

Ryhmärakennuttaminen hakuohje, KLK 22.1.2015



© Kaupunkimittausosasto, Helsinki

Sisältö

1 Johdanto	3
2 Ryhmärakennuttaminen.....	4
2.1 Mitä ryhmärakennuttaminen on?	4
2.2 Helsingissä toteutettuja ryhmärakennuttamishankkeita.....	4
2.3 Ryhmärakennuttamista koskeva lakiesitys	5
3 Varattavat tontit ja tonttiryhmät	6
4 Hakijat ja hakumenettely.....	7
4.1 Hakijoille asetettavat vähimmäisvaatimukset.....	7
4.1.1 Hakijakategoriat.....	7
4.1.2 Ryhmähakijat.....	7
4.1.3 Yhteisöhakijat	7
4.1.4 Konsulttihakijat	8
4.2 Hakemukselle asetettavat vähimmäisvaatimukset	8
4.2.1 Hakulomake ja liitteet	8
4.2.2 Alustava projekti- ja rahoitussuunnitelma	9
4.3 Hakemuksen arviointi	9
5 Neuvottelukumppanien valinta, varausneuvottelut ja tonttien varaaminen.....	10
5.1 Neuvottelukumppanin valinta.....	10
5.2 Varausneuvottelut.....	10
5.2 Kiinteistölautakunnan päätös tonttien varaamisesta	11
5.3 Hankkeen suunnittelua varten perustettava yhdistys tai muu yhteisö (ryhmähakijat)	11
5.4 Varausmaksu ja varauksen voimaantulo	11
5.5 Varausajan toimenpiteet lyhyesti	12
6 Tonttien vuokraaminen ja perustettava asunto-osakeyhtiö.....	13
6.1 Lyhytaikainen vuokraaminen ja piirustusten hyväksyminen.....	13
6.2 Pitkäaikainen vuokraaminen.....	14
6.2.1 Hakemus	14
6.2.2 Perustettava asunto-osakeyhtiö	14

7 Vuokrauksissa noudatettavat ehdot ja käytännöt.....	15
7.1 Vuokrausperusteet	15
7.1.1 Vuokran määräytyminen	15
7.1.2 Vuokra-ajan määräytyminen.....	16
7.2 Rakentamiskelpoisuus, maaperä, puut ja johtosiirrot	16
7.2.1 Rakentamiskelpoisuus	16
7.2.2 Rakennettavuusselvitykset.....	16
7.2.3 Maaperän puhdistaminen	16
7.2.4 Tontilla kasvavat puut.....	17
7.2.5 Johtosiirrot.....	17
7.3 Muut ehdot.....	17
7.4 Välimuodon hankkeissa sovellettavat lisäehdot.....	18
8 Varauksen päättäminen ja/tai tontin luovuttamisesta pidättäytyminen	18
9 Lisätiedot	18
Liitteet	19

1 Johdanto

Helsingin kaupunki luovuttaa tällä tonttihaulla 16 kappaletta asuntotontteja tai usean asuntotontin tonttiryhmiä ryhmärakennuttamishankkeita varten. Neuvottelukumppanien ja lopullisten varauksensaajien valitsemiseksi kiinteistöviraston tonttiosasto järjestää avoimen hakumenettelyn ajalla. Hakuaika päättyy 30.4.2015 klo 15.00.

Ryhmärakennuttamiseen luovutettavat tontit sijaitsevat Sörnäisissä (10. kaupunginosa), Haagassa (29. kaupunginosa), Tuomarinkylässä (35. kaupunginosa), Tapaninkylässä (39. kaupunginosa), Pitäjänmäessä (46. kaupunginosa), Mellunkylässä (47. kaupunginosa) sekä Laajasalossa (49. kaupunginosa).

Tontit vaihtelevat kooltaan (pinta-ala ja rakennusoikeuden määrä) ja talotyypiltään (kerrostalo/pientalo). Osa tonteista on tarkoitettu Hitas-omistusasuntotuotantoon ja osa vapaarahoitteiseen sääntelemättömään asuntotuotantoon. Osa tonteista voidaan toteuttaa myös asumisoikeushankkeina.

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

Hakuohjeen liitteet löytyvät erikseen Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston internet-sivuilta osoitteesta <http://www.hel.fi/www/kv/fi/organisaatio/tonttiosasto/>.

Tontteja haetaan tämän hakuohjeen mukaisesti tonttikohtaisella hakemuksella. Hakemus on tehtävä käyttäen hakuohjeen liitteenä olevaa hakulomaketta.

Tonteista määräajassa hyväksyttävän hakemuksen jättäneistä hakijoista valitaan arpomalla tonttikohtaisesti yksi neuvottelukumppani. Mikäli neuvottelukumppani ja tämän jättämä hakemus täyttävät näille asetetut kriteerit, ja neuvottelukumppanin kanssa päästään hyväksyttävään neuvottelutulokseen, esitetään tätä tontin varsinaiseksi varauksensaajaksi. Varauksensaajista päättää tonttiosaston esityksen perusteella kiinteistölautakunta.

Tonttien vuokrausperusteista päättää aikanaan kaupunginvaltuusto ja muista vuokrauksen ehdoista tonttityypistä riippuen tonttiosaston toimistopäällikkö tai osastopäällikkö. Tonttien maanvuokrauksessa noudatetaan kaupungin tavanomaista menettelyä ja ehtoja sekä tonttikohtaisesti mahdollisesti määritettäviä erityisehtoja. Tontit on jäljempänä mainittuja poikkeuksia lukuun ottamatta toteutettava asunto-osakeyhtiömuodossa.

Helsingissä 22.1.2015

2 Ryhmärakennuttaminen

2.1 Mitä ryhmärakennuttaminen on?

Ryhmärakennuttamisen suosio on lisääntynyt viime vuosina. Sille ei ole kuitenkaan tarkkaa määritelmää. Lyhyesti ilmaistuna kyse on rakennuttamishankkeesta, jonka tarkoituksena on asuntojen toteuttaminen rakennuttajana toimivaan ryhmään kuuluville henkilöille. Ryhmän jäsenet toimivat hankkeessa siten sekä rakennuttajana että lopulta asukkaina. Ryhmärakennuttaminen on luonteeltaan omatoimisen rakennuttamisen ja rakennuttajaliikevetoisen asuntorakennuttamisen välimuoto.

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

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

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

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

2.2 Helsingissä toteutettuja ryhmärakennuttamishankkeita

Helsingissä on toteutettu jo aiemmin useita erityyppisiä ryhmärakennuttamishankkeita.

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

Lisäksi Helsingin Jätkäsaarella on toteutettu ryhmärakennuttamishankkeina kaksi kerrostaloa. Toinen näistä on Koti Kaupungissa ry – Hem i Stan fr:n omatoimisena ryhmärakennuttamisena toteuttama As Oy Helsingin Malta. Rakennuttajakonsultti Saraco D&M Oy:n vetämänä on puolestaan toteutettu Asunto-osakeyhtiö Helsingin Juutinraumankatu 6.

2.3 Ryhmärakennuttamista koskeva lakiesitys

Ryhmärakennuttamista koskien on annettu hallituksen esitys (HE 228/2014).

Esityksen mukaan ehdotetulla lailla on tarkoitus edistää ryhmärakennuttamista turvaamalla ryhmärakennuttamishankkeisiin osallistuvien oikeudellinen asema ja edesauttamalla sen myötä rahoituksen saamista hankkeille.

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

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

Lisää lakiesityksestä ja sen käsittelystä voi lukea Eduskunnan sivuilta <http://www.eduskunta.fi/valtiopaivaasiat/he+228/2014#vepsasia-valiokunta>.

Varauksensaajan velvollisuutena on selvittää mainitun lainsäädäntöhankkeen vaikutukset suunnittelemaalleen ryhmärakennuttamishankkeelle.

3 Varattavat tontit ja tonttiryhmät

Ryhmärakennuttamishankkeita varten on varattavissa yhteensä 16 tonttia tai tonttiryhmää, jotka on numeroitu tonttiluettelossa. Tontit ovat kaavan mukaisia ohjeellisia kaavatontteja. Niitä ei ole vielä muodostettu omiksi rekisteriyksiköiksi.

Tonttiryhmät ovat kahdesta tai useammasta ohjeellisesta kaavatontista muodostuvia kokonaisuuksia. Tonttiryhmään kuuluvia tontteja *ei voi hakea yksittäisinä* erikseen, vaan hakemukset tulee kohdistaa aina tonttiryhmään. Tonttiryhmään kuuluvat tontit *vuokrataan kuitenkin yksittäin, ellei toisin sovita*.

Jäljempänä yksittäisistä tonteista ja tonttiryhmistä käytetään kummastakin nimitystä ”tontti”.

Ryhmärakennuttamiseen luovutettavat tontit sijaitsevat Sörnäisissä (10. kaupunginosa), Haagassa (29. kaupunginosa), Tuomarinkylässä (35. kaupunginosa), Tapaninkylässä (39. kaupunginosa), Pitäjänmäessä (46. kaupunginosa), Mellunkylässä (47. kaupunginosa) sekä Laajasalossa (49. kaupunginosa).

Tontit vaihtelevat kooltaan (pinta-ala ja rakennusoikeuden määrä) ja tyypiltään. Lisäksi osa tonteista on tarkoitettu vain niin sanottua välimuodon asuntotuotantoa varten. Nämä tontit tulee toteuttaa hakijan valinnan mukaan joko asumisoikeustuotantona tai Hitas-säänneltynä omistustuotantona. Muut tontit on tarkoitettu sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon.

Kaikki tontit perustietoineen on ilmoitettu hakuohjeen lopussa olevassa tonttiluettelossa.

Välimuodon tuotantoa varten haettavat tontit on merkitty tonttiluetteloön merkinnällä ”Välimuoto”.

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

Kaikki tontit luovutetaan vuokraamalla. Tontteja ei myydä, ellei sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien osalta erikseen toisin sovita.

Kiinteistöviraston tonttiosasto voi lisätä ryhmärakennuttamishakuun tontteja tai tonttiryhmiä hakumenettelyn julkistamisen jälkeen. Lisäyksistä tiedotetaan tonttiosaston internet-sivuilla.

4 Hakijat ja hakumenettely

4.1 Hakijoille asetettavat vähimmäisvaatimukset

4.1.1 Hakijakategoriat

Hakijoiksi hyväksyttävät tahot on jaettu kolmeen hakijaryhmään. Tontteja voivat hakea sekä luonnollisista henkilöistä koostuvat ryhmät (jäljempänä ”ryhmähakijat”) että yhdistykset tai muut yhteisöt, joiden tarkoituksena on ryhmärakennuttamishankkeen toteuttaminen (jäljempänä ”yhteisöhakijat”). Lisäksi tontteja voivat hakea rakennuttajakonsultointia harjoittavat yhteisöt (jäljempänä ”konsulttihakijat”).

Hakijan tulee ilmoittaa hakemuksessaan, mihin hakijaryhmään se kuuluu.

Yksi hakija (ryhmä-, yhteisö- tai konsulttihakija) voi hakea yhtä tai useampaa tonttia. Hakemus liitteineen tulee toimittaa kustakin haettavasta tontista erikseen. Tonttihaun perusteella yhdelle hakijalle varataan kuitenkin lähtökohtaisesti vain yksi tontti.

Sama hakija voi jättää yhdestä tontista ainoastaan yhden hakemuksen. Samalla hakijalla tarkoitetaan pääasiassa samoista henkilöistä koostuvaa ryhmää (ryhmähakijat) tai samaa yhteisöä (yhteisö- ja konsulttihakijat).

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

4.1.2 Ryhmähakijat

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

Katso kuitenkin yhdistyksen perustamisesta hakumenettelyn myöhemmässä vaiheessa kohta 5.3.

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

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

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

4.1.3 Yhteisöhakijat

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

Yhteisössä tulee olla tonttiluettelossa ilmoitettu vähimmäismäärä sellaisia jäseniä tai osuuden omistajia, jotka ovat kiinnostuneet ja sitoutuvat ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamiseen.

Hakemukseen tulee sisällyttää kaikkien mainittujen jäsenten nimet, henkilötunnukset ja allekirjoitukset. Vähimmäismäärä on johdettu tontille laskennallisesti toteutettavissa olevien asuntojen määrästä, ja sillä pyritään varmistamaan yhteisöhakijan hankkeen toteuttamiskelpoisuus.

4.1.4 Konsulttihakijat

Konsulttihakijoilla tarkoitetaan rakennuttajakonsultointia harjoittavia yhteisöjä.

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

4.2 Hakemukselle asetettavat vähimmäisvaatimukset

4.2.1 Hakulomake ja liitteet

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

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

Hakemukseen on merkittävä kaikki hakulomakkeessa pyydetty tiedot.

Lisäksi hakemukseen tulee liittää seuraavat asiakirjat (hakemuksen liitteet):

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

kaupungille kahden viikon kuluessa pyynnöstä, ja selvitysten tulee olla alle kolme kuukautta vanhoja.

- 5) Lisäksi konsultti- ja yhteisöhakijoiden tulee liittää hakemukseen ajantasainen yhdistys-kauppa- tai muu rekisteriote.

4.2.2 Alustava projekti- ja rahoitussuunnitelma

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

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

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

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

4.3 Hakemuksen arviointi

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

Selvästi puutteelliset tai virheelliset hakemukset suljetaan haun ulkopuolelle. Mikäli sama hakija on jättänyt yhdestä tontista useamman hakemuksen, suljetaan ylimääräiset hakemukset haun ulkopuolelle. Mikäli mainitut hakemukset eivät ole yhteneväisiä, kaupungilla on oikeus valita yksi hakemuksista arvontaan hakemuksen saapumisajankohdan tai jollakin muulla päättämällä perusteella.

4.4 Haku aika ja hakemuksen toimittaminen

Haku aika alkaa, kun kiinteistölautakunta on päättänyt hakumenettelyn järjestämisestä ja haku ilmoitetaan alkavaksi kiinteistöviraston internet-sivuilla. Haku aika päättyy 30.4.2015.

Hakemukset liitteineen osoitetaan Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnalle ja toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosaston asiakaspalveluun joko postitse osoitteeseen kiinteistövirasto, tonttiosasto, PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI tai käyntiosoitteeseen Fabianinkatu 31 D (4 krs) viimeistään 30.4.2015 klo 15:00. Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”Ryhmärakennuttamishaku 2015”.

Kiinteistöviraston tonttiosasto voi päättää hakuajan jatkamisesta. Mikäli haku aikaa päätetään jatkaa, ilmoitetaan tästä osaston internet-sivuilla viimeistään 31.3.2015.

5 Neuvottelukumppanien valinta, varausneuvottelut ja tonttien varaaminen

5.1 Neuvottelukumppanin valinta

Hakuajan päätyttyä kiinteistövirasto suorittaa arvonnin ja hakemusten arvioinnin seuraavasti.

Vaaditussa muodossa jätettyjen hakemusten kesken suoritetaan arvonta siten, että jokaiselle mainitulle hakemukselle arvotaan etusija.

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

Ensimmäisenä arvontajärjestyksessä oleva *ryhmä- tai yhteisöhakija* kutsutaan varausneuvotteluihin, mikäli mainittu hakija ja tämän hakemus liitteineen täyttävät niille tässä hakuohjeessa ja sen liitteissä asetetut vaatimukset. Mikäli ensimmäinen hakija ja/tai tämän hakemus eivät täyty mainittuja vaatimuksia, kutsutaan varausneuvotteluihin seuraavalle arvontasijalle tullut ryhmä- tai yhteisöhakija.

Neuvottelukumppanin valinnassa etusijalle asetetaan siten edellä kuvatulla tavalla ryhmä- ja yhteisöhakijat. Konsulttihakija kutsutaan varausneuvotteluihin siten, mikäli hakija- ja hakemuskriteerejä täyttäviä ryhmä- tai yhteisöhakijoita ei ole.

5.2 Varausneuvottelut

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

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

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

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

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

5.2 Kiinteistölautakunnan päätös tonttien varaamisesta

Mikäli hakijan kanssa käydyissä neuvotteluissa saavutetaan neuvotteluille asetetut tavoitteet ja hakija on edelleen kiinnostunut hakemastaan tontista, esitetään tätä varauksensaajaksi.

Päätöksen varauksensaajista, varausajasta sekä varauksen ehdoista tekee tonttiosaston esityksen perusteella kiinteistölautakunta. Tonttiosasto tulee esittämään varausten tekemistä vakiintuneesti noudatettuja ehtoja käyttäen. Hakijan tulee kuitenkin huomioida, että kiinteistölautakunnalla on oikeus päättää varauksista toisin.

Hakuohjeen liitteenä 7 on vakiintuneesti noudatetut yleiset varausehdot.

Erityiset alueelliset (Kalastama ja Kruunuvuorenranta) varausehdot ovat hakuohjeen liitteenä 8.

Esitettäväksi arvioitu varausaika on 31.12.2017 saakka. Varausta voidaan jatkaa, mikäli hanke on viivästynyt varauksensaajasta riippumattomasta syystä. Varausajan kuluessa varauksensaajan tulee suunnitella tontti ja tontille toteutettava rakennus/toteutettavat rakennukset siten, että varausajan päätyttyä varauksensaaja voi hakea tontin toteuttamisen edellyttämiä rakennus- ja muita viranomaislupia.

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

5.3 Hankkeen suunnittelua varten perustettava yhdistys tai muu yhteisö (ryhmähakijat)

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

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

Vähintään noin 75 % varauksensaajana olevan ryhmähakijan jäsenistä on tultava yhdistyksen jäseniksi tai muun yhteisön, kuten asunto-osakeyhtiön, osuuden tai osakkeiden omistajaksi. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus tulkita, ettei kyseessä ole sama ryhmä. Tällöin varaus voidaan määrätä raukeavaksi.

Poikkeuksena yhdistyksen (/muun yhteisön) perustamisveloitteesta ovat enintään kolmen (3) asunnon tontit/tonttiryhmät, jotka voidaan vuokrata yhteisesti määräosin ja tonttiryhmien kohdalla tonteittain asukkaiksi tuleville. Hanketta varten ei ole siksi välttämätöntä perustaa yhteisöä.

5.4 Varausmaksu ja varauksen voimaantulo

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

Tonttikohtainen varausmaksu on ilmoitettu tonttiluettelossa.

Varauksensaajille lähetetään lautakunnan päätöksen perusteella lasku varausmaksusta. Eräpäivä merkitään laskuun. Varausmaksu tulee suorittaa viimeistään laskuun merkittynä eräpäivänä.

Kiinteistölautakunnan varauspäätöksen perusteella tehdään erillinen päätös varauksen voimaansaattamisesta. Mainitun päätöksen tekee tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö lautakunnan päätöksen mukaisen varauksensaajan hakemuksesta.

Vapaamuotoiset hakemukset toimitetaan tonttiosastolle.

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

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

5.5 Varausajan toimenpiteet lyhyesti

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

Varauksensaajan tulee varausaikana toimittaa mahdollisesti vaadittavat selvitykset (esimerkiksi Hitas-hankkeiden vaatimat selvitykset) ja muut vastaavat sekä noudattaa muutoin varausehtoja ja niiden perusteella annettuja ohjeita ja määräyksiä.

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

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

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

Kaupungilla on oikeus arvioidessaan sen tarpeelliseksi pyytää yhteisöhakijalta myös selvitys yhteiskuntavelvoitteiden täyttämistä ja luottokelpoisuutta koskevista todistuksista. Mainitut selvitykset ovat tuolloin toimitettava kaupungille kahden viikon kuluessa pyynnöstä, ja selvitysten tulee olla alle kolme kuukautta vanhoja.

6 Tonttien vuokraaminen ja perustettava asunto-osakeyhtiö

6.1 Lyhytaikainen vuokraaminen ja piirustusten hyväksyminen

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

Tontit vuokrataan ensin lyhytaikaisesti kuudeksi (6) kuukaudeksi rakennusluvan hakemista varten. Lyhytaikaisesta vuokrauksesta peritään tällöin vuosivuokran perusteella laskettava kahden kuukauden vuokra vastaava summa. Mikäli vuokraus kestää alle kaksi kuukautta, hyvitetään pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokrassa kahden kuukauden ja lyhytaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymisen välistä aikaa vastaava vuokra.

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

Lyhytaikainen vuokraus tehdään varauksensaajan (varaustensaajien) tai tämän perustaman asunto-osakeyhtiön nimiin. Tonttiryhmän varaustensaajien tulee hakea tonttien lyhytaikaisia vuokrauksia samanaikaisesti.

Päätöksen lyhytaikaisesta vuokraamisesta tekee tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö tälle osoitetusta vapaamuotoisesta, esimerkiksi sähköpostilla tehdystä, hakemuksesta.

Lyhytaikaista vuokrausta koskevassa hakemuksessa on ilmoitettava:

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

Hakemukset toimitetaan tonttiosastolle.

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

Kiinteistöviraston tonttiosasto tutkii tontille toteutettavaa rakennusta/toteutettavia rakennuksia koskevat piirustukset toteutettavan kerrosalan osalta määrätäkseen tontin maanvuokran tämän perusteella sekä todetakseen suunnitelmien muutoin olevan vuokrauksen mukaiset. Tontin

vuokralaisen on tämän vuoksi toimitettava tontille toteutettavaa rakennusta koskevat rakennuslupapiirustukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista. Vasta hyväksymispäätöksen jälkeen tonttiosaston hyväksymien rakennuspiirustusten perusteella voidaan hakea rakennuslupaa.

6.2 Pitkäaikainen vuokraaminen

6.2.1 Hakemus

Rakennusluvan saatuaan tai jo halutessaan tätä ennen vuokralaisen tulee hakea tontin pitkäaikaista vuokrausta. Päätöksen pitkäaikaisesta vuokraamisesta tekee tonttityypistä riippuen joko maanluovutustoimiston toimistopäällikkö tai tonttiosaston osastopäällikkö.

Tontin pitkäaikaista vuokrausta haetaan vapaamuotoisella hakemuksella, esimerkiksi sähköpostitse. Hakemuksesta on käytävä ilmi:

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

Tonttiryhmän varaustensaajien tulee hakea tonttien pitkäaikaisia vuokrauksia samanaikaisesti.

Lisäksi vuokralaisen on toimitettava varauspäätöksen tai lyhytaikaisen vuokrauspäätöksen edellyttämät selvitykset tai asiakirjat kiinteistöviraston tonttiosastolle hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Hakemukset toimitetaan tonttiosastolle.

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

Vuokra-ajan osalta viitataan hakuohjeen kohtaan 7.1.2.

6.2.2 Perustettava asunto-osakeyhtiö

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

Poikkeuksena ovat korkeintaan kolmen (3) asunnon tontit jotka voidaan vuokrata yhteisesti määräosin (ei määrälain) asukkaiksi tuleville luonnollisille henkilöille (kiinteistömuotoinen toteutus). Vuokra-alueen hallinnan jakamiseksi kiinteistömuotoisesti toteutettavat hankkeen vuokralaiset voivat tehdä hallinnanjakosopimuksen, joka tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

7 Vuokrauksissa noudatettavat ehdot ja käytännöt

7.1 Vuokrausperusteet

7.1.1 Vuokran määräytyminen

Maanvuokra määrätään kaupunginvaltuuston vahvistaman kerrosneliömetriltä (k-m²) perittävän virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavan yksikköhinnan (euroa/k-m²) perusteella.

Kunakin vuotena perittävä vuotuinen maanvuokra määritellään seuraavasti.

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

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

Mikäli vuokralainen toteuttaa tontille rakennusluvan tai poikkeusluvan perusteella asemakaavaan merkittyä enemmän pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa, peritään vuokraa sen mukaisesti. Mikäli vuokralainen sen sijaan toteuttaa tontille kaavaan merkittyä vähemmän kerrosalaa, määräytyy vuokra aina kaavakarttaan kerrosalan mukaisesti.

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

Asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

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

Kaupunginvaltuusto ei ole vielä vahvistanut tämän hakuohjeen mukaisille tonteille maanvuokran määräytymisen perusteena olevia indeksin pistelukua 100 vastaavia kerrosneliömetrien yksikköhintoja. Asia on tarkoitus saattaa kaupunginvaltuuston päätettäväksi keväällä 2015. Siten ilmoitetut maanvuokrat ovat vain tämän hetken arvioita siitä, mitä kaupunginvaltuustolle mahdollisesti esitettäisiin.

Tonttikohtainen arvioitu vuosivuokra tasossa 12/2014 on ilmoitettu tonttiluettelossa.

Poikkeuksena ovat Mellunkylässä sijaitsevat tontit 47291/3 ja 47278/1-3, joille vuokrausperusteet on vahvistettu.

7.1.2 Vuokra-ajan määräytyminen

Hakuohjeen mukaiset tontit on tarkoitus vuokrata noin 60 vuodeksi. Kaupunginvaltuusto päättää lopullisesti vuokra-ajan pituuden tonttien vuokrausperusteiden vahvistamisen yhteydessä.

Poikkeuksena ovat Mellunkylässä sijaitsevat tontit 47291/3 ja 47278/1-3, joille vuokrausperusteet ja vuokra-aika on vahvistettu.

7.2 Rakentamiskelpoisuus, maaperä, puut ja johtosiirrot

7.2.1 Rakentamiskelpoisuus

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

7.2.2 Rakennettavuusselvitykset

Kiinteistöviraston geotekninen osasto on laatinut osasta tontteja rakennettavuusselvitykset. Rakennettavuusselvitysten mukaan käytettävissä olevat pohjatutkimustiedot eivät riitä yksityiskohtaiseen pohjarakennussuunnitteluun. Vuokralainen on siten velvollinen kustannuksellaan suorittamaan hankekohtaisesti yksityiskohtaisen pohjatutkimuksen maaperän laadun ja kantavan pohjakerroksen sijainnin selvitystä sekä perustamistapojen yksityiskohtaista suunnittelua varten. Mikäli jonkin tontin osalta selvitystä ei ole vielä saatavilla, esitetään se hakijalle myöhemmin varausneuvotteluissa.

Laaditut rakennettavuusselvitykset ovat hakuohjeen liitteenä 5.

7.2.3 Maaperän puhdistaminen

Kaupunki selvittää tonttien maaperän pilaantuneisuuden ennen niiden vuokraamista. Tonttien alueille tehtävien toimintahistoriakartoitusten perusteella päätetään tutkimustarpeesta. Jos alue todetaan pilaantuneeksi, tontin kunnostamisesta sovitaan tapauskohtaisesti vuokrausehdoissa. Maaperä kunnostetaan yleensä rakentamisen yhteydessä vuokralaisen toimesta.

Liitteessä 13 on esitetty lyhyt arvio kunkin tontin maaperän pilaantuneisuudesta.

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

Kaupunki maksaa maaperän pilaantumisen aiheuttavat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset. Kustannukset korvataan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

Kunkin tontin tiedossa oleva maaperän tilanne on ilmoitettu liitteessä 13 ”Eriyiset yksittäisiä tontteja koskevat ehdot”

7.2.4 Tontilla kasvavat puut

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

7.2.5 Johtosiirrot

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

Tonttiosaston toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille on tämän ohjeen liitteenä 6

7.3 Muut ehdot

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

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

Asuntoalueen maanvuokrasopimus –lomake on hakuohjeen liitteenä 10.

Omakotialueen maanvuokrasopimus –lomake on hakuohjeen liitteenä 11.

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

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

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

Vuokrauksissa käytettävät lisäehdot sekä tonttikohtaiset erityisehdot saattavat täsmentyä ja muuttua varausneuvotteluissa. Hakijan tulee huomata lisäksi, että vuokrauksen ehdoista päättää lopullisesti tonttiosaston osastopäällikkö tai toimistopäällikkö. Siten nyt ilmoitetut ehdot ja huomioitavat seikat ovat alustavia.

Lista kaikkia haussa olevia tontteja koskevista vakiintuneista lisäehdoista on hakuohjeen liitteenä 11.

Eryyiset yksittäisiä tontteja koskevat ehdot ovat liitteenä 13.

7.4 Välimuodon hankkeissa sovellettavat lisäehdot

Välimuodon hankkeisiin varatuilla tonteilla noudatetaan edellä mainittujen ehtojen ja käytäntöjen lisäksi erityisiä välimuodon hankkeita koskevia lisäehtoja.

Hitas-tuotantoon varattavilla tonteilla sovelletaan Hitas II-varausehtoja sekä vuokrauksen lisäehtoja. Asumisoikeustuotantoa koskee erityiset vuokrauksessa sovellettavat lisäehdot.

Selvitys Hitas-järjestelmästä ja –prosessista on liitteenä 12.1

Hitas II -hankkeiden varausehdot ovat liitteenä 12.2

Hakijalle selvitetään edellä mainittujen liitteiden sisältävien seikkojen lisäksi tarkemmat Hitas- ja asumisoikeushankkeissa sovellettavat vuokrausehdot varausneuvotteluissa.

8 Varauksen päättäminen ja/tai tontin luovuttamisesta pidättäytyminen

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

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

Tontin varauksensaaja velvollinen tarvittaessa ja pyydettyä antamaan tonttiosastolle tarpeellisen selvityksen edellä mainittujen seikkojen arvioimiseksi.

9 Lisätiedot

Lisätietoja voi kysyä kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimistosta seuraavilta henkilöiltä:

Kiinteistölakimies Katarina Nordberg

katarina.nordberg@hel.fi, puhelin 09 310 31800

Pientaloasiamies Juha Heikkilä

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

Liitteet

- 1 Hakulomake
- 2 Sijainti- ja tonttikartat
- 3 Asemakaavat- ja merkinnät sekä kaavaselostukset
- 4 Rakennustapaohjeet
- 5 Rakennettavuusselvitykset (osasta tontteja)
- 6 Tonttiosaston toimintaohje
- 7 Yleiset varausehdot
- 8 Alueelliset varausehdot (Kalasatama ja Kruunuvuorenranta)
- 9 Asuntoalueen maanvuokrasopimus –lomake
- 10 Omakotialueen maanvuokrasopimuslomake
- 11 Vakiintuneet lisäehdot
- 12 Hitas II-hankkeissa sovellettavat ehdot ja käytännöt
 - 12.1 Selvitys Hitas-järjestelmästä ja –prosessista
 - 12.2 Hitas II-hankkeiden varausehdot
- 13 Erityiset yksittäisiä tontteja koskevat ehdot

Liitteet löytyvät sähköisinä kiinteistöviraston tonttiosaston internet-sivuilta www.hel.fi/kv/tontti.

Hakukohteen numero	Tonttinro	Osoite	Rahoitus- ja hallintamuoto	Rakentamiskelpoisuus (arvio)	Asema-kaava nro	Käyttötarkoitus	Pinta-ala m2 (noin)	Rakennusoikeus	as (kpl)	Jäsenten vähimmäismäärä	Vuokra-arvio (ind 1910)	Vaikutus asumiskustannuksiin (euroa/asm2/kk)	Varausmaksu	Toteutusmuoto
10. KAUPUNGINOSA / SÖRNÄINEN														
1	10629/04	Kalasadamankatu	Välimuoto	2017	12210	AK	1120	2700 + 300	29	17	80 220	2,67	6000	Asunto-osakeyhtiö
2	10629/05	Kalasadamankatu	Välimuoto	2017	12210	AK	1125	1600+150	18	11	46 795	2,67	3500	Asunto-osakeyhtiö
3	10629/06	Kalasadamankatu	Välimuoto	2017	12210	AK	1136	1600+150	18	11	46 795	2,67	3500	Asunto-osakeyhtiö
4	10629/07	Kalasadamankatu	Välimuoto	2017	12210	AK	1174	2600+150	29	17	73 535	2,67	5500	Asunto-osakeyhtiö
29. KAUPUNGINOSA / HAAGA														
5	29076/14	Isonnevantie 16	Välimuoto	Rakentamiskelpoinen	11938	AK	1415	705	8	5	16 159	2,29	1410	Asunto-osakeyhtiö
35. KAUPUNGINOSA / TUOMARINKYLÄ														
6	35172/1	Lainkaarentie 2	Välimuoto	Kevät 2016	12093	AO	2309	700	8	5	14 974	2,14	1400	Asunto-osakeyhtiö
39. KAUPUNGINOSA / TAPANINKYLÄ														
7	39142/7-9	Vihervarpusentie	Vapaa	Rakentamiskelpoinen	11687	AO	7=506 m ² , 8=446 m ² , 9=467 m ²	3x140	3	3	9 947	2,37	840	Asunto-osakeyhtiö tai kiinteistömuoto
8	39142/10-13	Vihervarpusentie	Vapaa	Rakentamiskelpoinen	11687	AO	10=531 m ² , 11=512 m ² , 12=502 m ²	4x160	4	3	15 158	2,37	960	Asunto-osakeyhtiö
9	39142/14-16	Vihervarpusentie	Vapaa	Rakentamiskelpoinen	11687	AO	14=395 m ² , 15=383 m ² , 16=393 m ²	3x140	3	3	9 947	2,37	840	Asunto-osakeyhtiö tai kiinteistömuoto
10	39143/6-7	Vihervarpusenpolku	Vapaa	Rakentamiskelpoinen	11687	AO	6=423 m ² , 7=411 m ²	2x160	2	2	7 579	2,37	960	Asunto-osakeyhtiö tai kiinteistömuoto
11	39235/12	Päivöläntie 74	Vapaa tai ASO	Rakentamiskelpoinen	11954	A	1599	400	3	3	35 427	2,22	800	Asunto-osakeyhtiö tai kiinteistömuoto
12	39246/10	Ripetie 6	Vapaa tai ASO	Rakentamiskelpoinen	11954	A	2243	785	6	4	49 696	2,22	1570	Asunto-osakeyhtiö
46. KAUPUNGINOSA / PITÄJÄNMÄKI														
13	46154/10	Seimipolku 5	Välimuoto	Rakentamiskelpoinen	12067	AP	1312	380	3	3	8 129	2,14	760	Asunto-osakeyhtiö
47. KAUPUNGINOSA / MELLUNKYLÄ														
14	47278/1-3	Fallpakantie 5,7 a 9	Vapaa	Rakentamiskelpoinen	11170	AP (paritalo)	1=382 m ² 2=360 m ² 3=357 m ²	3 x 240	6	4	14 852	2,06	1440	Asunto-osakeyhtiö
15	47291/3	Virtarannankatu1	Vapaa tai ASO	Rakentamiskelpoinen	11810	AP	2054	1250	9	5	24 830	1,99	2500	Asunto-osakeyhtiö
49. KAUPUNGINOSA / LAAJASALO														
16	49271/4	Pojamankatu	Välimuoto	Tarkentumaton (ks.liite 13)	12010	A	956	900	11	7	23 378	2,61	1800	Asunto-osakeyhtiö