



Hintakilpailu Kalasatama, Työpajanpiha tontti (KTY) 10575/29

Tarjouspyyntö
28.11.2024

Helsinki

Sisällys

1.	Yleistä hintakilpailusta	1
1.1.	Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset.....	1
1.2.	Pakotteita koskeva vakuutus	2
2.	Kilpailutekniset tiedot.....	3
2.1.	Tarjouspyynnön asiakirjat	3
2.2.	Kilpailuaika	3
2.3.	Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen	3
2.4.	Myytävän tontin ostotarjous ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste	4
2.5.	Ostotarjousten toimittaminen kaupungille	4
2.6.	Kilpailun ratkaiseminen.....	4
3.	Kilpailun taustatietoja.....	4
3.1.	Kilpailun alueesta	4
3.2.	Kilpailualue.....	5
3.2.1.	Asemakaava	5
3.2.2.	Tonttiedot.....	5
3.2.3.	Kadut, puistot ja kunnallistekniikka	5
3.2.4.	Perustamisolosuhteet.....	6
3.2.5.	Maaperän puhdistaminen ja vanhat rakenteet	6
3.2.6.	Jäteyhtiö ja jätteenkeräys	7
3.2.7.	Rakentamisen logistinen ohjaus	7
3.2.8.	Työmaa-aita.....	7
3.2.9.	Autopaikkojen ja pyöräpysäköinnin järjestäminen	7
3.2.10.	Rasitteet ja yhteisjärjestelyt.....	7
3.2.11.	Tontilla ja Työpajanpihan alueella sijaitseva ajoluiska	8
3.2.12.	Maanalaiset rakenteet.....	8
3.3.	Suunnittelu ja toteutus	8
3.3.1.	Yleistä suunnittelusta	8
3.3.2.	Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen	8
3.3.3.	Tontille toteutettavien rakennusten vähähiilisyyss.....	9
4.	Sopimusjärjestelyt sekä tontin luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat	9
4.1.	Kiinteistökaupan esisopimus.....	9
4.2.	Tontin toteuttamisen periaatteet.....	10
4.3.	Rakennusluvan hakeminen.....	10
4.4.	Kauppakirja	11
4.4.1.	Kauppahinnan maksaminen ja korko.....	11
4.4.2.	Tontin luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat	12
5.	Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta	12
6.	Vuokratonttimallit.....	12
7.	Yhteyshenkilöt.....	12

Kalasadaman Työpajanpihan tontin (KTY) 10575/29 hintakilpailu

1. Yleistä hintakilpailusta

Helsingin kaupunki myy avoimella tarjouskilpailulla Kalasadaman Työpajanpihalla sijaitsevan toimitilatontin (KTY) 10575/29. Tontilla on kerrosalaa yhteensä 10 000 k-m². Tontille tulee toteuttaa toimitilarakennus, kuten toimisto tai hotelli. Helsingin kaupunki myy kilpailun kohteena olevan tontin korkeimman hinnan tarjonneelle tässä tarjouspyynnössä ja liitteissä määriteltyin ehdoin.

Tarjous annetaan liitteenä 1 olevalla lomakkeella ja tarjousaika päättyy 27.2.2025. Tarjoajan tulee ilmoittaa ostotarjouksessaan myytävän tontin kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²). Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena on kokonaishinta, joka määräytyy tarjottujen rakennusoikeuden yksikköhintojen ja mainitun kerrosalamäärän perusteella.

Tontin lopullisen kaupan ehdot perustuvat tähän tarjouspyyntöön, ja korkeimman kokonaishinnan ostotarjouksen tekijän kanssa käydään tarvittaessa jatkoneuvottelut kaupan yksityiskohtaisten ehtojen sopimiseksi. Selvyden vuoksi todetaan, että Kaupunki määrää tarvittaessa tontikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tässä Tarjouspyynnössä tontille asetetut tavoitteet ja ehdot sekä kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Merkittävät poikkeamat tästä Tarjouspyynnöstä ilmeneviin ehtoihin eivät kuitenkaan ole mahdollisia.

Sopimusjärjestelyistä sekä tontin luovuttamisen ja toteutuksen periaatteista ja määräajoista on kerrottu tarkemmin jäljempänä tarjouspyynnön kohdassa 4.

Kilpailualueen rajaus on liitteenä 3.

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

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

Kilpailun järjestäjän edustaja:

Erityisasiantuntija Joonas Vikman
Kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
joonas.vikman@hel.fi
Puh. (09) 310 52906

1.1. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset

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

Toimitilojen korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytetään, että tarjoajalla (ostajalla) on käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, arkkitehtuurinen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset

merkittävän ja haastavan rakentamisprojektin toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (yleiset kelpoisuusedellytykset). Ostajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken mukaan. Kaupunki voi hylätä ostotarjouksen hintakilpailusta yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai eräiden harmaan talouden torjuntaan liittyvien laiminlyöntien perusteella.

Tämän vuoksi ostajan tulee ostotarjouksen toimittamisen yhteydessä toimittaa tarjoajan perustietojen lisäksi selvitys

- 1) Yleisistä kelpoisuusedellytyksistään ja referenssiluettelo osallistujan/osallistujaryhmän toteuttamista vähintään kolmesta tiiviiseen kaupunkiympäristöön toimitilarakentamisena toteutetusta kohteesta 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.

1.2. Pakotteita koskeva vakuutus

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 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 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).

2. Kilpailutekniset tiedot

2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat

Tähän tarjouspyyntöön eli kilpailuohjelmaan sisältyvät seuraavat liitteet:

1. Ostotarjouslomake
2. Kiinteistökaupan esisopimusluonnos
3. Kilpailualueen sijainti ja rajaus (pdf, dwg)
4. Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12390 määräyksineen (asemakaava löytyy dwg-muodossa Helsingin karttapalvelusta kartta.hel.fi). Suora linkki: <https://ptp.hel.fi/DataForms/planreport/Default.aspx?id=12390>
5. Asemakaavan nro 12390 selostus
6. Rasitesopimus ajoluiskasta
7. Ajoluiskan rakennuslupakuvat
8. Työpajanpihan alueella olevan ajoluiskan sijainti
9. Tonttien yleiset varausehdot
10. Rakennettavuusselvitys 28.2.2024.
11. Helsingin kaupungin ympäristöseuranta- ja -valvontayksikön päätös pilaantuneen maaperän puhdistamista osoitteissa Vanha Talvitie 5 ja 7 koskevasta ilmoituksesta 26.4.2021 (71 §) ja tiivistelmä pilaantuneen maan tutkimustuloksista
12. Helsingin kaupungin ympäristöseuranta- ja -valvontayksikön lausunto 15.7.2021 maaperän Kunnostusalueen laajentamisesta Vanha Talvitie 5:n ja 7:n alueilla.
13. Tonttiin rajautuvat katu- ja kunnallistekniset rakennussuunnitelmat
14. Rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakennuttajille Kalasatama 26.6.2024
15. Kalasataman työmaa-aitaohje 27.3.2015
16. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien mallikuva
17. Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje
18. Hulevesien hallinta tonteilla
19. Katuvalaistuksen yhteensovitus rakennusten kanssa 2020
20. Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut

2.2. Kilpailuaika

Ostotarjouskilpailu (hintakilpailu) alkaa (to) 28.11.2024. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Kilpailu päättyy (to) 27.2.2025 klo 12.00.

2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse (ma) 13.1.2025 klo 16 mennessä osoitteeseen: yritystonttiedustelut@hel.fi. Viesti tulee otsikoida "Hintakilpailu, KTY 10575/29".

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (ma) 27.1.2025. Kilpailuaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjousten jättämiseksi varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internet-sivuilla: www.hel.fi/tonttihaut

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

2.4. Myytävän tontin ostotarjous ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste

Tarjoajan tulee tehdä myytävästä tontista ostotarjous seuraavasti:

- Tarjoajan tulee ilmoittaa ostotarjouslomakkeessa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle toimitiloille (10 000 k-m²) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²) sekä tontista tarjottu hinta, joka saadaan kertomalla tarjottu yksikköhinta mainittuun lomakkeeseen merkityllä kerrosalalla.

Ostotarjouksen on oltava voimassa 28.2.2026 saakka.

Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusehdot täyttänyttä tarjoajaa esittää yhtä suuren ostotarjouksen, ostajan valinta suoritetaan arpomalla.

Tontin ostotarjouslomake on liitteenä 1.

Ehdollisia tai tämän tarjouspyynnön vastaisia ostotarjouksia ei hyväksytä.

Mikäli tarjouskilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta, Kaupunki pidättää itselleen oikeuden neuvotella tontin myynnistä sekä myyntiin liittyvistä ehdoista ehdollisen tarjouksen tai muulla perusteella hylätyn tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä 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 (to) 27.2.2025 klo 12.00 mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”*Työpajanpiha, korttelin 10575 hintakilpailu*”. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää kilpailuaikana tarjousten jättämiselle varattua aikaa.

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

Kaupunki suosittelee, että ostotarjoukset toimitetaan henkilökohtaisesti Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalveluun.

Ostotarjousten tekemisestä ei makseta mitään korvausta. Edellä mainitun määräajan jälkeen jätetyt ostotarjoukset hylätään.

2.6. Kilpailun ratkaiseminen

Kaupunkiympäristölautakunta päättää ostotarjouskilpailun (hintakilpailun) voittajan valinnasta ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekemistä korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle ostajalle/yhteenliittymälle arviolta huhtikuussa 2025 ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy tontin myynnin ja että ostaja noudattaa tontin varausehtoina kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta voi seuraamuksitta hylätä ostotarjoukset.

3. Kilpailun taustatietoja

3.1. Kilpailun alueesta

Kilpailun kohteena oleva tontti sijaitsee Kalasataman ja Hermannin kaupunginosien rajalla, alle 300 metrin päässä Kalasataman metroasemalta ja uuden Kalasatamasta Pasilaan kulkevan raitiotielinjan pysäkiltä. Bussiyhteydet ovat hyvät moneen suuntaan ja myös pyöräliikenteen baanoja kehitetään. Kalasataman alue on ollut yksi Helsingin suurimpia rakennettavia alueita vuodesta 2010 alkaen ja rakentaminen jatkuu vilkkaana 2030-luvun loppupuolelle saakka. Kalasatamassa asuu yli 10 000 asukasta ja alueen valmistuttua noin 30 000.

Kalasadamassa on tällä hetkellä 8 000 työpaikkaa ja määrän arvioidaan olevan 11 000 vuoteen 2030 mennessä. Alueen merkittävyys toimitila-alueena on kasvanut Helsingin kaupungin muutettua kaupunkiympäristön toimialan toimitilat ja muita toimintoja Työpajanpihalle. Kesko on siirtänyt pääkonttorinsa Kalasatamaan ja SRV:n toimistotorni Horisontti valmistuu kauppakeskus Redin yhteyteen keväällä 2025. Redin eteläpuolella Tapahtumakeskus Suvilahti Event Hubin asemakaava on juuri saanut lainvoiman. Redin pysäköintiluolassa ja katujen varsilla on kapasiteettia lyhytaikaiseen pysäköintiin.

Vanhan talvitien länsipuolella sijaitsee Tukkutorin alue, jolla toimii pääsääntöisesti tukkuliikkeitä ja elintarviketuottajia, mutta myös monialaisesti muita pienempiä yrityksiä, sekä Teurastamon ruokaan ja kaupunkikulttuuriin keskittynyt alue. Teurastamolla sijaitsee muun muassa ravintoloita ja baareja, taidehalli, jäätelötehdas ja yökerho. Lisäksi Teurastamon piha on kaupunkilaisten käytössä oleva olohuone, jossa järjestetään kesäisin esimerkiksi kirpputoreja ja ilmais konsertteja.

Kaupunki on kehittämässä Tukkutorin ja Teurastamon aluetta vuonna 2023 valmistuneen Visiotyön pohjalta. Alueelle laaditaan parhaillaan suunnitteluperiaatteita, joiden on tarkoitus valmistua vuoden 2025 aikana. Alustavien luonnosten perusteella alueen pohjoisosaan Hermannin rantatien varteen tavoitellaan asuinrakentamista, tukku- ja elintarviketuotannon toimintoja tiivistetään alueen keskiosassa ja Teurastamon ruoka- ja kulttuuritoimintoja kehitetään. Vanhat pääosin punatiiliset teurastamorakennukset ovat suojeltuja ja tarkoitus säilyttää. Osana kokonaisuutta tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle tapahtuma-areena.

3.2. Kilpailualue

3.2.1. Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 19.4.2017 hyväksymän ja 2.6.2017 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12390 mukaan tontti 10575/29 on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY).

Ilmanvaihdon konehuoneet ja muut tekniset tilat, talotekniikan kuilut sekä serveri- ja laitetilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Kellarikerrokseen ja maanalaisiin tiloihin saa rakentaa pysäköinti-, varasto-, sosiaali- ja teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Ylimpään kerrokseen tai ullakolle saa rakentaa enintään 100 m² saunaosastotiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Saunatilojen yhteydessä on oltava vilvoittelutila.

Asemakaavan muutos nro 12390 määräyksineen on liitteenä 4. Asemakaavan selostus on liitteenä 5.

3.2.2. Tonttitiedot

Kilpailun kohteena oleva tontti 10575/29 on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on KTY, toimitilarakennusten korttelialue. Tontin rakennusoikeus on 10 000 k-m². Tontin pinta-ala on 2 452 m².

Tontin ympäristössä on uusia asuin kerrostaloja ja Kaupunkiympäristötalo.

3.2.3. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka

Tontti rajautuu lännessä Vanhaan talvitiehen. Pohjoisessa on Tukkutorinkuja ja idässä Työpajanpiha, joiden rakentaminen on valmistunut 2024.

Alueelle on toteutettu tavanomaiset vesi-, energia- ja tietoliikennehuollon verkostot sisältäen kaukojäähdytysverkoston.

Tontti on liitettävissä alueella olevaan kunnallistekniikkaan. Liittymisessä noudatetaan voimassa olevia Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymän HSY vesihuollon (HSY:n vesihuollon) yleisiä toimitusehtoja, Helen Oy:n kaukolämmön ja -jäähdytyksen liittymis- ja

myyntiehtoja ja Helen Sähköverkko Oy:n käyttämiä sähköverkon liittymisehtoja sekä tarvittaessa muita laitosten käyttämiä tavanomaisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja. Pohjoispuolella olevaan asuinkortteliin on toteutettu maalämpökaivoja. Vesihuollon liitoskohtalausunto haetaan normaaliin tapaan HSY vesihuollolta.

Tonttiin 10575/29 rajautuvat katu- ja kunnallistekniset rakennussuunnitelmat ovat liitteenä 13. Vanhan Talvitien nykytila perustuu usean peruskorjaussuunnitelman toteuttamiseen ja Vanhan Talvitien lähtötiedot ja tasaus tulee tarkistaa ennen tarkempaa rakennussuunnittelua. Liitteessä 13 on mukana Vanhan Talvitien korjaussuunnitelma vuodelta 2021, jota ei ole vielä toteutettu.

Helen Sähköverkko Oy on ilmoittanut, että tontille 10575/29 ei tarvitse sijoittaa sähköverkon jakelumuuntamaa.

Tontille 10575/29 on rakennettava yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva jakokaappi liitteenä 16 olevan ohjeen mukaisesti.

3.2.4. Perustamisolosuhteet

Tonttikohtaiset perustamistavat ja perustamisolosuhteet ilmenevät rakennettavuusselvityksestä.

Lopulliset perustamistavat ratkaistaan tonttikohtaisten pohjatutkimusten ja sen perusteella tehtävien suunnitelmien perusteella. Tämän vuoksi 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 28.2.2024 on liitteenä 10.

3.2.5. Maaperän puhdistaminen ja vanhat rakenteet

Alueella on todettu maaperän ja pohjaveden pilaantumista. Alueella on sijainnut rakennuksia, jotka on purettu. Alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. Lisäksi tontin pohjoispuolisella katualueella on todettu asbestia sisältävä rakenne, jonka on havaittu jatkuvan myytävälle tontille.

Helsingin kaupungin ympäristöseuranta- ja valvontayksikkö on antanut päätöksen 26.4.2021 (71 §) sekä lausunnon 15.7.2021 (HEL 2021-003678) alueen pilaantuneen maaperän puhdistamista varten.

Alueen pilaantunut maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä edellä mainitun päätöksen mukaisesti. Kunnostustavoitteena käytetään päätöksestä ilmeneviä pitoisuuksia, jotka on määritetty riskiperusteisesti.

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

Rakennuksiin tulee tehdä puhdistuspäätöksen mukaiset rakenteet, jotka koskevat mm. tuuletettua alapohjaa, tuuletusta ja jälkitarkkailun mahdollistavaa tuuletusputkea. Alapohjarakenteet on tiivistettävä. Poistoilma-aukkojen sijoitus tulee tehdä puhdistuspäätöksen mukaisesti.

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

Kaupunki korvaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ja asbestia sisältävän rakenteen poistosta aiheutuvat tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset ostajalle kauppakirjan ehtojen mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta eikä rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita ostajan hankkeelle saattaa viivästyksestä aiheutua.

Maaperän puhdistamista ja jätteiden sekä rakenteiden poistamista koskevat ehdot ovat liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusmallin Liitteen 1 (Kauppakirja) kohdassa 20 (Maaperäehto).

Maaperän puhdistamisesta annettu päätös 26.4.2021 (71 §) sekä tiivistelmä pilaantuneen maan tutkimustuloksista ovat liitteenä 11. Lausunto kunnostusalueen laajentamisesta 15.7.2021 on liitteenä 12.

3.2.6. Jäteyhtiö ja jätteenkeräys

Kalasataman alueelle on toteutettu alueellinen putkikeräysjärjestelmä, mutta tontti 10575/29 ei kuulu järjestelmän piiriin eikä siihen siten tarvitse liittyä.

3.2.7. Rakentamisen logistinen ohjaus

Ostajan tulee noudattaa liitteenä olevaa rakentamislogistiikan toimintaohjetta urakoitsijoille ja rakennuttajille. Ostajan tulee huolehtia, että työmaan edustajat osallistuvat rakentamislogistiikan järjestämiin kokouksiin. Rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakennuttajille on liitteenä 14.

3.2.8. Työmaa-aita

Ostajan tulee noudattaa liitteenä 15 olevaa työmaa-aitaohjeistoa. Ohjeisto opastaa rakennustyömaita ympäröivien aitojen ja kohdetaulujen visualisoinneissa.

3.2.9. Autopaikkojen ja pyöräpysäköinnin järjestäminen

Asemakaavassa ei ole asetettu autopaikkavelvoitetta toimistoille. Autopaikkoja saa rakentaa enintään 1 ap/220 k-m². Polkupyöräpaikkojen määrä on 1 pp/50 k-m².

Suunnitelman auto- ja pyöräpysäköintilaskelmat tulee esittää Kalasataman alueryhmän lausuntokokoukseen mennessä. Autopaikat sijoitetaan kaavan mukaisesti pihakannen alle.

Ajoyhteys tontin 10575/29 pysäköintitiloihin tulee toteuttaa tontin 10575/29 ja Työpajanpihalla alueella sijaitsevan Kiinteistö Oy Kalasataman Kymppin pysäköintitiloihin johtavan ajoluiskan kautta. Ajoluiskan alueella tapahtuvasta rakentamisesta tulee sopia Kiinteistö Oy Kalasataman Kymppin teknisen isännöitsijän Riitta Aunolan kanssa (riitta.aunola@hel.fi puh. 040 681 8055). Kiinteistö Oy Kalasataman Kymppi palkkaa ajoluiskan alueella tapahtuvan rakentamisen ajaksi valvojan, jonka kustannukset laskutetaan ostotarjouskilpailun voittajalta tai sen palkkaamalta rakennuttajalta.

Pyöräpysäköinnissä tulee kiinnittää huomiota pyöräsuojien helppokulkuisuuteen, pysäköintipaikkojen käytettävyyteen ja huomioida myös kuormapyörien tilatarve. Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje on liitteenä 17.

3.2.10. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

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

Uusia rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat ehdot ovat liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusmallin Liitteen 1 (kauppakirja) kohdassa 22 (Uudet rasitteet, yhteisjärjestelyt ym.).

3.2.11. Tontilla ja Työpajanpuhan alueella sijaitseva ajoluiska

Kaupunki on Kaupunkiympäristötalon (Kiinteistö Oy Kalasataman Kymppi) rakentamisen yhteydessä toteuttanut tontille 10575/29 ja Työpajanpuhan alueelle ajoluiskan, joka johtaa tontilla 10591/1 sijaitsevan Kiinteistö Oy Kalasataman Kymppin pysäköintitiloihin. Kilpailun kohteena oleva tontti 10575/29 on osallisena rasitesopimuksessa, joka koskee mainittua yhteiskäyttöön tarkoitettua ajoluiskaa. Rasitesopimuksen piirissä olevista kiinteistöistä ainoastaan tontti 10591/1 on liittynyt käyttämään ajoluiskaa. 29.4.2020 allekirjoitettu rasitesopimus on liitteenä 6. Ajoluiskan rakennuslupakuvat ovat liitteenä 7. Rasitesopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet on rekisteröity ja merkitty kiinteistörekisteriin.

Tontin 10575/29 kauppa käsittää tontilla olevan ajoluiskan osan lisäksi em. rasitesopimuksen perusteella tontin ulkopuolelle tehdyn ajoluiskan osan. Tontin ostaja toteuttaa tontille rakennuksen sekä vastaa ajoluiskakokonaisuuden hoidosta, ylläpidosta ja muista velvoitteista rasitesopimuksen muihin osapuoliin nähden siten kuin rasitesopimuksessa on sanottu.

Kartta Työpajanpuhan alueella sijaitsevasta ajoluiskan alueesta on liitteenä 8. Pystysuunnassa Työpajanpuhan alueella sijaitsevan ajoluiskan omistus rajautuu ylimmän rakennekerroksen yläpintaan saakka.

Ostajan tarjoamaan kauppahintaan lisätään edellä sanotun tontin omistukseen tulevan ajoluiskakokonaisuuden osalta 270 000 euroa.

3.2.12. Maanalaiset rakenteet

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

3.3. Suunnittelu ja toteutus

3.3.1. Yleistä suunnittelusta

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

Tontti oli varattu 31.12.2023 asti Kiinteistö Oy Castellum Helsinki Viitalle (Y-tunnus 3166105-5), joka hankki tontille rakennusluvan toimistorakennusta varten. Rakentamishanke ei kuitenkaan käynnistynyt ja varaus raukesi. Ostaja voi halutessaan neuvotella Castellumin kanssa rakennuslupasuunnitelmien hankkimisesta.

3.3.2. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen

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

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

Tontille toteutettava ostajan hanke osallistuu alueryhmätyöskentelyyn ja alueryhmän järjestämiin kokouksiin (aloituskokous ja lausuntokokous). Alueryhmän tehtävänä on tarkastaa ja antaa lausunto hankkeen suunnitelmien asemakaavan mukaisuudesta ja/tai poikkeamisista,

tontin luovuttamista koskevien sopimusehtojen ja muiden hanketta koskevien erityisehtojen täyttymisestä sekä suunnitteluratkaisun laadusta. Lisäksi varmistetaan, että suunnittelun yhteensovituksessa muun ympäristön kanssa (esim. pelastusreitit) huolehditaan asianmukaisesti. Alueryhmä koostuu Kalasataman aluerakentamisprojektin (puheenjohtaja ja sihteeri), asemakaavoituspalvelun, rakennusvalvontaviranomaisen, liikenne- ja katusuunnittelupalvelun ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun edustajista. Alueryhmää täydennetään tarvittaessa asiantuntijoilla.

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

Ostaja on velvollinen ilmoittamaan tontin rakentamisen aloittamisen ja valmistumisen ajankohdat sekä näitä koskevat muutokset hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Kalasataman projektinjohtajalle (Tuomas Hakala, tuomas.hakala@hel.fi). Hankkeiden etenemistä seurataan alueryhmätyöskentelyn lisäksi noin kolme kertaa vuodessa pidettävissä rakennuttajakokouksissa.

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

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

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

3.3.3. Tontille toteutettavien rakennusten vähähiilisyys

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

Kokonaishiilijalanjälki lasketaan ja raportoidaan ympäristöministeriön (YM) vähähiilisyyden arviointimenetelmällä ja Helsingin kaupungin ohjeen mukaisesti rakennuslupavaiheessa.

Lisäksi ostaja on velvollinen toimittamaan tontin rakennuksista hiilijalanjälkilaskelman Kalasataman alueryhmän lausuntokokoukseen mennessä ja rakentamislupavaiheen hiilijalanjälkilaskelman kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle.

4. Sopimusjärjestelyt sekä tontin luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat

4.1. Kiinteistökaupan esisopimus

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

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

Kaupungilla on oltava esisopimuksen ja tontin kauppakirjan 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 tontin osalta yhteensä 250 000 euroa. Vakuudesta on todettu tarkemmin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusta koskevan mallin kohdassa 9 (Käsiraha ja / tai vakuus).

Tontin esisopimukseen ja kauppakirjaan sisällytetään Kaupungin harkinnan mukaan myös ehto, jonka mukaan tonttia ei saa luovuttaa rakentamattomana kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

Kaupungilla on oikeus tarvittaessa lisätä esisopimukseen tonttikohtaisia erityisehtoja (lisäehtoja) ja tehdä muitakin kilpailun tavoitteiden saavuttamisen kannalta perusteltuja muutoksia, jotka eivät ilmene esisopimusluonnoksesta. Kaikissa tehtävissä sopimuksissa ovat kuitenkin pääosin samat ehdot kuin vastaavissa sopimuksissa ja niiden lisäehdoissa. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei mainituissa sopimuksissa voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta.

Mikäli Kaupunki ja korkeimman kokonaishinnan ostotarjouksen tekijä eivät pääse neuvotteluissa sopimukseen esisopimuksen ehdoista, kuten tontin luovuttamiseen ja toteuttamiseen liittyvistä ehdoista, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta luovuttaa tontti tai muodostettavat tontit kolmannelle.

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

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

Kiinteistökaupan esisopimusta koskeva luonnos on liitteenä 2.

4.2. Tontin toteuttamisen periaatteet

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan rakennuksen ja rakenteet kokonaisvastuuperiaatteella kokonaan valmiiksi tämän Tarjouspyynnön, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12390 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 tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Edelleen toteuttaja on velvollinen noudattamaan myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

4.3. Rakennusluvan hakeminen

Kaupunki antaa ostajalle valtakirjan tai vuokraa tontin ostajalle lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennuslupaa ja muita tontin toteuttamista edellyttämien lupien hakemista varten. Valtakirja tai vuokraus on voimassa kaksitoista (12) kuukautta. Kaupunki perii lyhytaikaisen vuokrasopimuksen tai valtakirjan perusteella kertasuorituksena kahden (2) kuukauden maanvuokran, joka lasketaan tontille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden (k-m²) mukaan kiinteistökaupan esisopimuksessa määriteltujen rakennusoikeuden yksikköhintojen perusteella kaupungin valtakirjamenettelyssä ja lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti.

Valtakirja tai lyhytaikainen vuokrasopimus ei oikeuta aloittamaan maanrakennustöitä eikä rakennustöitä ennen kuin tonttia koskeva kaupungin kanssa tehtävä kauppakirja on allekirjoitettu ja ennen kuin valtuutettu tai sen perustama tai määräämä yhtiö on saanut tontin

hallintaansa. Kaupunki voi kuitenkin myöntää tarvittaessa luvan maanrakennustöiden aloittamiseen tontin kauppaa koskevan päätöksen jälkeen, mutta ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tältä ajalta vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen edellä mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan tontin myyntiin saakka).

4.4. Kauppakirja

Ostaja on velvollinen ostamaan tontin tai siitä muodostettavat tontit esisopimuksen ehtojen mukaisesti ostotarjouksessa esitettyyn ja kaupungin hyväksymään hintaan. Ostajan tekemään ostotarjoukseen lisätään tarjouspyynnön kohdan 3.2.11. mukaisesti tontin omistukseen tulevan ajoluiskakokonaisuuden osalta 270 000 euroa. Mainittu summa on osa tontin kauppahintaa. Kaupungilla ei ole velvollisuutta myydä tontteja tai niistä muodostettavia tontteja ostajalle, mikäli tämä ei noudata kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

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

Kaupunki määrää tontin luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tontille tässä tarjouspyynnössä asetetut tavoitteet, alustavat varausehdot, tonttien yleiset varausehdot ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Kaupunki sisällyttää luovutussopimukseen muun muassa kaikki tontin toteuttamisen edellyttämät rasiteluonteiset ja kaikki tarpeelliseksi katsomansa muut rasiteluonteiset ehdot.

4.4.1. Kauppahinnan maksaminen ja korko

Myytävän tontin kauppahinta määräytyy noudattaen seuraavia periaatteita:

- Kauppahinta määräytyy tontin osalta tarjotun kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) perusteella, ja kauppahinnan määrittelyssä pidetään rakennusoikeuden määränä vähintään 10 000 k-m².

Mikäli myytävälle tontille toteutettava mainittu rakennusoikeus ylitetään, kauppahintaa peritään myös ylityksen osalta tarjottujen kiinteiden rakennusoikeuden yksikköhintojen mukaan (euroa/k-m²).

Tontin kauppahinta määräytyy siten vähintään asemakaavassa tontille merkityn ja/tai sen ylittävän toteutettavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalamäärän (k-m²) mukaan.

Ostajan ostotarjoukseen summaan lisätään tarjouspyynnön kohdan 3.2.11 mukaisesti tontin omistukseen tulevan ajoluiskakokonaisuuden osalta 270 000 euroa.

- Myytävälle tontille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa samojen periaatteiden mukaan kuin pääkäyttötarkoituksen osalta, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.
- Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavam muutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.
- Myyjän oikeus lisäkauppahinnan perimiseen on tontin osalta voimassa siitä lähtien, kun tontin esisopimus on allekirjoitettu siihen saakka, kun tontille myönnetyn rakennusluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttöön otettavaksi.
- Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan ja sen mahdollisen korotuksen kokonaisuudessaan Kaupungille Kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy tällöin Ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisella.
- Selvyden vuoksi todetaan, että tontin mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymisperusteet eivät välttämättä ole vielä tiedossa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Tämän vuoksi lisäkauppahinnan maksamista koskevat velvoitteet ovat voimassa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeenkin Tarjouspyynnön ja esisopimuksen ehtojen mukaisesti.

- Mikäli Kaupunki myöntää Ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä tontin (tai siitä muodostettavien tonttien) ostamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä, kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupantekopäivään saakka 4,75 % suuruisella vuotuisella korolla.

4.4.2. Tontin luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat

Ostaja on velvollinen viipymättä allekirjoittamaan lopullisen kauppakirjan, kun tontille on myönnetty rakennuslupa, kuitenkin viimeistään 30.9.2026, ellei Kaupunki perustellusta syystä myönnä määräaikaan pidennystä. Mainittujen tonttien rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun tonttia koskeva kiinteistökaupan kauppakirja on allekirjoitettu.

Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 31.12.2026, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita. Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Aloittamisen jälkeen rakentamisen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä.

Tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua viimeistään 31.1.2029, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettavaksi.

5. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta

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

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

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

6. Vuokratonttimallit

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

7. Yhteyshenkilöt

Kilpailun järjestäjän edustaja:

Joonas Vikman
Erityisasiantuntija
Kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
joonas.vikman@hel.fi
Puh. (09) 310 52906