessa kohdassa 5.1 mainitun tarjousajan päättymisestä. Mikäli tämän jälkeen tarjoukset/tarkistetut tarjoukset ovat edelleen samansuuruiset, Ostajan valinta suoritetaan arpomalla.

Mikäli hintakilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta, Kaupunki pidättää itsellään oikeuden neuvotella tonttien myynnistä sekä myyntiin liittyvistä ehdoista ehdollisen tarjouksen tai muulla perusteella hylätyn tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä tontti/tontit, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

5.6 Tarjouksen hylkääminen

Kaupungilla on oikeus hylätä ostotarjous jos:

- Tarjoajalla on luottohäiriömerkintä, ja/tai
- Tarjoaja ei ole täyttänyt osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaisia velvoitteitaan tai tarjoaja on laiminlyönyt vero-, sosiaaliturva-, eläkevakuutus- taikka muiden vastaavien yhteiskunnallisten maksujen tai velvoitteiden suorittamisen ja/tai
- Tarjoaja on rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita tai

syyllistyy näiden rikkomiseen.

Mikäli tarjoajan kotipaikka on muu kuin Suomi, noudatetaan yhteiskuntavelvoitteiden ynnä muiden täyttämistä koskevien vaatimusten osalta soveltuvin osin sitä mitä edellä on todettu.

Velvoitteiden toteamiseksi korkeimman ostotarjouksen tehnyt on velvollinen toimittamaan Kaupungille kahden viikon kuluessa pyynnöstä todistuksen edellä mainittujen yhteiskunnallisten maksujen ja velvoitteiden tai muiden vastaavien maksujen suorittamisesta, luottokelpoisuustodistuksen ja verovelkatodistuksen.

Tarjoajan kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken tilanteen mukaan. Yksittäisen tarjoajan ja useamman tarjoajan muodostaman ryhmän kelpoisuusarviointi voidaan suorittaa kokonaisarviointina.

Kaupungilla on oikeus hylätä ostotarjous, mikäli tarjoaja ei täytä tässä kilpailuohjelmassa ja sen liitteissä asetettuja edellytyksiä.

Kaupungilla on kaikissa tapauksissa seuraamuksitta oikeus hylätä kaikki tarjoukset. Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Kaupunki päättää hylätä ostotarjouksen/ostotarjoukset.

6. TONTIN LUOVUTUS

6.1 Kiinteistökaupan esisopimus

Helsingin kaupunki tekee kustakin tontista korkeimman ostotarjouksen tehneen kanssa tarjousten avauspöytäkirjan allekirjoittamisen jälkeen maakaaren muotomääräysten mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen. Mainittu esisopimus on allekirjoitettava viimeistään kahden (2) kuukauden kuluttua siitä, kun Kaupungin toimivaltainen toimielin tai viranhaltija on tehnyt päätöksen ostotarjouksen hyväksymisestä. Tontista korkeimman ostotarjouksen tehnyt voi tehdä kiinteistökaupan esisopimuksen myös perustettavan ja/tai määräämänsä yhtiön lukuun.

Kaupungilla ei ole velvollisuutta myydä tonttia/tontteja kilpailun voittajalle/voittajille, mikäli voittaja/voittajat ei/eivät noudata tätä kilpailuohjelmaa liitteineen ja/tai kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Malli kiinteistökaupan esisopimusluonnoksesta on liitteenä 8. Kilpailuohjelman ja sen liitteiden ja esisopimusluonnoksen ollessa keskenään ristiriitaisia, noudatetaan ensisijaisesti sitä, mitä esisopimusluonnoksessa on todettu.

Ostaja on velvollinen luovuttamaan esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi kaupungille käsirahan, joka on suuruudeltaan 10 % tontin kauppahinnasta. Ostaja maksaa käsirahan kaupungin pankkitilille ennen esisopimuksen allekirjoitusta. Käsiraha lasketaan osaksi tontin lopullista kauppahintaa.

Esisopimuksessa Ostaja sitoutuu allekirjoittamaan kauppakirjan viipymättä sen jälkeen, kun esisopimuksessa todetut tontin luovuttamisen edellytykset ovat täyttyneet. Esisopimuksen mukaan lopullinen kauppakirja on kuitenkin allekirjoitettava viimeistään 31.5.2025, ellei tässä kilpailuohjelmassa liitteineen ole muuta todettu tai

Kaupunki myönnä Ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määräaikaan pidennystä.

6.2 Tontin lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten

Kaupunki voi ennen myyntiä vuokrata kilpailun kohteena olevan tontin sen voittaneelle Ostajalle lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennusluvan hakemista varten.

Päätöksen lyhytaikaisesta vuokrauksesta tekee Kaupungin toimivaltainen viranhaltija. Mikäli lyhytaikainen vuokraus tehdään, vuokrasopimus on voimassa 12 kuukautta, ja Kaupunki perii kertasuorituksena koko vuokra-ajalta kahden kuukauden maanvuokran. Mikäli tontti vuokrataan samalla maanrakennustöiden suorittamista varten, vuokraa peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen mainittuja periaatteita.

Maanvuokran määrä lasketaan tontin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden (k-m²) mukaan käyttäen perusteena ostotarjouksessa tarjottua rakennusoikeuden yksikköhintaa (euroa/k-m²). Tontin vuosivuokra on 4 % edellä mainitun mukaisesti määräytyvästä tontin laskennallisesta hinnasta.

Tontin lyhytaikaisessa vuokraamisessa noudatetaan muutoin Kaupungin tavanomaisia vuokrausehtoja ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontin-palvelun asuntontit-tiimin päällikön päättämiä lisäehtoja.

6.3 Kiinteistökaupalle asetettu määräaika, kauppahinta sekä omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Ostaja on velvollinen viipymättä allekirjoittamaan lopullisen kauppakirjan, kun Kaupungin puolesta toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan asiassa tekemä päätös on lainvoimainen, kuitenkin viimeistään 31.5.2025, ellei Kaupunki perustellusta syystä myönnä määräaikaan pidennystä.

Kaupanteossa noudatetaan voittaneessa hyväksytyssä tarjouksessa tarjottua kauppahintaa. Mikäli Kaupunki myöntää Ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä kaupan tekemiseen lisää aikaa, kauppahintaa korotetaan 1.6.2025 alkaen kaupantekopäivään saakka 4,75 %:n suuruisen vuotuisen koron mukaan.

Ostaja maksaa tontin kauppahinnan ja sen mahdollisen edellä tavoin tarkistetun kauppahinnan kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoitusta. Tontin omistusoikeus- ja hallintaoikeus siirtyy tällöin Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, ellei esisopimuksen ehdoista muuta johdu.

Mikäli kaupan kohteena olevalle tontille toteutettava asuinrakennusoikeus ylitetään asemakaavaan merkitystä, kauppahintaa peritään myös ylityksen osalta tarjottujen kiinteiden rakennusoikeuden nykyarvoa vastaavien yksikköhintojen mukaan. Kaupungin oikeus mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen on voimassa siitä lähtien, kun tontin esisopimus on allekirjoitettu, siihen saakka kun tontille myönnetyn ensimmäisen rakennusluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttöön otettaviksi.

6.4 Muut noudatettavat ehdot

Esisopimukseen ja kauppakirjaan tullaan sisällyttämään tässä kilpailuohjelmassa ja kilpailuohjelman liitteissä mainittuja ehtoja.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli Kaupungin toimivaltainen viranomaisena ei aikanaan päättä myydä tonttia liitteenä olevan esisopimuksen mukaisten luovuttamisen edellytysten jäätyä täytmättä.

Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli tontin myyntiä koskeva päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylempään toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai sen hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy tai estyy.

Kaupungin kohteena olevan tontin esisopimukseen ja kauppakirjaan sisällytetään ehtojen noudattamisen turvaamiseksi Ostajalle velvollisuus suorittaa kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään 10 % kauppahinnasta.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan kauppahinnan perusteena ollut kerrosalaa enemmän pääkäyttötarkoitusten mukaista kerrosalaa. Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita. Mikäli poikkeamispäätöseen tai asemakaavan muutokseen merkitty rakennusoikeus on korkeampi kuin rakennuslupaan merkitty rakennusoikeus, Kaupungilla on oikeus periä kaikissa eri tilanteissa lisäkauppahintaa poikkeamispäätöseen tai asemakaavan muutokseen merkitty korkeamman rakennusoikeuden mukaan.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen esittämään kuukauden kuluessa kohteen rakennusluvan, poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulosta selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta, poikkeamispäätöksestä tai kaavamuutoksesta ilmenevästä rakennusoikeuden määrästä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Muilta osin kunkin tontin luovutuksessa noudatetaan Kaupungin kiinteistöjen myynnissä tavanomaisesti noudattamia luovutusehtoja sekä toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

6.5 Vuokratonttimalli

Mallissa tontti myydään Ostajasta erilliselle sijoittajataholle, joka vuokraa tontin perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Mallissa asukkaille tarjotaan mahdollisuus lunastaa tontti asuntokohtaisesti itselleen. Mikäli kilpailun kohteena oleva tontti toteutetaan valinnaisella vuokratonttimallilla, kaupunki varaa itselleen oikeuden tehdä Ostajan kanssa tehtäviin sopimukseen tarpeelliseksi katsomansa muutokset tästä kilpailuohjelmasta ja sen liitteistä riippumatta.

7. HANKEKOHTAISET LISÄEHDOT

7.1 Ilmoitus maaperän puhtaudesta

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei kilpailun kohteena olevilla tonteilla aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli tontilla/tonteilla ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, Ostaja on

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

Edellä mainittu Kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on asti, kun kaikki tontille rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12166 ja kauppakirjan käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu Kaupungin korvausvelvollisuus ei koske Ostajan tai Ostajan lukuun toimineen toiminnasta ennen kauppakirjan allekirjoittamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua.

7.2 Ostaja toteuttaa ostamansa tontin kokonaisvastuu-periaatteella

Tontin suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Kuninkaantammen aluerakentamisprojektin kanssa. Ennen rakennusluvan sisäänjättöä hankkeen suunnitelmille tulee saada Kuninkaantammen alueryhmän puoltava lausunto alueryhmäohjeen mukaisesti.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki kohteen toteuttamiseksi tarvittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Ostaja on velvollinen noudattamaan mainittujen lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

7.3 Alueelliset lisäehdot

7.3.1 Rakentamislogistiikkaa ja aitaamista koskeva ohjeistus

Kaupunki pyrkii ohjaamaan Kuninkaantammen projektialueen rakentamista logistisella toimintaohjeella ja aitaohjeella alueen asukkaille aiheutuvien häiriöiden minimoimiseksi, työmaaturvallisuuden ja alueen viihtyvyyden parantamiseksi sekä rakentamisen toimintojen yhteensovittamiseksi.

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan laatimaan kaupan kohdetta koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman Kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin kaupunkiympäristön toimialan infraomaisuus-yksikön tai sen määräämän hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Ostaja on velvollinen noudattamaan logistiikkaa ja työmaan aitausta koskien Kaupungin tai sen edustajan (logistiikkaoperaattori) asiassa antamia ohjeita ja

määräyksiä.

Vuokralainen sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös vuokra-alueen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.

7.3.2 Yhdyskuntateknisen huollon jakokaapit, muuntamotilat ja katuvalaisimien kiinnittäminen

Ostaja on velvollinen selvittämään Helen Sähköverkko Oy:ltä (jäljempänä HSV) sen mahdolliset tilatarpeet kaupan kohteena olevien tonttien osalta sekä huomioimaan nämä tilatarpeet Ostajan rakennushankkeen toteuttamisessa.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille/ tonteille yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat jakokaapit ja niiden mahdollisesti tarvitsemat syvennykset kaikkine rakenteineen HSV:n sekä sen ja muiden yhdysteknisen huollon tiloja tarvitsevien tahojen antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan HSV:lle teknisen huollon tilojen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen huoltamisen, uudistamisen ja peruskorjaamisen.

7.3.3 Tulvareitti

Tontin 33401/3 Ostaja on velvollinen huomioimaan rakennushankkeensa suunnittelussa ja toteuttamisessa tontille länsilaitaan sijoittuvan hulevesien tulvareitin. Tulvareitti ohjaa hulevedet Asetelmankadulta tontin läpi Helen Schjerfbeckin puistoon.

7.4 Asemakaavatiedot ja asemakaavan tavoitteet

Kaupunginvaltuuston 28.8.2013 hyväksymä Kuninkaantammen alueen etelärinteen asemakaavan muutos nro 12166 on tullut lainvoimaiseksi 11.10.2013.

Asemakaavamuutoksen tavoitteita ovat mm. ekotehokas rakentaminen, hulevesien luonnonmukainen hallinta kaupungin hulevesistrategian mukaisesti sekä paikallinen massatasapaino. Asuntorakentamisen tavoitteena on monimuotoiset, pääosin puurakenteiset ja hyvin toimivat asuntokorttelit. Kilpailun kohteena ovat tontit sijaitsevat Helen Schjerfbeckin puiston välittömässä läheisyydessä ja niille on osoitettu pientalotyypistä, enintään kaksikerroksisia, harjakattoisia pari- ja rivitaloja. Autopaikat rakennetaan maanpäällisinä ja paikoista osalle tulee rakentaa viherkatteinen katos.

Helene Schjerfbeckin puiston läpi kulkee merkittävä seudullinen itä-länsisuuntainen viheryhteys sekä useampia poikittaisia yhteyksiä Hakuninmaalta Kuninkaantammeen. Puisto on suunniteltu ekologisuuden ja luonnonmukaisuuden periaatteilla. Puistorakentamisen lähtökohtana on, virkistysarvojen ja viihtyvyyden lisäksi, alueen sade- ja sulamisvesien hallinta kaupungin hulevesistrategian mukaisesti.

