

MYYTÄVÄT KERROSTALOTONTIT ETU-TÖÖLÖ LEPPÄSUO



Kuvan tiedot

SISÄLLYSLUETTELO

1. Yleistä	2
2. Tontin tiedot	3
2.1 Tontin perustiedot	
2.2 Tontin kaavatiedot	
2.3 Tontin maaperä ja rakennettavuus	
2.4 Maaperän puhtaus, vanhat rakenteet ja mahdolliset purkujätteet	
3. Luovutusehdot	6
3.1 Yleiset ehdot	
3.2 Erityiset ehdot	
3.2.1 Arkkitehtuurikilpailu	
3.2.2 Yhteistyösopimus	
3.2.3 Pysäköintilaitos	
3.2.4 Muiden yhteisten tilojen, rakenteiden ja tekniikan kustannusvastuu	
3.2.5 Tontin väestönsuojapaikat, jätehuolto ja maanalaiset tilavaraukset	
3.2.6 Yhteisjärjestelysopimuksesta jo aiheutuneet kustannukset	
3.2.7 Energiatehokkuus	
4. Yhdyskuntatekninen huolto	12
5. Muutokset lähiympäristössä	12
6. Tarjouskilpailu	13
6.1 Tarjouskilpailun ehdot ja kilpailun päätyminen	
6.2 Kiinteistönkaupan esisopimus ja käsiraha	
6.3 Kauppakirjat ja rakentamisvelvollisuus	
7. Tiedustelut ja yhteyshenkilöt	15
8. Tarjouspyynnöt täydentäminen	15

Liitteet:

Liite 1	Sijaintikartta
Liite 2	Asemakaava nro 11735 sekä asemakaavamerkinnot ja määräykset
Liite 3	Tonttijakokartta
Liite 4	Rakennettavuusselvitys
Liite 5	Johtokartta
Liite 6	Yhteisjärjestelysopimus
Liite 7	Selvitys jo toteutuneista ja alustava arvio myöhemmin tontin 13414/19 maksettavaksi tulevista liittymiskustannuksista ja autopaikkakorvauksista
Liite 8	Tarjouslomake
Liite 9	”Snadisti buli” –ehdotus

1. Yleistä

Helsingin kaupunki myy avoimella tarjouskilpailulla Etu-Töölössä sijaitsevan korttelin nro 13414 tontit nro 20 ja 21 (jälj. tontit nro 20 ja 21). Rakentamattomat kerrostalotontit myydään korkeatasoiseen vapaarahoitteiseen omistus- tai vuokra-asuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja. Kilpailu on avoin kaikille rakennuttajille, rakennusliikkeille ja muille organisaatioille, jotka kykenevät toteuttamaan kohteet.

Myytävät tontit 13414/20 ja 21 sijaitsevat Helsingin ydinkeskustassa Rautatiekadun ja Mechelininkadun kulmauksessa ja kuuluvat voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin nro 20 rakennusoikeus on 6 600 k-m² ja pinta-ala on 1 710 m². Tontin nro 21 rakennusoikeus on 3 400 k-m² ja pinta-ala on 1 262 m².

Kaupunki myy tontit saatujen tarjousten perusteella korkeimman ostotarjouksen tehneelle. Tarjouksen voi tehdä joko yhdestä tai molemmista tonteista. Mikäli ostotarjous halutaan tehdä molemmista tonteista, tulee tarjous tehdä molemmista tonteista erikseen. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tarjouskilpailussa tehdyt tarjoukset. Korkein tarjoushinta määritellään rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) mukaan molemmille tonteille erikseen.

Kaupunki edellyttää, että ostaja sitoutuu noudattamaan tontille laaditun asemakaavan muutoksen, käydyn arkkitehtuurikilpailun, saman korttelin tonttien 15-17 ja kaupungin kesken laaditun yhteistyösopimuksen sekä tämän myyntiesitteen mukaisia suunnitteluperiaatteita, ehtoja ja määräyksiä.

Ostotarjousten on oltava perillä kiinteistöviraston kirjaamossa 28.4.2011 klo 16.00 mennessä (katso kohta 6.1).

Kaupunki edellyttää lisäksi, että tarjoajalla on kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut edellytykset. Tarjouksentekijän on pyydettyäessä esitettävä kaupungille kahden viikon kuluessa pyynnöstä selvitys mainituista seikoista. Tarjoajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymisajankohtana eli 28.4.2011 vallitsevan tilanteen mukaan. Kaupunki voi sulkea tarjouksentekijän pois tarjouskilpailusta yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella.

2. Tonttien tiedot

2.1 Tonttien perustiedot

Tontti 13414/20

Tontti:	Helsingin kaupungin 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin nro 13414 tontti nro 20
Osoite:	Mechelininkatu 3 A
Pinta-ala:	1 710 m ²
Omistaja:	Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta
Tonttijako:	nro 11693, hyväksytty 2.11.2009
Rekisteröinti:	Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.2.2010
Rakennusoikeus:	6 600 k-m ²
Käyttötarkoitus:	Asemakaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK)
Rasitteet ja kiinnitykset:	Maankäyttö- ja rakennuslain 164 § mukainen yhteisjärjestely, jonka muina osapuolina ovat tontit 13414/14, 13414/15, 13414/16, 13414/17 ja 13414/21. Rekisteröity 20.2.2010

Tontti 13414/21

Tontti:	Helsingin kaupungin 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin nro 13414 tontti nro 21
Osoite:	Rautatiekatu 3
Pinta-ala:	1 262 m ²
Omistaja:	Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta
Tonttijako:	Nro 11693, hyväksytty 2.11.2009
Rekisteröinti:	Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.2.2010
Rakennusoikeus:	3 400 k-m ²
Käyttötarkoitus:	Asemakaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK)
Rasitteet ja kiinnitykset:	Maankäyttö- ja rakennuslain 164 § mukainen yhteisjärjestely, jonka muina osapuolina ovat tontit 13414/14, 13414/15, 13414/16, 13414/17 ja 13414/20. Rekisteröity 20.2.2010

2.2 Tonttien kaavatiedot

Korttelin nro 13414 tonteilla 20 ja 21 on voimassa asemakaavan muutos nro 11735, joka on tullut voimaan 17.10.2008. Voimassa olevassa asemakaavassa tontit on merkitty tontiksi 19, joka on sittemmin tonttijaolla jaettu tontiksi 20 ja 21. Lisäksi alueella on voimassa maanalaisen tilan asemakaava nro 8277, joka on vahvistunut 22.10.1980. Asemakaava koskee metroa, eli maanalaista tasoja -15,0 ja -2,0 rajoittamaa tunnelitilaa välillä Eteläinen Rautatiekatu ja Hietaniemenkatu. Korttelin

nro 13414 muut tontit kuuluvat asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (AL).

Asemakaavan nro 11735 mukaan tontit 20 ja 21 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 10 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä VI-VIII. Tonttien pinta-ala on yhteensä noin 2 973 m². Asemakaavassa ei ole asuntojen keskikokoa koskevaa määräystä.

Kaavamääräysten mukaan rakennuksen katutasossa tulee olla liike-, toimisto- tai työtilaa Mechelininkadun varrella vähintään 350 m² ja Rautatiekadun varrella vähintään 200 m². Asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen katutasoon kadun puolella. Asuntoja ei myöskään saa suunnata yksinomaan kadulle päin.

Tonttien autopaikkavelvoite on asuntojen osalta 1 ap/125 k-m² ja liike- ja toimistotilojen osalta 1ap/350 k-m². Pysäköinti on osoitettu korttelin yhteiseen pihakannen alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen, joka on osa korttelialueelle perustettavaa laajempaa yhteisjärjestelyä.

2.3 Tontin maaperä ja rakennettavuus

Helsingin kaupungin geoteknisen osaston laatima korttelin nro 13414 tontteja 15-19 (19 on tonttijaolla jaettu tonteiksi 20 ja 21) koskeva rakennettavuusselvitys on tämän myyntiesitteen liitteenä 4. Rakennettavuusselvityksestä ilmenevät mm. alueen pohjaolosuhteet ja suositeltavat perustamistavat. Selvityksessä on tarkasteltu pohjarakentamista eri vaihtoehtoja pohjalta.

Myytävät tontit sijaitsevat pääosin kitkamaa-alueella. Yleispiirteiset pohjasuhteet ja alueella tehdyt vanhat pohjatutkimukset on esitetty rakennettavuusselvityksen liitekartassa.

Olemassa olevat pohjatutkimustiedot eivät yksinään ole riittäviä yksityiskohtaiseen pohjarakennussuunnitteluun, joten jatkossa ostaja on velvollinen kustannuksellaan teettämään tarkemmat pohjatutkimukset. Kaupunki ei vastaa mistään tutkimuksissa mahdollisesti ilmenevistä seikoista tai niistä aiheutuvista kustannuksista.

2.4 Maaperän puhtaus, vanhat rakenteet ja mahdolliset purkujätteet

Tonttien alueella on sijainnut kasvihuoneita 1950-luvulla, jotka on purettu pääosin 1970-luvun alussa rakennetun Oy Esso Ab:n huoltoaseman tieltä. Polttoaineen jakelu alueella on jatkunut vuoteen 2007, jolloin alueelta on purettu loput huoltoaseman perustuksista ja polttoaineen jakelusäiliöstä. Myytävillä tonteilla saattaa olla vielä vanhoja rakennusten perustuksia ja purkujätettä, joiden poistamisesta vastaa kustannuksellaan ostaja.

Polttoaineen jakelupisteen purun yhteydessä alueelta poistettiin öljystä pilaantuneet maa-ainekset. Kunnostuksesta on tehty loppuraportti: Toimenpideraportti, Esso, Helsinki, Pohjoinen Rautatiekatu 27, Golder Associates Oy, 31.8.2008. Alueelle jäi kuitenkin jonkin verran metalleilla ja PAH-yhdisteillä pilaantuneita maita.

Kaupunki on tehnyt ilmoituksen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ympäristökeskukselle, joka on antanut asiasta päätöksen 13.7.2007, 184 §. Ostaja on velvollinen talonrakentamisen yhteydessä puhdistamaan tontin edellä mainitun päätöksen mukaisesti valtioneuvoston asetuksen alempaan ohjearvotasoon.

Puhdistaminen toteutetaan tontin rakentamisen yhteydessä, jolloin ostaja vastaa tontilta löydetyn pilaantuneen maan kaivusta ja kuljettamisesta tonttiosaston osoittamalle käsittelyalueelle ympäristökeskuksen, tonttiosaston ja kunnostuksen valvojan ohjeiden mukaisesti. Kaupunki vastaa kunnostuksen valvonnasta, näytteiden analysoinnista ja pilaantuneiden maa-ainesten vastaanottomaksuista käsittelyalueella.

Kaupunki maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sovitaan tarkemmin ennen rakentamista. Kaupunki maksaa kustannukset ostajan esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista Vantaan Pitkäsuon tai muulle käytössä olevalle maankaatopaikalle. Ostajan tulee ilmoittaa tonttiosastolle rakentamisen aloitusajankohta hyvissä ajoin ennen töiden aloittamista ja otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva kaivun hidastuminen.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tontin alueella mahdollisesti olevat vanhat rakenteet kuten johdot, putket, pylvää, betonirakenteet, rakennusjätteet yms.

Kaupunki ei vastaa maaperän kunnostamisesta tai tontilla olevien rakenteiden poistamisesta mahdollisesti aiheutuvasta viivästyksestä työmaalle. Ylijäämämassojen sijoittamisesta kustannuksineen vastaa ostaja.

3. Luovutusehdot

3.1 Yleiset ehdot

Tonteille on rakennettava vapaarahoitteisia erityisen korkeatasoisia omistus- tai vuokra-asuntoja.

Molempien tonttien rakentaminen on aloitettava 31.12.2012 mennessä tai viimeistään vuoden kuluessa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakennukset on rakennettava kokonaan valmiiksi kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Kaupunki voi myöntää rakennusaikaan pidennystä, mikäli rakentamisen viivästyminen on johtunut ostajasta riippumattomasta perustellusta syystä.

Mikäli edellä mainittu rakentamisvelvollisuus laiminlyödään, kaupungilla on oikeus periä sopimussakkoa, jonka suuruus on kymmenen (10) prosenttia tontin kauppahinnasta kultakin alkavalta kalenterivuodelta.

Tontit myydään kiinnityksistä vapaana.

Ostaja sitoutuu noudattamaan alueen asemakaavan nro 11735 määräyksiä, Helsingin kaupungin ja tonttien 13414/15-17 ostajien kesken laaditun yhteistyösopimuksen ehtoja ja periaatteita, korttelialueella käydyn arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen ”Snadisti buli” mukaista laatutasoa, perusratkaisuja ja suunnitteluperiaatteita sekä tämän 23.3.2011 päivätyn myyntiesitteen mukaisia muita ehtoja ja määräyksiä, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Tonttien 13414/20 ja 21 ostajien on koordinoitava ja yhteensovittava rakentamista yhdessä. Lisäksi tonttien ostajat ovat velvollisia kustannuksellaan ja yhteistyössä tonttien 13414/14-17 kanssa huolehtimaan po. tonttien rakentamisen edellyttämiä rasitteita koskevien sopimusten laatimisesta sekä mainittujen oikeuksien perustamisesta tonttien välille. Nämä vaatimukset koskevat mm. tarvittavia väestösuojapaikkoja, muuntamoita, jätehuonetta, pysäköintilaitoksen ilmanvaihdon vaatimia huonetiloja ja pystykanavia, rakenteiden ja laitteiden sijoituslupia katualueelle, yhteistä pysäköintilaitosta, yhteistä piha-aluetta ja metrovarausta tonttien alle sekä kunnallisteknisten johtojen ja laitteiden ym. sijoittamista pysäköintilaitoksessa ja sen alla.

Helsingin kaupunki ei vastaa mistään rasitesopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista tai kustannuksista.

Edellä mainittujen sekä jäljempää ilmenevien ehtojen lisäksi tontinluovutuksessa sovelletaan mahdollisesti myöhemmin erikseen sovittavia ehtoja sekä kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja.

3.2 Erityiset ehdot

3.2.1 Arkkitehtuurikilpailu

Aiemman, tonteista 13414/15-17 pidetyn tarjouskilpailun voittajat SRV Westerlund Oy (jälj. SRV) ja YIT Rakennus Oy (jälj. YIT) ovat kilpailuohjelman mukaisesti yhteistyössä kaupungin kanssa järjestäneet tonttien 13414/15-17 ja 19 (nykyiset tontit 20 ja 21) rakennussuunnittelusta Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailun tavoitteena oli löytää koko asuinkortteliin arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma, jossa myös tekniset, toiminnalliset ja rakentamisoikeudelliset vaatimukset on otettu huomioon. Kilpailuehdotusten arvioinnin suoritti palkintolautakunta, joka päätti yksimielisesti asettaa ensimmäiselle sijalle ehdotuksen ”Snadisti buli”, joka on kokonaisuudessaan liitteenä 8.

Tonttien 13414/20 ja 21 rakennussuunnittelussa on noudatettava mainitun arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen ”Snadisti buli” mukaisia suunnitteluperiaatteita, laatutasoa ja perusratkaisuja.

Käydyn arkkitehtuurikutsukilpailun kustannuksista korttelin eri tonttien ostajat vastaavat tonttien rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa. SRV sekä YIT ovat maksaneet kilpailusta aiheutuneet kustannukset siten, että YIT on maksanut myös tonttien nro 20 ja 21 osuuksille kohdistetut kustannukset laskettuna suunnitellulle tontille nro 19 oletetun 9 700 k-m² mukaan. Tonttien 13414/20 ja 21 ostaja/ostajat ovat velvollisia maksamaan YIT:lle tontin osuuden korttelissa järjestetyn arkkitehtuurikutsukilpailun kustannuksista laskettuna tonttien nro 20 ja 21 asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden mukaisessa suhteessa (6 600 k-m² ja 3 400 k-m²). Tarkempi erittely tonttien 13414/20 ja 21 ostajan/ostajien maksettavaksi tulevista kustannuksista on esitetty tämän tarjousesitteen liitteessä 7.

3.2.2 Yhteistyösopimus

Helsingin kaupunki Leppäsuon tonttien 13414/14, 20 ja 21 sekä katualueiden omistaja, YIT omasta ja/tai perustettavan yhtiön puolesta tontin 13414/16 omistajana sekä SRV omasta ja/tai perustettavan yhtiön/yhtiöiden puolesta tonttien 13414/15 ja 17 omistajana ovat 10.4.2008 allekirjoittaneet mainittuja tontteja koskevan yhteistyösopimuksen (liite 5). Tarkempi erittely yhteistyösopimukseen perustuvista ja tonttien 13414/20 ja 21 ostajan/ostajien maksettaviksi tulevista kustannuksista on esitetty tämän tarjouskilpailu liitteessä 6.

Yhteistyösopimuksen tarkoituksena on ollut sopia mm. korttelin nro 13414 tonttien välisen yhteistyön muodoista, menettelytavoista, laajuudesta, vastuista, toteutussuunnittelusta ja toteutuksesta, hankkeen toteuttamisjärjestyksestä ja aikatauluista niin tonttien kuin yhtenäisen pysäköintilaitoksen, yhteisen piha-alueen ja yhteisen tekniikan osalta,

myöhemmin tehtävästä yhteisjärjestelystä sekä mahdollisista muista tehtävistä sopimuksista niiden tavoitteiden saavuttamiseksi, jotka kaupunki ja sopijapuolet ovat hankkeen toteuttamiselle asettaneet ja joihin asemakaavamääräykset sopijapuolia velvoittavat.

Koska hanke on vielä monilta osin kesken, mainittua yhteistyösopimusta tullaan suunnittelun edetessä rakentamisen ja rakentajien välisiä velvoitteita ja vastuita koskevilta osin täydentämään, tarkentamaan ja tarvittaessa korjaamaan yhteistyössä tehtävien päätösten mukaisesti.

Tonttien 13414/20 ja 21 ostaja/ostajat tulevat Helsingin kaupungin tilalle mainitun yhteistyösopimuksen osapuoliksi po. tonttien osalta ja kaikki kaupunkia koskevat oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät heille. Ostajat ovat siten velvollisia noudattamaan yhteistyösopimuksen ehtoja ja periaatteita. Mainittu velvoite sisällytetään laadittaviin esisopimuksiin ja lopullisiin kauppakirjoihin.

3.2.3 Pysäköintilaitos

Tonttien 13414/20 ja 21 autopaikat tulee toteuttaa korttelin 13414 yhteiseen pihakannen alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen, joka on osa korttelialueelle perustettavaa laajempaa yhteisjärjestelyä.

Pysäköintilaitos toteutetaan korttelin nro 13414 tonttien 15, 16, 17, 20 ja 21 sekä osittain Leppäsuonkadun alle. Tontin 13414/15 ja Leppäsuonkadun alle sijoittuvat tilat on vuokrattu Helsingin kaupungilta pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Yhteistyösopimuksen (liite 5) ehtojen mukaan tontit nro 15, 16, 17, 20 ja 21 vastaavat kaupungille maksettavasta maanalaisen alueen maanvuokrasta ja muista po. vuokrasopimuksen vuokralaiselle kuuluvista velvoitteista tonttien rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

Pysäköintilaitoksen suunnittelu ja siitä aiheutuvat kustannukset

Pysäköintilaitos suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena tonttien 13414/15, 16, 17, 20 ja 21 yhteiseen lukuun ja suunnittelusta aiheutuvat kustannukset jaetaan sopijapuolten kesken heidän korttelissa 13414 omistamien tonttien rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa. Tonttien 13414/20 ja 21 ostaja/ostajat vastaavat kustannuksellaan pysäköintilaitoksen yksityiskohtaisesta suunnittelusta oman tonttinsa osalla yhteistyösopimuksesta ja sen liitteestä 1 ilmenevällä tavalla.

Pysäköintilaitoksen rakentaminen ja siitä aiheutuvat kustannukset

Yhteistyösopimuksen mukaisesti pysäköintilaitos toteutetaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäisen vaiheen toteuttavat SRV ja YIT. Toisen vaiheen toteutuksesta vastaavat kustannuksellaan tonttien 13414/20 ja 21 ostaja/ostajat. Toteutusvaiheiden laajuudet, kustannukset ja muut vastaavat seikat ilmenevät liitteenä 5 olevasta yhteistyösopimuksesta, jon-

ka osapuoleksi tonttien 13414/20 ja 21 ostaja/ostajat ovat velvollisia liittymään sekä noudattamaan sen ehtoja.

Muiden kuin tonttien nro 20 ja 21 osalta pysäköintilaitoksen rakennustyöt on jo aloitettu. Koska tonttien nro 20 ja 21 rakentamisen aloittaminen tapahtuu myöhemmin kuin tonttien 13414/15-17, näiden tonttien ostajat ovat olleet yhteisvastuullisesti velvollisia pääosin hoitamaan ja kustantamaan pysäköintilaitoksen suunnittelun ja rakentamisen tilapäisjärjestelyt, kuten lämpö- ja vesieristykset, salaojitukset, pintavesien hallinnan ja tukiseinät lukuun ottamatta kummankin naapuritontin (tontit nro 15 ja 17) itsensä rakentamaa ja kustantamaa väliaikaista pysäköintitilan päättävää seinää. Tonttien nro 20 ja 21 ostaja/ostajat ovat velvollisia maksamaan YIT:lle ja/tai SRV:lle tonttien nro 20 ja 21 osuudet mainituista kustannuksista.

Tonttien nro 20 ja 21 ostaja/ostajat ovat lisäksi yksin kustannuksellaan velvollisia purkamaan pysäköintilaitoksen rakentamisen mahdollisesti vaativat tilapäisjärjestelyt.

Tonttien nro 20 ja 21 ostaja/ostajat ovat velvollisia kustannuksellaan rakentamaan ja yhteistyössä tonttien 13414/15-17 kanssa suunnittelemaan tonttien maanalaisen pysäköintilaitoksen sekä muut tontteja palvelevat tilat ja tekniikan täysin valmiiksi.

Pysäköintilaitos on toteutettava mahdollisimman yhtenäiseksi, taloudelliseksi ja tehokkaaksi kokonaisuudeksi.

Pysäköintilaitoksesta johtuvat rasitteet

Tonteilla 13414/20 ja 21 on oikeus saada korttelin nro 13414 tonttien nro 14-17, 20 ja 21 alle toteutettavasta pysäköintilaitoksesta pysyvään käyttöönsä vähintään tonteille nro 20 ja 21 rakennettavien rakennusten kerrosalaa ja toteutussuunnitelman mitoitusnormia vastaava määrä itselleen nimettyjä autopaikkoja.

Tonteilla 13414/20 ja 21 on rasitteena pysyvä oikeus kulkuyhteyden sekä autopaikkojen sijoittamiseen ja käyttämiseen tonttien 13414/15, 13414/16 ja 13414/17 alueella po. tonttien ostajien kesken laadittavan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Rasiteoikeuksista ei suoriteta puolin eikä toisin mitään korvauksia.

3.2.4 Muiden yhteisten tilojen, rakenteiden ja tekniikan kustannusvastuu

Yhteiseen käyttöön tulevien tilojen, rakenteiden ja tekniikan sekä tonttien yhteiskäyttöön tulevan pihan suunnittelu- ja rakennuskustannukset jaetaan tonttien 13414/14-17, 20 ja 21 kesken asemakaavojen mukaisen rakennusoikeuksien osoittamassa suhteessa, elleivät osapuolet myöhemmin toisin sovi. Mainittujen tilojen, tekniikan ja rakenteiden toteutuksesta ja toteutuskustannusten jakamisesta on sovittu alustavasti

Helsingin kaupungin, SRV:n ja YIT:n 10.4.2008 allekirjoittamatta yhteistyösopimuksessa, jonka ehtoja tonttien 13414/20 ja 21 ostaja/ostajat ovat velvollisia noudattamaan. Yhteistyösopimuksessa sovittujen periaatteiden mukaisesti myöhemmin tullaan solmimaan tarvittavat tonttien väliset yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset.

Tonteilla 13414/20 ja 21 on rasitteena pysyvä oikeus piha-alueeseen ja sen käyttämiseen tonttien 13414/15, 13414/16 ja 13414/17 alueella po. tonttien ostajien kesken laadittavan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Tontit 13414/20 ja 21 ovat velvollisia sallimaan piha-alueidensa käyttämisen tonttien 13414/15-17 yhteisenä piha-alueena po. tonttien ostajien kesken laadittavan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti

Rasiteoikeuksista ei suoriteta puolin eikä toisin mitään korvauksia.

3.2.5 Tontin väestönsuojapaikat, jätehuolto ja maanalaiset tilavaraukset

Väestönsuojapaikat

Tonttien 13414/20 ja 21 ostaja/ostajat ovat velvollisia kustannuksellaan toteuttamaan tonttinsa väestönsuojatarpeen vaatimat tilat voimassa olevan lain edellyttämällä tavalla. Mikäli tonttien väestönsuojat rakennetaan yhteissuojana muiden korttelin 13414 tonttien kanssa, osapuolet sopivat suojan toteuttamisesta keskenään.

Jätehuolto

Tonttien 13414/20 ja 21 jätetilat on rakennettava yhteisinä tonttien 13414/15-17 kanssa siten, että ne tulee sijoittaa tontille 13414/15.

Huoltoajo yllä mainituille tonteille toisen tontin läpi on sallittava.

Jätehuoneen rakentamisesta ja käytöstä tonttien ostajat sopivat keskenään erikseen.

Metro ja muut maanalaiset tilavaraukset

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan kunnallisteknisten johtojen ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen ja huoltamisen tontin alle sijoittuvassa pysäköintilaitoksessa, sen ajo- ja kulkuyhteyksissä sekä kaikissa muissa rakenteissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa. Kaupungilla on oikeus erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää ja huoltaa johtoja, laitteita, ajoväyliä, tunneleita sekä muita maanalaisia tiloja ja rakenteita myytävän tontin alapuolella.

Asemakaavassa nro 11735 on määräys, jonka mukaan entiselle tontille nro 19 tulee mahdollistaa Rautatiekadun varrella porrasyhteys liikenneverkon maanalaisista tiloista. Tonttien 13414/20 ja 21 ostaja/ostajat ovat velvollisia ottamaan huomioon henkilökäyntivarauksen tonttien suunnittelussa. Suunnitelmat on laadittava mainitulta osin yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

3.2.6 Yhteisjärjestelysopimuksesta jo aiheutuneet kustannukset

Yhteisjärjestelysopimuksesta jo aiheutuneet suunnittelu- ja rakennuskustannukset on jaettu tonttien nro 15, 16 ja 17 kesken asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa. Tonttien nro 20 ja 21 ostaja/ostajat ovat velvollisia maksamaan YIT:lle ja/tai SRV:lle entisen tontin nro 19 osuudet mainituista kustannuksista. Jo erääntyneet maksut on maksettava kerralla kahden viikon kuluessa tonttien 13414/20 ja 21 kaupasta. Maksuerille lasketaan vuotuista korkoa viisi (5) prosenttia alkuperäisestä eräpäivästä maksupäivään. Po. ehto sisällytetään tontin 13414/20 ja 21 kauppakirjoihin.

Tämän kilpailuohjelman liitteenä 6 on SRV Asunnot Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n toimittama selvitys jo toteutuneista liittymiskustannuksista ja autopaikkakorvauksista sekä arvio myöhemmin tonttien 13414/20 ja 21 maksettaviksi tulevista liittymiskustannuksista, jotka tontit 13414/20 ja 21 ovat velvollisia edellä mainituin tavoin maksamaan SRV:lle ja/tai YIT:lle. Po. liitteen mukaan SRV ja YIT myyvät tonttien 13414/20 ja 21 ostajille yhteensä 17 autopaikkaa kokonaishintaan 800.000 euroa (sis. alv 22 %). Liittymismaksu puolestaan koostuu kiinteästä osasta 553.000 euroa (sis. alv 23 %) sekä arvio-osasta.

Tarvittaessa lisätietoa po. liitteestä antaa SRV Asunnot Oy:n tuotantojohtaja Antero Nuutinen (gsm. 040-5314918, p. 0201 455 302, e-mail: antero.nuutinen@srv.fi).

3.2.7 Energiätehokkuus

Tontille rakennettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten energiätehokkuuteen ja rakennusten on täytettävä energiätehokkuusluokan A vaatimukset, ellei siihen myönnetä suunnittelullisista painavista syistä poikkeusta.

Ostaja on velvollinen viimeistään rakentamisen käynnistyessä esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun kiinteistöviraston hyväksymän energiätehokkuutta osoittavan selvityksen.

4. Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen katusuunnitelmat on hyväksytty yleisten töiden lautakunnassa 16.2.2006. Helsingin kaupungin rakennusvirasto on teettänyt katujen rakennussuunnitelmat. Suunnitelmat koskevat seuraavia katuja ja aukioita:

Mechelininkatu välillä Lapinlahdenkatu - Hietaniemenkatu, Leppäsuonkatu, Pohjoinen Rautatiekatu välillä Mechelininkatu - Runeberginkatu, Marian sairaalan edessä oleva Mechelinin aukio ja Lapinlahdenkatu korttelin nro 13002 kohdalla.

Katujen rakentamisen yhteydessä uusitaan alueen kunnallistekniikkaa. Tontit 13414/20 ja 21 voivat liittyä kaukolämpöön Mechelininkadun suunnalta.

Toteuttamissuunnitelmiin voi tutustua tonttiosaston nettisivuilla osoitteessa: www.kv.hel.fi/tontti.

Helsingin Energialla on varaus DN 600 mukaan mitoitettun kaukokylmäjohdon rakentamiselle Pohjoiselle Rautatiekadulle.

Korttelin 13414 tonttien sähköjakelu edellyttää uuden jakelumuuntamon rakentamista tontille 13414/15. Sähköjakelu muille tonteille on luontevaa järjestää pysäköintilaitoksen sisätilojen kautta.

Kaupunki pyrkii rakentamaan kunnallistekniikan talorakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Liittymisessä noudatetaan voimassa olevia Helsingin veden vesihuollon toimitusehtoja, Helsingin Energian kaukolämmön liittymis- ja myyntiehtoja ja Helsingin Energian käyttämiä sähköverkon liittymisehtoja sekä tarvittaessa muita mainittujen laitosten käyttämiä tavanomaisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja.

5. Muutokset lähiympäristössä

Kiinteistölautakunta varasi 21.12.2004 tontteja 20 ja 21 vastapäätä olevan asuntolatyypin asuinkerrostalotentin (AKS) 13001/1 Paavo Nurmen säätiölle vapaarahoitteisten, vanhuksille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten. Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 4.11.2010 (kaava nro 12012) kaupunginhallitukselle tontin asemakaavan muuttamista siten, että tontille voidaan rakentaa kaksi asuinkerrostaloa, joiden rakennusoikeus on yhteensä 6 200 k-m².

6. Tarjouskilpailu

6.1 Tarjouskilpailun ehdot ja kilpailun päätyminen

Kustakin tontista on tehtävä kirjallinen tarjous, jossa ilmoitetaan tontista tarjottava euromääräinen kokonaishinta. Mikäli tarjoaja haluaa tehdä tarjouksen molemmista tonteista, on niistä tehtävä erilliset tarjoukset. Tarjous tulee tehdä liitteenä 7 olevaa tarjouslomaketta käyttäen. Tarjous on sitova sen jälkeen, kun se on tarjousten avaustilaisuudessa avattu. Tarjousten tulee olla voimassa 30.9.2011 saakka.

Kaupunki myy tontit 13414/20 ja 21 tehtyjen tarjousten perusteella eniten tarjoavalle. Eri tonteista tehdyt tarjoukset arvostellaan erikseen.

Kaupunki edellyttää, että tarjoajalla on kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset. Tarjouksentekijän on pyydettäessä esitettävä kaupungille kahden viikon kuluessa pyynnöstä selvitys mainituista seikoista. Tarjoajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetkellä eli 28.4.2011 vallitsevan tilanteen mukaan. Mikäli tarjoaja ei täytä edellä mainittuja yleisiä kelpoisuusehtoja, kaupunki voi sulkea tarjouksentekijän pois tarjouskilpailusta yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Kaupunki ei vastaa tarjoajalle mahdollisesti syntyvistä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää pidättäytyä kiinteistön myynnistä, tai mikäli myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi. Tarjouksen tekemisestä ei makseta korvausta.

Ostotarjouksen on oltava perillä kaupungin kirjaamossa suljetussa kuoressa torstaina 28.4.2011 klo 16.00 mennessä. Kuoressa tulee olla merkintä ”Leppäsuon tontti 13414/20” tai ”Leppäsuon tontti 13414/21”. Kirjaamon osoite on:

Helsingin kaupungin kirjaamo
Kiinteistövirasto
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite on Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11 – 13, Helsinki 17.

6.2 Kiinteistönkaupan esisopimus ja käsiraha

Tarjouskilpailun päätyttyä Helsingin kaupunki tekee korkeimman hyväksytyin ostotarjouksen tehneen ostajan/ostajien kanssa tonteista 13414/20 ja 21 yksipuolisesti velvoittavan kiinteistönkaupan esisopimuksen välittömästi sen jälkeen, kun tarjoukset on avattu.

Kiinteistönkaupan esisopimus tulee voimaan, kun sopimus on molempien osapuolten toimesta allekirjoitettu ja ostaja on allekirjoittamisen yhteydessä suorittanut sopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi kaupungille käsirahan, joka on kymmenen (10) prosenttia tarjotusta tontin kokonaiskauppahinnasta.

Maksettu käsiraha on osa tontin kauppahintaa ja se vähennetään lopullisen kiinteistönkaupan yhteydessä suoritettavasta kauppahinnasta.

Mikäli esisopimuksen allekirjoittanut luopuu hankkeesta eikä osta sille varattua tonttia tai muulla tavoin rikkoo esisopimuksen tai lopullisen kauppakirjan ehtoja, ostaja on velvollinen maksamaan Helsingin kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään edellä mainitun käsirahan määrän.

6.3 Kauppakirjat ja rakentamisvelvollisuus

Tonttien 13414/20 ja 21 kauppakirjat on allekirjoitettava viimeistään 30.6.2011, ellei kaupunki myönnä ostajalle perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

Tonttien 13414/20 ja 21 kaupassa noudatetaan tarjottuja hintoja 31.12.2011 saakka. Mikäli kaupunki myöntää kaupan tekemiselle lisäaikaa, ostajan on suoritettava korkoa maksamattomalle kauppahinnalle kolmen prosentin (3%) vuotuisen koron mukaan.

Ostaja maksaa tontin kauppahinnan ja mahdollisen koron kokonaisuudessaan kaupungin ilmoittamalle tilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.

Mikäli tontille nro 20 tai 21 rakennettavan rakennuksen tai rakennusten kerrosala ylittää asemakaavaan nro 11735 kyseiselle tontille merkityn asuin-, liike- ja toimistorakennusoikeuden määrän (6600 ja 3400 k-m²), kaupungilla on oikeus periä ostajalta ylityksen osalta lisäkauppahintaa siten, että tontin kaupantekohetken ja lisäkauppahinnan määräämistä hetken väliseltä ajalta tarjottua yksikköhintaa tarkistetaan kolmen prosentin (3 %) vuotuisen koron mukaan. Tarkistettava yksikköhinta (euroa/k-m²) on tontin kauppahinta jaettuna tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrällä.

Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun ensimmäinen rakennuslupa tontille on myönnetty ja sen mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttöönotettaviksi.

Mainitut lisäkauppahinnan perimistä koskevat ehdot tullaan sisällyttämään myös tonttien nro 20 ja 21 kauppakirjoihin.

Muilta osin kaupoissa noudatetaan kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Rakentaminen tonteilla nro 20 ja 21 on aloitettava 31.12.2012 mennessä tai viimeistään vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakennukset on rakennettava valmiiksi kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Kaupunki voi myöntää rakentamisaikaan pidennystä, mikäli rakentaminen on viivästynyt ostajasta riippumattomasta perustellusta syystä.

Mikäli edellä sanottu rakentamisvelvollisuus laiminlyödään, kaupungilla on oikeus periä sopimussakkoa, jonka suuruus on 10 % tontin kauppahinnasta kultakin alkavalta kalenterivuodelta.

7. Tiedustelut ja yhteyshenkilöt

Myynti:

Kiinteistövirasto, tonttiosasto

Apulaisosastopäällikkö Jaakko Stauffer, puh. (09) 310 36440

Tekninen asiantuntija Merja Mäkipää, puh (09) 310 36453

Geotekniikka:

Kiinteistövirasto, geotekninen osasto

Geotekninen asiantuntija Osmo Korhonen, puh. (09) 310 37818

Kaavoitus ja suunnitteluyhteistyö:

Kaupunkisuunnitteluvirasto, asemakaavaosasto

Arkkitehti Ilpo Forssen, puh. (09) 310 37229

Rakentaminen ja suunnitteluyhteistyö

Rakennusvalvontavirasto, läntinen lupayksikkö

Arkkitehti Markut Kauppinen, puh. (09) 310 26349

Suunnitteluyhteistyö

Talous- ja suunnittelukeskus, kehittämisosasto

Projekti-insinööri Erkki Sarvi, puh. (09) 310 36198

Yhteistyösopimus ja siitä aiheutuvat kustannukset:

SRV Asunnot Oy

Tuotantojohtaja Antero Nuutinen, puh. 040 531 4918 tai 0201 455 302

e-mail: antero.nuutinen@srv.fi

8. Tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjousaikana tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset julkaistaan ainoastaan kiinteistöviraston tonttiosaston internet-sivuilla osoitteessa www.hel.fi/kv/tontti