

# LÄNSISATAMAN SAUKONPAADEN TARJOUSKILPAILU

ASUINRAKENNUSTEN (A) TONTIT 20028/4–27



*Kuva: Arktsto Heikki Muntola / KSV*

## **TARJOUSPYINTÖ 2.5.2013**

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston  
tonttiosasto

Tiedustelut:

Kiinteistölakimies Kristian Berlin

puh. (09) 310 36438

Toimistopäällikkö Sami Haapanen

puh. (09) 310 36437



**Helsingin kaupunki**  
Kiinteistövirasto



# SISÄLLYSLUETTELO

<b>SISÄLLYSLUETTELO.....</b>	<b>0</b>
<b>1. TARJOUSKILPAILUSTA YLEISESTI.....</b>	<b>1</b>
<b>2. YMPÄRISTÖNKUVAUS JA TONTTIEN TIEDOT.....</b>	<b>2</b>
2.1. YMPÄRISTÖNKUVAUS JA SAUKONPAADEN ALUEEN NYKYINEN KÄYTTÖ .....	2
2.2. TONTTIKOHTAISET TIEDOT .....	3
2.2.1. <i>Tarjouskilpailun perusteella myytävien A-tonttien 20028/4-27 perustiedot</i> .....	3
2.2.2. <i>Tonttijako, tonttien lohkominen ja rekisteröinti</i> .....	5
2.2.3. <i>Tonttien rakennettavuus, esirakentaminen ja perustamistapa</i> .....	5
<b>3. ASEMAKAAVOITUS JA TONTTIEN TOTEUTTAMISEN KAUPUNKIKUVALLISET TAVOITTEET .....</b>	<b>6</b>
3.1. ASEMAKAAVATIEDOT JA ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	6
3.2 TONTTIEN TOTEUTTAMISEN KAUPUNKIKUVALLISET JA MUUT TAVOITTEET .....	7
3.2.1. <i>Viitesuunnitelmat A-tonteilla 20028/4-27</i> .....	7
3.2.2. <i>Rakennuslupasuunnitelmien hyväksyminen ja pääsuunnittelijan valinta</i> .....	9
<b>4. TONTTIEN TOTEUTTAMINEN.....</b>	<b>9</b>
4.1. TONTTIEN TOTEUTUSMUOTO.....	9
4.1.1. <i>Tonttien rahoitus- ja hallintamuoto</i> .....	9
4.2 TONTTIEN TOTEUTUKSEN VAIHEISTAMINEN .....	9
4.2.1. <i>Toteutusjärjestys</i> .....	10
4.2.2. <i>Tonttien luovuttamisen määräajat</i> .....	11
4.2.3. <i>Tonttien toteuttamisen määräajat sekä rakentamisen eteneminen</i> .....	11
4.2.4. <i>Tonttien toteuttamiselle asetettujen määräaikaisten pidentäminen ja muutokset tonttien toteutusjärjestyksessä</i> .....	12
4.3. AUTOPAIKAT JA PYSÄKÖINTI SEKÄ VÄESTÖNSUOJAPAIKAT .....	13
4.3.1 <i>Pysäköintilaitoksen toteuttaminen yhtenä kokonaisuutena</i> .....	14
4.4 MUUTA TONTTIEN TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVAA .....	15
4.4.1 <i>Tonteille toteutettavien rakennusten energiatehokkuus</i> .....	15
4.4.2. <i>Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä</i> .....	16
4.4.3. <i>Rakentamisen logistiikan ohjaus</i> .....	17
4.4.4. <i>Alueellinen yhteismarkkinointi, markkinointimaksu ja hanketta kuvaava pienoismalli</i> .....	19
4.4.5. <i>Muuntamotilat ja jakokaapit</i> .....	19
4.4.6. <i>Muita tonttien rakentamisessa huomioon otettavia asioita</i> .....	20
4.4.7. <i>Toteutuksen seuranta</i> .....	21
<b>5. TONTTIEN PERUSTAMISTAVAN VAIKUTUS TONTTIEN MYyntIHINTAAN.....</b>	<b>21</b>
5.1. TONTTIEN MAHDOLLINEN YLIPENGERTÄMINEN .....	22
<b>6. MAAPERÄN PILAANTUMINEN.....</b>	<b>22</b>
<b>7. YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO JA YLEISET ALUEET .....</b>	<b>23</b>
<b>8. RAKENNUTTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS.....</b>	<b>24</b>
8.1. RAKENNUTTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUDESTA YLEISESTI .....	24
8.2. KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS JA SIIHEN LIITTYVÄ RAKENNUTTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUS .....	24
8.2.1. <i>Sopimussakko ja vakuudet</i> .....	26
8.2.2. <i>Kaupungin irtisanomisoikeus</i> .....	26
<b>9. TONTTIEN LUOVUTTAMINEN .....</b>	<b>27</b>
9.1. TONTTIEN LUOVUTTAMISESTA YLEISESTI.....	27
9.2. TONTTIEN LUOVUTTAMISEN EDELLYTYKSET JA ENERGIATODISTUS .....	28
9.3. MUUTA TONTTIEN LUOVUTTAMISESSA HUOMIOITAVAA .....	29
9.4. KAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN JA KORKO.....	30
<b>10. RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT.....</b>	<b>31</b>
<b>11. TONTTIEN LYHYTAIKAINEN VUOKRAAMINEN RAKENNUSLUVAN HAKEMISTA VARTEN.....</b>	<b>32</b>
<b>12. TARJOUSKILPAILU JA SEN EHDOT.....</b>	<b>33</b>

	1
12.1. TARJOUSKILPAILUN EHDOT JA TARJOUKSEN JÄTTÄMINEN .....	33
12.2. OMATOIMISTEN RYHMIEN OSALLISTUMINEN TARJOUSKILPAILUUN .....	35
12.3. LISÄTIEDOT JA TARJOUSPYYNNÖN TÄYDENTÄMINEN.....	36

## KILPAILUASIAKIRJAT

1. Tarjouspyyntö (tämä asiakirja)
2. Tonttien toteutuksen vaiheistamisen aluekartta
3. Rajauskuva
4. Asemakaavan muutos nro 11030
5. Rakennettavuus selvitys 24.1.2012
6. Esisopimusluonnos
7. Viitesuunnitelma
8. Tarjouslomake, sis. tarjoajan vakuutukset yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisesta
9. Saukonpaaden alueen katusuunnitelmat, katusuunnitelmien koostepiirustus, alueen kasvillisuutta, rakenteita, kalusteita ja varusteita koskeva rakennussuunnitelma, alueen keskijänniteverkon yleissuunnitelma sekä alueen vesihuollon yleisasemapiirustus
10. Kiinteistökohtainen jäteputkijärjestelmän toteuttamista koskeva suunnittelu- ja toteutussopimusmalli sekä merkintäsopimusmalli
11. Rakentamislogistiikan toimintaohje rakennuttajalle / urakoitsijalle, Ahma Insinöörit Oy, 20.2.2013.

Kaikki kilpailuasiakirjat julkaistaan ainoastaan kiinteistöviraston tonttiosaston internetsivuilla osoitteessa [www.hel.fi/kv/tontti](http://www.hel.fi/kv/tontti)

**Kilpailuasiakirjat ovat osa tarjouspyyntöä.**

## 1. TARJOUSKILPAILUSTA YLEISESTI

Helsingin kaupungin kaupunginhallitus päätti huhtikuussa 2008 varata Helsingin Länsisataman Saukonpaaden alueelle sijoittuvat suunnitellut asuinrakennustontit (A) 20028/4-27 luovutettavaksi tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ilman hitas-ehtoja.

Varauspäätökseen perustuen kiinteistölautakunta järjestää nyt ostotarjouskilpailun asuinrakennusten tonteista (A) 20028/4-27 (jäljempänä ”tontit”, ellei erikseen toisin mainita). Tarjouskilpailussa kilpaillaan myytävien tonttien rakennusoikeuden kiinteällä yksikköhinnalla. Tarjoajan tulee ilmoittaa ostotarjouksessaan tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (€ / k-m<sup>2</sup>). Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena on tarjottu rakennusoikeuden yksikköhinta ja sen perusteella laskettu tonttien kokonaishinta.

Myytävien tonttien yhteenlaskettu asemakaavassa osoitettu asuinrakennusoikeus on noin 9 039 k-m<sup>2</sup>. Tätä rakennusoikeuden määrää käytetään vertailuhinnan laskemisen perusteena.

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tonteille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.

Ostotarjouskilpailu on avoin kaikille, ja ostotarjouksen voi tehdä myös ryhmänä. Kilpailun voittajaksi esitettävällä on kuitenkin oltava käytettävissä riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset laajan ja rakennusteknisesti haastavan rakentamisprojektin toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla. Voittajaksi esitettävän tulee toiminnassaan täyttää osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaiset velvoitteet sekä verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja ja työehtoja koskevat sekä muut vastaavat lakisääteiset yhteiskuntavelvoitteet (näistä tarkemmin ks. tarjouspyynnön kohta 12.1) Ostotarjous on tehtävä tarjouspyynnön ohjeiden mukaisesti. Tarjouksen tekemisestä ei makseta tarjoajille mitään korvausta.

Jäljempänä ostotarjouskilpailun voittajasta käytetään nimitystä ”Rakennuttaja” ja kilpailun järjestäjästä Helsingin kaupungista nimitystä ”Kaupunki”.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt ostotarjoukset. Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Kaupunki päättää hylätä kaikki ostotarjoukset tai ostotarjouksen hyväksymistä koskeva päätös ei saa lainvoimaa.

Ostotarjousten tekemisestä ei makseta mitään korvausta. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Kilpailualueen tontteja osoittava rajauskuva on tarjouspyynnön kilpailuasiakirja nro 3.

## **2. YMPÄRISTÖNKUVAUS JA TONTTIEN TIEDOT**

### **2.1. Ympäristönkuvaus ja Saukonpaaden alueen nykyinen käyttö**

Saukonpaaden alue sijoittuu Helsingin kaupungin Länsisataman kaupunginosaan (20.) nykyisen kaupunkirakenteen välittömään läheisyyteen. Alue rajoittuu koillisessa Ruoholahteen, kaakossa osittain Jätkäsaareen ja muutoin mereen. Alueella ei ole varsinaista luonnontilaista ympäristöä. Tarjouspyynnön kohteena oleva kortteli nro 20028 on Saukonpaaden etelärannalla. Sijainnista johtuen alue on erittäin tuulinen.

Saukonpaasi on täytetty merestä 1980-luvun lopulta alkaen ja paikalla ollut kallioinen luoto on jäänyt täyttöjen alle. Alueella on viime vuosina tehty laajamittaisia ruoppaustöitä ja meritäyttöjä sekä esirakentamistoimenpiteitä alueen saattamiseksi rakentamiskelpoiseksi. Saukonpaaden etelärannalla korttelin 20028 edessä kulkee Saukonkari-niminen jalankulun ja pyöräilyn reitti, jolla on huoltoajo sallittu. Saukonkarille on suunniteltu vesibussilaituria. Saukonkariin rajautuvan satama-altaan päädyssä sijaitsee Saukontori ja altaan toisella puolella on Saukonlaiturin alue. Saukontorin etelälaidalle sijoittuu Jätkäsaaren keskuskortteli, johon on suunniteltu huomattava keskittymä kaupallisia palveluita, toimistotiloja ja asumista. Saukonlaiturin alueelle on suunnitteilla mm. useampikerroksinen venehotelli ja asumista.

Saukonpaaden pohjoisrannalle, Saukonpaadenpuiston pohjoispuolelle on rakenteilla kuusikerroksisia asuinkerrostaloja. Pohjoisrannalle on lisäksi suunniteltu yleinen kaupungin venesatama. Ruoholahden ja Saukonpaaden väliin on valmistunut niitä yhdistävä Crusellinsilta. Silta on kaupunkikuvallisesti merkittävä uusi kaupunkisilta, joka piiryy kaupungin silhuettiin mereltä päin katsottuna. Saukonpaaden kokoojakatu, Länsisatamankatu jatkuu pohjoisessa Crusellinsillan yli Ruoholahteen ja etelässä myöhemmin Jätkäsaareen. Kokoojakadulta on raitiolinjayhteys. Saukonpaadessa, Crusellinsillan lähellä ja Länsisatamankadun itäpuolella toimii yksityissairaala Docrates. Alueelta on noin kilometrin matka Ruoholahden metroasemalle.

## 2.2. Tonttikohtaiset tiedot

### 2.2.1. Tarjouskilpailun perusteella myytävien A-tonttien 20028/4-27 perustiedot

Kaikki myytävät tontit sijoittuvat Helsingin kaupungin 20. kaupungin osaan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11030 alueelle. Kaikki tontit ovat asemakaavan muutoksen nro 11030 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja. Tässä tarjouspyynnössä niistä puhutaan kuitenkin tontteina. Tontteja ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, eikä niillä ole voimassa olevaa tonttijakoa, koska Rakennuttajalle annetaan jäljempänä mainituin tavoin ja rajoituksin mahdollisuus määrittää tonteille kohteen toteuttamisen kannalta tarkoituksenmukainen tonttijako. Kaupunki omistaa kaikki myytävät tontit.

Tonttien perustiedot ovat seuraavat:

Tontin nro ja osoite	Käyttötarkoitus	Kaavan osoittama kerrosala (k-m <sup>2</sup> )	Pinta-ala
20028/4, os. Saukonkari 45	Asuinrakennuksen tontti (A)	e = 1.5 / 197 k-m <sup>2</sup>	noin 131 m <sup>2</sup>
20028/5, os. Saukonkari 43	Asuinrakennuksen tontti (A)	e = 1.5 / 167 k-m <sup>2</sup>	noin 111 m <sup>2</sup>

20028/6, os. Saukonkari 41	Asuinrakennus- ten tontti (A)	e = 1.5 / 167 k- m <sup>2</sup>	noin 111 m <sup>2</sup>
20028/7, os. Saukonkari 39	Asuinrakennus- ten tontti (A)	e = 1.5 / 191 k- m <sup>2</sup>	noin 127 m <sup>2</sup>
20028/8, os. Saukonkari 37	Asuinrakennus- ten tontti (A)	e = 1.5 / 167 k- m <sup>2</sup>	noin 111 m <sup>2</sup>
20028/9, os. Saukonkari 35	Asuinrakennus- ten tontti (A)	e = 1.5 / 167 k- m <sup>2</sup>	noin 111 m <sup>2</sup>
20028/10, os. Saukonkari 33	Asuinrakennus- ten tontti (A)	e = 1.5 / 197 k- m <sup>2</sup>	noin 131 m <sup>2</sup>
20028/11, os. Saukonkari 29	Asuinrakennus- ten tontti (A)	e = 1.5 / 197 k- m <sup>2</sup>	noin 131 m <sup>2</sup>
20028/12, os. Saukonkari 27	Asuinrakennus- ten tontti (A)	e = 1.5 / 167 k- m <sup>2</sup>	noin 111 m <sup>2</sup>
20028/13, os. Saukonkari 25	Asuinrakennus- ten tontti (A)	e = 1.5 / 167 k- m <sup>2</sup>	noin 111 m <sup>2</sup>
20028/14, os. Saukonkari 23	Asuinrakennus- ten tontti (A)	e = 1.5 / 191 k- m <sup>2</sup>	noin 127 m <sup>2</sup>
20028/15, os. Saukonkari 21	Asuinrakennus- ten tontti (A)	e = 1.5 / 167 k- m <sup>2</sup>	noin 111 m <sup>2</sup>
20028/16, os. Saukonkari 19	Asuinrakennus- ten tontti (A)	e = 1.5 / 167 k- m <sup>2</sup>	noin 111 m <sup>2</sup>
20028/17, os. Saukonkari 17	Asuinrakennus- ten tontti (A)	e = 1.5 / 197 k- m <sup>2</sup>	noin 131 m <sup>2</sup>
20028/18, os. Saukonkari 13	Asuinrakennus- ten tontti (A)	e = 1.5 / 197 k- m <sup>2</sup>	noin 131 m <sup>2</sup>
20028/19, os. Saukonkari 11	Asuinrakennus- ten tontti (A)	e = 1.5 / 167 k- m <sup>2</sup>	noin 111 m <sup>2</sup>
20028/20, os. Saukonkari 9	Asuinrakennus- ten tontti (A)	e = 1.5 / 167 k- m <sup>2</sup>	noin 111 m <sup>2</sup>
20028/21, os. Saukonkari 7	Asuinrakennus- ten tontti (A)	e = 1.5 / 191 k- m <sup>2</sup>	noin 127 m <sup>2</sup>

20028/22, os. Saukonkari 5	Asuinrakennus- ten tontti (A)	e = 1.5 / 167 k- m <sup>2</sup>	noin 111 m <sup>2</sup>
20028/23, os. Saukonkari 3	Asuinrakennus- ten tontti (A)	e = 1.5 / 167 k- m <sup>2</sup>	noin 111 m <sup>2</sup>
20028/24, os. Saukonkari 1	Asuinrakennus- ten tontti (A)	e = 1.5 / 197 k- m <sup>2</sup>	noin 131 m <sup>2</sup>
20028/25, os. Saukonkari 15	Asuinrakennus- ten tontti (A)	1 760 k-m <sup>2</sup>	noin 1 862 m <sup>2</sup>
20028/26, os. Saukonkari 31	Asuinrakennus- ten tontti (A)	1 760 k-m <sup>2</sup>	noin 1 862 m <sup>2</sup>
20028/27, os. Saukonkari 47	Asuinrakennus- ten tontti (A)	1 760 k-m <sup>2</sup>	noin 1 995 m <sup>2</sup>

Tonttien asemakaavan mukainen rakennusoikeus on siten yhteensä noin 9 039 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala noin 8 218 m<sup>2</sup>.

### **2.2.2. Tonttijako, tonttien lohkominen ja rekisteröinti**

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tontteja koskevan tonttijaon, tonttien lohkomisen ja niiden rekisteröimisen. Rakennuttaja vastaa näistä aiheutuvista kustannuksista.

Asemakaavan ohjeelliseen tonttijakoon nähden tonttijako voidaan laatia joustavasti. Rakennuttajalla on mahdollisuus määritellä tonteille halua-mansa tarkoituksenmukainen tonttijako, joka tulee kuitenkin hyväksyt-tää tonttiosastolla ennen tonttijaon hakemista ja tonttien lohkomista se-kä rekisteröimistä.

### **2.2.3. Tonttien rakennettavuus, esirakentaminen ja perustamistapa**

Saukonpaaden alueen nykyinen maapinta-ala on noin 9,5 hehtaaria. Alueella on tehty meritäyttöjä niin, että mm. korttelin nro 20028 sekä Saukonpaaden kärkeen sijoittuvan puistoalueen toteuttaminen on mahdollista.

Kaupunki on tehnyt korttelin nro 20028 alueella esirakentamisen louhe-ja täyttömaalla. Korttelin nro 20028 tontit ovat käytettävissä olevien tie-tojen mukaan rakentamiskelpoisia.

Tonttien mahdollisista perustamistavoista on tehty 24.1.2012 geotekni-nen rakennettavuusselvitys. Ko. selvityksen perusteella tonteille raken-nettavat rakennukset voidaan perustaa kahdella vaihtoehtoisella taval-la. Perustamistapoina tulevat kyseeseen joko porapaaluperustus tai



maanvarainen anturaperustus. Mainitun selvityksen perusteella ei voida osoittaa, että maanvarainen perustaminen on varmuudella mahdollista. Näin ollen tässä tarjouspyynnössä oletetaan lähtökohtaisesti, että rakennukset perustetaan porapaaluilla kallionvaraisesti geoteknisen rakennettavuusselvityksen vaihtoehtoon 1 mukaisesti.

Muilta osin viitataan tarjouspyynnön kilpailuasiakirjaan nro 5, Saukonpaaden korttelin nro 20028 alueen geotekninen rakennettavuusselvitys 24.1.2012.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan tekemään tässä tarjouspyynnössä edellytetyt ja muut hankkeen toteuttamisen mahdollisesti edellyttämät tarkemmat geotekniset tutkimukset ja pohjarakentamissuunnitelmat.

Tonttien perustamistavan vaikutuksesta tonttien myyntihintaan kerrotaan tarkemmin tämän tarjouspyynnön kohdassa 5.

### **3. ASEMAKAAVOITUS JA TONTTIEN TOTEUTTAMISEN KAUPUNKIKUVALISET TAVOITTEET**

#### **3.1. Asemakaavatiedot ja asemakaavan tavoitteet**

Kaupunginvaltuusto päätti 13.10.2004 hyväksyä Länsisataman Saukonpaaden aluetta koskevan asemakaavan muutoksen nro 11030, joka on saanut lainvoiman 26.11.2004.

Kaavamutoksen tavoitteena on Ruoholahden viimeisen asuinalueen rakentaminen sekä Länsisatamankadun ja Crusellinsillan uusi, kaupunkikuvaan paremmin sopiva linjaus.

Tavoitteena on käyttää keskeinen rakentamisalue tehokkaasti ja kestävä kehityksen tavoitteiden mukaisesti. Koko Saukonpaadessa kaupunkikuvallisena tavoitteena on alueen saumaton liittyminen Ruoholahden kuitenkin siten, että arkkitehtuuri kuvastaa tätä päivää ja tulevaisuudessa liittyy luontevasti muuhun rakennettavaan Jätkäsaareen. Arkkitehtuurin tulee siten olla urbaania ja kantakaupungille ominaista.

Tiiviimpi rakentaminen sijoittuu Saukonpaaden alueen pohjoislaidalle, jonne rakennetaan kuusikerroksisia asuinkerrostaloja, joista osa on jo valmistunut. Alueen etelälaidalle on suunniteltu kolmikerroksisia kaupunkipiientaloja tai pienkerrostaloja. Näiden asuinkortteleiden väliin jää kiilan muotoinen puisto (Saukonpaadenpuisto), joka laajenee alueen kärjessä rantapuistoksi. Saukontorin laidalle sekä Länsisatamankadun varrelle on rakenteilla asuinkerrostaloja sekä liike- ja toimistotiloja. Pohjoisrannalle, Crusellinsillan länsipuolelle on rakenteilla yleinen venesatama. Alueen läpi kulkeva kokoojkatu (Länsisatamankatu) jatkuu poh-

joisessa Crusellinsillan yli Ruoholahteen ja etelässä myöhemmin Jätkäsaareen. Kokoojakadulta on raitiolinjayhteys pysäkkeineen.

Tarjouspyynnön kohteena olevat tontit 20028/4-27 sijaitsevat asuinrakennusten korttelialueella (A) Saukonpaaden etelärannalla. Korttelin eteläsivu avautuu Saukonkarille sekä Saukonlaiturille ja pohjoissivu Saukonpaaden puistoon päin. Korttelin 20028 kokonaiskerrosala on noin 9 039 k-m<sup>2</sup> ja korttelitehokkuus  $e=1,1$ . Kortteli on kauttaaltaan kolmikerroksista.

Saukonpaadenpuiston puoleisten tonttien 20028/25-27 kaavassa osoitettu kerrosala on 1 760 k-m<sup>2</sup> / tontti. Saukonkarin puoleinen osa korttelista on kaavassa jaettu kapeiksi tonteiksi (tontit 20028/4-24). Näiden tonttien kerrosala on kaavassa esitetty tehokkuuslukuna  $e=1,5$ , joten käytettävissä olevien tietojen mukaan tonttikokoa tai tonttien lukumäärää voidaan tarvittaessa myöhemmin muuttaa kaavaa muuttamatta.

Korttelin 20028 tonttien autopaikkamääräys on 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup> tai 1 ap / asunto. Autopaikat on sijoitettava korttelialueella maanalaiseen tai pihakannen alaiseen tilaan. Saukonkarin puoleisten tonttien autopaikat tulee sijoittaa saman korttelin Saukonpaadenpuiston puoleisille tonteille, pääosin maanalaiseen pysäköintihalliin rakennusten kellariin ja map-merkinnällä varustetulle rakennusosalalle. Ajo pysäköintihalliin saadaan järjestää ainoastaan Heino Kasken kadulta. Autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueelle.

Muilta osin viitataan asemakaavan muutokseen nro 11030, joka on määräyksineen tarjouspyynnön kilpailuasiakirja nro 4.

## **3.2 Tonttien toteuttamisen kaupunkikuvalliset ja muut tavoitteet**

### **3.2.1. Viitesuunnitelmat A-tonteilla 20028/4-27**

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto järjesti vuoden 2010 alussa yleisen Helsinki Townhouse-arkkitehtuurikilpailun. Kilpailun tavoitteena oli kehittää helsinkiläistä townhouse-typologiaa sekä löytää mm. Jätkäsaareen sopivat townhouse-tyypistöt asemakaavoituksen ja tontinluovutuksen pohjaksi.

Jätkäsaaren osalta kilpailualueena oli kortteli 20028. Kilpailun perusteella pyrittiin löytämään joustavia asuntotyyppisiä, jotka soveltuvat sijoitettavaksi sekä toisiinsa kiinni omille tonteilleen että suuremmille tonteille usean asunnon kokonaisuuksina (asunto-osakeyhtiö). Talotyyppien oli yhteen liitettävänä muodostettava omaleimaista ja vaihtelevaa kaupunkiympäristöä. Tavoitteena oli, että kilpailualueelle saataisiin alueen identiteettiä korostava ilme. Kilpailun voitti arkkitehti Heikki Muntola ehdotuksellaan "TABULA CASA".

Voittanutta kilpailuehdotusta on kehitetty kaupungin toimesta edelleen viitesuunnitelmiksi asti. Viitesuunnitelmissa on keskitytty kehittämään

kilpailuehdotuksen talotyyppejä nykymääräysten mukaisiksi sekä kehittämään ehdotuksen rakentamisteknistä toteutuskelpoisuutta. Tarkoituksena on ollut luoda innoittavat ja ohjaavat luonnokset varsinaisen toteutuksen pohjaksi. Tavoitteena on luoda uutta, nykyaikaista ja laadukasta arkkitehtuuria, joka luo alueelle vahvan ja ainutlaatuisen identiteetin. Viitesuunnitelmissa on muun ohella myös esitetty alustavat tonttien pelastusteitä koskevat järjestelyt.

**Viitesuunnitelma toimii tonttien jatkosuunnittelun ja toteutuksen sitovana kaupunkikuvallisena ohjeena. Rakennuttajan tulee suunnitella ja toteuttaa tontit kaupunkikuvallisilta ratkaisuiltaan viitesuunnitelmista ilmeneviä perusratkaisuja ja laatutasoa noudattaen.**

Rakennuttajan on mahdollista poiketa viitesuunnitelmien mukaisesta huoneistojakaumasta edellyttäen, ettei poikkeaminen muuta tai heikennä muita viitesuunnitelmista ilmeneviä kaupunkikuvallisia perusratkaisuja tai muuten heikennä niiden laatutasoa. Huoneistojakaumassa tulee huomioida, että tonteille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.

**Suunnittelussa ja toteutuksessa on erityisesti kiinnitettävä huomiota mm. seuraaviin viitesuunnitelmasta ilmeneviin seikkoihin:**

- Suunnittelualueella tulee parantaa yleisiä kulkuyhteyksiä Saukonpaadenpuistosta Saukonkarille. Yhteydet tulee muodostaa korttelin läpi, ja ne ovat rasitteena korttelin tonteille.
- Julkisivuissa sisätilojen vyöhykkeitä ja julkisivun pystyjakoja tulee korostaa kehyksillä, jotka muodostavat Jätkäsaareen sopivaa konttimaista arkkitehtuuria.
- Rakennusten ulkoverhous on oltava tummaa tai mustaa metalliverhousta. Kehysten päätyjen tulee olla maalattua metallia/alumiinia ja niiden värit on kontrastinen ulkoverhoukseen verrattuna (esim. valkoinen).
- Aluejulkisivun Saukonkarille tulee olla luonteeltaan ”townhousemainen” eli jokaisen asunnon on erotuttava omana yksikkönään. Vierrekäiset asunnot eivät saa olla julkisivusommittelultaan samanlaisia ja rivitalomaista toistoa tulee välttää. ”Townhousemaisena” vaihtelun tulee olla hienovaraista ja eleganttia. Korttelin päävärin tulee olla yhtenäinen ja kehysten korostusvärin tulee olla sama koko korttelissa. Vaihtelu tulee muodostaa esimerkiksi erilaisten ikkunasommitelmien avulla tai esimerkiksi käyttämällä erilaisia puuverhoiluja lasitettujen parvekkeiden säältä suojassa olevilla, julkisivussa näkyvillä osuuksilla (esimerkkejä viitesuunnitelmassa).

**Kaupunki ei vastaa siitä, että viitesuunnitelmassa esitetyt rakennustekniset, pelastusteitä koskevat tai muut vastaavat ratkaisut ovat sellaisenaan toteutuskelpoisia.**

Viitesuunnitelmat ovat tämän tarjouspyynnön kilpailuasiakirja nro 7.

### **3.2.2. Rakennuslupasuunnitelmien hyväksyminen ja pääsuunnittelijan valinta**

Rakennuttaja on velvollinen hyväksyttämään kiinteistöviraston tonttiosastolla etukäteen hankkeen pääsuunnittelijan.

Rakennuttaja on velvollinen ennen kustakin alueesta muodostettavan tontin / tonttien rakennuslupan hakemista esittämään alueesta muodostettavan tontin / tonttien lopulliset rakennuslupasuunnitelmat kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi (tonttien toteutuksen vaiheistamisesta ks. tämän tarjouspyynnön kohta 4.2.).

## **4. TONTTIEN TOTEUTTAMINEN**

### **4.1. Tonttien toteutusmuoto**

Tontit tulee toteuttaa asunto-osakeyhtiö -muotoisena rakentamisena, ja tonteille rakennettavien rakennusten hallinnointia varten tulee perustaa enintään 3 asunto-osakeyhtiötä, ellei tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita, tai tästä tarjouspyynnöstä muuta johdu.

Mikäli Rakennuttaja päättää toteuttaa tontteja yhteisesti palvelevan pysäköintilaitoksen tämän tarjouspyynnön kohdan 4.3.1. mukaisesti yhtenä kokonaisuutena, voidaan alueista B ja C muodostettavien tonttien alueelta vuokrata määräalat toistaiseksi voimassaolevin vuokrauksin myös perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

Tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa on lisäksi noudatettava tämän tarjouspyynnön ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

#### **4.1.1. Tonttien rahoitus- ja hallintamuoto**

Tonteille on toteutettava vapaarahoitteisia korkeatasoisia omistusasuntoja ilman Hitas -ehtoja. Enintään kolmannes asunnoista voidaan kuitenkin toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

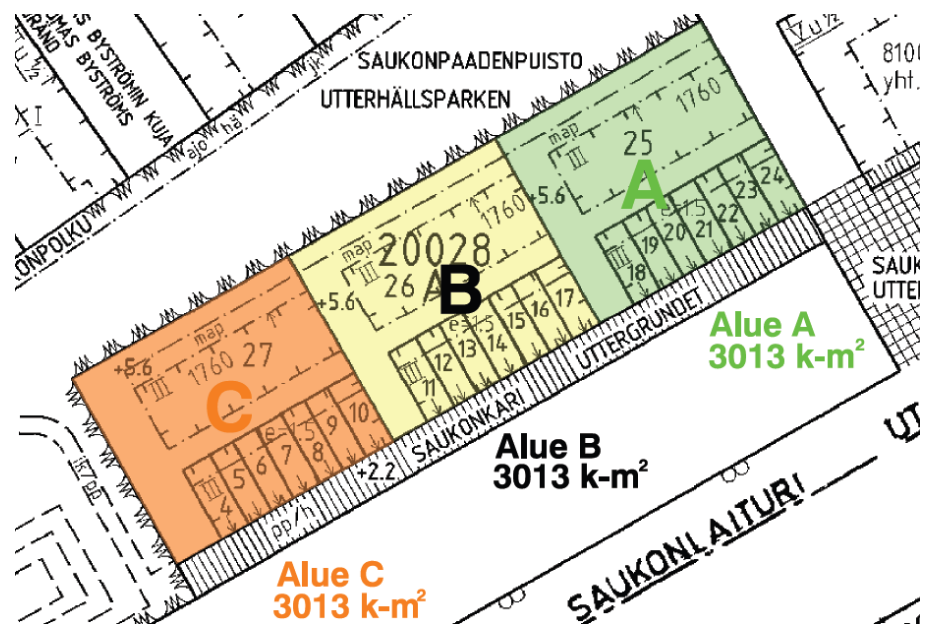
### **4.2 Tonttien toteutuksen vaiheistaminen**

Tonttien rakentaminen ja kiinteistökaupat tulee tehdä enintään kolmessa vaiheessa. Rakennuttajan on siten mahdollista ostaa esimerkiksi kaikki tontit kerralla, tai vaiheistaa tonttien kiinteistökaupat ja rakentamisen aloittamisen ajankohdat muuten tarkoituksenmukaisesti, kunhan

alla mainitut toteutusjärjestystä ja muita määräaikoja koskevat vaatimukset täyttyvät.

Rakennuttajaa lähtökohtaisesti sitova toteutusjärjestys sekä sitovat aikataulut tonttien kiinteistökaupoille ja rakentamisen aloittamiselle on esitetty seuraavissa kappaleissa.

Tonttien toteutuksen vaiheistamisen alueet (A-C) sekä näihin liittyvät asemakaavan mukaiset rakennusoikeuksien määrät on esitetty alla olevassa kuvassa sekä tarjouspyynnön kilpailuasiakirjassa nro 2.



Rakennuttaja on velvollinen ostamaan kustakin alueesta muodostettavan tontin / tontit, joiden rakennusoikeus on vähintään asemakaavassa osoitettu 3 013 k-m<sup>2</sup>, tässä tarjouspyynnössä esitettyjen kiinteistökauppojen määräaikojen puitteissa, vaikka rakennuttajan laatima tonttijako eroaisikin yllä esitetystä aluejaosta.

Rakennuttaja on niin ikään velvollinen aloittamaan vähintään kustakin alueesta muodostettavan tontin / tonttien asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden (3 013 k-m<sup>2</sup>) verran rakentamista rakentamisen aloittamiselle tässä tarjouspyynnössä asetettujen määräaikojen puitteissa.

Aluekohtaiset rakennusoikeuksien määrät (kerrosalat) perustuvat asemakaavan muutoksessa nro 11030 alueille määritellyn rakennusoikeuteen.

#### 4.2.1. Toteutusjärjestys

Tonttien toteutusjärjestys on ennalta määrätty. Rakentaminen etenee Ruoholahden suunnasta (koillisesta) Lauttasaaren suuntaan (lounaa-

seen) ja tonttien rakentaminen tulee aloittaa seuraavassa järjestyksessä, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita:

1. Tontit 20028/18–25 (jäljempänä ”alue A”)
2. Tontit 20028/11–17 ja 26 (jäljempänä ”alue B”)
3. Tontit 20028/4–10 ja 27 (jäljempänä ”alue C”)

Alueen B rakentamista ei saa aloittaa ennen alueen A rakentamisen aloittamista. Alueen C rakentamista ei puolestaan saa aloittaa ennen alueen B rakentamisen aloittamista (tonttien toteutusjärjestyksen muuttamisesta ks. kohta 4.2.4).

#### **4.2.2. Tonttien luovuttamisen määräajat**

Tontit voidaan ostaa enintään kolmessa vaiheessa.

Rakennuttaja on velvollinen ostamaan vähintään kustakin alueesta muodostettavan tontin / tonttien asemakaavan osoittaman määrän rakennusoikeutta viipymättä, kuitenkin viimeistään seuraavasti:

1. A-alueesta muodostettava tontti / tontit, joka sisältää rakennusoikeutta vähintään 3 013 k-m<sup>2</sup>, viimeistään 30.9.2014.
2. B-alueesta muodostettava tontti / tontit, joka sisältää rakennusoikeutta vähintään 3 013 k-m<sup>2</sup>, viimeistään 30.9.2016.
3. C-alueesta muodostettava tontti / tontit, joka sisältää rakennusoikeutta vähintään 3 013 k-m<sup>2</sup>, viimeistään 30.9.2018.

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää mainittuihin määräaikoihin pidennystä. Samalla on kuitenkin sovittava alueiden rakentamisen aloittamiselle asetettujen määräaikojen pidentämisestä (josta tarkemmin ks. kohta 4.2.4.).

#### **4.2.3. Tonttien toteuttamisen määräajat sekä rakentamisen eteneminen**

Tontit voidaan toteuttaa enintään kolmessa vaiheessa.

Rakennuttaja on kuitenkin velvollinen toteuttamaan vähintään kustakin alueesta muodostettavan tontin / tonttien asemakaavassa osoitetun määrän rakennusoikeutta (3 013 k-m<sup>2</sup>) seuraavien määräaikojen mukaisesti:

1. A-alueesta muodostettavan tontin / tonttien rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 31.3.2015.

2. B-alueesta muodostettavan tontin / tonttien rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 31.1.2017.
3. C-alueesta muodostettavan tontin / tonttien rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 31.1.2019.

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.

Hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua **2 vuoden** kuluessa ko. alueen (A-C) tonttien kiinteistökaupan allekirjoittamisesta.

Rakennus katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on sen loppukatselmuksessa hyväksynyt käyttöönotttavaksi.

#### ***4.2.4. Tonttien toteuttamiselle asetettujen määräaikojen pidentäminen ja muutokset tonttien toteutusjärjestyksessä***

Edellä tarjouspyynnön kohdissa 4.2.2 ja 4.2.3 esitetyt määräajat ovat sitovia ja Rakennuttaja on velvollinen tekemään kiinteistökaupat sekä toteuttamaan alueen määräaikojen puitteissa. Rakennuttajan tulee kaikessa toiminnassaan ottaa huomioon määräajat ja myötävaikuttaa niiden toteutumiseen.

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää määräaikoihin pidennystä. Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästys johtuu Rakennuttajan vaikutusmahdollisuuksiensa ulkopuolella olevasta esteestä, jota Rakennuttajan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen hetkellä ja jonka seurauksia Rakennuttaja ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa.

Perusteltuna syynä voidaan pitää esimerkiksi sellaisia tonttien toteutukseen liittyviä rakennusteknisiä syitä, joiden johdosta tietystä alueesta muodostettavan tontin / tonttien vaiheittainen rakentaminen osoittautuu välttämättömäksi.

Erikseen todetaan, että mikäli tontit toteutetaan joltain osin jäljempänä tarjouspyynnön kohdan 5. mukaisesti käyttäen perustamistapana maanvaraista anturaperustusta, ja tonttialuetta on välttämättömästi kuormittaa ylikuormituspenkereellä, on ylikuormituspenkereen käytön yksityiskohdista ja vaikutuksista alueiden tonttien luovutuksen ja rakentamisen aloittamisen aikatauluihin sovittava erikseen kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Edellä esitetystä riippumatta asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella Rakennuttajalla olisi oikeus saada määräaikoihin pidennystä. Tällaisena syynä ei myöskään pidetä rakennushankkeen toteuttamiseen tavanomaisesti kuuluvia viivästystilanteita, kuten esimerkiksi hankkeiden toteuttamisen edellyttämien lupien normaalina pidettävää viranomaiskäsitelystä viivästymistä.

Mikäli jonkin määräajan saavuttamatta jäämistä on pidettävä todennäköisenä, Rakennuttaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle. Ilmoitukseen on sisällytettävä seuraavat selvitykset:

1. Määräaika, jota todennäköinen viivästyminen koskee.
2. Todennäköisen viivästymisen syyt ja sen arvioitu kesto.
3. Selvitys Rakennuttajan toimista viivästymisen välttämiseksi ja/tai sen minimoimiseksi.
4. Muut mahdolliset selvitykset, joilla voi olla merkitystä harkittaessa asetetun määräajan pidentämistä.

Kaupunki päättää mahdollisista määräaikojen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Viivästyksen syiden ja keston arviointi sekä määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina aluekohtaisesti eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen.

Ilmoitus määräajan pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan tiedoksi kirjallisesti.

Mikäli Rakennuttajan ja Kaupungin välillä syntyy erimielisyyttä viivästyksen syistä tai sen kestosta, Rakennuttajan viivästyksen välttämistä tai sen vaikutusten rajoittamista koskevan veloitteen laajuudesta tai muusta vastaavasta seikasta, noudatetaan erimielisyyksien ratkaisemisessa sitä, mitä tarjouspyynnön kohdassa 8.2. on tältä osin todettu.

Kaupunki ilmoittaa, että se on valmis tarvittaessa perustellusta syystä neuvottelemaan muutoksista edellä tarjouspyynnön kohdassa 4.2.1. esitettyyn tonttien toteutusjärjestykseen, mikäli muutokset edesauttavat alueen toteutumista asetettujen määräaikojen puitteissa ja toteutusjärjestyksen muutosta on muutoinkin pidettävä Kaupungin edun mukaisena. Mahdolliset toteutusjärjestyksen muutokset eivät oikeuta määräaikojen pidennyksiin, ellei nimenomaisesti toisin sovita.

Mikäli toteutusjärjestyksen muutos edellyttää muutoksia kiinteistökaupan esisopimukseen tai muita vastaavia toimenpiteitä, on näistä neuvoteltava ja sovittava kirjallisesti ennen toteutusjärjestyksen muuttamista.

### **4.3. Autopaikat ja pysäköinti sekä väestönsuojapaikat**

Korttelin 20028 tonttien autopaikkamääräys on 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup> tai 1 ap / asunto. Autopaikat on sijoitettava korttelialueella maanalaisiin tai pi-



hakannen alaisiin tiloihin kerrosalan estämättä. Korttelin 20028 tonttien 4-24 autopaikat tulee sijoittaa saman korttelin tonteille 25, 26 ja 27 pääosin maanalaiseen pysäköintihalliin rakennusten kellariin ja map-merkinnällä varustetulle rakennusalalle.

Ajo pysäköintihalliin saadaan järjestää ainoastaan Heino Kasken kadulta. Autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueelle.

Rakennuttaja on tarvittaessa velvollinen kustannuksellaan järjestämään korttelin 20028 alueella väliaikaisen pysäköinnin. Tätä varten Rakennuttaja on tarvittaessa velvollinen vuokraamaan Kaupungilta väliaikaisen pysäköinnin järjestämisen edellyttämät alueet Kaupungin vastaavanlaisissa vuokrauksissa tavanomaisesti käyttämin ehdoin. Kaupunki ei vastaa mistään pysäköinnin järjestämisestä Rakennuttajalle aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tonttien väestönsuojatarpeen vaatimat tilat voimassa olevan lain edellyttämällä tavalla.

#### **4.3.1 Pysäköintilaitoksen toteuttaminen yhtenä kokonaisuutena**

Tontteja palveleva maanalainen pysäköintilaitos saattaa osoittautua tarkoituksenmukaiseksi toteuttaa yhtenä kokonaisuutena ennen maanpäälle rakennettavien asuntojen rakentamisen aloittamista.

Mikäli Rakennuttaja päättää toteuttaa korttelin 20028 tontteja yhteisesti palvelevan pysäköintilaitoksen yhtenä kokonaisuutena niin, että sen rakentaminen aloitetaan A-alueesta muodostettavan tontin / tonttien rakentamisen aloittamisen yhteydessä, voidaan sopia seuraavasta menettelystä:

- A-alueesta muodostettavan tontin / tonttien kiinteistökaupan yhteydessä Rakennuttaja vuokraa alueista B ja C muodostettavien tonttien alueelta pysäköintilaitoksen toteuttamisen edellyttämät määräalat toistaiseksi voimassaolevin vuokrauksin 3 kuukauden irtisanomisajoin.
- Määräalojen vuokrauksissa noudatetaan Kaupungin tavanomaisesti noudattamia ehtoja sekä maanluovutustoimiston toimistopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pisteluku 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (ind. 3/2013 = 1889), jolloin hinnaksi tulee 18,89 e/m<sup>2</sup>. Vuokrattavien määräalojen vuosivuokra on 5 % näin määräytyvästä määräalan laskennallisesta hinnasta.
- Vuokrauksen myötä myös alueista B ja C muodostettavien tonttien määräalojen hallintaoikeus siirtyy Rakennuttajalle, joka saa näin py-

säköintilaitoksen rakentamisen aloittamisen edellyttämän hallinnan koko korttelin alueeseen.

- Määräalojen vuokraukset päätetään viimeistään silloin, kun Rakennuttaja on ostanut alueista B ja C muodostettavat tontit tämän tarjouspyynnön ja sen kohdan 4.2.2. määräaikojen mukaisesti. Näin Rakennuttajalla säilyy tauotta hallintaoikeus koko kortteliin.
- Rakennuttajan on kaikissa tapauksissa noudatettava tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräaikoja sekä muita tämän tarjouspyynnön mukaisia määräaikoja.
- Mikäli Rakennuttajan hankkeen rahoituksen järjestäminen sitä edellyttää, Kaupunki on tarvittaessa valmis neuvottelemaan tonttien myynnin aikaistamisesta ja kauppahinnan vaiheittaisesta maksamisesta.
- Rakennuttajan on myös syytä huomioida, että pysäköintilaitoksen toteuttamisen edellyttämät rakennusluvut on saatu koko korttelin osalta. Rakennuttaja on velvollinen huomioimaan tämän hakiessaan lyhytaikaista maanvuokrausta rakennusluvan hakemista varten tämän tarjouspyynnön kohdan 11. mukaisesti.
- Mikäli Rakennuttajan hanke jostain syystä raukeaa, on Rakennuttaja velvollinen myymään jo rakennetut pysäköintilaitoksen osat rakennustekniseen hintaan Kaupungin osoittamalle taholle, joka vastaa pysäköintilaitoksen ja asuntojen rakentamisen loppuun saattamisesta. Rakennuttaja on tällöin velvollinen korvauksetta luovuttamaan uudelle toteuttajalle kaikki pysäköintilaitoksen rakentamiseen liittyvät suunnitelmat ja luvat.
- Muilta osin noudatetaan tämän tarjouspyynnön mukaisia ehtoja.

#### **4.4 Muuta tonttien toteutuksessa huomioitavaa**

##### ***4.4.1 Tonteille toteutettavien rakennusten energiatehokkuus***

Tonteille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A–energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset.

Rakennuttaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tonttien ostoa esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen tontille rakennettavaa rakennusta / rakennuksia koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä ([www.rakvv.hel.fi](http://www.rakvv.hel.fi)) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tonttien luovuttamisesta, mikäli Rakennuttajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

#### **4.4.2. Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä**

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 3.3.2010, että Jätkäsaaren ja Saukonpaaden uusilla asuin- ja toimitila-alueilla tonttien jätehuolto hoidetaan keskitetysti alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä. Helsingin kaupunki on perustanut Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä yhtiö) putkikeräysjärjestelmän rakennuttamista, käyttöä, ylläpitoa, omistamista ja hallinnointia varten. Yhtiö on osa Helsingin kaupungin kaupunkikonsernia, ja se toimii voittoa tavoittelemattomana yhtiönä.

Kilpailun kohteena oleville tonteille rakennettavien rakennusten hallinnointia varten perustetut asunto-osakeyhtiöt ovat velvollisia liittymään yhtiön osakkaiksi merkitsemällä tonttinsa / tonttinsa asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavan määrän po. yhtiön äänioikeudettomia B-sarjan osakkeita (1 osake / asemakaavan osoittama kerrosneliömetrimäärä) yhtiön tarkemmin määrittelemiin ehdoin.

Yhtiö kattaa järjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat investointikulut osakemerkinnöistä saatavin maksuin. Merkintämaksu muodostuu perusmaksusta ja kiinteistökohtaisesta maksusta. Perusmaksulla kateetaan putkikeräysjärjestelmän yleisistä osista (jäteasema ja runkoverkosto) ja kiinteistökohtaisella maksulla (lisäosa) kiinteistölle asennettavaa laitteistosta (syöttöasema ja kiinteistöputki ym.) aiheutuvat investointikustannukset. Perusmaksun suuruus on maksun suorittamisen ajankohdasta riippuen noin 22-25 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kiinteistökohtaisen maksun suuruus riippuu kiinteistölle asennettavien kiinteistökohtaisten laitteiden laajuudesta ja teknisestä ratkaisusta ollen arviolta noin 20-25 euroa/k-m<sup>2</sup>. Jätteen putkikeräysjärjestelmän kokonaiskustannukseksi muodostuisi siten arviolta noin 42-50 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Ellei yhtiö toisin määrää, Rakennuttaja on velvollinen tonttien osalta allekirjoittamaan kilpailuasiakirjana nro 10 olevan mallin mukaisen putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutus sopimuksen yhtiön kanssa viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisesta.

Liittyminen yhtiön osakkaaksi tapahtuu asuinkiinteistön omistajan / haltijan hakemuksesta viimeistään yhtiön määräämänä ajankohtana. Liittyminen tapahtuu pääsääntöisesti viimeistään 3 kk sen jälkeen, kun kulloinkin kyseessä olevan putkikeräysjärjestelmään liitettävän tontin kauppakirja on allekirjoitettu. Osakkeiden merkinnästä tehdään kunkin kiinteistön omistajan (asuntoyhtiön) kanssa erillinen merkintä-/osakassopimus.

Yhtiö määrää osakemerkinnän ehdot sekä merkintämaksun yllä kuvatujen periaatteiden mukaisesti. Käyttäjiksi tulevien tonttien tulee lisäksi

tehdä yhtiön kanssa erillinen käyttösopimus, jonka perusteella yhtiö perii järjestelmän käyttökustannukset ja määrää käyttöehdot. Käyttösopimus tulee tehdä ennen kuin järjestelmä otetaan kiinteistöllä käyttöön yhtiön määräämänä ajankohtana.

Jätteen putkikeräyksellä tullaan keräämään sekajätettä, paperia, biojätettä ja pienkartonkia. Jätteen putkikeräysjärjestelmän jätepisteet tulee sijoittaa yhtiön antamien ohjeiden mukaisesti siten, että ne palvelevat hyvin koko korttelia. Jätepisteet voidaan sijoittaa joko rakennusten sisälle tai ulos esim. korttelipihalle, ellei yhtiö toisin määrää. Jätteiden syöttöasemat voidaan toteuttaa siten, että yksi syöttöasema palvelee kaikkia kortteliin toteutettavia hankkeita yhteisesti.

Jätteen putkikeräysjärjestelmä arvioidaan saatavan käyttöön viimeistään vuoden 2014 alussa. Rakennuttaja vastaa mahdollisesti vaadittavien jätehuollon väliaikaisjärjestelyjen kustannuksista.

Kiinteistökohtainen jäteputkijärjestelmän toteuttamista koskeva suunnittelu- ja toteutussopimusmalli on kilpailuasiakirjana nro 10 ja merkitäsopimusmalli samoin kilpailuasiakirjana nro 10. Suunnittelu- ja toteutussopimusmallista ilmenee muun ohella yhtiön ja Rakennuttajan välillä putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaisten järjestelmän osien toteuttamisessa noudatettavan vastuunjaon keskeiset periaatteet.

#### **4.4.3. Rakentamisen logistiikan ohjaus**

Kaupungin tavoitteena on Saukonpaaden ja tulevan Jätkäsaaren rakentamistoiminnan ja työmaajärjestelyjen ohjaaminen siten, että rakentamiseen liittyvät toiminnot, kuten työnaikainen liikenne, kuljetukset, tonttikohtainen rakentaminen, katualueiden rakentaminen, varastointi, työaluevaraukset ja työnaikainen pysäköinti sujuvat mahdollisimman hyvin ja niiden asumiselle koituva häiriövaikutus on mahdollisimman vähäinen. Rakentamistoiminnan ohjaamiseen kuuluu lisäksi tiedonkulusta huolehtiminen.

Kaupunki on laatinut alueellisen rakentamisen logistiikkasuunnitelman. Alueellisessa suunnitelmassa on määriteltä ne periaatteet, joiden mukaan rakentamistoimintaa (esim. työnaikainen liikenne, kuljetukset, tonttikohtainen rakentaminen, katualueiden rakentaminen, varastointi, työmaa-aluevaraukset ja työnaikainen pysäköinti) tulee ohjata.

Kaupungin toimeksiannosta, ja sen edustajana alueella toimii lisäksi logistiikkaoperaattori. Logistiikkaoperaattorina toimii Ahma Insinöörit Oy (yhdyshenkilö Jaakko Laurila). Operaattorin tehtävänä on mm. huolehtia aluerakentamisen toimintojen sujumisesta ja tiedonkulusta ympäri-voitisesti sekä keskitettyjen palveluiden järjestämisestä siltä osin kuin toimintoja ei voida järjestää Rakennuttajan tonteilla. Logistiikkaoperaattori vastaa esimerkiksi seuraavien asiakokonaisuuksien hoitamisesta:

- Katualueiden, rakentamattomien alueiden ja työmaa-alueiden ympäristön siisteyden valvonnasta.

- Osapuolten (ml. asukkaat) informoinnista poikkeavat tapahtumat mukaan lukien.
- Säännöllisistä alueen kattavista työmaakerroksista, joilla valvotaan yleistä siisteyttä ja järjestystä.
- Kuljetusreittien ja keskitettyjen varastointialueiden ohjauksesta.
- Työmaatukikohtien ja konttien sekä työmaapysäköintialueiden sijoittamisesta yhteistyössä urakoitsijoiden kanssa.
- Työmaasähkön ja vesihuollon alueellisesta yleiskoordinoinnista.

Rakennuttaja on velvollinen sopimaan mm. yllä mainittujen keskitettyjen työmaa- ja logistiikkapalvelujen hankkimisesta logistiikkaoperaattorin kanssa sen tavanomaisesti noudattamin hinta- ym. ehdoin.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan korttelin 20028 tontteja koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman Kaupungin hyväksymän Jätkäsaaren alueellisen logistiikkasuunnitelman ja Kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin Kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennuttaja on velvollinen noudattamaan em. logistiikkasuunnitelmia. Rakennuttaja on edelleen velvollinen noudattamaan Kaupungin tai tämän edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.

Rakennuttaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös tonttien toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin.

Mikäli Rakennuttaja tai tämän lukuun toimiva kolmas ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä Rakennuttaja viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, Kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä Rakennuttajalta.

Rakentamisen logistisen ohjauksen osalta viitataan lisäksi kilpailuasikirjana nro 11 olevaan Rakentamislogistiikan toimintaohjeeseen rakennuttajalle / urakoitsijalle, Ahma Insinöörit Oy, 20.2.2013.

#### **4.4.4. Alueellinen yhteismarkkinointi, markkinointimaksu ja hanketta kuvaava pienoismalli**

Länsisataman Jätkäsaarella osoitteessa Tyynenmerenkatu 1 toimii alueen rakentamista esittelevä kaupungin infokeskus, Huutokonttori. Huutokonttorilla esitellään alueen suunnitelmia sekä toteutuvia kohteita. Alueen eri toimijat, kuten rakennuttajat, palveluiden tarjoajat sekä Kaupunki voivat esitellä ja mainostaa kohteitaan, suunnitelmiaan tai palveluitaan Huutokonttorilla erikseen sovitulla tavoilla. Huutokonttorilla on täydentyvä pienoismalli uudesta parhaillaan rakentuvasta Länsisataman kaupunginosasta. Rakennuttajat ovat velvollisia kustannuksellaan tuottamaan ja toimittamaan puisen pienoismallin mitataavassa 1:500 kohteestaan osaksi täydentyvää koko kaupunginosaa koskevaa pienoismallia heti rakennusluvan myöntämisen jälkeen. Kaupunki antaa tarkemmat ohjeet pienoismallin toteuttamista varten.

Edellä mainitun pienoismallin lisäksi Rakennuttaja voi halutessaan markkinoida kohdettaan muun esittely- ja markkinointiaineiston avulla. Se voi koostua mm. hankkeen yleiskuvauksesta, havainnekuvista tai muusta tavanomaisena pidettävästä esittely- ja markkinointiaineistosta. Aineisto on toimitettava esille pantavaksi ennen kustakin alueesta muodostettavan tontin / tonttien rakentamisen aloittamista ja pidettävä esillä kuusi (6) kuukautta tonttien valmistumisen jälkeen, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

Kaupunki antaa ohjeet toimitettavan aineiston muodosta. Rakennuttaja vastaa kustannuksellaan em. aineiston tuottamisesta.

Rakennuttajalla on oikeus ilman Kaupungin erillistä suostumusta käyttää Kaupungin omistamaa Jätkäsaaren ”Hyvä Jätkä” – markkinointitunnusta kohteensa tavanomaisena pidettävässä markkinoinnissa.

Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan näyttelytilojen järjestämisestä Kaupungille korvauksen. Korvaus määräytyy asemakaavassa nro 11030 korttelille nro 20028 osoitetun rakennusoikeuden mukaan ja korvausta suoritetaan 0,40 euroa/k-m<sup>2</sup> + alv 24 %.

Maksu on esitetyin perustein laskettuna yhteensä **4 483,30 euroa** (sis. alv 24 %). Korvaus maksetaan kertasuorituksena Kaupungille kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Mahdollisista muista yhteismarkkinointitoimenpiteistä sovitaan Kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien rakennuttajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

#### **4.4.5. Muuntamotilat ja jakokaapit**

Sähkönjakelu korttelin tonteille on suunniteltu toteutettavaksi koillisesta Ruoholahden suunnasta Saukonkari -nimisen kadun kautta. Korttelin

tontteja palveleva jakelumuuntamo rakennetaan alueen keskijänniteverkon yleissuunnitelmakartan mukaisesti naapurikortteliin 20027.

Alustavien suunnitelmien mukaan korttelin 20028 alueelle tarvitaan sähkönjakelua varten neljälle jakokaapille sijoituspaikka. Jakokaapit on sijoitettava kaupunkikuvallisista ja kapeaan mitoittamiseen liittyvistä syistä korttelin 20028 alueelle. Jakokaapit on integroitava tonteille rakennettaviin rakennuksiin tai rakenteisiin, ellei Helen Sähköverkko Oy tai Kaupunki toisin määrää.

Rakennuttaja on velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan toteuttamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat sekä muut näihin liittyvät rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava Helen Sähköverkko Oy:n antamia ohjeita ja määräyksiä.

Rakennuttaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen jakokaappien syvennysten sekä muiden mahdollisten yleistä tarvetta palvelevien kunnallisteknisten laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, ja uudistamisen tonteilla sekä niille rakennettavissa rakennuksissa tai niiden rakenteissa.

Rakennuttaja on velvollinen selvittämään Helen Sähköverkko Oy:ltä mainittujen jakokaappien ja mahdollisesti vaadittavien jakokaappien syvennysten edellyttämän sijainnin ja tilatarpeet sekä toteuttamaan korttelin 20028 siten, että myös mainitut jakokaapit ym. voidaan toteuttaa edellä mainitulla tavalla.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista Rakennuttajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

#### **4.4.6. Muita tonttien rakentamisessa huomioon otettavia asioita**

Korttelin nro 20028 välittömään läheisyyteen korttelin koillispuolelle sijoittuu toimitilarakennusten (KTY) tontti 20025/7. Tontti on vuokrattu pitkäaikaisesti Kiinteistö Oy Saukonpaadenranta 2:lle. Kyseisessä toimitilarakennuksessa sijaitsee muun ohella yksityinen syöpähoitojen tutkimus- ja palvelukeskus.

Po. toimitilarakennukseen on sijoitettu sen käyttötarkoituksesta johtuen laitteita, jotka ovat erityisen herkkiä rakentamisesta aiheutuvalle tärinälle (esim. paalutus) ja muille vastaaville häiriöille. Rakennuttaja on velvollinen tästä syystä tarvittavissa määrin koordinoimaan ja ajoittamaan tonttien rakentamisen siten, ettei rakentamisesta aiheudu haittaa eikä vaaraa po. toimitiloihin sijoitetuille tärinäherkille laitteille tai niiden käytölle. Rakennuttaja on edelleen velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan sopimaan asiasta po. KTY-tontin vuokralaisen kanssa.

Kaupunki ei vastaa edellä esitetyistä seikoista mahdollisesti aiheutuvista viivästyksistä eikä niistä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

#### **4.4.7. Toteutuksen seuranta**

Tonttien toteutumista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin Länsisataman aluerakentamisprojektin järjestämissä koordinoitkokouksissa. Tarvittaessa voidaan järjestää myös katselmuksia, joissa osapuolet ovat läsnä. Rakennuttaja on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Mikäli yhdyshenkilö vaihtuu, tästä on viipymättä ilmoitettava Kaupungin nimeämälle yhdyshenkilölle.

Rakennuttaja on velvollinen ilmoittamaan kustakin alueesta muodostettavan tontin / tonttien rakentamisen aloittamisen ja valmistumisen ajankohdista sekä näitä koskevista muutoksista hyvissä ajoin Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskukselle (projektinjohtaja Timo Laitinen, puh. (09) 310 36114).

Kaupunki nimeää organisaatiostaan harkintansa mukaan seurantaryhmän, joka pyrkii osaltaan varmistamaan tonttien toteuttamisen tarjouspyynnön sekä laadittujen viitesuunnitelmien mukaisesti.

## **5. Tonttien perustamistavan vaikutus tonttien myyntihintaan**

Rakennuttajan tulee varautua toteuttamaan tontit käyttäen perustamistapana porapaalutusta, ja tämä on hyvä ottaa huomioon muodostettaessa rakennusoikeuden yksikköhintaa myytävistä tonteista.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan tekemään tarvittavat geotekniset lisäselvitykset, jotta tarkoituksenmukaisin perustamistapa saadaan selvitettyä.

Mikäli maanvarainen anturaperustus osoittautuu tehtyjen lisäselvitysten perusteella mahdolliseksi, voidaan tontit toteuttaa siltä osin kuin se on mahdollista, käyttäen perustamistapana geoteknisen rakennettavuus selvityksen vaihtoehdon nro 2 mukaista anturaperustusta, joka tehdään louhetäytön varaan.

**Siltä osin, kuin perustamistapana käytetään maanvaraista anturaperustusta, on kaupungilla oikeus periä tonteista Rakennuttajan ostotarjouksen mukaan määräytyvän kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa 100 € / k-m<sup>2</sup>. Mahdollinen lisäkauppahinta maksetaan tonttien kauppahinnan maksamisen yhteydessä.**

**Mikäli perustamistapana käytetään osittain porapaalutusta ja osittain anturaperustusta, peritään lisäkauppahintaa näiden mukai-**



**nessa suhteessa. Perustamistavan tulee kuitenkin olla samanlainen kustakin alueesta (A-C) muodostettavien tonttien osalta.**

Rakennuttaja on lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen esittämään riittävän selvityksen käytetystä perustamistavasta viimeistään hakiessaan kustakin alueesta muodostettavan tontin / tonttien myyntiä. Kaupunki voi perustellusta syystä luopua lisäkauppahinnan perimisestä tältä osin kokonaan tai osittain.

### 5.1. Tonttien mahdollinen ylipengertäminen

Mikäli tontit toteutetaan joltain osin käyttäen perustamistapana anturaperustusta, saattaa osoittautua tarpeelliseksi ja mahdolliseksi, että syvätiivistettyä rakennuspohjaa voidaan kuormittaa ennen rakennustöiden aloittamista ajamalla korkea (esim. 5–10 m) ylikuormituspenget tonttialueelle, mikäli tehdyt geotekniset lisäselvitykset sen sallivat.

Mikäli ylikuormituspenkereen käyttäminen on välttämätöntä, on sen käytön yksityiskohdista ja ehdoista (mm. vaikutus alueiden tonttien luovutuksen ja rakentamisen aloittamisen aikatauluihin) sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa. Ylipengertäminen tulee joka tapauksessa toteuttaa kiinteistöviraston geoteknisen osaston antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Rakennuttajan on mahdollisessa ylipenkereen käytössä erityisesti otettava huomioon, että Saukonkarin rantamuuri on rakennettu valmiiksi, eikä se salli sivuttaissiirtymiä. Mikäli rantamuuri vahingoittuu ylipengertämisen seurauksena, vastaa Rakennuttaja rantamuurin korjaus-, rakentamis- yms. vaadittavista toimenpiteistä sekä näistä aiheutuvista kustannuksista.

## 6. Maaperän pilaantuminen

Kaupunki ilmoittaa, ettei korttelin nro 20028 alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, jonka perusteella tulisi epäillä maaperän taikka pohjaveden pilaantuneen. Alue on rakennettu täyttämällä vesialue vuosien 2009-2010 välisenä aikana.

Mikäli tonttien maanrakennustöiden tai rakennustöiden yhteydessä kuitenkin löydetään pilaantuneita maa-aineksia, Rakennuttaja on velvollinen ilmoittamaan tästä välittömästi kiinteistöviraston tonttiosastolle (ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puhelin 310 36414) ennen tutkimuksiin tai muihin toimenpiteisiin ryhtymistä. Muussa tapauksessa Kaupunki ei vastaa mistään pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

## 7. Yhdyskuntatekninen huolto ja yleiset alueet

Kaupunki rakentaa Saukonpaaden alueen kunnallisteknisen runkoverkon kadunrakentamisen yhteydessä päättämässään aikataulussa. Kaupunki pyrkii rakentamaan kadut ja muut yleiset alueet sekä korttelin rajalle ja läheisyyteen rakennettavan kunnallistekniikan tonttien rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Kadut ja muut yleiset alueet rakennetaan kuitenkin valmiiksi ja viimeistellään vasta, kun Saukonpaaden alueen rakentamistoiminta on saatettu loppuun.

Alustavien tietojen mukaan tontit ovat liitettävissä Helsingin Energian kaukolämpö- ja kaukojäähdytysverkostoon. Alustavien selvitysten mukaan tontit ovat liitettävissä myös Helen Sähköverkko Oy:n sähköverkkoon. Liittymisessä noudatetaan Helsingin Energian kaukolämmön sekä mahdollisen kaukojäähdytysverkon liittymis- ja myyntiehtoja ja Helen Sähköverkko Oy:n käyttämiä sähköverkon liittymisehtoja sekä tarvittaessa muita laitosten käyttämiä tavanomaisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja. Sähkönjakelun osalta viitataan myös tämän tarjouspyynnön kohtaan 4.4.5.

Saukonpaaden alueen katusuunnitelmat, katusuunnitelmien koostepiirustus, alueen kasvillisuutta, rakenteita, kalusteita ja varusteita koskeva rakennussuunnitelma ja alueen keskijänniteverkon yleissuunnitelma ovat kilpailuasiakirjana nro 9.

Rakennuttaja on tietoinen, että Saukonpaaden vesihuollon yleisasemapiirustuksen mukaan korttelin 20028 vesihuolto on suunniteltu toteutettavan niin, että korttelia palveleva ja sen läpi kulkeva vesijohto ja jätevesiviemäri ovat yksityisiä.

**Rakennuttaja vastaa kustannuksellaan tontteja palvelevan yksityisen vesijohdon ja jätevesiviemäriin suunnittelusta ja toteuttamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. Suunnittelu ja toteuttaminen on yhteen sovitettava tonttien rakentamisen kanssa.**

Rakennuttaja ja / tai tontteja hallinnoimaan perustettavat yhtiöt ovat velvollisia sopimaan keskenään mainittujen johtojen ja viemäreiden sekä niihin liittyvien laitteiden ja rakenteiden käytöstä, suunnittelusta, toteuttamisesta, kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta. Edelleen mainitut tahot ovat velvollisia kustannuksellaan laatimaan johtojen ja viemäreiden käytön edellyttämät yhteisjärjestely- ja tarvittavat muut sopimukset sekä esittämään ne pyydettäessä HSY:n vesihuollon hyväksyttäväksi.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan liittämään tontit Helsingin kaupungin vesi- ja viemäriverkostoihin. Liittymisessä noudatetaan voimassa olevia HSY:n vesihuollon yleisiä toimitusehtoja sekä tarvittaessa muita laitoksen käyttämiä tavanomaisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja.

Korttelin tonttien on alustavan suunnitelman mukaan mahdollista liittyä yleiseen vesihuoltolinjaan Heino Kasken kadulta. Liitoskohtalausunto tulee hakea HSY:n liittymispalveluista, kun yhteisistä vesijohdoista ja jätevesiviemäreistä on laadittu tarvittavat HSY:n edellyttämät sopimukset. Alustavien suunnitelmien mukaan tonttien saattaa olla mahdollista liittyä hulevesiviemäriin omalla tonttiviemäriellä Saukonkarin puolelta.

Kaupunki ei vastaa mistään korttelin 20028 vesihuollon toteuttamisesta tai siitä aiheutuvista kustannuksista. Saukonpaaden vesihuollon yleisaseMPIIRUSTUS on tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 9.

## **8. RAKENNUTTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS**

### **8.1. Rakennuttajan toteutusvelvollisuudesta yleisesti**

Tontit toteutetaan Rakennuttajan kokonaisvastuuperiaatteella. Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan kaikki myytävät tontit kokonaisuudessaan täysin valmiiksi tämän tarjouspyynnön ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tonttien toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Rakennuttaja on edelleen velvollinen noudattamaan tonteille myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Rakennuttaja vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista alueen toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

### **8.2. Kiinteistökaupan esisopimus ja siihen liittyvä Rakennuttajan toteutusvelvollisuus**

Tonttien ostamisesta ja toteuttamisesta tehdään Kaupungin ja Rakennuttajan välillä maakaaren muotomääräysten mukainen kiinteistökaupan esisopimus. Sopimuksessa sovitaan kiinteistön kaupan ehtojen lisäksi Kaupungin ja Rakennuttajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen periaatteista tämän tarjouspyynnön mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei esisopimuksessa voida millään tavoin sopia Kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta. Tästä johtuen Kaupunki ei vastaa Rakennuttajan hankkeelle mahdollisista viranomaismääräyksistä taikka -ohjeista aiheutuvista lisäkustannuksista tai muista vastaavista, ellei osapuolien välillä erikseen toisin sovita. Samoin Kaupunki ei vastaa Rakennuttajalle mahdollisista vahingoista eikä

viivästyksistä, mikäli rakennus- tai muiden viranomaislupien käsittely valitusten johdosta pitkittyy tai ne eivät tule lainvoimaisiksi.

Mikäli tonttien Rakennuttajana toimii rakennuttajaryhmä tai muu yhteenliittymä, vastaavat ryhmän tai yhteenliittymän osapuolet Kaupunkia kohtaan yhteisvastuullisesti esisopimuksen veloitteiden täyttämistä, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Rakennuttajalla ei ole oikeutta siirtää esisopimusta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai veloitteitaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

Esisopimus on allekirjoitettava viimeistään 1 kuukauden kuluessa siitä, kun Rakennuttajalle on kirjallisesti ilmoitettu tarjouksen alustavasta hyväksymisestä. Tarjouskilpailun voittajan ratkaisee lopullisesti toimivalta-rajonsa puitteissa kiinteistölautakunta. Esisopimus on ostajaa (Rakennuttaja) yksipuolisesti velvoittava, kunnes Kaupungin toimivaltainen viranomainen on hyväksynyt esisopimuksen ja ko. päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Rakennuttajan on suoritettava Kaupungille esisopimusehtojen noudattamisen vakuudeksi tarjouspyynnön kohdasta 8.2.1 ilmenevä vakuus sekä tonttien ostamisen vakuudeksi käsiraha (ks. tarjouspyynnön kohta 9.3) viimeistään esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Esisopimus tulee Rakennuttajan osalta voimaan, kun Rakennuttaja on allekirjoittanut esisopimuksen ja suorittanut Kaupungille vakuuden sekä tonttien ostamisen vakuudeksi käsirahan. Mikäli kaupungin toimivaltainen viranomainen päättää olla tekemättä Rakennuttajan kanssa esisopimusta, palauttaa Kaupunki vakuuden ja käsirahan.

Esisopimus on voimassa 31.12.2020 asti. Rakennuttaja ja Kaupunki voivat erikseen sopia esisopimuksen määräajan jatkamisesta. Rakennuttajan tonttien toteuttamista ohjaavat veloitteet ovat joka tapauksessa voimassa tämänkin päivämäärän jälkeen.

Mahdolliset esisopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien osapuolien on ne allekirjoitettava.

Mahdolliset esisopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin ja erimielisyyden kohteesta pyydetään tarvittaessa kolmannen puolueettoman osapuolen asiantuntijalausunto. Valittavan asiantuntijan tulee olla molempien osapuolten hyväksymä. Lausunnon pyytämistä aiheutuvista kustannuksista vastaa se osapuoli, jonka kannan vastainen lausunto kokonaan tai pääosin on. Muussa tapauksessa osapuolet vastaavat kustannuksista tasaosuuksin.

Mikäli erimielisyydestä ei tällöin päästä sopimukseen, annetaan asia Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Tällöin sovelletaan Suomen lakia.

Esisopimukseen sisällytetään muun ohella ehdot Kaupungin oikeudesta pidättäytyä tonttien luovuttamisesta (ks. tarkemmin kohta 8.2.2. ja 9.2.).

Esisopimusluonnos on tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 6. Kaupunki pidättää oikeuden tehdä sopimusluonnokseen perustellusta syystä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

### **8.2.1. Sopimussakko ja vakuudet**

Tonttien toteuttamista koskevien ehtojen noudattamisen varmistamiseksi sopimukseen sisällytetään ehto, jonka mukaan Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Rakennuttaja rikkoo esisopimuksen ehtoja tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty. Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi.

Sopimussakko on suuruudeltaan kulloinkin enintään **1 000 000 euroa (yksi miljoonaa euroa)**.

Rakennuttaja sitoutuu luovuttamaan esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi Kaupungille luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antaman **1 000 000 euron (yhden miljoonan euron)** omavelkaisen takauksen tai muun vastaavan suuruisen Kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on voimassa siihen asti, kunnes tontit on rakennettu täysin valmiiksi ja Rakennuttaja on muutoinkin suorittanut kaikki esisopimukseen perustuvat velvoitteensa. Takaus on kuitenkin voimassa kauintaan **30.6.2022 saakka**.

### **8.2.2. Kaupungin irtisanomisoikeus**

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tonttien luovuttamisesta, mikäli Rakennuttaja olennaisesti laiminlyö tässä tarjouspyynnössä, esisopimuksessa tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- ja muita velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo esisopimuksen ehtoja tai sitä mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta irtisanoa esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tonttien luovuttamisesta, mikäli Rakennuttaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Rakennuttaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Rakennuttaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta irtisanoa esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tonttien luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Rakennuttaja on rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisäätteisiä velvoitteita tai syyllistyy näiden rikkomiseen.

Jos Rakennuttajana toimii rakennuttajaryhmä tai muu yhteenliittymä, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa sopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tonttien luovuttamisesta, mikäli yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan. Sama koskee myös tilannetta, jossa ryhmä tai yhteenliittymä muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Edelleen sama koskee tilannetta, jossa yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä on rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita tai syyllistyy näiden rikkomiseen.

Rakennuttajalla tai sen konkurssipesällä on edellä esitettyssä tilanteessa kuitenkin mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Rakennuttajan suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä.

Mikäli Rakennuttaja on ennen irtisanomisilmoituksen tiedoksisaamista aloittanut tietystä alueesta muodostettavan tontin / tonttien rakentamisen, Rakennuttaja on irtisanomisesta huolimatta velvollinen toteuttamaan kyseisestä alueesta muodostettavan tontin / tontit täysin valmiiksi noudattaen sitä, mitä niiden osalta on esisopimuksessa määrätty (Tonttien toteuttamisen määräajoista sekä rakentamisen etenemisestä ks. tarjouspyynnön kohta 4.2.3.)

Esisopimuksen irtisanomisesta päättää kiinteistölautakunta ja mahdollisesta irtisanomisesta ilmoitetaan Rakennuttajalle todisteellisesti.

Kaupunki saa irtisanomistilanteessa korvauksetta täyden omistus- ja käyttöoikeuden tämän tarjouspyynnön mukaisesti Kaupungin ja Rakennuttajan yhteistyönä laadittuihin suunnitelmiin ja materiaaleihin. Rakennuttaja on velvollinen luovuttamaan korvauksetta po. suunnitelmat ja materiaalit viipymättä irtisanomisilmoituksen tiedoksisaatuaan.

Esisopimuksen irtisanominen ei vaikuta Kaupungin oikeuteen saada Rakennuttajalta esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta. Kaupunki ei vastaa Rakennuttajalle eikä kolmannelle irtisanomisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

## **9. TONTTIEN LUOVUTTAMINEN**

### **9.1. Tonttien luovuttamisesta yleisesti**

Tonttien ostamiselle on asetettu edellä tarjouspyynnön kohdassa 4.2.2 esitetyt määräajat.

Tontit myydään enintään kolmelle Rakennuttajan perustamalle asunto-osakeyhtiölle Rakennuttajan ostotarjouksen mukaisesti määräytyvään kauppahintaan ja Kaupungin määräämin ehdoin. Kauppahinnan hyväksyy lopullisesti toimivaltansa puitteissa kiinteistölautakunta.

Mikäli Rakennuttaja päättää toteuttaa tontteja yhteisesti palvelevan pysäköintilaitoksen tämän tarjouspyynnön kohdan 4.3.1. mukaisesti yhteinä kokonaisuutena, voidaan alueista B ja C muodostettavien tonttien alueelta vuokrata määräalat toistaiseksi voimassaolevin vuokrauksin myös perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

## 9.2. Tonttien luovuttamisen edellytykset ja energiatodistus

Tonttien myynti tulee vireille Rakennuttajan kiinteistöviraston tonttiosastolle esittämällä vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella. Hakemusten käsittelyaika on noin 6-8 viikkoa.

Tonttien luovuttamisen ja luovutushakemusten käsittelyn yleisinä edellytyksinä ovat, ellei erikseen toisin sovita:

1. Tontit on merkitty kiinteistörekisteriin;
2. Tontteja koskevat rakennuslupasuunnitelmat on tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla hyväksytty kiinteistöviraston tonttiosastolla;
3. Alueista muodostettavaa tonttia/tontteja hallinnoimaan on perustettu yhtiö ja se on merkitty kaupparekisteriin;
4. Rakennuttaja esittää tonttien luovutusta hakiessaan energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) ja asetuksen tarkoittaman (1.) energiatodistuksen;
5. Rakennuttaja on muutoinkin noudattanut sitä, mitä kulloinkin kyseessä olevista alueista muodostettavien tonttien osalta on tarjouspyynnössä ja kiinteistökaupan esisopimuksessa edellytetty tai määrätty.

Mikäli Rakennuttaja on laiminlyönyt tai muutoin rikkonut esisopimukseen tai sen liitteisiin perustuvia velvoitteitaan, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tonttien luovuttamisesta siihen saakka kunnes Rakennuttaja on korjannut laiminlyöntinsä taikka rikkomuksensa.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä kokonaisuudessaan tonttien luovuttamisesta, mikäli Kaupunki irtisanoo esisopimuksen.

Kaupunki ei vastaa Rakennuttajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Kaupunki

mainituin perustein pidättäytyy tonttien luovuttamisesta. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttien luovuttamista koskevat päätökset eivät saa lainvoimaa.

### 9.3. Muuta tonttien luovuttamisessa huomioitavaa

Tonttien ostamisesta tehdään Kaupungin ja Rakennuttajan välillä maa-kaaren muotomääräykset täyttävä kiinteistökaupan esisopimus (esisopimuksesta tarkemmin ks. tämän tarjouspyynnön kohta 8).

Eräänä esisopimuksen voimaantulon edellytyksenä on, että Rakennuttaja suorittaa Kaupungille tonttien ostamisen vakuudeksi käsirahan.

Käsirahan suuruus on tonttien osalta yhteensä 900 000 euroa (yhdeksänsataatuhatta euroa). Käsiraha on osa kauppahintaa ja A-alueesta muodostettavan tontin / tonttien lopullisen tonttikaupan yhteydessä kauppahinnasta vähennetään 300 000 euroa, B-alueesta muodostettavan tontin / tonttien lopullisen tonttikaupan yhteydessä kauppahinnasta vähennetään 300 000 euroa ja C-alueesta muodostettavan tontin / tonttien lopullisen tonttikaupan yhteydessä kauppahinnasta vähennetään loput 300 000 euroa.

Tonttien lopulliset kaupat on tehtävä tarjouspyynnön kohdassa 4.2.2. esitettyjen määräaikojen puitteissa. Tontit voidaan ostaa enintään kolmessa vaiheessa.

Tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, kun tontin kauppahinta ja mahdollinen korko on kaupantekotilaisuudessa maksettu.

Mikäli Rakennuttaja ei määräajassa osta tontteja, Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan mahdollisten vahingonkorvausten lisäksi Kaupungille sopimussakkoa tämän tarjouspyynnön ja esisopimuksen mukaisesti, ellei Kaupunki perustellusta syystä myönnä tonttien luovuttamisen määräaikoihin pidennystä (ks. tästä tarkemmin tarjouspyynnön kohta 4.2.4.). Mikäli Rakennuttaja luopuu tonttien toteuttamisesta eikä osta esisopimuksen kohteena olevia tontteja taikka muulla tavoin rikkoo esisopimuksen ehtoja, sovelletaan niin ikään tämän tarjouspyynnön ja esisopimuksen sopimussakkoehdot (sopimussakon määrästä ks. tarkemmin tämän tarjouspyynnön kohta 8.2.1.).

Kiinteistökaupan esisopimuksessa ja tonttien lopullisissa kauppakirjoissa noudatetaan Kaupungin tavanomaisesti noudattamia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Esisopimukseen ja kauppakirjoihin sisällytettävät lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin sekä tähän tarjouspyyntöön.



Mikäli myytäviä tontteja on tarkoitus käyttää kauppahinnan maksamista varten otettavan velan vakuutena, antaa Kaupunki tonttiin kohdistuvien kiinnitysten vahvistamiselle tarvittavat suostumukset.

Myös tonttien lopullisiin kauppakirjoihin sisällytetään sopimussakkoa koskevat ehdot, joiden mukaan ostaja on mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa (kaksisataatuhatta euroa), mikäli ostaja ei noudata kauppakirjan ehtoja.

Kaupungilla on oikeus pidättää mahdollisen tonttikaupan purkamisen johdosta palautettavasta kauppahinnasta mahdollisesti perittävää sopimussakkoa vastaava määrä. Mikäli tonttiin on vahvistettu kiinnityksiä, purkamisen johdosta palautettava kauppahinta maksetaan Kaupungin harkinnan mukaan suoraan kiinnitysten haltijalle.

Tonttien lopullisten kauppakirjojen ehtojen perusteella mahdollisesti perittävien sopimussakkojen periminen ei vaikuta Kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös esisopimuksen sopimussakkoehdojen perusteella, mikäli Rakennuttaja on rikkonut korttelin 20028 toteuttamista koskevia ehtoja.

#### 9.4. Kauppahinnan määräytyminen ja korko

Tontit myydään aluejaottelun mukaisesti enintään kolmessa vaiheessa. Kustakin alueesta muodostettavan tontin / tonttien lopullinen kauppahinta määräytyy Rakennuttajan ostotarjouksessaan ilmoittaman kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (€ / k-m<sup>2</sup>) ja alueesta muodostettavan tontin / tonttien asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan.

Kaupungilla on oikeus periä alueesta muodostettavasta tontista / tonteista lisäkauppahintaa alueesta muodostettavan tontin / tonttien käyttämän lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevän rakennusoikeuden määrän mukaan, mikäli tuo rakennusoikeuden määrä on suurempi kuin asemakaavassa osoitettu alueesta muodostettavan tontin / tonttien rakennusoikeus. Kaupungilla on edelleen oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa tämän tarjouspyynnön kohdan 5. mukaisessa tilanteessa.

**Kustakin alueesta muodostettavan tontin / tonttien lopullinen kauppahinta on siten vähintäänkin alueesta muodostettavan tontin / tonttien asemakaavassa osoitettu rakennusoikeuden määrä (3 013 k-m<sup>2</sup>) kerrottuna ostajan tarjouksessaan ilmoittamalla kiinteällä rakennusoikeuden yksikköhinnalla.**

**Rakennuttaja on velvollinen hakiessaan kustakin alueesta muodostettavan tontin / tonttien ostoa esittämään selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytetystä rakennusoikeuden määrästä, käytetystä perustamistavasta ja alueesta muodostettavan tontin / tonttien kauppahinnasta.**

Mikäli tonttien ostoa haetaan ennen kuin niiden rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi, on Rakennuttaja mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvasta tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytetystä rakennusoikeuden määrästä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Kauppahinnan ja mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämisessä otetaan huomioon ainoastaan pääkäyttötarkoituksen mukainen asuintilan rakennusoikeuden määrä sekä tonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen ja mahdollisten toimisto- ja muiden vastaavien tilojen rakennusoikeuden määrä. Kauppahintaa ei näin ollen peritä kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin kaava sallii kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen.

Mikäli Kaupunki myöntää tarjouspyynnön kohdassa 4.2.2. esitettyihin tonttien luovuttamisen määräaikoihin pidennystä, ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyn perusteiden määräämälle kauppahinnalle korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaikaan seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tontin kauppahinnan perusteella.

Edellä esitetyn perusteiden määräämällä kauppahinnalla sekä sille mahdollisesti em. tavoin laskettava korko maksetaan kaupantekotilaisuudessa.

## 10. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Korttelin nro 20028 toteuttaminen edellyttää muun ohella pysäköinnin ja jätteen putkikeräysjärjestelmän järjestämistä, korttelin vesihuollon järjestämistä, tonttien piha-alueiden käyttöä, kulkuyhteyksiä korttelin läpi sekä pelastusteiden järjestämistä koskevien rasitteiden ja/tai yhteisjärjestelyjen perustamista.

Rakennuttaja vastaa kustannuksellaan tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasite- ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta sekä näitä koskevien sopimusten laatimisesta.

Mikäli rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt kohdistuvat katu-, puisto- tai muille yleisille alueille, on Rakennuttaja velvollinen kustannuksellaan hakemaan niiden perustamisen mahdollisesti edellyttämät sijoitusluvut rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta.

Kaupunki ei vastaa mistään rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksista aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista, ellei erikseen toisin sovita.

Kaupunki varaa oikeuden korvauksetta sisällyttää tonttien kauppakirjoihin kaupunkia palvelevat tai sitä varten perustettavat rasitteet. Kaupunki varaa muun ohella pysyvän korvauksettoman oikeuden rakentaa, pi-

tää, käyttää, ylläpitää ja uudistaa mahdollisia maanalaisia tunneleita, johtoja, ajoväyliä, tiloja ja muita rakenteita tonteilla, edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tonttien asemakaavan eivätkä luovutus sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

Kaupunki varaa edelleen pysyvän korvauksettoman oikeuden rakentaa ja sijoittaa tonteille yhdyskuntateknisiä johtoja, laitteita ja rakennelmia sekä korvauksetta pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa niitä.

Kaupunki sisällyttää tonttien kauppakirjoihin ja erikseen laadittaviin ra- sitesopimukseen ainakin seuraavat tiedossa olevat tai vastaavansisältöi- set rasitteenluonteiset ehdot:

”Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan yleisen ja- lankulun ja kevyen liikenteen Saukonkarilta Saukonpaa- denpuistoon korttelin nro 20028 tonttien läpi viitesuunni- telman mukaisesti.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan edel- lä mainitut kulkuyhteydet korttelin nro 20028 tonttien alu- eella tonttien rakentamisen yhteydessä kaikkine yhteyksien turvallisen käytön edellyttämine laitteineen, rakenteineen ja valaistuksineen. Kulkuyhteydet on suunniteltava ja toteu- tettava Kiinteistöviraston kaupunkimittausosaston antami- en ohjeiden ja määräysten mukaan niin, että kulkuyhteyk- sistä voidaan perustaa kulkuyhteysrasitteet. Ostaja on edelleen velvollinen kustannuksellaan pitämään po. yhtey- det kunnossa ja puhtaana kaikkina vuodenaikoina. Kun- nossapito sisältää myös rakenteellisen kunnossapidon.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan po. kul- kuyhteyksiä koskevan rasitesopimuksen sekä hakemaan po. kulkuyhteysrasitteiden perustamista rekisteriviranomai- selta. Kaupunki ei vastaa mistään po. kulkuyhteysrasitteis- ta aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista.”

## **11. Tonttien lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten**

Rakennusluvan hakemista varten Rakennuttaja tai kustakin alueesta muodostettavan tontin / tonttien hallinnointia varten perustettu yhtiö on velvollinen vuokraamaan kustakin alueesta (A-C) muodostettavan ton- tin / tontit lyhytaikaisella kuuden (6) kuukauden vuokrasopimuksella. Lyhytaikainen vuokrasopimus ei oikeuta maanrakennus- tai rakennus- töiden aloittamiseen tonteilla, ellei toisin sovita. Tonttien lyhytaikaista vuokrausta haetaan vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella kiin- teistöviraston tonttiosastolta.

Kaupunki perii lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella kertasuori- tuksena kustakin alueesta muodostettavalta tontilta / tonteilta kahden

(2 kk) maanvuokran. Mikäli tontit vuokrataan lyhytaikaisesti myös maanrakennustöiden aloittamista varten, vuokraa peritään joka kuukaudelta. Tonttien vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 44 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (ind. 3/2013 = 1889), jolloin hinnaksi tulee 831,15 e/k-m<sup>2</sup>. Vuokra lasketaan alueesta muodostettavan tontin / tonttien asemakaavan mukaisen kerrosalan mukaan. Tonttien vuosivuokra on 4 % näin määräytyvästä tonttien laskennallisesta hinnasta.

Mikäli Rakennuttaja päättää toteuttaa korttelin pysäköintilaitoksen yhtenä kokonaisuutena tämän tarjouspyynnön kohdan 4.3.1. mukaisesti, tulee Rakennuttajan huolehtia siitä, että lyhytaikaista vuokrausta haetaan hyvissä ajoin ennen pysäköintilaitoksen rakentamisen aloittamista kaikkien korttelin tonttien osalta, ja että rakennusluvut ovat kunnossa kaikkien korttelin tonttien osalta, kun pysäköintilaitoksen toteuttaminen aloitetaan.

Tonttien lyhytaikaisessa vuokraamisessa noudatetaan kaupungin tavanomaisia vuokrausehtoja ja kiinteistöviraston tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## 12. TARJOUSKILPAILU JA SEN EHDOT

### 12.1. Tarjouskilpailun ehdot ja tarjouksen jättäminen

Ostotarjouskilpailu on avoin kaikille ja tarjouksen voi tehdä myös ryhmänä. Omatoimisten ryhmien osallistumisesta on lisäksi voimassa, mitä jäljempänä tarjouspyynnön kohdassa 12.2 on sanottu.

Tarjouskilpailussa kilpaillaan myytävien A-tonttien 20028/4-27 rakennusoikeuden kiinteällä yksikköhinnalla (kauppahinnan määräytymisestä ks. kohta 9.4.). Tarjoajan tulee ilmoittaa ostotarjouksessaan tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (€ / k-m<sup>2</sup>). Rakennusoikeuden yksikköhinta on sama kaikille myytävillä tonteilla eikä tarjoaja näin ollen voi esittää jokaiselle tontille omaa erillistä hintaa.

Tonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on asemakaavan mukaan noin 9 039 k-m<sup>2</sup>, ja tämä on myös vähimmäismäärä laskettaessa tonttien kauppahintaa.

**Osatarjouksia ei hyväksytä, vaan tarjouksen tulee koskea kaikkia tontteja ja tarjoajan tulee sitoutua toteuttamaan kaikki tontit. Ehdollisia tarjouksia ei myöskään hyväksytä.**

Tarjouksen tekemiseen on käytettävä tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 8 olevaa ostotarjouslomaketta. Lomake sisältää muun ohella tarjoajan yhteiskuntavelvoitteiden hoitamista koskevan vakuutuksen.

Tontit esitetään luovutettavaksi tarjouspyynnön mukaisen korkeimman rakennusoikeuden yksikköhinnan ostotarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle. Voittajaksi esitettävällä tarjoajalla on kuitenkin oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus ja taloudelliset sekä muut rakentamisen edellytykset keskeiselle alueelle sijoituvan laajan ja rakennusteknisesti haastavan rakentamisprojektin toteuttamiseksi tarjouspyynnössä ja esisopimuksessa edellytetyllä tavalla.

Kaupunki voi harkintansa mukaan sulkea kilpailusta pois tarjoajan, joka ei täytä edellä mainittuja kelpoisuusedellytyksiä. Tarjoaja suljetaan pois kilpailusta jos:

1. Tarjoajalla on luottohäiriömerkintä;

ja/tai

2. Tarjoaja ei ole täyttänyt osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaisia velvoitteitaan tai tarjoaja on laiminlyönyt vero-, sosiaaliturva-, eläkevakuutus- taikka muiden vastaavien yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisen.

ja/tai

3. Tarjoaja on rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita tai syyllistyy näiden rikkomiseen.

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

Tarjoaja on velvollinen ennen esisopimuksen allekirjoittamista esittämään kaikki tarjoajan kelpoisuuden toteamiseksi vaadittavat selvitykset. Voittajaksi esitettävän tarjoajan on joka tapauksessa ennen kilpailun ratkaisemista toimitettava Kaupungille selvitys luottotiedoistaan sekä selvitys edellä mainittujen yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisesta.

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

Kaupunki voi edelleen sulkea kilpailusta pois tarjoajan, jonka ostotarjous ylittää merkittävästi muiden saatujen tarjousten tason ja jonka ostotarjousta ei ilmoitetun rakennusoikeuden yksikköhinnan suuruuden vuoksi voida pitää uskottavana.

Mikäli kaksi tai useampi kelpoisuusehdot täyttänyttä tarjoajaa esittää yhtä suuren ostotarjouksen, Rakennuttajan valinta suoritetaan arpomalla, elleivät tarjoajat pääse sopimukseen yhteenliittymän muodostami-

sesta kuukauden kuluessa siitä, kuin tilanteesta on heille kirjallisesti ilmoitettu.

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

### **Tarjousten on oltava voimassa 31.12.2013 saakka.**

Kirjalliset ostotarjoukset (tarjouspyynnön kilpailuasiakirja nro 8) osoitetaan Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnalle, ja **niiden on oltava perillä kiinteistöviraston tonttiosaston asiakaspalvelussa suljettussa kuoressa viimeistään perjantaina 13.9.2013 klo 12.00 mennessä**. Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”Saukonpaaden tarjouskilpailu 20028”. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää tarjousten jättämislle varattua aikaa.

Postiosoite:

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosasto  
Asiakaspalvelu  
PL 2214 (käyntiosoite Fabianinkatu 31 D, 4 krs, avoinna arkisin klo 8.15–16.00)  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

**Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt ostotarjoukset. Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Kaupunki päättää hylätä kaikki ostotarjoukset tai ostotarjouksen hyväksymistä koskeva päätös ei saa lainvoimaa.**

**Ostotarjousten tekemisestä ei makseta mitään korvausta.**

## **12.2. Omatoimisten ryhmien osallistuminen tarjouskilpailuun**

Yksityishenkilöistä koostuvat ryhmät voivat osallistua tarjouskilpailuun. Tarjouksen tulee tällöin koskea koko myytävää kokonaisuutta.

Ryhmärakennuttajien tulee toimittaa hintatarjouksensa ohessa erillinen projektisuunnitelma, josta ilmenee hankkeen perustietojen lisäksi ainakin pääsuunnittelija, ryhmän nimeämä rakennuttajakonsultti, alustava kustannusarvio sekä selvitys hankkeen rahoituksen järjestämisestä. Nimettävällä rakennuttajakonsultilla tulee olla riittävä, vähintään viiden vuoden, kokemus vaativien rakennushankkeiden hoitamisesta projektipäällikkönä, rakennuttaja-asiamiehenä tai muussa vastaavassa ominaisuudessa. Nimettävällä konsultilla tulee lisäksi olla tarvittava ja riittävä ammatillinen koulutus (esim. rakennusalan DI).

Kaupunki pidättää, muun tässä tarjouspyynnössä mainitun ohella, oikeuden seuraamuksitta hylätä ryhmän tarjous, mikäli ryhmän esittämä projektisuunnitelma on puutteellinen ja/tai sitä voidaan pitää ilmeisen epäuskottavana. Kaupungilla on oikeus harkintansa mukaan vaatia lisäselvityksiä hankkeen toteutuskelpoisuuden todentamiseksi.

### 12.3. Lisätiedot ja tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat kysymykset tulee esittää sähköpostilla 17.6.2013 mennessä osoitteeseen:

[kristian.berlin@hel.fi](mailto:kristian.berlin@hel.fi)

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin sekä tarjousaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjousten jättämiselle varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan kiinteistöviraston tonttiosaston Internet- sivuilla ([www.hel.fi/kv/tontti](http://www.hel.fi/kv/tontti)) viimeistään 12.8.2013.