

Ryhmärakennuttamishakuohje 2021



Sisältö

1	Johdanto	3
2	Ryhmärakennuttaminen	4
2.1	Mitä ryhmärakennuttaminen on?.....	4
2.2	Helsingissä toteutettuja ryhmärakennuttamishankkeita.....	4
2.3	Ryhmärakennuttamislaki.....	4
3	Varattavat tontit	5
4	Hakijat ja hakumenettely	5
4.1	Hakijoille asetettavat vähimmäisvaatimukset.....	5
4.1.1	Hakijaryhmät.....	5
4.1.2	Ryhmähakijat	6
4.1.3	Yhteisöhakijat.....	6
4.1.4	Konsulttihakijat	6
4.2	Hakemukselle asetettavat vähimmäisvaatimukset.....	7
4.2.1	Hakulomake ja liitteet	7
4.2.2	Alustava projekti- ja rahoitussuunnitelma	7
4.3	Hakemuksen arviointi.....	8
4.4	Hakuaika ja hakemuksen toimittaminen.....	8
5	Neuvottelukumppanien valinta, varausneuvottelut ja tonttien varaaminen	8
5.1	Neuvottelukumppanin valinta	8
5.2	Varausneuvottelut	9
5.3	Kaupunkiympäristölautakunnan päätös tonttien varaamisesta.....	9
5.4	Hankkeen suunnittelua varten perustettava yhdistys tai muu yhteisö (hakijaryhmät).....	10
5.5	Varausmaksu ja varauksen voimaantulo.....	10
5.6	Varausajan toimenpiteet lyhyesti	11
6	Tonttien vuokraaminen ja toteutusmuoto.....	11
6.1	Lyhytaikainen vuokraaminen ja piirustusten hyväksyminen.....	11
6.2	Pitkäaikainen vuokraaminen	12
6.2.1	Hakemus.....	12

6.2.2 Toteutusmuoto	13
7 Vuokrauksissa noudatettavat ehdot ja käytännöt	13
7.1 Vuokrausperiaatteet	13
7.1.1 Vuokran määräytyminen	13
7.1.2 Vuokra-ajan määräytyminen	14
7.2 Rakentamiskelpoisuus, maaperä, puut ja johtosiirrot	14
7.2.1 Rakentamiskelpoisuus	14
7.2.2 Rakennettavuus selvitykset	14
7.2.3 Maaperän puhdistaminen	14
7.2.4 Tontilla kasvavat puut	15
7.2.5 Johtosiirrot.....	15
7.3 Muut ehdot.....	15
8 Varauksen päättäminen ja/tai tontin luovuttamisesta pidättäytyminen	16
9 Lisätiedot Lisätietoja voi kysyä tontit-yksiköltä seuraavilta henkilöiltä:	16
Liitteet.....	17

1 Johdanto

Helsingin kaupunki luovuttaa tällä hakumenettelyllä 25 kappaletta asuntotontteja tai usean asuntotontin tonttiryhmiä ryhmärakennuttamishankkeita varten. Neuvottelukumppanien ja lopullisten varauksensaajien valitsemiseksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimi järjestää avoimen hakumenettelyn, joka alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä hakuohjeen. Haku aika päättyy 31.5.2021 klo 15.00.

Ryhmärakennuttamiseen luovutettavat tontit sijaitsevat Sörnäisten (10. kaupunginosa) Kalasatamassa, Kaarelan (33. kaupunginosa) Kuninkaantammassa, Tapaninkylän (39. kaupunginosa) Tapanilassa ja Suutarilassa (40. kaupunginosa) sekä Laajasalossa (49. kaupunginosa).

Tontit vaihtelevat kooltaan (pinta-ala ja rakennusoikeuden määrä) ja talotyypeiltään (kerrostalo/ rivitalo/pientalo). Tontit on tarkoitettu sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Tämä hakuohje sisältää kaikkia tontteja koskevat yleiset tiedot hakumenettelystä, hakijaryhmille ja hakemuksille asetetuista vaatimuksista sekä tonttien varaamisessa ja vuokraamisessa noudatettavista alustavista ehdoista ja käytännöistä. Hakuohje sisältää lisäksi listauksen kaikista haettavana olevista tonteista (tonttiluettelo). Tonttiluettelossa on ilmoitettu tonttikohtaisesti hakemisen, varaamisen ja vuokrauksen kannalta oleelliset perustiedot.

Hakuohjeen liitteet löytyvät erikseen Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internet-sivuilla osoitteesta hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/tonttihaut-ja-kilpailut. Tontteja haetaan tämän hakuohjeen mukaisesti tonttikohtaisella hakemuksella. Hakemus on tehtävä käyttäen hakuohjeen liitteenä olevaa hakulomaketta.

Tonteista määrääjassa hyväksyttävän hakemuksen jättäneistä hakijaryhmistä valitaan arpomalla tonttikohtaisesti yksi neuvottelukumppani. Mikäli neuvottelukumppani ja tämän jättämä hakemus täyttävät näille asetetut kriteerit, ja neuvottelukumppanin kanssa päästään hyväksyttävään neuvottelutulokseen, esitetään neuvottelukumppanin edustamaa hakijaryhmää tontin varsinaiseksi varauksensaajaksi. Varauksensaajista päättää tontit-yksikön esityksen perusteella kaupunkiympäristölautakunta.

Tonttien vuokrausperiaatteista päättää aikanaan toimivaltainen toimielin tai viranhaltija ja muista vuokrauksen ehdoista asuntotontit-tiimin päällikkö. Tonttien maanvuokrauksessa noudatetaan kaupungin tavanomaista menettelyä ja ehtoja sekä tonttikohtaisesti mahdollisesti määritettäviä erityisehtoja. Tontit on jäljempänä mainittuja poikkeuksia lukuun ottamatta toteutettava asunto-osakeyhtiömuodossa.

Helsingissä xx.1.2021

2 Ryhmärakennuttaminen

2.1 Mitä ryhmärakennuttaminen on?

Ryhmärakennuttamishankkeessa asuntoja toteutetaan rakennuttajana toimivaan ryhmään kuuluville henkilöille omaan käyttöön. Ryhmän jäsenet toimivat hankkeessa siten sekä rakennuttajana että lopulta asukkaina. Ryhmärakennuttaminen on luonteeltaan omatoimisen rakennuttamisen ja rakennuttajaliikevetoisen asuntorakennuttamisen välimuoto.

Ryhmärakennuttaminen voidaan karkeasti ottaen jakaa omatoimisiin (asukaslähtöisiin) ja rakennuttajakonsulttivetoisiin ryhmärakennuttamishankkeisiin.

Omatoimisissa ryhmärakennuttamishankkeissa luonnollisista henkilöistä koostuva ryhmä joko järjestäytyneenä yhteisönä (asunto-osakeyhtiö tai muu yhteisö) tai sellaisenaan järjestäytymättömänä yksittäisten henkilöiden muodostamana ryhmänä hankkii tontin tai muun kiinteistön asuntojen rakennuttamista varten. Ryhmä tai asuntoyhteisö tekee itse suunnittelua ja rakennusurakkaa koskevat sopimukset sekä hankkii tarvitsemansa rahoituksen. Ryhmä toimii siten hankkeen rakennuttajana kaikkine tähän kuuluvine tehtävineen ja vastuineen samalla mahdollisesti perustettavan asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaina.

Rakennuttajakonsulttivetoisessa hankkeessa konsultti/konsulttitoimintaa harjoittava yhteisö toimii aloitteellisena. Konsultti hankkii (etsii) ryhmärakennuttamista varten tontin, kerää asukkaiksi tulevat ryhmän jäsenet ja laatii ryhmän lukuun tarvittavat suunnitelmat ja mahdollisesti tarvittavat urakka- ja muut sopimukset ryhmän jäsenten kanssa erikseen sovittavalla tavalla.

Hankkeeseen osallistuvan, asukkaaksi tulevan kannalta ryhmärakennuttamisen tarkoituksena on lisätä vaikutusmahdollisuuksia suunnittelu- ja rakentamisratkaisuihin sekä laskea asunnonhankkimisen kustannuksia rakennuttajaliikevetoiseen asuntorakennuttamiseen verrattuna. Myös kustannusten muodostumisen arviointi on näin selkeämpää ja läpinäkyvämpää hankkeeseen osallistuville. Omatoimiseen rakennuttamiseen verrattuna ryhmärakennuttajat hyötyvät esimerkiksi taloudellisesti yhdessä tehtävästä suunnittelusta sekä sopimusten laatimisesta ja hankintojen järjestämisestä.

2.2 Helsingissä toteutettuja ryhmärakennuttamishankkeita

Helsingissä on toteutettu jo aiemmin useita erityyppisiä ryhmärakennuttamishankkeita.

Rakennuttajakonsulttivetoisena ryhmärakennuttamishankkeena on toteutettu esimerkiksi kaupunkientaloja Sörnäisten Kalasatamassa ja Mellunkylän Fallpakassa sekä erillispientaloja Myllypuron puukaupunkikylässä ja Suutarilan Riddarsbyssä.

Lisäksi Helsingin Jätkäsaarella ja Kalasatamassa on toteutettu ryhmärakennuttamishankkeina kerrostaloja. Eräs näistä on Koti Kaupungissa ry – Hem i Stan fr:n omatoimisen ryhmärakennuttamisen toteuttama As Oy Helsingin Malta Jätkäsaarella ja As Oy Kalasataman Messi Kalasatamassa. Rakennuttajakonsultti Saraco D&M Oy:n vetämänä on puolestaan toteutettu Asunto Oy Helsingin Juutinraumankatu 6.

2.3 Ryhmärakennuttamislaki

Ryhmärakennuttamislaki tuli voimaan 6.3.2015/190.

Lailla on tarkoitus edistää ryhmärakennuttamista turvaamalla ryhmärakennuttamishankkeisiin osallistuvien oikeudellinen asema ja edesauttamalla sen myötä rahoituksen saamista hankkeille.

Lain soveltamisalaan kuuluvat hankkeet, joiden pääasiallisena tarkoituksena on hankkia ryhmään kuuluville luonnollisille henkilöille tai heidän perheenjäsenilleen asunto. Soveltamisalan piiriin kuuluvat sekä asuntoyhteisömuodossa että muussa muodossa toteutettavat hankkeet (ns. kiinteistömuotoiset hankkeet). Lain soveltamisalaan eivät kuulu hankkeet, joissa rakennutetaan yhteensä enintään kolme asuntoa tai asumisoikeusasuntoja.

Lain säännökset koskevat muun muassa ryhmärakennuttamishankkeen markkinointia, rakennuttajakonsultin velvoitteita sekä ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamisesta tehtävää sopimusta (ryhmärakennuttamissopimusta).

Lisää laista voi lukea Eduskunnan sivuilta

https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/Lausunto/Documents/ymvl_24+2014.pdf

Varauksensaajan velvollisuutena on selvittää mainitun lain sisältö ja vaikutukset suunnittelema- leen ryhmärakennuttamishankkeelle.

3 Varattavat tontit

Ryhmärakennuttamishankkeita varten on varattavissa yhteensä 25 tonttia, jotka on numeroitu tonttiluettelossa. Osa tonteista on kaavan mukaisia ohjeellisia kaavatontteja, joita ei ole vielä muodostettu omiksi rekisteriyksiköiksi. Osa tonteista on lohkottu omiksi kiinteistöiksi.

Ryhmärakennuttamiseen luovutettavat tontit sijaitsevat Sörnäisten (10. kaupunginosa) Kalasatamassa, Kaarelan (33. kaupunginosa) Kuninkaantammessa, Tapaninkylän (39. kaupunginosa) Tapanilassa ja Suutarilassa (40. kaupunginosa) sekä Laajasalossa (49. kaupunginosa).

Tontit vaihtelevat kooltaan (pinta-ala ja rakennusoikeuden määrä) ja tyypiltään. Tontit on tarkoitettu sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Kaikki tontit perustietoineen on ilmoitettu hakuohjeen lopussa olevassa tonttiluettelossa.

Tonttiluettelossa on ilmoitettu tontille laskennallisesti tai muutoin arvioitu toteutettavissa olevien asuntojen määrä. Asuntojen lopullinen määrä riippuu kuitenkin kaavasta, suunnitteluratkaisuista ja rakennusluvasta.

Kaikki tontit luovutetaan vuokraamalla. Tontteja ei myydä. Tontit-yksikkö voi lisätä ryhmärakennuttamishakuun tontteja hakumenettelyn julkistamisen jälkeen. Lisäyksistä tiedotetaan tontit-yksikön internet-sivuilla.

4 Hakijat ja hakumenettely

4.1 Hakijoille asetettavat vähimmäisvaatimukset

4.1.1 Hakijaryhmät

Hakijaryhmiksi hyväksyttävät tahot on jaettu kolmeen ryhmään. Tontteja voivat hakea sekä luonnollisista henkilöistä koostuvat ryhmät (jäljempänä myös ”ryhmähakijat”) että yhdistykset tai

muut yhteisöt, joiden tarkoituksena on ryhmärakennuttamishankkeen toteuttaminen (jäljempänä myös ”yhteisöhakijat”). Lisäksi tontteja voivat hakea rakennuttajakonsultointia harjoittavat yhteisöt (jäljempänä myös ”konsulttihakijat”). Sen sijaan yksittäinen luonnollinen henkilö ei voi hakea tonttia/tontteja. Hakijaryhmän tulee ilmoittaa hakemuksessaan, mihin näistä kolmesta hakijaryhmästä (ryhmä-, yhteisö- vai konsulttihakijat) se kuuluu.

Hakijaryhmä (ryhmä-, yhteisö- tai konsulttihakijat) voi hakea yhtä tai useampaa tonttia. Hakemus liitteineen tulee toimittaa kustakin haettavasta tontista erikseen. Hakumenettelyn perusteella samalle hakijaryhmälle varataan kuitenkin lähtökohtaisesti vain yksi tontti.

Sama hakijaryhmä voi jättää yhdestä tontista ainoastaan yhden hakemuksen. Samalla hakijaryhmällä tarkoitetaan pääasiassa samoista henkilöistä koostuvaa ryhmää (ryhmähakijat) tai samaa yhteisöä (yhteisö- ja konsulttihakijat). **Hakijaryhmän jäsen voi olla tonttikohtaisesti jäsenenä vain yhdessä ryhmässä (lisäys 25.3.2021).**

Ryhmähakijat ja yhteisöhakijat asetetaan arvonnassa etusijalle konsulttihakijoihin nähden. Ryhmähakijat ja yhteisöhakijat ovat puolestaan keskenään samassa asemassa.

4.1.2 Ryhmähakijat

Ryhmähakijalla tarkoitetaan joukkoa luonnollisia henkilöitä, jotka eivät ole perustaneet ryhmärakennuttamishanketta varten yhdistystä tai muuta yhteisöä.

Katso kuitenkin yhdistyksen perustamisesta hakumenettelyn myöhemmässä vaiheessa kohta 5.3.

Ryhmässä tulee olla vähintään tonttiluettelossa ilmoitettu määrä jäseniä/kotitalouksia. Hakemukseen tulee sisällyttää kaikkien mainittujen jäsenten nimet, henkilötunnukset ja allekirjoitukset. Vähimmäismäärä on johdettu tontille laskennallisesti toteutettavissa olevien asuntojen määrästä, ja sillä pyritään varmistamaan ryhmähakijan hankkeen toteuttamiskelpoisuus.

Kaikkien ryhmän jäsenten tulee olla hakuajan päättymiseen mennessä täysi-ikäisiä ja oikeustoimikelpoisia luonnollisia henkilöitä.

Ryhmän tulee nimetä keskuudestaan yhteyshenkilö, jonka kautta mahdollinen yhteydenpito tapahtuu. Lisäksi ryhmän tulee nimetä ryhmänsä ja merkitä hakemukseen kyseinen nimi. Ryhmän tunnistaminen on näin yksinkertaista ja vaivatonta.

4.1.3 Yhteisöhakijat

Yhteisöhakijoita ovat yhdistykset tai muut yhteisöt, joiden tarkoituksena on ryhmärakennuttamishankkeen toteuttaminen.

Yhteisössä tulee olla tonttiluettelossa ilmoitettu vähimmäismäärä sellaisia jäseniä tai osuuden omistajia, jotka ovat kiinnostuneet ja sitoutuvat ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamiseen. Hakemukseen tulee sisällyttää kaikkien mainittujen jäsenten nimet, henkilötunnukset ja allekirjoitukset. Vähimmäismäärä on johdettu tontille laskennallisesti toteutettavissa olevien asuntojen määrästä, ja sillä pyritään varmistamaan yhteisöhakijan hankkeen toteuttamiskelpoisuus.

4.1.4 Konsulttihakijat

Konsulttihakijoilla tarkoitetaan rakennuttajakonsultointia harjoittavia yhteisöjä.

Konsulttihakijalla tulee olla tonttikohtaisesti arvioituna riittävä kokemus ja osaaminen sekä riittävät resurssit tontin osalta rakentamishankkeen projektinjohtoon ja konsultointiin sekä asukkaiksi tulevien henkilöiden kokoamiseen.

4.2 Hakemukselle asetettavat vähimmäisvaatimukset

4.2.1 Hakulomake ja liitteet

Tontteja haetaan hakuohjeen liitteenä 1 olevaa hakulomaketta käyttäen. Muussa muodossa toimitettuja hakemuksia ei käsitellä, ja ne jätetään arvonnän ulkopuolelle.

Sama hakijaryhmä voi jättää yhdestä tontista vain yhden hakemuksen. Mikäli hakijaryhmä jättää yhdestä tontista useamman kuin yhden hakemuksen, jätetään ylimääräiset hakemukset arvonnän ulkopuolelle. Mikäli mainitut hakemukset eivät ole yhteneväisiä, kaupungilla on oikeus valita yksi hakemuksista arvontaan hakemuksen saapumisajankohdan tai jollakin muulla päättämällään perusteella.

Hakemukseen on merkittävä kaikki hakulomakkeessa pyydetty tiedot.

Lisäksi hakemukseen tulee liittää seuraavat asiakirjat (hakemuksen liitteet):

- 1) Kaikkiin hakemuksiin (kaikki hakijaryhmät) tulee liittää alustava projekti- ja rahoitussuunnitelma.
- 2) Konsulttihakijoiden tulee liittää hakemukseen selvitys, jonka perusteella hakijan osaamista, kokemusta ja resursseja voidaan arvioida kohdassa 4.1.4 esitettyjen vähimmäisvaatimusten edellyttämällä tavalla (*selvitys osaamisesta, kokemuksesta ja referensseistä*).
- 3) Konsulttihakijoiden tulee lisäksi liittää hakemukseen verovelkatodistus, todistus TyEl-vakuutuksen voimassaolosta ja vakuutusmaksujen suorittamisesta sekä selvitys luottotiedoista/maksuhäiriöistä (*yhteiskuntavelvoitteita ja luottokelpoisuutta koskevat todistukset*).
- 4) Yhteisöhakijoiden tulee liittää luettelo ryhmärakennuttamishankkeesta kiinnostuneista jäsenistä tai osuuden omistajista. Luettelolla varmistetaan, että yhteisössä on haettavalle tontille laskennallisesti toteutettavissa olevien asuntojen määrään suhteutettu vähimmäismäärä jäseniä tai osuuden omistajia, jotka ovat kiinnostuneita hankkeen toteuttamisesta (ks. edellä kohta 4.1.3). Kaupungilla on oikeus arvioidessaan sen tarpeelliseksi pyytää yhteisöhalijoilta myös selvitys yhteiskuntavelvoitteiden täyttämistä ja luottokelpoisuutta koskevista todistuksista. Mainitut selvitykset ovat tuolloin toimitettava kaupungille kahden viikon kuluessa pyynnöstä, ja selvitysten tulee olla alle kolme kuukautta vanhoja.
- 5) Lisäksi konsultti- ja yhteisöhalijoiden tulee liittää hakemukseen ajantasainen yhdistyskauppa- tai muu rekisteriote.

4.2.2 Alustava projekti- ja rahoitussuunnitelma

Alustavasta projekti- ja rahoitussuunnitelmasta on käytävä hankkeen perustietojen lisäksi ilmi ainakin, millaista hanketta hakijaryhmä suunnittelee, miten hankkeen suunnittelu, rakentaminen ja rahoitus on tarkoitus järjestää sekä millä aikataululla hanke on tarkoitus saattaa loppuun. Lisäksi suunnitelmasta on hyvä ilmetä mahdolliset yhteistyötahot.

Alustavan projekti- ja rahoitussuunnitelman tulee olla objektiivisin perustein arvioituna yleisesti uskottava, vallitsevat tekniset ja taloudelliset olosuhteet sekä sääntely huomioon ottaen kohtuullisessa aikataulussa toteutettavissa oleva.

Alustavan projekti- ja rahoitussuunnitelman perusteella arvioidaan hankkeen yleinen uskottavuus. Hakijaryhmän tulee osoittaa projektisuunnitelmassa, että sen hanke toteuttaa ryhmärakennuttamisen perusajatusta.

Kaupunki voi varausneuvotteluissa edellyttää alustavan projekti- ja rahoitussuunnitelman kehittämistä tai täydentämistä.

4.3 Hakemuksen arviointi

Hakemuksen ja sen liitteiden arviointi suoritetaan vasta arvonnän jälkeen. Ennen arvontaa tarkistetaan kuitenkin kaikkien hakemusten osalta, että ne on tehty käyttäen hakuohjeen liitteenä 1 olevaa hakulomaketta.

Selvästi puutteelliset tai virheelliset hakemukset suljetaan hakumenettelyn ulkopuolelle. Mikäli sama hakijaryhmä on jättänyt yhdestä tontista useamman hakemuksen, suljetaan ylimääräiset hakemukset hakumenettelyn ulkopuolelle. Mikäli mainitut hakemukset eivät ole yhteneväisiä, kaupungilla on oikeus valita yksi hakemuksista arvontaan hakemuksen saapumisajankohdan tai jollakin muulla päättämällään perusteella. Hakijaryhmän jäsen voi osallistua hakumenettelyyn vain yhden ryhmän jäsenenä.

4.4 Haku aika ja hakemuksen toimittaminen

Haku aika alkaa, kun kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt hakuohjeen hyväksymisestä ja hakumenettelyn järjestämisestä sekä kun hakumenettely ilmoitetaan alkavaksi tontit-yksikön internet-sivuilla. Haku aika päättyy 31.5.2021 klo 15.00.

Hakemukset liitteineen osoitetaan Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnalle ja toimitetaan Kaupunkiympäristön asiakaspalveluun joko postitse osoitteeseen maomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelu, tontit-yksikkö, PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI tai käyntiosoitteeseen Työpajankatu 8 viimeistään 31.5.2021 klo 15:00 tai sähköpostilla osoitteeseen tonttihakemukset@hel.fi. Postitetut tai toimitetut kuoret tulee varustaa merkinnällä ”Ryhmärakennuttamishaku 2021”. Sähköpostilla toimitettu hakemus tulee otsikoida ”Ryhmärakennuttamishaku 2021”

Haku aikaa voidaan jatkaa perustellusta syystä. Mikäli haku aikaa päätetään jatkaa, ilmoitetaan tästä tontit-yksikön internet-sivuilla viimeistään 1.4.2021.

5 Neuvottelukumppanien valinta, varausneuvottelut ja tonttien varaaminen

5.1 Neuvottelukumppanin valinta

Hakuajan päätyttyä tontit-yksikkö suorittaa arvonnän ja hakemusten arvioinnin seuraavasti:

- vaaditussa muodossa jätettyjen hakemusten kesken suoritetaan arvonta siten, että jokaiselle mainitulle hakemukselle arvotaan etusija.
- hakemuksen ja sen liitteiden arviointi suoritetaan vasta arvonnän jälkeen. Ennen arvontaa tarkistetaan kuitenkin kaikkien hakemusten osalta, että ne on tehty käyttäen hakuohjeen liitteenä 1 olevaa hakulomaketta.
- ensimmäisenä arvontajärjestyksessä oleva *ryhmä- tai yhteisö hakijat* kutsutaan varausneuvotteluihin, mikäli mainittu hakijaryhmä ja tämän hakemus liitteineen täyttävät

niille tässä hakuohjeessa ja sen liitteissä asetetut vaatimukset. Mikäli ensimmäinen hakijaryhmä ja/tai tämän hakemus eivät täytä mainittuja vaatimuksia, kutsutaan varausneuvotteluihin seuraavalle arvontasijalle tulleet ryhmä- tai yhteisöhakijat.

- neuvottelukumppanin valinnassa etusijalle asetetaan siten edellä kuvatulla tavalla ryhmä- ja yhteisöhakijat. Konsulttihakijat kutsutaan varausneuvotteluihin vasta sen jälkeen, mikäli hakija- ja hakemuskriteerejä täyttäviä ryhmä- tai yhteisöhakijoita ei ole.

5.2 Varausneuvottelut

Varausneuvottelujen tarkoituksena on selvittää yhdessä hakijaryhmän kanssa tämän suunnitteleman hankkeen toteutuskelpoisuus sekä selvittää hakijaryhmälle tontin varauksessa sekä myöhemmässä vuokrauksessa noudatettavat ehdot sillä tarkkuudella kuin tämä neuvotteluvaiheessa on mahdollista.

Neuvotteluvaiheessa neuvottelukumppanille selvitetään siten hakuohjetta tarkemmin ja sitä täydentäen tonttien varaus- ja vuokrausehdot sekä tonttien ominaisuudet. Hakuohjeen julkaisun jälkeen mahdollisesti muuttuneet tiedot selvitetään niin ikään neuvottelukumppanille.

Neuvottelujen aikana hakijaryhmältä voidaan edellyttää lisäksi suunnitelmien jatkokehittelyä tai muita toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen hankkeen toteutusedellytysten selvittämiseksi ja siten varauspäätöksen tekemiseksi. Mikäli pyydettyjä selvityksiä ym. ei toimiteta asetetussa määräajassa, voidaan neuvottelukumppani sulkea pois hakumenettelystä.

Mikäli varausneuvotteluissa ilmenee, ettei hakijaryhmän hanke ole toteutuskelpoinen tai varausehdoista ei päästä yksimielisyyteen, voidaan neuvottelukumppani sulkea pois seuraamuksitta hakumenettelystä. Hankkeen toteutuskelpoisuutta arvioidaan projektisuunnitelman, siihen tehtyjen lisäysten ja muutosten sekä muutoin neuvotteluissa esiin tulleiden toteutuskelpoisuuden kannalta relevanttien seikkojen perusteella.

Mikäli varausneuvotteluissa ilmenee, ettei kutsuttua hakijaryhmää voida esittää varauksensaajaksi tai myöhemmin tämän varaus päättyy, voidaan seuraavaksi arvontajärjestyksessä tullut hakijaryhmä kutsua varausneuvotteluihin, mikäli mainittu hakijaryhmä ja tämän hakemus liitteineen täyttävät niille tässä hakuohjeessa ja sen liitteissä asetetut vaatimukset.

5.3 Kaupunkiympäristölautakunnan päätös tonttien varaamisesta

Mikäli hakijaryhmän kanssa käydyissä neuvotteluissa saavutetaan neuvotteluille asetetut tavoitteet ja hakijaryhmä on edelleen kiinnostunut hakemastaan tontista, esitetään hakijaryhmää tontin varauksensaajaksi.

Päätöksen varauksensaajista, varausajasta ja varausehdoista tekee tontit-yksikön esityksen perusteella kaupunkiympäristölautakunta. Tontit-yksikkö tulee esittämään varausten tekemistä vakiintuneesti noudatettuja ehtoja käyttäen. Hakijan tulee kuitenkin huomioida, että kaupunkiympäristölautakunnalla on oikeus päättää varauksista toisin.

Hakuohjeen liitteenä 7 on vakiintuneesti noudatetut yleiset varausehdot.

Erityiset alueelliset (Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan) varausehdot ovat hakuohjeen liitteenä 8.

Esitettäväksi arvioitu varausaika on 31.12.2023 saakka. Varausta voidaan jatkaa, mikäli hanke on viivästynyt varauksensaajasta riippumattomasta syystä. Varausajan kuluessa varauksensaajan tulee suunnitella tontti ja tontille toteutettava rakennus/toteutettavat rakennukset siten, että

varausajan päätyttyä varauksensaaja voi hakea tontin toteuttamisen edellyttämiä rakennus- ja muita viranomaislupia.

Kaupunkiympäristölautakunnan päätös tontin varaamisesta merkitsee kaupungin yksipuolista päätöstä, jolla se sitoutuu varausaikana olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle edellyttäen, että varauksensaaja noudattaa varauspäätöksen ehtoja. Varauksensaaja ei vielä varauspäätöksen perusteella saa omistus-, hallinta-, käyttö- tai muuta vastaavaa oikeutta tonttiin.

5.4 Hankkeen suunnittelua varten perustettava yhdistys tai muu yhteisö (hakijaryhmät)

Saattaakseen varauksen voimaan hakijaryhmien tulee perustaa yhdistys tai muu yhteisö ryhmärakennuttamishankkeen suunnittelua varten. Yhdistyksen rekisteröinti tulee saattaa vireille kolmen (3) kuukauden kuluessa lautakunnan varauspäätöksestä.

Yhdistyksen tarkoituksena on helpottaa hankkeen hallinnointia ja ryhmän päätöksentekoa. Hakijaryhmä voi vaihtoehtoisesti halutessaan perustaa suunnitteluvaiheessa kohdassa 6.2.2 tarkoitetun asunto-osakeyhtiön.

Vähintään noin 50 % varauksensaajana olevan hakijaryhmän jäsenistä on tultava yhdistyksen jäseniksi tai muun yhteisön, kuten asunto-osakeyhtiön, osuuden tai osakkeiden omistajaksi. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus tulkita, ettei kyseessä ole sama hakijaryhmä. Tällöin varaus voidaan määrätä raukeavaksi.

Poikkeuksena yhdistyksen (/muun yhteisön) perustamisvelvoitteesta ovat ne tontit, jotka vuokrataan yhteisesti määräosin. Hankkeen suunnittelua varten ei ole siksi välttämätöntä perustaa yhteisöä.

Kiinteistömuodossa toteutettavat tontit on ilmaistu merkinnällä ”kiinteistömuoto” tonttiluettelossa.

5.5 Varausmaksu ja varauksen voimaantulo

Varauksensaajilta peritään varausmaksu, joka on ilmoitettu tonttikohtaisesti tonttiluettelossa. Varausmaksu hyvitetään pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen perusteella perittävästä vuokrasta.

Tonttikohtainen varausmaksu on ilmoitettu tonttiluettelossa.

Varauksensaajille lähetetään lautakunnan päätöksen perusteella lasku varausmaksusta. Eräpäivä merkitään laskuun. Varausmaksu tulee suorittaa viimeistään laskuun merkittynä eräpäivänä. Ellei varausmaksua suoriteta eräpäivänä, varauksensaaja on velvollinen maksamaan viivästyskorkoa eräpäivästä lukien maksupäivään saakka.

Kaupunkiympäristölautakunnan varauspäätöksen perusteella tehdään erillinen päätös varauksen voimaansaattamisesta. Mainitun päätöksen tekee asuntotontit-tiimin päällikkö lautakunnan päätöksen mukaisen varauksensaajan hakemuksesta.

Vapaamuotoiset hakemukset toimitetaan asuntotontit-tiimiin.

Varauksen voimaansaattamista koskevan päätöksen edellytyksenä on mainitun hakemuksen toimittamisen lisäksi, että

- Varausmaksu on maksettu laskun mukaisesti. Hakemukseen tulee liittää maksutosite

- Hakijaryhmä on perustanut yhdistyksen tai muun yhteisön ryhmärakennuttamishanketta varten ja mainitun yhteisön rekisteröinti on saatettu vireille kolmen (3) kuukauden kuluessa lautakunnan päätöksestä. Yhdistys tai yhteisö täyttää sille kohdassa 5.3 asetetut vaatimukset
 - Hakemuksen liitteenä on toimitettava rekisteröinnin osoittava rekisteriote tai todistus rekisteröinnin vireilläolosta
- Kalasataman projektialueen tonttien varauksensaajat ovat toimittaneet varausehtojen mukainen sitoumuksen alueellisten varausehtojen noudattamisesta
- Varauksensaaja täyttää edelleen muutoin varauksen ehdot

5.6 Varausajan toimenpiteet lyhyesti

Varaus tehdään varauksensaajan hankkeen suunnittelua varten. Varausaikana hanke tulee suunnitella ja järjestää siten, että viimeistään varausajan päätyttyä varauksensaaja voi hakea hankkeelleen rakennuslupaa sekä muita hankkeen toteuttamisen vaatimia lupia.

Varauksensaajan tulee varausaikana toimittaa mahdollisesti vaadittavat selvitykset ja muut vastaavat sekä noudattaa muutoin varausehtoja ja niiden perusteella annettuja ohjeita ja määräyksiä.

Mikäli tontti varataan konsulttihakijoille, tulee tämän omalla vastuullaan ja kustannuksellaan varausaikana kerätä varatulle tontille toteutettavaan rakennukseen asukkaiksi tulevista henkilöistä koostuva ryhmä.

Rakennuttajakonsultin on tehtävä asukkaiksi tulevien ryhmän jäsenten kanssa sopimus ryhmärakennuttamishankkeen suunnittelusta (ryhmärakennuttamissopimus). Mainittu sopimus tulee esittää varausajan kuluessa tontti-yksikön hyväksyttäväksi. Sopimuksesta on käytävä ilmi ryhmän jäsenten lisäksi konsultin palkkio ja sen määräytymisen perusteet riittävällä tarkkuudella.

Ryhmähakijoiden ja yhteisöhakijoiden tulee varausajan kuluessa tehdä ryhmärakennuttamishankkeen rakennuttamisesta sopimus (konsulttisolimus) sellaisen rakennuttajakonsultin kanssa, jolla on riittävä osaaminen ja kokemus varatun tontin osalta rakentamishankkeen projektinjohtoon ja konsultointiin.

Kaupungilla on oikeus arvioidessaan sen tarpeelliseksi pyytää yhteisöhakijoilta myös selvitys yhteiskuntavelvoitteiden täyttämisestä ja luottokelpoisuutta koskevista todistuksista. Myös ryhmän yksilöjäsenten luottotiedot vodaan tarkistaa. Mainitut selvitykset ovat tuolloin toimitettava kaupungille kahden viikon kuluessa pyynnöstä, ja selvitysten tulee olla alle kolme kuukautta vanhoja.

6 Tonttien vuokraaminen ja toteutusmuoto

6.1 Lyhytaikainen vuokraaminen ja piirustusten hyväksyminen

Tontin lyhytaikaista vuokrausta haetaan, kun varauksensaajan suunnitelmien perusteella voidaan hakea rakennuslupaa ja muita tontin toteuttamisen vaatimia viranomaislupia.

Tontit vuokrataan ensin lyhytaikaisesti kahdeksitoista (12) kuukaudeksi rakennusluvan hakemista varten. Lyhytaikaisesta vuokrauksesta peritään tällöin vuosivuokran perusteella laskettava kahden kuukauden vuokraa vastaava summa.

Lyhytaikainen vuokraus voidaan tehdä lisäksi myös maanrakennus- ja/tai paalutustöiden aloittamista varten. Tällöin vuokraa peritään joka kuukaudelta, eikä maksettuja vuokria hyvitetä. Maanrakennus- ja/tai paalutustyöt aloitetaan vuokralaisen omalla riskillä. Näiden toimenpiteiden luvanvaraisuus tulee varmistaa kaupungin rakennusvalvonta-palvelusta. Kaupunki ei siten vastaa vuokralaiselle aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli pitkäaikaista vuokrausta ei tehdä. Tällöin vuokralaisella on myös velvollisuus tarvittaessa ennallistaa vuokra-alue.

Lyhytaikainen vuokraus tehdään varauksensaajan (varaustensaajien) tai tämän perustaman tai toimesta perustettavan asunto-osakeyhtiön nimiin/lukuun.

Päätöksen lyhytaikaisesta vuokraamisesta tekee asuntotontit-tiimin päällikkö tälle osoitetusta vapaamuotoisesta, esimerkiksi sähköpostilla tehdystä, hakemuksesta.

Lyhytaikaista vuokrausta koskevassa hakemuksessa on ilmoitettava:

- Tontin numero
- Vuokrauksen toivottu alkamisajankohta (kuun 1. tai 16. päivä)
- Vuokralaisen nimi ja osoite, Y-tunnus
- Yhteys henkilön nimi, puhelinnumero ja sähköpostiosoite
- Lyhytaikaisen vuokrauksen käyttötarkoitus: rakennusluvan hakeminen / rakennusluvan hakeminen sekä maanrakennus- ja/tai paalutustöiden aloittaminen

Hakemukset toimitetaan tontit-yksikköön.

Lyhytaikaisen vuokraushakemuksen käsittelyaika on noin 2-4 viikkoa. Varauksensaajan tulee siis hakea lyhytaikaista vuokrausta hyvissä ajoin ennen vuokrauksen toivottua alkamisajankoh-
taa. Rakennusluvan haun aikana tontit-yksikkö tutkii rakennuspiirustukset ja antaa lausuntonsa Lupapiste-sovelluksessa rakennusvalvonnalle ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää.

6.2 Pitkäaikainen vuokraaminen

6.2.1 Hakemus

Rakennusluvan saatuaan tai jo halutessaan tätä ennen vuokralaisen tulee hakea tontin pitkäai-
kaista vuokrausta. Päätöksen pitkäaikaisesta vuokraamisesta tekee asuntotontit-tiimin päällikkö.

Tontin pitkäaikaista vuokrausta haetaan tontit-yksikön internet-sivuilta löytyvällä hakemuksella esimerkiksi sähköpostitse. Hakemuksesta on käytävä ilmi:

- Tontin numero
- Vuokrauksen toivottu alkamisajankohta (kuun 1. tai 16. päivä)
- Vuokralaisen toiminimi/nimi, yhteystiedot sekä laskutusosoite, Y-tunnus
- Yhteys henkilön nimi, puhelinnumero ja sähköpostiosoite
- Maanvuokran maksuerien määrä (1, 2 tai 4 kertaa vuodessa)

Lisäksi vuokralaisen on toimitettava varauspäätöksen tai lyhytaikaisen vuokrauspäätöksen edellyttämät selvitykset tai asiakirjat tontit-yksikön asuntotontit-tiimiin hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Hakemukset toimitetaan tontit-yksikköön.

Pitkäaikaisen vuokraushakemuksen käsittelyaika on noin 2-4 viikkoa. Varauksensaajan tulee siis hakea pitkäaikaista vuokrausta hyvissä ajoin ennen vuokrauksen toivottua alkamisajankohtaa.

Vuokra-ajan osalta viitataan hakuohjeen kohtaan 7.1.2.

6.2.2 Toteutusmuoto

Pääosa tonteista vuokrataan pitkäaikaisesti ainoastaan tontin hallinnoimista varten perustetulle asunto-osakeyhtiölle. Varauksensaajan tulee perustaa asunto-osakeyhtiö siten, että se on rekisteröity viimeistään haettaessa tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Tontit, jotka on toteutettava asunto-osakeyhtiömuodossa, on ilmoitettu tonttiluettelossa merkinnällä "asunto-osakeyhtiö".

Osa tonteista voidaan vuokrata toteuttajan valinnan mukaan joko tontin hallinnoimista varten perustetulle asunto-osakeyhtiölle tai suoraan yhteisesti määräosin (ei määräaloin).

Tontit, jotka voidaan toteuttaa valinnaisesti joko asunto-osakeyhtiönä tai kiinteistömuodossa, on ilmoitettu tonttiluettelossa merkinnällä "asunto-osakeyhtiö tai kiinteistömuoto".

Osa tonteista vuokrataan ainoastaan suoraan yhteisesti määräosin (ei määräaloin), ellei tonttiyksikön kanssa perustellusta syystä toisin sovita.

7 Vuokrauksissa noudatettavat ehdot ja käytännöt

7.1 Vuokrausperiaatteet

7.1.1 Vuokran määräytyminen

Maanvuokra määrätään toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan vahvistaman kerrosneliömetriltä (k-m²) perittävän virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavan yksikköhinnan (euroa/k-m²) perusteella.

Kunakin vuotena perittävä vuotuinen maanvuokra määritellään seuraavasti.

Tontille asemakaavaan merkityllä pääkäyttötarkoituksen/pääkäyttötarkoitusten (esimerkiksi asuin-, liike- tai toimistotila) mukaisella rakennusoikeuden määrällä (k-m²) kerrotaan edellä mainittu yksikköhinta (ind. 100). Näin saatu määrä kerrotaan 4 %, jolloin saadaan tontin perusvuosivuokra (k-m² x euroa/k-m² (ind. 100) x 4 %).

Tonttia vuokrattaessa perittävä vuosivuokra saadaan kertomalla perusvuosivuokra tuolloin voimassaolevalla indeksin pisteluvulla. Perusvuosivuokra sidotaan vuosittain elinkustannusindeksin pisteluvun kehitykseen. Tämän vuoksi kunkin vuoden maanvuokra lasketaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksin pisteluku perusindeksillä 100.

Mikäli vuokralainen toteuttaa tontille rakennusluvan tai poikkeusluvan perusteella asemakaavaan merkittyä enemmän pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa (k-m²), peritään vuokraa ylityksen mukaisesti. Mikäli vuokralainen sen sijaan toteuttaa tontille kaavaan merkittyä vähem-

män pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa, määräytyy vuokra aina asemakaavakarttaan merkityn vastaavan kerrosalan mukaisesti.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavista asuntojen ulkopuolisista asumista palvelevista tiloista ei peritä vuokraa.

Asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta käyvästä hinnasta.

Rakennusluvan hakemista varten tehdyissä lyhytaikaisissa vuokrauksissa maanvuokrana peritään vuosivuokran perusteella määriteltävä kahden kuukauden vuokraa vastaava määrä. Mikäli lyhytaikainen vuokraus tehdään myös maanrakennus- ja/tai paalutustöitä varten, vuokraa peritään jokaiselta kuukaudelta.

Kaupunginvaltuusto ei ole vielä vahvistanut tämän hakuohjeen mukaisille tonteille maanvuokran määräytymisen perusteena olevia indeksin pistelukua 100 vastaavia kerrosneliömetrien yksikköhintoja. Asia on tarkoitus saattaa toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan päätettäväksi keväällä 2021. Siten ilmoitetut maanvuokrat ovat vain tämän hetken arvioita siitä, mitä toimivaltaiselle toimielimelle tai viranhaltijalle mahdollisesti esitettäisiin.

Tonttikohtainen arvioitu vuosivuokra tasossa 11/2020 on ilmoitettu tonttiluettelossa.

7.1.2 Vuokra-ajan määräytyminen

Hakuohjeen mukaiset tontit on tarkoitus vuokrata noin 60 vuodeksi. Toimivaltainen toimielin tai viranhaltija päättää lopullisesti vuokra-ajan pituuden tonttien vuokrausperiaatteiden vahvistamisen yhteydessä.

7.2 Rakentamiskelpoisuus, maaperä, puut ja johtosierrot

7.2.1 Rakentamiskelpoisuus

Tonttien rakentamiskelpoisuuden arvioitu ajankohta on ilmoitettu tonttiluettelossa. Listassa mainittu ajankohta on hakuohjeen laadintahetkellä tiedossa oleva arvio ja siihen saattaa tulla muutoksia. Mikäli tontin rakentamiskelpoisuuden ajankohtaa ei ole voitu täsmentää, selvitetään tämä hakijalle varausneuvotteluissa.

7.2.2 Rakennettavuusselvitykset

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun maa- ja kallioperä -yksikkö on laatinut tonteista rakennettavuusselvitykset. Rakennettavuusselvitysten mukaan käytettävissä olevat pohjatutkimustiedot eivät riitä yksityiskohtaiseen pohjarakennussuunnitteluun. Vuokralainen on siten velvollinen kustannuksellaan suorittamaan hankekohtaisesti yksityiskohtaisen pohjatutkimuksen maaperän laadun ja kantavan pohjakerroksen sijainnin selvitystä sekä perustamistapojen yksityiskohtaista suunnittelua varten.

Laaditut rakennettavuusselvitykset ovat hakuohjeen liitteenä 5.

7.2.3 Maaperän puhdistaminen

Kaupunki selvittää tonttien maaperän pilaantuneisuuden ennen niiden vuokraamista. Tonttien alueille tehtävien toimintahistoriakartoitusten perusteella päätetään tutkimustarpeesta. Jos alue

todetaan pilaantuneeksi, tontin kunnostamisesta sovitaan tapauskohtaisesti vuokrausehdoissa. Maaperä kunnostetaan yleensä rakentamisen yhteydessä vuokralaisen toimesta.

Mikäli vuokralainen epäilee puhtaaksi oletetun tontin maaperän olevan pilaantunut, tulee hänen ottaa ennen töihin ryhtymistä yhteyttä tontit-yksikön asiantuntijoihin (ks. yhteystiedot liitteestä 6).

Kaupunki maksaa maaperän pilaantumisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset. Kustannukset korvataan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tontit-yksikön kanssa ennen niiden toteuttamista.

Kunkin tontin tiedossa oleva maaperän tilanne on ilmoitettu liitteessä 14 ”Eriytyiset yksittäisiä tontteja koskevat ehdot ja huomioitavat seikat”

7.2.4 Tontilla kasvavat puut

Tontin vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne kaupungin osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan kaupungin suorittamassa puustokatselmuksessa (ks. yhteystiedot liitteestä 6).

7.2.5 Johtosiirrot

Hankkeen toteuttajan tulee hankesuunnittelun alkuvaiheessa selvittää, sijaitseeko tontilla mahdollisesti käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, laitteita tai muita rakenteita. Mikäli tontilla on kunnallisteknisiä johtoja tai muita vastaavia, hankkeen toteuttajan tulee olla viipymättä yhteydessä tontit-yksikköön johtosiirtotarpeen selvittämiseksi ja mahdollisista johtosiirroista sopimiseksi (ks. yhteystiedot liitteestä 6).

Tontit-yksikön toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille on tämän ohjeen liitteenä 6.

7.3 Muut ehdot

Tontit vuokrataan niin kutsuttua kokonaisvastuuperiaatetta noudattaen. Siten vuokralaisen vastuulla on kustannuksellaan huolehtia kokonaisuudessaan tontin suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä, rahoituksesta, näiden vaatimien lupien hankinnasta, sopimusten laatimisesta ja valvonnasta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupungin maanvuokrasopimukset laaditaan käyttäen asuntoalueen maanvuokrasopimus – lomakkeen tai omakotialueen maanvuokrasopimus -lomakkeen vakioehtoja.

Asuntoalueen maanvuokrasopimus –lomake on hakuohjeen liitteenä 10.

Omakotialueen maanvuokrasopimus –lomake on hakuohjeen liitteenä 11.

Mikäli tontti vuokrataan yhteisesti määräosin suoraan varauksensaajina oleville yksityishenkilöille (ks. kiinteistömuotoinen toteutus edellä kohta 6.2.2), sovelletaan vuokraukseen Omakotialueen maanvuokrasopimus –lomaketta. Muihin vuokrauksiin sovelletaan Asuntoalueen maanvuokrasopimus –lomaketta.

Vuokrasopimukseen sisällytetään myös muita vakiintuneesti käytettyjä lisäehtoja sekä vuokrattavaa tonttia ja sille toteutettavaa hanketta koskevat erityisehdot.

Tontteja koskevat erityiset ehdot ja seikat ilmoitetaan tarkemmin erikseen varausneuvotteluissa niihin kutsutuille hakijaryhmille. Kuitenkin tiedossa olevat tonttikohtaiset erityisehdot tai erityisesti huomioitavat seikat on ilmoitettu erillisessä hakuohjeen liitteessä.

Vuokrauksissa käytettävät lisäehdot sekä tonttikohtaiset erityisehdot saattavat täsmentyä ja muuttua varausneuvotteluissa. Hakijaryhmän tulee huomata lisäksi, että vuokrauksen ehdoista päättää lopullisesti asuntotontit-tiimin päällikkö. Siten nyt ilmoitetut ehdot ja huomioitavat seikat ovat alustavia.

Lista kaikkia haussa olevia tontteja koskevista vakiintuneista lisäehdoista on hakuohjeen liitteenä 12.

Eryyiset yksittäisiä tontteja koskevat ehdot ja huomioitavat seikat ovat liitteenä 14.

8 Varauksen päättäminen ja/tai tontin luovuttamisesta pidättäytyminen

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus seuraamuksitta päättymään tai pidättäytyä tontin luovuttamisesta (vuokraamisesta), mikäli on ilmeistä, ettei hanke enää vastaa alkuperäistä tarkoitustaan. Tällaisena seikkana voidaan pitää esimerkiksi sitä, että hakijaryhmän alkuperäisistä jäsenistä vain vähemmistö tulee hanketta varten perustetun asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaiksi.

Samoin kaupungilla on oikeus määrätä seuraamuksitta varaus päättymään tai pidättäytyä tontin luovuttamisesta (vuokraamisesta), mikäli on ilmeistä, ettei hanke toteuta ryhmärakennuttamisen perusajatusta. Tällaisina seikkoina voidaan esimerkiksi tilanteita, jotka ovat ristiriidassa kohdassa 2.1 esitetyn kanssa.

Tontin varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa ja pyydettyä antamaan tontit-yksikölle tarpeellisen selvityksen edellä mainittujen seikkojen arvioimiseksi.

9 Lisätiedot

Lisätietoja voi kysyä tontit-yksiköltä seuraavilta henkilöiltä:

Asiantuntija Juha Heikkilä

juha.heikkila@hel.fi, puhelin 09 310 70964

Liitteet

- 1 Hakulomake liitteineen
- 2 Sijainti- ja tonttikartat
- 3 Ote asemakaavoista- ja merkinnöistä
- 4 Rakentamistapaohjeet
- 5 Rakennettavuusselvitykset
- 6 Tonttiosaston toimintaohje
- 7 Yleiset varausehdot
- 8 Alueelliset varausehdot (Kalasatama ja Kuninkaantammi)
- 9 Asuntoalueen maanvuokrasopimus –lomake
- 10 Omakotialueen maanvuokrasopimuslomake
- 11 Vakiintuneet lisäehdot vuokrauksissa
- 12 Erityiset yksittäisiä tontteja koskevat ehdot ja huomioitavat seikat

Liitteet löytyvät sähköisinä tontit-yksikön internet-sivuilta hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/tonttihaut-ja-kilpailut.



Helsinki

Kaupunkiympäristön toimiala huolehtii Helsingin kaupunkiympäristön suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta, rakennusvalvonnasta sekä ympäristöön liittyvistä palveluista.