

16.8.2010

# OSTOTARJOUSKILPAILU

## Aurinkolahti - Solvik

Tontit 54288/7, 54289/1 ja 2



Uutelan kanava. Kuva: Pertti Nisonen.



Helsingin kaupunki  
**Kiinteistövirasto**



# Sisältö

1 Yleistä.....	1
2 Kohteen sijainti ja tonttitiedot.....	2
3 Lähtökohdat kohteen suunnitteluun ja rakentamiseen.....	3
3.1 Kilpailualue.....	3
3.1.2 Kaupunkikuva, maisema, maastomuodot, maaperä ja luonto.....	3
3.2 Suunnittelulle asetetut kaupunkikuvalliset tavoitteet.....	3
3.3 Asemakaava ja rakentamistapaohje.....	4
3.4 Kadut ja liittymät.....	5
3.5 Pysäköinti.....	5
3.6 Huoneistojakauma.....	5
3.7 Asuttavuus.....	5
3.8 Pihajärjestelyt.....	6
3.9 Yhteistilat.....	6
3.10 Maaperän puhdistaminen.....	6
3.11 Johtosiirrot, johdot ja tonttien vanhat rakenteet.....	6
3.12 Maanalaiset rakenteet.....	6
3.13 Rakentamiseen liittyvät rasitteet ja luvat.....	7
3.14 Energiatehokkuuden huomioiminen.....	7
4 Tarjouskilpailu.....	8
5 Tonttien luovutus ja hankkeen suoritus aika.....	9
5.1 Esisopimus, pääsuunnittelijan hyväksyminen ja viitesuunnitelmat.....	9
5.2 Lisäkauppahinta.....	9
5.3 Kauppahinnan maksaminen ja omistusoikeuden siirtyminen.....	9
5.4 Rakennustöiden aikataulu.....	10
6 Muuta huomioitavaa.....	11
6.1 Vuokratonttimallit.....	11
6.2 Tarjouspyynnön täydentäminen.....	11
7 Tiedustelut ja yhteyshenkilöt.....	12

# 1 Yleistä

Helsingin kaupunki myy Vuosaaren Aurinkolahdesta avoimella tarjouskilpailulla asuinkerrostalotontin 54289/1 sekä asuinpientalotontit 54289/2 ja 54288/7. Tonteille on tarkoitus rakentaa vapaarahoitteisia ja korkeatasoisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja. Tontit sijaitsevat Aurinkolahden asuntoalueen kaakkoiskulmassa. Kilpailualue on Aurinkolahden eteläosan ainoa suurempi rakentamaton kohde. Tarjouksen voi tehdä koko alueesta tai vain kerrostalotontista (54289/1) tai vain pientalotonteista yhdessä (54289/2 ja 54288/7).

Kerrostalotontin 54289/1 rakennusoikeus on 3 000 k-m<sup>2</sup>. Tälle tontille tulee toteuttaa sallitusta kerrosalasta vähintään 1,5 % myymälä-, toimisto- ja työtiloja rakennusten katasoon.

Rivitalotonttien 54288/7 ja 54289/2 rakennusoikeus on yhteensä 2 042 k-m<sup>2</sup>. Myytävien tonttien rakennusoikeus on yhteensä 5 042 k-m<sup>2</sup>.

Tavoitteena on valita kullekin tarjouksen kohteelle toteuttaja, joka rakennuttaa asemakaavan ja soveltuvin osin Vuosaari, Aurinkolahden itäosan rakentamistapaohjeen mukaisia vapaarahoitteisia asuntoja. Asuntojen tulee edustaa arkkitehtuuriltaan, asuttavuudeltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan mahdollisimman korkeatasoista asuinrakentamista ja rakentamisessa sekä suunnittelussa tulee ottaa huomioon paikan ja maaston ominaispiirteet.

Helsingin kaupunki myy tehtyjen ostotarjousten perusteella kerrostalotontin erikseen ja pientalotontit yhdessä korkeimman hinnan tarjonneelle edellyttäen, että ostaja täyttää tässä tarjouspyynnössä mainitut kelpoisuusedellytykset.

## 2 Kohteen sijainti ja tonttiedot

Kohde sijaitsee Helsingin 54. kaupunginosassa (Vuosaari) ja käsittää asemakaavan mukaiset korttelissa 54288 sijaitsevan tontin nro 7 (osoite Solvikinkuja 3) ja korttelissa 54289 tontit nro 1 (osoite Solvikinkuja 2) ja nro 2 (osoite Solvikinkuja 4). Tontin 54289/1 pinta-ala on noin 2 482 m<sup>2</sup>., tontin 54289/2 noin 2 147 m<sup>2</sup> ja tontin 54288/7 noin 2 391 m<sup>2</sup>. Tontit ovat jo rakentamiskelpoisia.

./.. Sijaintikartta, liite 1

## 3 Lähtökohdat kohteen suunnitteluun ja rakentamiseen

Ostajan tulee suunnitella ja rakennuttaa kustannuksellaan myytävät tontit kokonaan valmiiksi tämän kilpailuohjelman ehtojen ja sen perusteella tehdyn tarjouksen mukaisesti, sekä noudattaen hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä. Ostajan tulee huomioida kohteen suunnittelussa tässä ohjelmassa mainitut niin suunnittelulle kuin asuttavuudellekin asetetut tavoitteet. Lisäksi rakennuttajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija kaupungilla ennen varsinaisen suunnittelun aloittamista.

Asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi ja kohdassa 3.2 asetettujen kaupunkikuvallisten tavoitteiden varmistamiseksi rakennuttajan tulee kustannuksellaan laatia kohteista viitesuunnitelmat, joista ilmenee kohteiden kaupunkikuvalliset ratkaisut. Rakennuttajan tulee myös esittää suunnitelmat kaupungin hyväksyttäväksi ennen lopullisten rakennuslupapaperustusten laatimista. Rakennuttaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan kohteet kaupungin hyväksymien viitesuunnitelmien mukaisesti tai vähintäänkin niistä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

### 3.1 Kilpailualue

Kilpailualue on osa Aurinkolahden asuntoaluetta ja sijaitsee sen kaakkoiskulmassa. Kilpailutonttien itä- ja eteläpuolella sekä lännessä, Solvikinkadun varrella on valmiit kerrostalokorttelit. Kilpailualueen länsipuolelle rakennetaan Solvikinpuisto ja pohjoisessa on tontti palvelurakennuksille. Palvelurakennuksille varatulla tontilla toimii tällä hetkellä tilapäinen paviljonkipäiväkoti. Tontin rakennustyöt aloitettaneen vuonna 2011 ja tontille tuleva päiväkotijoukko ja koulu valmistunevat vuonna 2012. Pohjoisempana kanavanvarren tonttien rakentaminen on kesken. Viimeinen suuri asuntokohde Aurinkolahdessa tulee olemaan Kahvikortteli Aurinkolahdessa lähellä Vuosaaren metroasemaa. Kilpailun tavoitteena on jatkaa Aurinkolahden toteuttamista korkealaatuisena.

#### 3.1.2 Kaupunkikuva, maisema, maastomuodot, maaperä ja luonto

Aurinkolahdessa meri on keskeinen elementti. Ranta on vapaa ja avoin. Kortteleiden väliset puistot, joihin on suora yhteys tonteilta, johtavat rantaan. Meren ja uimarannan ohella toinen merkittävä kaupunkikuvallinen elementti on Uutelan kanava.

Kilpailutontit ovat loivasti rantaa kohti laskevaa metsämaastoa. Viereinen puistoalue on vielä rakentamaton. Asemakaavaan on merkitty puiston itäisivulle pohjois-eteläsuuntainen raitti, joka vie rannalle ja pohjoiseen kohti Vuosaaren metroasemaa. Puiston pohjois- ja eteläpäätyyn tulee puiston poikki kulkevat raitit Svartvikinkujalta Henriksberginkujalle ja Solvikinkujalta Ljunghedankujalle. Solvikinpuiston puistosuunnitelma aloitettaneen vuonna 2011 ja puiston rakentaminen vuonna 2014.

Kohteiden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida Aurinkolahden tulvakorkeus. Lisätietoja rakentamisen tulva-asioista koskevista määräyksistä voi tiedustella rakennusvalvontavirastosta (p. 09 - 310 2611).

### 3.2 Suunnittelulle asetetut kaupunkikuvalliset tavoitteet

Kerrostalotontin 54289/1 talot jatkavat Solvikinkadun nelikerroksisten piste-talojen rivistöä, mutta pysäköintiratkaisun takia nousevat vähän näitä korkeammiksi. Värikyseksi niiden on ajateltu jatkavan viereistä valkeaa pistetaloriviä. Puiston suuntaan tavoitteena on selkeä raja muurilla tai pensasaidalla. Rakennusten sijoittelussa tavoite on merinäkömien hyödyntäminen.

Pientalotontit 54288/7 ja 54289/2 ovat osa Aurinkolahden keskellä olevaa pientaloaluetta, mutta kuitenkin puiston niistä erottamia, ja voivat ilmeeltään olla muista pientaloista poikkeavia. Pientalotonttien reunaistutuksilla halutaan antaa puistolle selkeä vihreä rajaus.

### 3.3 Asemakaava ja rakentamistapaohje

Kilpailualueella on lainvoimainen asemakaava nro 11598. Aluetta koskee Aurinkolahden itäosaan laadittu rakentamistapaohje. Sen yleinen osa ja soveltaen osa-alue 5, (Solvikinpuisto), koskevat kilpailualueetta. Kaavamuuotos on kuitenkin ohjeen jälkeen muuttanut tilannetta alueella, kun Solvikinkadun asuintontit on tehty aiemman kaavan palvelurakennusten tontin tilalle. Asemakaavassa on rakennusalojen rajat merkitty ohjeellisina, jotta talosuunnittelussa on mahdollisuus käyttää myös kaavan havainnekuvasta poikkeavia ratkaisuja.

#### *Kerrostalokortteli*

Solvikinkadun varressa on tontilla 54289/1 ohjeelliset rakennusalat kolmelle nelikerroksiselle pistetalolle. Pysäköinti on pihakannen alla. Kellarikerrokseen kadun puolelle on mahdollista sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja. Tontin rakennusoikeus on 3 000 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavassa ei määrätä asuntojen keskikoosta eikä lukumäärästä, mutta tämän ohjelman mukaan kerrostalotontille saa rakentaa asuntoja, joiden yhteenlaskettu keskimääräinen huoneistoala on noin 75 h-m<sup>2</sup>. Keskipinta-alavaatimuksesta voi poiketa perustellusta syystä n. 10 %.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- yms. tiloja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin. Saunoja aputiloineen saa rakentaa ullakolle sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty. Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevaa kerho-, pesula- tai saunatilaa on rakennettava vähintään 0,5 % tontin yhteenlasketusta kerrosalasta.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 10 % sallitusta kerrosalasta myymälä-, toimisto- ja työtiloja rakennusten katutasoon. Näitä tiloja on rakennettava vähintään 1,5 % tontin sallitusta kerrosalasta, ja ne voidaan yhdistää sisäisellä porrasyhteydellä ko. tilan yläpuolella olevaan asuinhuoneistoon. Tiloihin tulee olla kulku katutasosta.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa, sekä autohalleja ja talleja, teknisiä tiloja ja väestösuojan.

Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 m viereisen katualueen maanpinnan yläpuolella. Autokellarin ajoluiska tulee sijoittaa rakennukseen. Se voi myös olla pihakannen alla. Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksen maantasokerrokseen.

Asemakaava määrää eräitä kaupunkikuvallisia vaatimuksia: Rakennuksen pohjakerros ja kellareiden maanpäälliset osat tulee varustaa ikkunoin. Rakennuksissa tulee olla satula- tai pulpettikatto ja vähintään 0,5 m ulkonevat räystäät. Vinoa kattoa saa täydentää tasakattoisilla osilla. Rakennusten julkisivujen tulee olla näkyviin jääviltä osiltaan paikalla muurattuja. Tontti tulee rajata luonnonkivimuurilla ja pensasaidalla. Sokkelien ja muurien materiaalina tulee käyttää tummaa luonnonkiveä. Tontilla olevien ajoväylien tulee olla kivettyjä tai laatoitettuja.

#### *Pientalokorttelit*

Asuinpientalojen korttelialueet rajautuvat Solvikinpuistoon. Kerrosluku on kaksi ja ullakolle saa sijoittaa asuintiloja. Autopaikat sijoitetaan asuntojen sisäänkäyntien yhteyteen. Tontilla 54288/7 rakennusoikeus on 1 078 k-m<sup>2</sup> ja tontilla 54289/2 rakennusoikeus on 966 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavassa ei määrätä asuntojen keskikoosta eikä lukumäärästä, mutta tontille saa rakentaa asuntoja, joiden yhteenlaskettu keskimääräinen huoneistoala on noin 75 h-m<sup>2</sup>. Keskipinta-alavaatimuksesta voi poiketa perustellusta syystä n. 10 %.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 30 % sallitusta kerrosalasta viherhuoneita, auto-talleja ja -katoksia, teknisiä tiloja ja väestösuojan sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, yms. tiloja.

Rakennuksissa tulee olla satula- tai pulpettikatto ja vähintään 0,5 m ulkonevat räystäät. Tontti tulee rajata katua ja puistoa vastaan luonnonkivimuurilla ja pensasaidalla. Tontilla olevien ajoväylien tulee olla kivettyjä tai laatoitettuja. Jätehuollon tilat tulee sijoittaa talousrakennukseen.

./.. Asemakaavakartta ja -määräykset sekä havainnekuva, liite 2

### 3.4 Kadut ja liittymät

Tontille 54288/7 ajetaan Svartvikinkujalta tai Solvikinkujalta. Tontin 54289/1 autokellariin ajetaan Solvikinkadulta ja pihakannelle Solvikinkujalta. Tontille 54289/2 ajetaan Solvikinkujalta. Tonttien suunnittelussa tulee noudattaa laadittuja katusuunnitelmia. Katusuunnitelmia voi tiedustella Helsingin kaupungin rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, puh. (09) 310 39 000

Rakennuskohde liitetään Helsingin kaupungin vesi- ja viemäriverkostoihin, Helsingin Energian kaukolämpö- ja sähköverkkostoon sekä tietoliikenneverkkoon. Liittymisehtojen mukaiset velvoitteet ja liittymismaksut kuuluvat ostajalle. Kunnallistekninen runkoverkko on kilpailuohjelman tonttien kohdalta valmis sekä Solvikinkatu on rakennettu. Solvikinkujan rakentaminen on aloitettu ja se saadaan päätökseen arviolta vuosien 2012-2013 aikana.

### 3.5 Pysäköinti

Asemakaavan mukainen autopaikkanormi pientalotonteilla on yksi autopaikka 80 asuin-kerrosneliötä kohden. Kerrostalotontille tulee rakentaa yksi autopaikka 95 asuin-kerrosneliötä kohden. Liiketilaa varten vaaditaan yksi autopaikka 50 kerrosneliötä kohden ja toimisto- ja työtilaa varten yksi autopaikka 60 kerrosneliötä kohden. Autohallin ja -talleja saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tonteille sijoitettavien autopaikkojen sijainnit ja ajoyhteydet on osoitettava alustavasti viitesuunnitelmassa. Kerrostalotontilla autopaikat tulee sijoittaa kellariin tai pihakannen alle. Pientalotonteilla autopaikat tulee sijoittaa asuntojen sisäänkäyntien yhteyteen.

### 3.6 Huoneistojakauma

Huoneistojakautuma on kilpailijoiden harkittavissa, mutta sen tulee olla monipuolinen. Kunkin kohteen tai mikäli sama taho toteuttaa koko alueen asuntojen vähimmäiskeskikoon tulee kuitenkin olla 75 h-m<sup>2</sup>. Keskipinta-alavaatimuksesta voi poiketa perustellusta syystä n. 10 %.

### 3.7 Asuttavuus

Suunnittelussa tulee huomioida seuraavat asuttavuudelle annetut tavoitteet:

- Hyvät asuntokohtaiset ulkotilat, mielellään oma piha, terassi tai tavallista suurempi lasitettu parveke. Yksityisyys on tärkeää, mutta asunnoilla tulisi olla hyvä yhteys myös yhteisiin piha-alueisiin. Asuntokohtainen ulkotilan tulisi jatkaa asunnon oleskelutiloja luontevasti.



- Riittävät varasto- ja harrastustilat, kuraeteiset, kodin-hoitotilat. Osa näistä voi olla yhteisjärjestelyinkin hoidettuja. Tällöin niiden pitää olla hyvin saavutettavissa ja käyttäjämäärän sopivan pieni, jotta niillä voitaisiin korvata asuntokohtaisia tiloja.

### 3.8 Pihajärjestelyt

Kaikki piharakenteet tukimuureineen, pintavesien johdatuksineen, kalusteineen, istutuksineen jne. kuuluvat rakennuttajalle.

### 3.9 Yhteistilat

Asemakaavamääräyksen mukaisesti kerrostalotontille on asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevaa kerho-, pesula- tai saunatilaa rakennettava vähintään 0,5 % tontin kerrosalasta, mikä on vain 15 m<sup>2</sup>. Yhteistiloja saa rakentaa asuntorakennusoikeuden lisäksi kaikkiin kerroksiin 15 % rakennusoikeudesta eli 450 m<sup>2</sup>. Yhteistilojen tulee olla viihtyisät ja käyttökelpoiset sekä niitä tulee olla riittävästi.

#### *Tekniset tilat ja väestösuojat*

Tekniset tilat käsittävät tarpeelliset lämmönjako-, sähköpääkeskus- ja puhelintalokamotilat. Väestönsuojat rakennetaan joko tonttikohtaisesti tai osa-alueittain tonttien yhteisiksi. Mikäli tarjouskilpailun voittaja saa toteutettavakseen vain kerrostalotontit tai vain pientalotontit, tulee väestönsuojat osoittaa kyseisille tonteille.

#### *Jätetilat*

Asemakaavan mukaisesti tulee jätehuollon tilat kerrostalotontilla sijoittaa rakennuksen maantasokerrokseen ja pientalotonteilla talousrakennukseen.

### 3.10 Maaperän puhdistaminen

Myyjän tietojen mukaan myytävillä tonteilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä kiinteistöviraston tonttiosastoon, jotta tarvittavasta menettelystä voitaisiin sopia. Tällöin kaupunki vastaa ostajalle pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista.

### 3.11 Johtosirrot, johdot ja tonttien vanhat rakenteet

Tonteilla ei pitäisi olla selvitysten mukaan maanalaisia johtoja. Lisätietoja alueen maanalaisista johdoista voi kysyä kiinteistöviraston kaupunkimittausosaston johtotietopalvelusta puh. (09) 310 31988 ja (09) 310 31989. Johtotietopalvelu suosittaa henkilökohtaista käyntiä (os. Viipurinkatu 2, katutaso). Ostajien tulee kustannuksellaan poistaa uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tonteilla tai niiden maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfaltoinnin perustukset tai muut vastaavat. Myyjä ei vastaa ostajille viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita ostajien hankkeille saattaa aiheutua tonttien maaperän puhdistamisesta tai tonteilla tai niiden maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

### 3.12 Maanalaiset rakenteet

Myyjällä ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa tonteille maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tonttien asemakaavan eivätkä tämän tarjouspyynnön mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

### **3.13 Rakentamiseen liittyvät rasitteet ja luvat**

Ostajat ovat velvollisia kustannuksellaan huolehtimaan myytävien tonttien rakentamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämiä rasitteita, käyttöoikeuksia ja yhteisjärjestelyjä yms. koskevien sopimusten laatimisesta sekä mainittujen oikeuksien perustamisesta tonttien sekä kaupungin omistamien yleisten alueiden välille.

Ostajien on lisäksi kustannuksellaan haettava rasitteiden ja rakennelmien yms. mahdollisesti edellyttämät rakennus- tai muut tarvittavat luvat rakennusvalvontavirastolta sekä yleiselle alueelle rakennettavien tai asetettavien pysyväisluonteisten rakenteiden ja laitteiden sijoitusluvat rakennusviraston katu- ja puisto-osaston palvelutoimistosta.

### **3.14 Energiatehokkuuden huomioiminen**

Suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset siten kuin vuoden 2010 aikana tarkemmin määritellään.

Ostaja on velvollinen viimeistään viitesuunnitelmien toimittamisen yhteydessä 31.1.2011 esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen kilpailualueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

## 4 Tarjouskilpailu

Ostotarjouskilpailu on avoin kaikille. Myytävistä tonteista on tehtävä ostotarjoukset, joissa ilmoitetaan erikseen kustakin kohteesta tarjottava hinta. Tarjouksen voi tehdä koko alueesta tai vain kerrostalotontista (54289/1) tai vain pientalotonteista yhdessä (5489/2 ja 54288/7). Mikäli tarjoaja haluaa koko alueen toteutettavakseen, tulee hänen tarjota kummastakin kohteesta korkein tarjous. Kaupunki myy tehtyjen ostotarjousten perusteella kunkin kohteen eniten tarjoavalle. Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Lisäksi edellytetään asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi, että kullakin ostajalla on kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset. Tarjoajan on esitettävä tarvittaessa selvitys mainituista seikoista kaupungille kahden viikon kuluessa pyynnöstä. Tarjoajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetkellä vallitsevan tilanteen mukaan. Kaupunki voi sulkea tarjoajan pois tarjouskilpailusta yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella.

Tarjous on sitova sen jälkeen, kun se on tarjousten avaustilaisuudessa avattu. Tarjouksen on oltava voimassa 31.7.2011 saakka

Tarjous on tehtävä liitteenä olevaa tarjouslomaketta käyttäen. Kirjalliset tarjoukset osoitetaan Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnalle, ja niiden on oltava perillä kiinteistöviraston kirjaamossa suljetuissa kuorissa viimeistään perjantaina 1.10.2010 klo 16.00. Kuoret tulee varustaa merkinnällä "Solvik".

Kirjaamon postiosoite on:

Helsingin kaupungin kiinteistövirasto  
Kirjaamo  
PL 2200 (käyntiosoite Katariinankatu 1)  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

. /..

Tarjouslomake, liite 4

## 5 Tonttien luovutus ja hankkeen suoritus aika

### 5.1 Esisopimus, pääsuunnittelijan hyväksyminen ja viitesuunnitelmat

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosasto tekee kunkin kohteen voittajan kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen ennen kaupan hyväksyttämistä Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnalla. Esisopimus allekirjoitetaan viimeistään 1.11.2010 mennessä ja se sitoo yksipuolisesti ostajaa. Kaupungilla ei ole velvollisuutta myydä tontteja voittajalle, mikäli voittaja ei noudata kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Esisopimuksessa ostaja sitoutuu allekirjoittamaan lopullisen kauppakirjan viipymättä sen jälkeen, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman ja kauppakirjat ovat Helsingin kaupungin puolesta allekirjoitettavissa. Lisäksi ostaja sitoutuu esisopimuksessa tekemään lopullisen kaupan 31.7.2011 mennessä, ellei kaupunki myönnä perustellusta syystä määrääkaaan pidennystä. Ostaja luovuttaa esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä lopullisen kaupanteon ja esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi kaupungille käsirahan, joka on suuruudeltaan 10 % kauppahinnasta.

Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä hankkeen pääsuunnittelija tulee hyväksyttää kaupungilla. Tontteja koskevat viitesuunnitelmat tulee toimittaa kaupungille hyväksyttäväksi viimeistään 31.1.2011 mennessä.

./.. Luonnos esisopimuksesta, liite 3

### 5.2 Lisäkauppahinta

Lisäksi kaupungilla on oikeus periä ostajalta lisäkauppahintaa, mikäli kohteen lopullinen asuinrakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärä ylittää tontin asemakaavaan nro 11598 merkityn asuinrakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärän. Lisäkauppahintaa ei kuitenkaan peritä siltä osin, kuin mainittu asemakaava sallii rakentamisen kaavassa osoitetun asuntokerrosalan lisäksi. Lisäkauppahinnan yksikköhinta on tontin kauppahinta jaettuna tontin rakennusoikeuden määrällä.

Myyjän oikeus lisäkauppahintaan on voimassa siitä lähtien, kun esisopimus on allekirjoitettu siihen saakka kun tontille myönnetyn rakennusluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttöön otettavaksi. Lisäkauppahinnan perimistä koskevat tarkeimmat ehdot tullaan sisällyttämään myös tontin kauppakirjaan.

### 5.3 Kauppahinnan maksaminen ja omistusoikeuden siirtyminen

Kauppahinta mahdollisine lisäkauppahintoineen ja korkoineen maksetaan kaupantekotilaisuudessa. Omistusoikeus tontteihin siirtyy kauppakirjan allekirjoituksin, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Voittaja on velvollinen maksamaan kauppahinnalle kolmen (3) prosentin vuotuista korkoa elokuun 1. päivästä 2011 alkaen kaupantekopäivään saakka. Korkoa ei kuitenkaan makseta mahdolliselle lisäkauppahinnalle.

Tontteja ei saa ilman kaupungin suostumusta luovuttaa rakentamattomana eteenpäin.

Tonttien luovutuksessa noudatetaan kaupungin kiinteistöjen myynnissä tavanomaisesti noudattamia luovutusehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## 5.4 Rakennustöiden aikataulu

Rakennustyöt tonteilla tulee aloittaa 1.8.2011 mennessä. Rakennustöiden tulee olla asuntojen osalta valmiina kahden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Kiinteistölautakunta voi perustellusta syystä myöntää lykkäystä asetetuista määräajoista.

## 6 Muuta huomioitavaa

Myyjä ei vastaa ostajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli kaupungin toimivaltainen toimielin ei aikanaan päättä myydä tonttia ostajalle tai mikäli po. myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi tai mikäli hankkeen toteuttamisen edellyttämät rakennus- tai muut luvat eivät tule lainvoimaiseksi tai mikäli tontin myyminen viivästyy tässä tarjouspyynnössä mainitusta syystä tai kaupungista riippumattomista syistä.

### 6.1 Vuokratonttimallit

Kiinteistökauppoihin liittyen on yleistymässä järjestely, jossa rakennusliike/rakennuttaja tarjoutuu ostamaan tontin kolmannen tahon lukuun, (ns. vuokratonttimalli).

Kiinteistövirasto ilmoittaa kilpailun järjestäjänä, ettei se kaupungin myymillä tonteilla pidä mainittua järjestelyä kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden ja tontinluovutusperiaatteiden mukaisena.

### 6.2 Tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjousaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset julkaistaan ainoastaan kiinteistöviraston tonttiosaston Internet- sivuilla ([www.hel.fi/kv/tontti](http://www.hel.fi/kv/tontti)) viimeistään 15.9.2010 mennessä.

## 7 Tiedustelut ja yhteyshenkilöt

### **Myynti**

Kiinteistövirasto, tonttiosasto  
Kiinteistölakimies Susanna Ijäs, puh. (09) 310 36438

### **Kaavoitus**

Kaupunkisuunnitteluvirasto, asemakaavaosasto  
Toimistopäällikkö Ilkka Laine, puh. (09) 310 37055

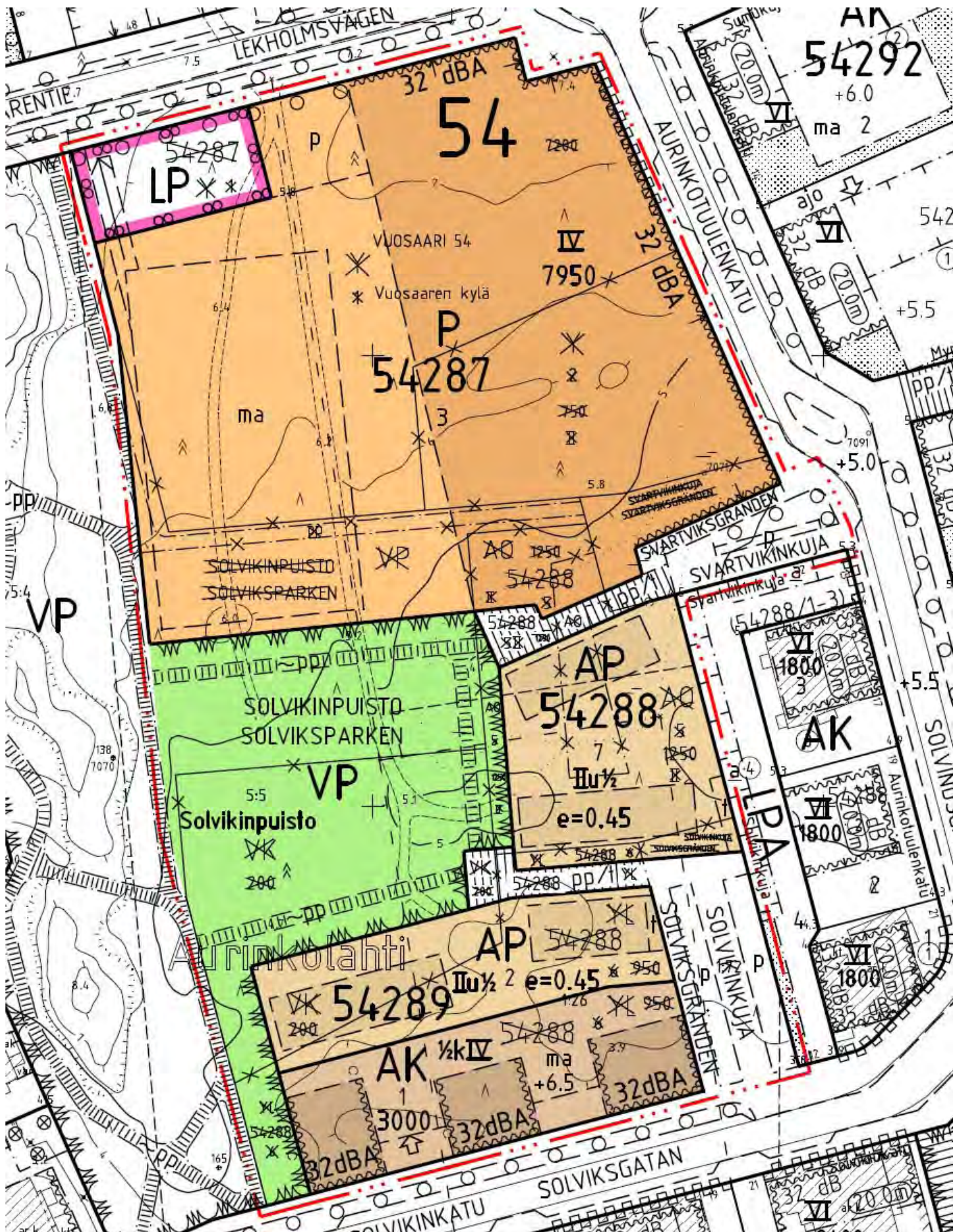
### **Katu- ja puistosuunnitelmat**

Rakennusvirasto, katu- ja puisto-osasto  
Asiakaspalvelu, puh. (09) 310 39 000





Liite 2



**e=0.45**



	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Riktgivande byggnadsyta där ekonomibygg- nad får placeras.
	Maanalainen tila. Pihakanteen saa tehdä va- loaukkoja. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Kansi on rakennetta- va vierelseen pihaluokkaan liittyväksi ja se on osin istutettava.	Underjordiskt utrymme. Gårdsplansdäcket får förses med ljusöppningar. Avluft från par- keringsutrymmena får inte ledas ut på går- den. Däcket skall byggas i anslutning till bredvidliggande gårdsplansområde och skall delvis planteras.
	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.	Körramp till underjordiskt utrymme.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelsten rakennuksen ulkoselän sekä ikkunoiden ja mulden rakenteiden äänen eristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA.	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 32 dBA mot denna sida av byggnads- ytan.
	Istutettava puurivi.	Träd som skall planteras.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad ungefärlig del av område.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Likimääräinen sisäänajo autokellariin.	Ungefärlig infart till bilkällare.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

#### AK-kortteilla-alueella:

- saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa yhteensä enintään 15 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, as-  
kartelu-, kerho-, sauna- yms. tiloja asuinra-  
kennusten kaikkiiin kerroksiin. Saunoja apu-  
loineen saa rakentaa ullakolle sen estämättä,  
mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on  
määrätty.

- saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa yhteensä enintään 10 % sallitusta kerrosalasta myymälä-, toimisto ja työ-  
tiloja rakennusten katutasoon.

#### På AK-kvartersområde:

- får utöver den i detaljplanen angivna vå-  
ningsytan, men motsvarande sammanlagt  
högst 15 % av denna, utanför bostäderna, i  
bostadshusens samtliga våningar byggas  
förråds-, service-, hobby-, klubb-, bastu-, och  
andra dylika utrymmen, som betjänar boen-  
det. Bastur med biutrymmen får byggas på  
vinden oavsett vad som stadgats om största  
tillåtna antal våningar.

- får i gatuplanet i byggnaderna mot gatan  
förläggas butiks-, kontors- och arbetsutrym-  
men utöver den i detaljplanen angivna vå-  
ningsytan, dock motsvarande högst 10 %  
av tomtens tillåtna våningsyta.

- saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa.

- saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa autohallia ja talleja, teknisiä tiloja sekä väestösuojan.

- on rakennettava asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevaa kerho-, pesula- tai saunatilaa 0,5 % tontin yhteenlasketusta kerrosalasta.

- saa enintään kolmea asuntoa ja yhtä kerho- tai liiketilaa tonttia kohti käyttää väliaikaisesti sosiaalipalvelun tiloina.

- tulee rakennuksen pohjakerros ja kellareiden maanpäälliset osat varustaa ikkunoin.

- tulee rakennuksissa olla satula- tai pulpettikatto ja vähintään 0,5 m ulkonevat räystäät. Vinoa kattoa saa täydentää tasakattosilla osilla.

- tulee rakennusten julkisivujen olla näkyviin jääviltä osiltaan paikalla muurattuja.

- tulee rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian olla vähintään 0,7 m viereisen katualueen maanpinnan yläpuolella.

- tulee tontti rajata luonnonkivimuurilla ja pensasaidalla.

- tulee sokkelien ja muurien materiaalina käyttää tummaa luonnonkiveä.

- on rakennettava katutasoon vähintään 1,5 % tontin sallitusta kerrosalasta liike-, toimisto tai työtiloja, jotka voidaan yhdistää sisäisellä porrasyhteydellä ko. tilan yläpuolella olevaan asuinhuoneeltoon. Tiloihin tulee olla kulku katutasosta.

- tulee tontilla olevien ajoväylien olla kivettyjä tai laatoitettuja.

- tulee autokellarin ajoluiska sijoittaa rakennukseen.

- tulee jätehuollon tilat sijoittaa rakennuksen maantasokerrokseen.

#### **AP-korttelialueella:**

- saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa yhteensä enintään 30 % sallitusta kerrosalasta viherhuoneita, autotalleja ja -katoksia, teknisiä tiloja ja väestösuojan sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuollisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, yms. tiloja.

- får utöver den i detaljplanen angivna våningsytan i varje våning byggas den del av trapphuset som överstiger 15 m<sup>2</sup>.

- får utöver den i detaljplanen angivna våningsytan byggas bilhallar och garage, tekniska utrymmen och ett skyddsrum.

- skall för invånarnas gemensamma bruk byggas utrymme för klubb, tvättstuga eller bastu som motsvarar 0,5% av tomtens sammanlagda bostadsvåningsyta.

- får högst tre bostäder och ett klubb- eller affärsutrymme per tomt tillfälligt användas som utrymmen för social service.

- skall byggnadens bottenvåning och de ovanjord belägna delarna av källarna förses med fönster.

- skall byggnaderna förses med sadel- eller pulpettak och minst 0,5 m utskjutande taksprång. Snett tak får förses med plana delar.

- skall byggnadernas fasader till de delar som förblir synliga muras på platsen.

- skall golvet i bostadsrum i byggnadens första våning ovan markplanet ligga minst 0,7 m högre än markytan på angränsande gatuumråde.

- skall tomten avgränsas med mur av natursten och häck.

- skall socklar och murar som ytmaterial ha mörk natursten.

- skall i gatuplanet byggas minst 1,5 % av tomtens tillåtna våningsyta som affärs-, kontors- eller arbetsutrymmen, vilka med intern trappförbindelse kan ansluta till bostadslägenhet ovanför ifrågavarande utrymme. Utrymmena skall ha ingång från gatuplanet.

- skall körvägarna på tomten vara belagda med sten eller plattor.

- skall körrampen till bilkällaren placeras i byggnaden.

- skall utrymmena för avfallshandling förläggas till byggnadens markplansvåning.

#### **På AP-kvartersområde:**

- får utöver den i detaljplanen angivna våningsytan, dock motsvarande sammanlagt högst 30 % av denna, byggas grönrums-, garage-, skärmtak för bilar, tekniska utrymmen och skyddsrum samt utanför bostäderna belägna förråds-, service-, hobby-, klubb- o.dyl. utrymmen som betjänar boendet.

- tulee rakennuksissa olla satula- tai pulpettikatto ja vähintään 0,5 m ulkonevat räystäät.

- tulee tontti rajata katua ja pulstoa vastaan luonnonkivimuurilla ja pensasaidalla.

- tulee autopaikat rakentaa asuntojen sisäänkäyntien yhteyteen.

- tulee tontilla olevien ajoväylien olla kivettyjä tai laatoitettuja.

- tulee jätehuollon tilat sijoittaa talousrakennukseen.

#### **P-korttelialueella:**

- tulee koulun piha suunnitella liittymään viereiseen puistoon.

- saa asemakaavassa olevan kerrosalan lisäksi rakentaa autohalleja ja -katoksia.

- saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakennusalan ulkopuolelle sijoittaa tontin toimintaan liittyviä rakennuksia enintään 500 k-m<sup>2</sup>.

- tulee jätehuollon tilat sijoittaa rakennuksen pohjakerrokseen kadun puolelle.

- tulee teknisen käsityön, kelttilön ja vastaavien tilojen tavaraliikennetilat sijoittaa rakennuksen pohjakerrokseen kadun puolelle.

#### **VP-alueella:**

- tulee alueelle sijoittaa leikkiäpaikka.

- saa alueelle rakentaa puiston toimintaan liittyviä rakennuksia enintään 250 k-m<sup>2</sup>.

#### **Autopaikkojen vähimmäismäärä:**

- asunnot, AK-kortteli 1 ap/95 k-m<sup>2</sup>
- asunnot, AP-kortteli 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>
- liiketilat 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>
- toimisto- ja työtilat 1 ap/60 k-m<sup>2</sup>
- peruskoulu 1 ap/500 k-m<sup>2</sup>
- päiväkotit 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>

Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

- skall byggnaderna förses med sadel- eller pulpettak och minst 0,5 m utskjutande taksprång.

- skall tomten avgränsas mot gata och park med mur av natursten och häck.

- skall bilplatserna byggas i anslutning till bostädernas ingångar.

- skall körvägarna på tomten vara belagda med sten eller plattor.

- skall utrymmena för avfallshantering förläggas till ekonomibygnaden.

#### **På P-kvartersområde:**

- skall skolgården planeras med anslutning till angränsande park.

- får utöver den i detaljplanen angivna våningsytan byggas bilhallar och skärmtak för bilar.

- får utanför byggnadsytan uppföras byggnader i anslutning till tomtens verksamhet, utöver den i detaljplanen angivna våningsytan, dock högst 500 m<sup>2</sup>-vy.

- skall utrymmena för avfallshantering förläggas till byggnadens markplansvåning mot gatan.

- skall utrymmena för varutransport för tekniskt hantverk, kök och dylika utrymmen förläggas till byggnadens markplansvåning mot gatan.

#### **På VP-område:**

- skall en lekplats placeras på området.

- får på området uppföras byggnader i anslutning till parkens verksamhet, dock högst 250 m<sup>2</sup>-vy.

#### **Minimiantal bilplatser är:**

- bostäder AK-kvarter 1 bp/95 m<sup>2</sup>-vy
- bostäder AP-kvarter 1 bp/80 m<sup>2</sup>-vy
- affärsutrymmen 1 bp/50 m<sup>2</sup>-vy
- kontors- och arbetsutrymmen 1 bp/60 m<sup>2</sup>-vy
- grundskola 1 bp/500 m<sup>2</sup>-vy
- daghem 1 bp/250 m<sup>2</sup>-vy

På detta detaljplaneområde skall en skild tomtindelning uppgöras för byggnadskvarteret.





# AURINKOLAHTI

SOLVIK ja KANAVAN KORTTELITALO  
havainnekuva

0 10m 20m 30m 40m 50m 100m

Kaupunkisuunnitteluvirasto / Vuosaari-projekti / 12.10.2006

## Liite 3

# KIINTEISTÖNKAUPAN ESISOPIMUS

Luonnos sitoumuksetta 11.8.2010

## 1. OSAPUOLET

Kiinteistön omistajana  
Helsingin kaupunki,  
jota edustaa kiinteistölautakunta  
Y-tunnus 0201256-6  
PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
(jäljempänä "Kaupunki")

ja

Kiinteistön tulevana ostajana  
Ostaja "nimi" (ostotarjouskilpailun voittaja)  
Y-tunnus  
Osoite  
(jäljempänä "Ostaja")

## 2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Helsingin kaupunginhallituksen päätös 11.6.2007 880 §  
Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnan päätös xx.8.2010 xxx §

## 3. ESISOPIMUKSEN KOHDE

Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 288 tontti nro x (osoite x, pinta-ala x m<sup>2</sup>).

Kaupunki omistaa mainitun kiinteistön. Kiinteistö on merkitty kiinteistörekisteriin x.x.201x.

Kartta esisopimuksen kohteesta on tämän esisopimuksen liitteenä 1.

Ostaja on tutustunut seuraaviin esisopimuksen kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

Lainhuutotodistus	(päivätty xx.xx.2010)
Rasitetodistus	(päivätty xx.xx.2010)
Kiinteistörekisteriote	(päivätty xx.xx.2010)
Kilpailuohjelma	(päivätty xx.xx.2010)

#### 4. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kiinteistöviraston tonttiosasto järjesti ostotarjouskilpailun kohdassa 3. mainitusta kiinteistöstä. Tarjousten jättämiseksi varattu määräaika päättyi 1.10.2010 ja tarjoukset on avattu x.10.2010. Korkeimman hyväksyttävän ostotarjouksen teki Ostaja.

Tällä kiinteistön kaupan esisopimuksella sovitaan Ostajan velvollisuudesta ostaa edellä sopimuksen kohdassa 3. yksilöity kiinteistö. Tämä esisopimus on Ostajaa yksipuolisesti sitova eikä velvoita Kaupunkia kiinteistön myyntiin.

Tällä kiinteistökaupan esisopimuksella valtuutetaan Ostaja hakemaan rakennuslupaa kohdassa 3. yksilöidylle kiinteistölle.

#### 5. KAUPPAHINTA JA LOPULLISEN KIINTEISTÖNKAUPAN TEKEMINEN

Ostaja on velvollinen ostamaan edellä sopimuksen kohdassa 3. yksilöidyn kiinteistön Kaupungilta Ostajan ostotarjouksessa esittämään ja Kaupungin hyväksymään kauppahintaan, mikäli kaupungin toimivaltainen viranomaisen päättää hyväksyä ostotarjouksen ja tätä koskeva päätös saa lainvoiman.

Kiinteistön kauppahinta on x euroa (kauppahinta kirjaimin).

Lisäksi kaupungilla on oikeus periä ostajalta lisäkauppahintaa, mikäli kohteen lopullinen asuinrakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärä ylittää tontin asemakaavaan nro 11598 merkityn asuinrakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärän. Lisäkauppahintaa ei kuitenkaan peritä siltä osin, kuin mainittu asemakaava sallii rakentamisen kaavassa osoitetun asuntokerrosalan lisäksi. Lisäkauppahinnan yksikköhinta on tontin kauppahinta jaettuna tontin rakennusoikeuden määrällä.

Myyjän oikeus lisäkauppahintaan on voimassa siitä alkaen, kun esisopimus on allekirjoitettu siihen saakka kun tontille myönnetyn rakennusluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttöönottavaksi. Lisäkauppahinnan perimistä koskevat tarkemmat ehdot tullaan sisällyttämään myös tontin kauppakirjaan.

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan viipymättä sen jälkeen, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman ja kauppakirjat ovat kaupungin puolesta allekirjoitettavissa. Lopullinen kauppa on tehtävä 31.7.2011 mennessä, ellei kaupunki myönnä Ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määräaikaan pidennystä.

Mikäli kaupunki myöntää kaupan tekemiselle asetettuun määräaikaan pidennystä, on Ostaja velvollinen maksamaan kauppahinnalle 3 prosentin vuotuista korkoa 1.8.2011 alkaen kaupantekopäivään saakka.

Ostaja suorittaa Kaupungille kiinteistön kauppahinnan kokonaisuudessaan mahdollisine korkoineen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle lopullisen kauppakirjan allekirjoituksin.



## 5.1. PÄÄTÖS KIINTEISTÖN MYYMISESTÄ

Lopullisesta kiinteistökaupasta sekä mahdollisista kauppakirjaan sisällytettävistä lisäehdoista päättää kaupungin puolesta kiinteistölautakunta tai muu mahdollinen toimivaltainen kaupungin viranomainen. Asia pyritään saattamaan kiinteistölautakunnan päätettäväksi viimeistään marraskuussa 2010.

Kaupunki ei vastaa mistään Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupungin toimivaltainen viranomainen päättää olla myymättä kiinteistöä Ostajalle tai myyntiä koskeva päätös ei saa lainvoimaa.

## 6. KAUPANTEOSSA NOUDATETTAVAT EHDOT

Kiinteistön kaupassa noudatetaan Kaupungin tavanomaisesti käyttämiä kiinteistön kaupan ehtoja sekä lisäksi seuraavia ehtoja:

- Ostaja on velvollinen huomioimaan kohteen suunnittelussa kilpailuohjelmassa mainitut niin suunnittelulle kuin asuttavuudellekin asetetut tavoitteet.
- Rakennuttaja on velvollinen hyväksyttämään hankkeen pääsuunnittelijan kaupungilla ennen varsinaisen suunnittelun aloittamista
- Kaupunkikuvallisten tavoitteiden varmistamiseksi rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan kohteista viitesuunnitelmat, joista ilmenee kohteiden kaupunkikuvalliset ratkaisut. Voittajien tulee hyväksyttää viitesuunnitelmat kaupungilla ennen lopullisten rakennuslupapiirustusten laatimista ja rakennuttaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan kohteet kaupungin hyväksymien viitesuunnitelmien mukaisesti tai vähintäänkin niistä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.
- Tonteille sijoitettavien autopaikkojen sijainnit ja ajoyhteydet on osoitettava alustavasti viitesuunnitelmassa.
- Suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset siten kuin vuoden 2010 aikana tarkemmin määritellään. Ostaja on velvollinen viimeistään viitesuunnitelmien toimittamisen yhteydessä 31.1.2011 esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen kilpailualueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Lisäksi noudatetaan kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kaupunki pidättää oikeuden tehdä edellä mainittuihin ehtoihin muutoksia, lisäyksiä ja tarkistuksia. Mikäli kaupungin toimivaltainen viranomainen päättää sellaisista merkittävistä ehtojen muutoksista, lisäyksistä tai tarkis-

tuksista, jotka eivät ole olleet Ostajan tiedossa tätä esisopimusta allekirjoitettaessa, ja joilla voidaan objektiivisesti arvioida olevan Ostajan kannalta olennainen merkitys kiinteistönkaupan tekemiseksi, Ostajalla on oikeus seuraamuksitta luopua kiinteistönkaupan tekemisestä. Kaupunki ei tällöin vastaa mistään luopumisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

## 7. KÄSIRAHA JA SOPIMUSSAKKO

Ostaja luovuttaa lopullisen kaupanteon ja esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi kaupungille käsirahan, joka on suuruudeltaan 10 % kauppahinnasta. Käsiraha luovutetaan kaupungille tämän esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä ja käsiraha lasketaan osaksi lopullista kauppahintaa.

Mikäli Ostaja ei noudata myynti-, suunnittelu-, rakentamis- tai muita kilpailuohjelmassa tai tässä esisopimuksessa mainittuja velvoitteita ja ehtoja voidaan Ostaja velvoittaa suorittamaan kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa tontin 54289/1 osalta enintään 500 000 euroa sekä tonttien 54288/7 ja 54289/2 osalta yhteensä enintään 400 000 euroa.

Mikäli kaupungin toimivaltainen viranomainen päättää Ostajasta riippumattomasta syystä olla myymättä kiinteistöä Ostajalle tai Ostaja kohdassa 6. mainituin perustein luopuu kaupan tekemisestä, kaupunki palauttaa käsirahan. Käsirahalle ei makseta korkoa eikä muutakaan korvausta.

Mikäli Ostaja ei osta esisopimuksen kohdetta tämän esisopimuksen mukaisesti tai ei muutoin noudata esisopimuksen ehtoja, on kaupungilla oikeus pidättää edellä mainitun käsirahan suuruinen sopimussakko. Ostaja on sopimussakon lisäksi velvollinen korvaamaan mahdollisen kaupungille aiheutuneen vahingon.

## 9. MAKSUT

Ostaja vastaa tämän esisopimuksen vahvistamisesta perittävästä julkisen kaupanvahvistajan korvauksesta ja muista mahdollisista viranomaismaksuista.

## 10. RIITOJEN RATKAISU

Tätä esisopimusta koskevat riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta yksimielisyyteen, annetaan esisopimuksesta aiheutuvat riidat Helsingin kärjäoikeuden ratkaistaviksi.

## 11. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kolme samansisältöistä kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä x.x.201x.

KAUPUNKI

OSTAJA

Mikael Nordqvist  
virastopäällikkö

Teuvo Sarin  
apulaisosastopäällikkö

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS:

## Liite 4

# Ostotarjouslomake

### Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnalle

Tarjoudumme ostamaan Helsingin kaupungilta kilpailuohjelmassa mainituin ehdoin Vuosaaren Aurinkolahden

kerrostalotontin 54289/1, osoite Solvikinkuja 2

hintaan \_\_\_\_\_

pientalotontin 5489/2, osoite Solvikinkuja 4 ja pientalotontin 54288/7, osoite Solvikinkuja 3

hintaan \_\_\_\_\_

Yhteyshenkilö

Osoite

Puhelin

**Tarjous on voimassa 31.7.2011 saakka.**

Paikka ja aika

Tarjouksen tekijä





Helsingin kaupunki  
**Kiinteistövirasto**

PL 2214  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
PB 2214  
00099 HELSINGFORS STAD  
Puh. / Tfn (09) 310 1671