

Helsinki

Helsingin kaupunki  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Tontit-yksikkö  
Tarjouspyyntö 18.02.2022

# Länsisataman Jätkäsaaren nk. Asuntoreformikorttelin AK-tontteja 20077/2-3 koskeva hintakilpailu



Kuva: AS LL TK arkkitehdit

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. HINTAKILPAILUSTA YLEISESTI</b> .....	<b>1</b>
<b>2. YMPÄRISTÖNKUVAUS, TONTTITIEDOT JA RAKENNETTAVUUS</b> .....	<b>3</b>
2.1. YMPÄRISTÖNKUVAUS JA TONTTIEN NYKYINEN KÄYTTÖ .....	3
2.2. TONTTITIEDOT .....	4
2.2.1. Hintakilpailun perusteella vuokrattavien AK-tonttien 20077/2 ja 3 perustiedot .....	4
2.2.2. Tonttijako, tonttien lohkominen ja rekisteröinti.....	5
2.3. ASEMAKAAVATIEDOT JA ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	5
2.4. TONTTIEN RAKENNETTAVUUS JA PERUSTAMISTAPA SEKÄ VAADITTAVAT ESIRAKENTAMISTOIMENPITEET .....	7
2.4.1. Yksityiskohtaisten pohjatutkimusten suorittaminen.....	8
2.4.2. Maaperän pilaantuminen ja rakennusjätteet ym.....	8
2.4.3. Johto- ja putkisiirrot.....	9
2.5. YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO JA YLEISET ALUEET .....	11
<b>3. RAKENNUKSEKSI TOTEUTUSVELVOLLISUUS</b> .....	<b>12</b>
3.1. RAKENNUKSEKSI TOTEUTUSVELVOLLISUUDESTA YLEISESTI .....	12
3.1.1. Suunnitelmien yhteensovittaminen .....	13
3.2. TONTTIEN TOTEUTTAMISEN KAUPUNKIKUVALLISET JA SUUNNITTELLISET TAVOITTEET.....	14
3.2.1. Asuntoreformi Helsinki 2020 -kilpailun viitesuunnitelman ”Domus” noudattaminen ym. ....	14
3.3. RAKENNUKSEKSI TOTEUTUSVELVOLLISUUS TONTEITTAIN .....	17
3.3.1. Vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettava vuokrattava AK-tontti 20077/2.....	17
3.3.2. Vapaarahoitteisena Hitas I -omistusasuntotuotantona toteutettava vuokrattava AK-tontti 20077/3.....	17
3.4. RAKENTAMISEN LAADUNOHJAUS JA RAKENNUSLUPASUUNNITELMIEN HYVÄKSYMINEN .....	18
3.5. TONTTIEN TOTEUTTAMISEN JA VARAUKSEN MÄÄRÄAJAT SEKÄ NIIDEN PIDENTÄMINEN .....	19
3.6. MUUTA TONTTIEN TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVAA .....	21
3.6.1. Alueellinen jätteen putkikuljetusjärjestelmä ja tähän liittyvät ehdot .....	21
3.6.2. Rakentamisen logistiikan ohjaus.....	22
3.6.3. Alueellinen yhteismarkkinointi, markkinointimaksu ja hanketta kuvaava pienoismalli .....	24
3.6.4. Muuntamotilat ja jakokaapit .....	25
3.6.5. Autopaikat ja pysäköinti.....	26
3.6.6. Väestönsuojapaikat.....	27
3.6.7. Tonteille toteutettavien rakennusten energiatehokkuus .....	27
3.6.8. Hulevesien käsittelystä.....	28
3.6.9. Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan osallistuminen.....	28
3.6.10. Tahitinkujan toteuttaminen.....	28
3.6.11. Matkapuhelinten sisäkuuluvuus.....	29
<b>4. TONTTIEN VARAAMINEN JA LUOVUTTAMINEN</b> .....	<b>29</b>
4.1. TONTTIEN VARAAMISESTA YLEISESTI.....	29
4.1.1. Käsirahan maksaminen.....	30
4.1.2. Varauksen päättäminen.....	30
4.2. TONTTIEN LYHYTAIKAINEN VUOKRAAMINEN RAKENNUSLUVAN HAKEMISTA VARTEN.....	31
4.3. TONTTIEN PITKÄAIKAINEN VUOKRAAMINEN .....	32
4.3.1. Yleistä.....	32
4.3.2. Tonttien pitkäaikaisen vuokraamisen edellytykset .....	32
4.3.3. Tonttien vuokraushinnat .....	33
4.3.3.1. Vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavan AK-tontin 20077/2 vuokraushinta.....	33
4.3.3.2. AK-tontin 20077/2 vuokraushinnan alentaminen maanvuokran ennakkomaksulla.....	34
4.3.3.3. AK-tontin 20077/2 maanvuokran lisäosuuden maksaminen .....	35
4.3.3.4. Vapaarahoitteisena Hitas I -omistusasuntotuotantona toteutettavan AK-tontin 20077/3 vuokraushinta .....	36
4.4. RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT .....	36
<b>5. HINTAKILPAILU JA SEN EHDOT</b> .....	<b>38</b>

## KILPAILUASIAKIRJAT

1. Tarjouspyyntö (tämä asiakirja)
2. Viitesuunnitelma
3. Havainnekuva
4. Asemakaavan muutoksen nro 12663 kaavakartta määräyksineen
5. Geotekninen rakennettavuusselvitys
6. Suunnittelu- ja toteutusopimusmalli (jäteyhtiö)
7. Merkintäsopimusmalli (jäteyhtiö)
8. Osakassopimusmalli (jäteyhtiö)
9. Käytösopimusmalli (jäteyhtiö)
10. Esitietolomake (jäteyhtiö)
11. Tonttien maaperätietoja koskeva kartta
12. Hitas-tontinvarausten lisäehdot
13. Rakentamislogistiikan toimintaohje
14. Kiinteistömuuntamotilan suunnittelu- ja rakentamisohje
15. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien mallikuva
16. Kehittyvä kerrostalo -tontinvarausten lisäehdot
17. Tarjouslomake

Kaikki kilpailuasiakirjat julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun internet -sivuilla (<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit>).

**Muut kilpailuasiakirjat ovat osa tarjouspyyntöä.**

## 1. HINTAKILPAILUSTA YLEISESTI

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (446 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin (AK) 20077/1 luovutettavaksi hintakilpailulla ns. kynnysarvomenettelyä käyttäen Asuntoreformi Helsinki –asuminen 2020 -kilpailun tulosten perusteella ensisijaisesti taholle/tahoille, joka/jotka sitoutuvat voittaneeseen ehdotukseen sekä toteuttamaan hankkeen yhteistyössä voittaneiden suunnittelijoiden kanssa. Varauspäätöksen mukaan tontti tai siitä muodostettavat tontit luovutetaan vuokraamalla myöhemmin päätettävien rahoitus- ja hallintamuotojen sekä muiden tontinvarausehtojen mukaisesti. Hankkeet otetaan mukaan Helsingin kaupungin Kehittyvä Kerrostalo -ohjelmaan.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti myös kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään edellä mainitun hintakilpailun, päättämään sen ehdoista sekä valitsemaan hintakilpailun perusteella po. tontille varauksensaajat ja toteuttajat.

Edellä mainitun kaupunginhallituksen varauspäätöksen tekemisen jälkeen kortteliin 20077 on laadittu asemakaavan muutos nro 12663, joka on tullut voimaan 30.11.2021. Po. asemakaavan muutoksella asuinkerrostalotontit ja pysäköintitontti on määritetty erillisiksi korttelialueiksi, jolloin aiemmasta AK-tontista 20077/1 on kaavamuutoksella muodostettu asuinkerrostalotontit (AK) 20077/2 ja 20077/3 sekä autopaikkatontti (LPA-1) 20077/4. Tämän hintakilpailun kohteena ovat siten AK-tontit 20077/2 ja 20077/3.

Kaupunginhallituksen varauspäätökseen perustuen kaupunkiympäristölautakunta järjestää nyt hintakilpailun AK-tonteista 20077/2 ja 20077/3 (jäljempänä myös: ”**tontti**” tai ”**tontit**”). AK-tontille 20077/2 on toteutettava vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja. Lisäksi po. tontille on toteutettava sen ensimmäiseen kerrokseen Samoankujan ja Tahitinkadun varteen päivittäistavarakauppa, jonka kerrosala on vähintään 600 k-m<sup>2</sup>. AK-tontille 20077/3 on puolestaan toteutettava nk. välimuodon asuntotuotantoon lukeutuvia vapaarahoitteisia Hitas I -omistusasuntoja sekä asemakaavan edellyttämät nk. kivijalkaliiketilat, vähintään 400 k-m<sup>2</sup>.

Hintakilpailun kohteena olevat tontit tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla noudattaen kaupungin vakiintuneita käytäntöjä, ja hintakilpailu toteutetaan ns. kynnysarvomenettelyllä. Näin ollen kilpailun ratkaisuperusteena on tässä tarjouspyynnössä määritettyjen tonttien maanvuokrien lisäksi kertasuorituksena maksettava maanvuokran lisäosuus (jäljempänä: ”maanvuokran lisäosuus”) vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavan AK-tontin 20077/2 osalta. Hintakilpailun voittajaksi esitetään siten tarjoajaa, joka tarjoaa tarjouksessaan AK-tontin 20077/2 osalta korkeimman maanvuokran lisäosuuden. Maanvuokran lisäosuus tulee siis tarjota ja maksaa ainoastaan vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavan AK-tontin 20077/2 osalta. Hitas I -asuntohankkeen osalta erillistä maanvuokran lisäosuutta ei makseta, vaan po. tontin maanvuokra on määritetty tässä tarjouspyynnössä.

Tonttien varaamisesta ja luovuttamisesta, Rakennuttajan toteutusveloitteen sisällöstä ja hintakilpailun säännöistä on sanottu tarkemmin jäljempänä tässä tarjouspyynnössä. Toteuttamista ohjaavina seikkoina todettakoon muun ohella, että Asuntoreformi Helsinki -asuminen 2020 -kilpailun voittanut ehdotus ”Domus” toimii tonteille toteutettavien hankkeiden jatkosuunnittelua ja toteutusta ohjaavana viitesuunnitelmana jäljempänä tarjouspyynnössä tarkemmin kuvatulla tavalla. Viitesuunnitelma on tämän tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 2. Rakennuttajan tulee lisäksi osallistua Helsingin kaupungin kehittyvä kerrostalo -työkentelyyn osana hankkeen jatko- ja toteutussuunnittelua. Edelleen suunnittelu ja toteutus on tehtävä tiiviissä yhteistyössä Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n kanssa, joka tulee toteuttamaan korttelin pohjoispuoleiselle LPA-1 -tontille alueellisen maanpäällisen pysäköintitalon.

Hintakilpailu on avoin kaikille, mutta se suunnataan rakennusliikkeille ja rakennuttajille tai näiden muodostamille yhteenliittymille, eli tarjouksen voi tehdä joko yksin tai ryhmänä. Tarjoajan tulee tarjouksessaan sitoutua suunnittelemaan ja toteuttamaan kustannuksellaan molemmat tontit täysin valmiiksi tämän tarjouspyynnön mukaisesti. Kilpailun voittajaksi esitettävällä tarjoajalla/tarjoajilla on oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset keskeiselle alueelle sijoittuvan laajan ja rakennusteknisesti vaativan hankekokonaisuuden toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (kilpailun ehdoista tarkemmin ks. tarjouspyynnön kohta 5.1.). Voittajaksi esitettävän tarjoajan tulee toiminnassaan täyttää osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaiset velvoitteet sekä verotusta, ympäristön suoje-  
lua, työsuojelua, työoloja ja työehtoja koskevat sekä muut vastaavat lakisääteiset yhteiskuntavelvoitteet (näistä tarkemmin ks. tarjouspyynnön kohta 5.1.).

**Tarjous on tehtävä tarjouspyynnön ohjeiden mukaisesti. Tarjouksen tekemisestä ei makseta tarjoajille mitään korvausta eikä ehdollisia tarjouksia hyväksytä.**

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Kaupunki päättää hylätä kaikki tarjoukset tai tarjouksen hyväksymistä koskevat päätökset eivät saa lainvoimaa tai niiden myöntäminen pitkittyy.

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

Tontit on esitetty kilpailuasiakirjassa nro 3 (Havainnekuva). Selvyyden vuoksi todetaan, että korttelin pohjoisosaan sijoittuva pysäköintitontti ei kuulu tämän hintakilpailun piiriin.

## **2. YMPÄRISTÖNKUVAUS, TONTTITIEDOT JA RAKENNETTAVUUS**

### **2.1. Ympäristönkuvaus ja tonttien nykyinen käyttö**

Jätkäsaaren asuntoreformikorttelia nro 20077 koskeva asemakaavamuutoksen nro 12663 tarkoittama kaava-alue sijoittuu Helsingin kaupungin Länsisataman kaupunginosaan (20.). Alue rajautuu pohjoisessa parhaillaan rakentuvaan uuteen Saukonlaiturin asemakaava-alueeseen, etelässä ja lännessä parhaillaan rakentuvaan uuteen Melkinlaiturin asemakaava-alueeseen ja idässä parhaillaan rakentuvaan Atlantinkaaren asemakaava-alueeseen.

Korttelin 20077 alue on kokonaisuudessaan rakennettu täyttömaalle. Maanpäällistä luonnonympäristöä ei ole säilynyt, eikä alueella ole puuvartista kasvillisuutta.

Tarjouspyynnön kohteena olevat AK-tontit 20077/2 ja 20077/3 (jäljempänä ja edellä myös: ”tontti” tai ”tontit”) sijaitsevat keskeisellä paikalla

tultaessa Jätkäsaaren eteläosaan Melkinlaiturin alueelle. Tonttien pohjoispuolella Kanariankadun toisella puolen sijaitsevat jo valmistuneet asuinkerrostalokorttelit 20075 ja 20076. Idässä tontit rajautuvat kokoajakatuna toimivaan Atlantinkatuun, jonka toisella puolen sijaitsevat Atlantinkaaren asuinkerrostalokorttelit. Etelässä tontit rajautuvat Samoankujaan, jonka toisella puolen sijaitsee asuinkerrostalokortteli 20082. Lännessä tontit rajautuvat Tahitinkatuun, jonka länsipuolella sijaitsevat asuinkerrostalokorttelit 20078 ja 20079. Tonttien itä- ja/tai länsipuolille tulee tämän hetkisten tietojen mukaan sijoittumaan raitiotiepysäkit ja raitiotie tulee lopputilanteessa kiertämään korttelin 20077, mikä tulee huomioida tonttien suunnittelussa ja toteuttamisessa jäljempänä kuvatulla tavalla. Edelleen on mahdollista, että raitiotie toteutetaan pikaraitiotienä. Tällä hetkellä tonttien alueella ja niiden välittömässä läheisyydessä on väliaikaista pysäköintiä ja muita aluerakentamista palvelevia väliaikaisiksi tarkoitettuja toimintoja. Näiden toimintojen väistyminen on tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellytys.

Merenranta sijaitsee lähimmillään noin 150 metrin päässä tonttien eteläpuolella. Ruoholahden metroasema sijaitsee reilun kilometrin päässä. Jätkäsaaren ”keskusuisto”, Hyväntoivonpuisto, sijaitsee valmistus- ja reilun sadan metrin päässä. Melkinlaiturin asemakaava-alueelle tultaneen toteuttamaan virkistyskäyttöön myös muita puistoalueita. Jätkäsaaren keskuskortteli tulee toteutuessaan sijaitsemaan reilun kolmen sadan metrin päässä.

## 2.2. Tonttitiedot

### 2.2.1. Hintakilpailun perusteella vuokrattavien AK-tonttien 20077/2 ja 3 perustiedot

Vuokrattavat AK-tontit 20077/2 ja 3 sijoittuvat Helsingin kaupungin 20. kaupunginosaan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12663 (Jätkäsaaren Asuntoreformikortteli) alueelle. Tontit ovat tällä hetkellä asemakaavan muutoksen nro 12663 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja. Tässä tarjouspyynnössä niistä puhutaan kuitenkin tontteina. Tontteja ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, eikä niillä ole voimassa olevaa tonttijakoa. Kaupunki omistaa tontit.

Tonttien perustiedot ovat seuraavat:

Tontin nro ja osoite	Käyttötarkoitus	Kaavan osoittama kerrosala (k-m <sup>2</sup> )	Pinta-ala
20077/2, os. Tahitinkatu	Asuinkerrostalotontti (AK)	4 850 k-m <sup>2</sup>	1 628 m <sup>2</sup>
20077/3, os. Atlantinkatu	Asuinkerrostalotontti (AK)	4 850 k-m <sup>2</sup>	1 682 m <sup>2</sup>

Tonteille saa rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat sekä saunat asemakaavaan

merkityn kerrosalan lisäksi. Tontin 20077/2 kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta vähintään 600 k-m<sup>2</sup> on asemakaavan mukaan varattava liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Po. tontille tulee toteuttaa päivittäistavarakauppa. Tontin 20077/3 kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta vähintään 400 k-m<sup>2</sup> on asemakaavan mukaan varattava liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tilat on varustettava rasvanerottelukaiivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla poistoilmahormilla, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi. Edelleen asemakaavan mukaan Atlantinkadun ja Samoankujan varrella olevat maantasokerrokset tulee varata ensisijaisesti liike- tai muiksi toimi- ja asiakaspalvelutiloiksi koko julkisivun pituudelta asemakaavamääräyksissä tarkemmin selostetulla tavalla.

### **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. Tonttijako on kuitenkin esitettävä Kaupungin hyväksyttäväksi ennen tonttijaon hakemista ja tonttien lohkomista ja rekisteröintiä.

### **2.3. Asemakaavatiedot ja asemakaavan tavoitteet**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.10.2021 hyväksyä Länsisataman Jätkäsaaren Asuntoreformikorttelin asemakaavan muutoksen nro 12663, joka on saanut lainvoiman 30.11.2021.

Asemakaavan muutos nro 12663 koskee Jätkäsaaren korttelia 20077, jonka ratkaisusta järjestettiin vuonna 2019 yleinen arkkitehtuurikilpailu. Kilpailun teemana oli asuntoreformi ja sillä etsittiin uusia ratkaisuja asuntosuunnitteluun kaupunkikorttelissa. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kilpailun voittotyön toteutus asuinkorttelin osalta. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien 6 -kerroksisten asuinkerrostalojen sekä noin 400 autopaikalle mitoitettun pysäköintitalon rakentamisen.

Tämän tarjouspyynnön kohteena olevat korttelin 20077 tontit 20077/2 ja 3 ovat asemakaavamerkinnältään asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Korttelin 20077 tonttien 2 ja 3 eteläsivu avautuu Samoankujan suuntaan. AK-tontin 20077/3 itäsivu aukeaa Atlantinkadun suuntaan ja AK-tontin 20077/2 länsisivu Tahitinkadun suuntaan. Pohjoisessa tontit rajoittuvat LPA-1 tonttiin 20077/4, johon tullaan toteuttamaan Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toimesta mainittu pysäköintitalo. Tontteihin kuuluu niiden pohjoisosassa Tahitinkuja, joka on kaavamääräysten mukaan varattu yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle, ja jolla lisäksi huoltoajo on sallittu. Tontille 20077/2 toteutettavan päivittäistavarakaupan huolto- liikenne järjestetään Tahitinkujan kautta. Tonttien pelastusratkaisu perustuu omatoimiseen pelastautumiseen. Korttelin 20077 itä- ja/tai länsipuolille tulee sijoittumaan raitiotiepysäkit ja raitiotie tulee kiertämään korttelin. On mahdollista, että raitiotie tullaan toteuttamaan pikaraitiotienä.

Tonttien 20077/2 ja 3 kokonaiskerrosala on yhteensä 9 700 k-m<sup>2</sup>, josta yhteensä vähintään 1 000 k-m<sup>2</sup> on kivijalkaliike- tmv. tiloja asemakaavamääräyksissä tarkemmin selostetulla tavalla. Asuinrakennusoikeuden kokonaismäärä on näin ollen yhteensä enintään 8 700 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus jakautuu siten, että tontille 20077/2 on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 850 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 600 k-m<sup>2</sup> on varattava kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Po. tontille on toteutettava päivittäistavarakauppa tämän tarjouspyynnön mukaisesti. Tontin 20077/2 asuinrakennusoikeus on siten enintään 4 250 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku 6.

Tontille 20077/3 on niin ikään osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 850 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 400 k-m<sup>2</sup> on varattava kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla poistoilmahormilla, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi. Tontin 20077/3 asuinrakennusoikeus on siten enintään 4 450 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku 6.

Tonttien autopaikkamääräys on kaavamääräysten mukaan asuinkerrostalojen osalta vähintään 1 ap / 135 k-m<sup>2</sup>. Autopaikat tullaan kokonaisuudessaan sijoittamaan Rakennuttajan kustannuksella Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n vastaisuudessa toteuttamaan Melkinlaiturin maanpäälliseen pysäköintitaloon tonttien pohjoispuolelle LPA-1 -tontille 20077/4. Tarkemmin pysäköinnin järjestämisestä on sanottu tämän tarjouspyynnön kohdassa 3.6.5.

Muilta osin viitataan asemakaavan muutokseen nro 12663, joka on määräyksineen tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 4.

**Kaupunki pidättää itselleen oikeuden myöhemmin tehdä tarpeelliseksi katsomiaan asemakaavan muutoksia Jätkäsaaren alueella asemakaavan muutoksen nro 12663 ulkopuolella.**

**Kaupunki ei vastaa siitä, että Jätkäsaaren alueella voimassa olevien asemakaavojen tai asemakaavaluonnosten tai -ehdotusten mukaiset hankkeet toteutuisivat niiden kaavassa osoitettujen käyttötarkoitusten, laajuuden tai suunniteltujen aikataulujen mukaisesti.**

**Edelleen Kaupunki toteaa, että se tulee luovuttamaan Jätkäsaaren alueelta ja/tai sen lähiympäristöstä ja asemakaavan muutoksen nro 12663 ulkopuolelta jatkossa myös muita tontteja vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon päättämässään aikataulussa.**



## 2.4. Tonttien rakennettavuus ja perustamistapa sekä vaadittavat esirakentamistoimenpiteet

Tonteista on tehty 2.3.2020 geotekninen rakennettavuusselvitys. Po. selvitys on tehty aiemmin voimassa olleen asemakaavan mukaisesti AK-tontista 20077/1, mutta selvityksen tiedot ovat muuten lähtökohtaisesti edelleen ajantasaisia. Mainitun selvityksen perusteella tonteille toteutettavat rakennukset tulee alustavan tiedon mukaan perustaa porattavilla teräsputkipaaluilla kallion varaan. Paalujen arvioitu pituus vaihtelee 16-26 metrin välillä.

Muilta osin tonttien pohjatutkimustietojen, pohjavesihavaintojen, täyttö-tietojen ja muiden maaperää ja sen rakenteita koskevien tietojen osalta viitataan mainittuun rakennettavuusselvitykseen, joka on tämän tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 5. Mainitussa selvityksessä annetut kustannusarviot annetaan suuntaa-antavina arvioina ja sitoumuksetta. Edelleen mainittuun selvitykseen sisältyy myös maan- ja vedenalaisten rakenteiden toteumatietojen mittausta ja luovuttamista koskevat ohjeet, joita Rakennuttajan tulee noudattaa.

Rakennuttaja on lisäksi velvollinen kustannuksellaan tekemään tarvittavat tonttien perustamis- ja maanrakennustöiden toteuttamisen edellyttämät geotekniset lisäselvitykset, geotekniset tutkimukset ja pohjarakentamissuunnitelmat sekä muut vastaavat. Edelleen Rakennuttaja on velvollinen noudattamaan tonteille rakennettavien rakennusten perustamiseen ja maanrakentamiseen liittyvien töiden osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun maa- ja kallioperäyksikön antamia ohjeita ja määräyksiä. Alueella suoritettavien maaperätutkimusten tulokset inframuodossa sekä maanalaisten rakenteiden toteumatiedot tulee toimittaa Maan- ja vedenalaiset rakenteet -ohjelijan mukaisesti maa- ja kallioperäyksikköön.

Tontteja ympäröivät yleiset katualueet on tarkoitus rakentaa ennen tontteja ja katualueet rakennetaan ilman pontti- tai muuta vastaavaa tukiseinää. Näin ollen Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tonttien ympärille niiden alueelle ja/tai niiden välittömään läheisyyteen katualueille ponttiseinän tai muun vastaavan rakentamisen aikaisen tukiseinän, ellei myöhemmin tehtävistä geoteknisistä lisäselvityksistä tai tutkimuksista ilmenevistä erittäin painavista syistä muuta johdu. Kaupunki pitää kuitenkin oikeuden edellyttää tässä tarkoitettua ponttiseinän rakentamista. Rakennuttaja vastaa ponttiseinän suunnittelusta, rakentamisesta ja mahdollisesta purkamisesta. Ponttiseinä tai muu vastaava tukiseinä on toteutettava laadukkaasti vastaavanlaisilta tukirakenteilta tavanomaisesti edellytetyjä laatu-, lujuus-, syvyys- ja materiaalivaatimuksia noudattaen. Tukiseinärakenteen ankkurit ja muut tukirakenteet on rakentamisen päättyessä katkaistava tai tehtävä muulla tavalla jännityksettömiksi. Kaupungilla on oikeus antaa asiasta tarkentavia määräyksiä.

### **2.4.1. Yksityiskohtaisten pohjatutkimusten suorittaminen**

Rakennuttajalla on myöhemmin laadittavan tontteja koskevan varauspäätöksen perusteella oikeus kustannuksellaan ja vastuullaan suorittaa tonteilla tavanomaisia geoteknisiä pohjatutkimuksia maaperän tarkemman laadun ja kantavan pohjakerroksen sijainnin selvitystä sekä perustamistavan yksityiskohtaista suunnittelua varten.

Rakennuttajan tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen maaperätutkimusten suorittamista kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakennepalvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle tutkimusten tekemisestä. Tontit -palvelu antaa tarvittaessa maaperätutkimusten suorittamisesta kirjallisesti aluekohtaisia lisäohjeita, joita Rakennuttajan tulee noudattaa.

Rakennuttajalla ei ole kuitenkaan oikeutta ilman eri suostumusta suorittaa tonteilla muita toimenpiteitä, kuten esimerkiksi kaataa puita. Rakennuttaja on velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan ennallistamaan tontin/tontit Helsingin kaupungin edellyttämään kuntoon.

Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli maaperätutkimusten suorittaminen tonteilla ei ole mahdollista.

### **2.4.2. Maaperän pilaantuminen ja rakennusjätteet ym.**

Kaupunki ilmoittaa, että tonteilla on todettu maaperän pilaantuneisuutta. Tontit kunnostetaan rakentamisen yhteydessä ympäristöpalveluiden 29.6.2018 antaman päätöksen § 129 mukaisesti.

Rakennuttaja vastaa pilaantuneen maan poistoon liittyvistä maanrakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun maaomaisuus yksikön ohjeiden mukaisesti. Kaupunki korvaa Rakennuttajalle pilaantuneen maan poistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Maaomaisuus yksikkö vastaa pilaantuneen maan poiston suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista (ns. kynnyсарvomaa) aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Rakennuttaja on velvollinen ilmoittamaan maaomaisuus yksikölle (Johanna Hytönen, puh. 09-310 36414) rakentamisen aloitusajankohdan viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja sopimaan em. asioista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Rakennuttajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua pilaantuneen maan poistosta. Kaupungin vastuu pilaantuneen maan poistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voi-

massa siihen asti, kunnes tonteille rakennettavat rakennukset on asemakaavan muutoksen nro 12663 ja tonttien luovutus sopimuksen käytötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Alueen aiemmasta käytöstä johtuen tonteilla on suihkupilareita sekä teräsputkipaaluja. Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tonteilla tai niiden maaperässä mahdollisesti olevat em. rakenteet sekä rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvääät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta voidaan neuvotella maaomaisuus yksikön kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten Rakennuttaja vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Rakennuttajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua tonteilla tai niiden maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Rakennuttaja on velvollinen huolehtimaan siitä, etteivät tontit Rakennuttajan toimesta tai muutoin pilaannu. Mikäli tontti/tontit Rakennuttajan toimesta tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, Rakennuttaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle sekä estämään pilaantumisen leviämisen. Tällöin Rakennuttaja on velvollinen puhdistamaan tontin/tonttien alueen sekä esittämään Kaupungille kunnostuksen loppuraportin.

Tonttien maaperätietoja koskeva ohjeellinen maaperäkartta, sis. pilareiden ja paalujen sijaintia koskevat tiedot, on tämän tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 11.

### **2.4.3. Johto- ja putkisiirrot**

Kaupunkimittauspalvelujen johtotietokartan mukaan tonttien alueella kulkee useita kunnallisteknisiä johtoja ja putkia, joista osa lienee tosin jo poistettu käytöstä. Alueella ei ole maanalaisia rakennettuja kalliotiloja.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan ennen tonttien rakentamisen aloittamista erikseen selvittämään tonttien johtotiedot kaupungin johtotietopalvelusta ja tiedot alueella mahdollisesti sijaitsevista yhdyskuntateknisistä laitteista, rakenteista tai vastaavista (puhelin: (09) 310 31930).

Mikäli tontin/tonttien asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen, putkien tms. laitteiden ja rakenteiden siirtämistä, *joitka sijaitsevat tontin/tonttien alueella*, on

Rakennuttaja hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, putkien tms. laitteiden ja rakenteiden siirtämisestä po. johtojen ym. omistajien kanssa sekä suorittamaan johto-, putki- tms. laitteiden ja rakenteiden siirrot tontin/tonttien rakentamisen yhteydessä. Johto- ja putkisiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee niiden omistaja. Lisäksi Rakennuttaja on velvollinen sopimaan kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) kanssa edellä mainittujen johtosiirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki korvaa tontin/tonttien alueella sijaitsevien johtojen tms. siirroista aiheutuneet todelliset, toteutuneet ja välittömät kustannukset, mikäli toimenpiteisiin ryhtymisestä ja kustannusten korvaamisesta on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

Rakennuttaja on lisäksi tietoinen ja hyväksyy sen, että tonttien välittömässä läheisyydessä niiden ulkopuolella yleisillä katualueilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, putkia tai muita vastaavia yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita. Mikäli tonttien rakentaminen edellyttää mainittujen *yleisillä katualueilla* sijaitsevien johtojen ja putkien ym. siirtämistä, vastaa Rakennuttaja johto-, putki- tms. laitteiden ja rakenteiden siirroista, siirtoalueiden ennallistamisesta ja näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista. Myös tässä tapauksessa Rakennuttaja on hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, putkien tms. laitteiden ja rakenteiden siirtämisestä po. johtojen ym. omistajien kanssa ja johto- ja putkisiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee niiden omistaja. Kaupungilla on oikeus antaa asiasta tarkentavia määräyksiä.

Siltä osin kuin johto- ja putkisiirtoja ei suoriteta, Rakennuttaja on lisäksi velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, putkien, viemäreiden ja laitteiden sekä laitteistojen ja kiinnikkeiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tonteilla, mikäli tonttien asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä tonttien ulkopuolelle. Mikäli tonttien asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö kuitenkin edellyttää vielä edellä mainittujen lisäksi tehtäviä johto- tms. siirtoja, Rakennuttaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin asian selvittämiseksi.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Rakennuttajan hankkeelle saattaa aiheutua tonteilla olevien johtojen, putkien, laitteiden ja rakenteiden yms. siirroista.

## 2.5. Yhdyskuntatekninen huolto ja yleiset alueet

Kaupunki rakentaa tonttien ulkopuolelle kadut ja muut yleiset alueet sekä kunnallistekniset verkostot päättämässään aikataulussa siltä osin kun niitä ei ole jo toteutettu. Nämä pyritään toteuttamaan tonttien rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Kadut ja muut yleiset alueet viimeistellään kuitenkin vasta, kun tonttien sekä lähialueiden rakentamistoiminta on kokonaisuudessaan saatettu loppuun.

Rakennuttaja on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ennen tonttien rakentamisen aloittamista varmistamaan kadun ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä tonttien rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta. Rakennuttaja on velvollinen toimittamaan viipymättä lämpö-, vesi-, ilmastointi- ja sähkösuunnitelmat (LVIS) liitoskohtalausuntoineen ja pelastussuunnitelman kaupungin osoittamaan projektipankkiin.

Kaupunki ei vastaa Rakennuttajalle taikka kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttien rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden, maanalaisten tilojen tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai Rakennuttaja joutuu tällaisen viivästymisen vuoksi suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä tonttien osalta.

**Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan liittämään tonteille toteutettavat hankkeet yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Liittymisessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia eri laitosten ja yhtiöiden käyttämiä toimitus-, liittymis-, myynti- ja muita vastaavia ehtoja.**

Tontit ovat liitettävissä Helen Oy:n kaukolämpö- ja kaukojäähdytysverkkoon. Tontit ovat liitettävissä myös Helen sähköverkko Oy:n sähköverkkoon. Liittymisessä noudatetaan Helen Oy:n kaukolämmön sekä 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 3.6.4.

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. Tämän hetkisten tietojen mukaan tonttien on liityttävä vesi- ja viemäriverkostoihin Kanariankadun ja Tahitinkadun kulmassa olevaan liittymään. Po. verkostoihin liittyminen on liittymän sijainnista johtuen tavanomaiseen verrattuna teknisesti haastavampaa ja kustannuksiltaan

kalliimpaa sekä edellyttää suunnitelmien yhteensovittamista ja rasitteista sekä yhteisistä putkista ja/tai johdoista sopimista LPA-1 -tontin 20077/4 toteuttajan (Jätkäsaaren Pysäköinti Oy) kanssa.

Kaupunki määrittää tontteihin liittyvän kunnallistekniikan liitoskohdat ja vastaa kunnallistekniikan runkolinjan toteuttamisesta katualueella. Kaupungin toteuttamista liitoskohdista poikkeavista uusien liittymien toteuttamisesta runkolinjaan vastaa kustannuksellaan Rakennuttaja, mukaan lukien jo tehdyn liitoskohdan tulppaaminen ym. tarvittavat toimenpiteet. Kaupungilla on oikeus antaa asiaa koskevia tarkentavia määräyksiä ja/tai menettelytapaohjeita.

### **3. RAKENNUTTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUS**

#### **3.1. Rakennuttajan toteutusvelvollisuudesta yleisesti**

Tontit toteutetaan Rakennuttajan kokonaisvastuuperiaatteella.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan tontit ilman aiheetonta viivytystä sekä osaltaan aktiivisesti edistämään tonttien suunnittelua ja rakentamista.

Tontit ja niille rakennettavat rakennukset on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei niiden toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa, haittaa eikä vaaraa tonttien alapuolella, eikä sen ympäristössä mahdollisesti sijaitseville tai sinne asemakaavassa tai muutoin toteutettaviksi osoitetuille rakennuksille, rakenteille, maanalaisille tiloille, yleisille alueille, johdoille, putkille ja vastaaville eikä niiden tavanomaiselle käytölle.

Tonttien Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella tontit kokonaan täysin valmiiksi tämän tarjouspyynnön, varauspäätöksen ja lopullisten luovutussopimusten (pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten) sekä näiden liitteiden 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, asemakaavaa täydentäviä alueellisia suunnitteluohjeita, kuten rakentamistapaohjeita, lähiympäristön suunnitteluohjeita ja talonrakentamisen suunnitteluohjeita sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalveluiden edellyttämällä tavalla, ellei edellä mainituista myönnetä poikkeamis päätöstä.

Lisäksi muun muassa katu- ja muille yleisille alueille rakennettaessa on haettava kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalvelujen alueidenkäyttö- ja valvontayksikön ohjeistuksen mukaisesti kaivu- ja sijoitusluvat. Tällöin on noudatettava edellä mainitun yksikön antamia ohjeita, päätöksiä ja niiden perusteella annettuja määräyksiä.

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

Kaupunki ei vastaa mistään Rakennuttajan hankkeiden (tonttien) toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Kaupunki ei myöskään vastaa Rakennuttajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita Rakennuttajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tontteja koskevat luvat tai muut päätökset oikaisuvaatimuksen, ylemmän toimielimen tai valituksen johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy.

### **3.1.1. Suunnitelmien yhteensovittaminen**

Rakennuttaja on tietoinen siitä, että tonttien rakentamiseen ja sen aika-tilaan saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen, kortteliin 20077 LPA-1 -tontille 20077/4 Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toimesta toteutettavan pysäköintitalon rakentaminen sekä lähialueen kortteleiden ja myös muiden tontteja ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan sovittamaan yhteen tonttien rakentamista koskevat suunnitelmat ja rakentamisen yleisten alueiden, kortteliin toteutettavan pysäköintitalon sekä muiden tontteja ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Tällöin Rakennuttajan tulee tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa varautua erityisesti siihen, että kortteliin vastaisuudessa toteutettavaksi tuleva pysäköintitalo on toteutettavissa ilman erityisiä vaikeuksia ja lisäkustannuksia.

Rakennuttaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan tonttien rakentamisen yleisten alueiden, kortteliin toteutettavan pysäköintitalon ja tontteja ympäröivien kiinteistöjen rakentamisen kanssa siten, ettei tonttien rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen, pysäköintitalon eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Edelleen Rakennuttajan tulee tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa varautua erityisesti siihen, että tontteja kiertävä raitiovaunu pysyy liikennöimään keskeytyksettä, ja mm. ettei tonteille ja/tai niiden läheisyyteen toteutettuja väliaikaisia yhdyskuntateknisiä pylviä vaurioiteta tonttien rakentamisen yhteydessä.

### 3.2. Tonttien toteuttamisen kaupunkikuvalliset ja suunnittelulliset tavoitteet

#### 3.2.1. Asuntoreformi Helsinki 2020 -kilpailun viitesuunnitelman ”Domus” noudattaminen ym.

Kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu järjesti keväällä 2019 Asuntoreformi Helsinki 2020 -kilpailun, jonka voittajaksi Jätkäsaaren korttelin 20077 osalta valikoitui AS LL TK arkkitehtien laatima Viitesuunnitelma ”Domus”. Po. viitesuunnitelmaa on edelleen jatkokehitetty lopulliseksi 29.4.2020 päivätyksi viitesuunnitelmaksi (jäljempänä ja edellä: ”viitesuunnitelma”), ja se on tämän tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 2. Viitesuunnitelmaan sisältyy lisäksi 19.11.2021 päivätty täydennyssuunnitelma (jäljempänä ”täydennyssuunnitelma”), jonka mukaisesti osa asunnoista on mahdollista jakaa toteutettavaksi pienempinä itsenäisinä asuntoina (kaksioina ja kolmioina) heti jäljempänä kuvatulla tavalla.

**Viitesuunnitelma toimii tonttien jatkosuunnittelun sitovana kaupunkikuvallisena ohjeena jäljempänä mainituin tarkennuksin ja jäljempänä mainituilta osin sitovana asuntojen sekä yhteispihan suunnittelua ja niiden laatutasoa ym. koskevana ohjeena. Muilta osin Rakennuttajaa suositellaan noudattamaan viitesuunnitelmassa esitettyjä laadullisia- ja muita vaatimuksia.**

Tonttien suunnitteluratkaisujen on oltava kaupunkikuvallisesti erittäin korkeatasoisia.

Sitovina tavoitteina on erityisesti otettava huomioon, että:

- Rakennukset ovat massiivitiilirakenteisia (kantava tiiliharkko, kuten porothon) puhtaaksimuuratulla tiiliverhouksella.
- Toisessa (2.) kerroksessa sisäpihaa kiertää yhtenäinen, kapea parveke- ja katosvyöhyke.
- **Tontille 20077/2** tulee toteuttaa vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja seuraavasti:
- Rakennuksen 2-5. kerroksiin tulee toteuttaa viitesuunnitelman mukaisesti *kaksoiskäyttöisiä perheasuntoja*, joissa on keskiahalla ja huonemainen, sisään vedetty parveke. Asunnoista on erotettavissa yksinön kokoinen sivuasunto. Selvyyden vuoksi todetaan, että po.



asunnot on asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä merkittävä samaan osakesarjaan kuuluvaksi niin, ettei sivuasunnon myyminen erikseen ole mahdollista. Näin voidaan varmistua siitä, että sivuasunnosta voidaan pelastautua perheasunnon kautta korttelin sisäpihalle.

Näistä kaksoiskäyttöisistä perheasunnoista enintään 3 asuntoa kustakin kerroksesta voidaan kuitenkin jakaa täydennyssuunnitelman mukaisesti toteutettavaksi pienempinä itsenäisinä asuntoina (kaksioina ja kolmioina) monipuolisemman asuntojakauman saavuttamiseksi. Asuntojen jakaminen edellyttää ulokeparvekkeiden tai muiden vastaavien rakenteellisten ratkaisujen rakentamista kerrosten välillä katualueille asti, jotta näiden asuntojen pelastusjärjestely voidaan toteuttaa.

- Ylimpään kerrokseen (6.) tulee toteuttaa viitesuunnitelman mukaisesti keskisuuria nk. loftmaisia asuntoja (ts. ilman huonejakoa), joissa on pieni parveke kadulle päin ja katettu ylävalollinen ”luhtiterassi” sisäpihalle.

Kaikki asunnot jätetään raakatiloina eli asukkaan itse viimeisteltäviksi. Ei valmiita pintoja.

- **Tontille 20077/3** tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I –ehdoin seuraavasti:
- Rakennuksen 2-5. kerroksiin tulee toteuttaa viitesuunnitelman mukaisesti *kaksoiskäyttöisiä perheasuntoja*, joissa on keskiahalla ja huonemainen, sisään vedetty parveke. Asunnoista on erotettavissa yksinön kokoinen sivuasunto. Selvyyden vuoksi todetaan, että po. asunnot on myös Hitas- asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä merkittävä samaan osakesarjaan kuuluvaksi niin, ettei sivuasunnon myyminen erikseen ole mahdollista. Näin voidaan varmistua siitä, että sivuasunnosta voidaan pelastautua perheasunnon kautta korttelin sisäpihalle. Tämä on lisäksi Hitas –säätelyjärjestelmän kannalta tarpeen.

Näistä kaksoiskäyttöisistä perheasunnoista enintään 3 asuntoa kustakin kerroksesta voidaan kuitenkin jakaa täydennyssuunnitelman mukaisesti toteutettavaksi pienempinä itsenäisinä asuntoina (kaksioina ja kolmioina) monipuolisemman asuntojakauman saavuttamiseksi. Asuntojen jakaminen edellyttää ulokeparvekkeiden tai muiden vastaavien rakenteellisten ratkaisujen rakentamista kerrosten välillä katualueille asti, jotta näiden asuntojen pelastusjärjestely voidaan toteuttaa.

- Ylimpään kerrokseen (6.) tulee myös ko. tontille toteuttaa viitesuunnitelman mukaisesti keskisuuria nk. loftmaisia asuntoja (ts. ilman huonejakoa), joissa on pieni parveke kadulle päin ja katettu ylävalollinen ”luhtiterassi” sisäpihalle.

Hitas-asunnoissa pinnat viimeistellään arkkitehdin valitsemin materiaalein.

- Korttelin 20077 sisäpiha tulee toteuttaa maapohjaisena puolijulkisena ja vehreänä sisäpihana, jolle avautuu Samoankujalta ja pohjoisen kujalta porttikongit.

Sisäpihan keskiosa on vehreä ja kumpumainen ja sen keskelle jää pääasiallinen oleskelu- ja leikkialue.

- Korttelissa on omatoiminen pelastautuminen, joka järjestetään parvekevyöhykkeeltä kerroksesta toiseen luukuilla ja tikkailla aina piha- tai katutasoon saakka.

Rakennuttajan on mahdollista poiketa perustellusta esimerkiksi teknisestä syystä johtuen ja vähäisessä määrin viitesuunnitelman mukaisesta huoneistojakaumasta edellyttäen, ettei poikkeaminen muuta tai heikennä viitesuunnitelmasta ilmeneviä kaupunkikuvallisia perusratkaisuja.

Selvyyden vuoksi todetaan, että viitesuunnitelma on laadittu aiemmin voimassa olleen asemakaavan muutoksen nro 12500 aikana, mutta nyt voimassa oleva asemakaavan muutos nro 12663 on tehty viitesuunnitelman perusteella. Mikäli viitesuunnitelma on joltain osin ristiriitainen voimassa olevan asemakaavan muutoksen tai tämän tarjouspyynnön kanssa, noudatetaan ensi sijassa asemakaavan ja tarjouspyynnön määräyksiä. Viitesuunnitelma tulee siten nähdä edellä mainittuja asiakirjoja täydentävänä asiakirjana. Kaupunki ei vastaa siitä, että viitesuunnitelmassa esitetyt rakennustekniset tai muut perusratkaisut ovat sellaisenaan toteutuskelpoisia.

Tontit on toteutettava yhteistyössä voittaneen arkkitehtitoimiston (AS LL TK arkkitehdit) sekä po. toimiston mahdollisesti erikseen määrittelemän suunnittelijan/suunnittelijoiden kanssa. Rakennuttajan tulee tehdä arkkitehtisuunnittelua koskeva toimeksianto po. suunnittelutoimiston ja mahdollisesti sen määrittelemien yhteistyökumppaneiden kanssa. Suunnittelutoimeksiannon osalta noudatetaan alalla tavanmukaisia ja vakiintuneita ehtoja sekä palkkionmääräytymisen periaatteita. Mikäli osapuolet eivät pääse näistä sopimukseen, päättää kaupunki niistä osapuolia sekä Suomen Arkkitehtiliittoa (SAFA) kuultuaan. Rakennuttaja vastaa SAFA:n lausunnon hankkimisesta kustannuksellaan, mutta lausuntopyyntö on valmisteltava yhteistyössä mainitun suunnittelutoimiston kanssa.

### 3.3. Rakennuttajan toteutusvelvollisuus tonteittain

#### **3.3.1. Vapaaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettava vuokrattava AK-tontti 20077/2**

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan AK-tontille 20077/2 vapaaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja. Lisäksi AK-tontille 20077/2 on toteutettava sen ensimmäiseen kerrokseen Samoankujan ja Tahitinkadun varteen päivittäistavarakauppa, jonka kerrosala on vähintään 600 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan tontin asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat lopputilanteessa viereiselle LPA-1 -tontille 20077/4 Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toimesta toteutettavaan maanpäälliseen pysäköintitaloon. Tarkemmin autopaikkojen järjestämisvelvollisuudesta on kerrottu tarjouspyynnön kohdassa 3.6.5. Tontin maanvuokran määräytymisestä on puolestaan sanottu tämän tarjouspyynnön kohdassa 4.3.3.1.

Tontin suunnittelussa ja toteutuksessa on muutoinkin noudatettava tämän tarjouspyynnön, varauspäätöksen ja tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen sekä näiden liitteiden ehtoja.

#### **3.3.2. Vapaaarahoitteisena Hitas I -omistusasuntotuotantona toteutettava vuokrattava AK-tontti 20077/3**

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan AK-tontille 20077/3 vapaaarahoitteisia Hitas I -omistusasuntoja. Lisäksi AK-tontille 20077/3 on toteutettava sen ensimmäiseen kerrokseen Samoankujan ja Atlantinkadun varteen vähintään 400 k-m<sup>2</sup> nk. kivijalkaliike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muita asiakaspalvelutiloja. Asemakaavamääräysten mukaisesti po. tilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla poistoilmahormilla, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan tontin asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat lopputilanteessa viereiselle LPA-1 -tontille 20077/4 Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toimesta toteutettavaan maanpäälliseen pysäköintitaloon. Tarkemmin autopaikkojen järjestämisvelvollisuudesta on kerrottu tarjouspyynnön kohdassa 3.6.5. Tontin maanvuokran määräytymisestä on puolestaan sanottu tämän tarjouspyynnön kohdassa 4.3.3.4.

Tontin suunnittelussa ja toteutuksessa on muutoinkin noudatettava tämän tarjouspyynnön, varauspäätöksen ja tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen sekä näiden liitteiden ehtoja.

Hitas I -omistusasuntotuotantona toteutettavan AK-tontin 20077/3 osalta on lisäksi noudatettava kilpailuasiakirjana nro 12 olevia Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.

### 3.4. Rakentamisen laadunohjaus ja rakennuslupasuunnitelmien hyväksyminen

Tonttien suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa. Tonttien suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin kaupunginkanslian Länsisataman aluerakentamisprojektin järjestämässä kokouksissa (alueryhmäkokoukset, rakennuttajakokoukset ym.). Tarvittaessa voidaan järjestää myös katselmuksia, joissa osapuolet ovat läsnä.

Tonteille toteutettavat Rakennuttajan hankkeet osallistuvat alueryhmätyöskentelyyn ja alueryhmän järjestämiin kokouksiin. Alueryhmän tehtävänä on tarkastaa ja antaa lausunto kunkin hankkeen asemakaavan mukaisuudesta ja/tai vähäisistä poikkeamisista, tonttien luovuttamista koskevien ehtojen sekä muiden hanketta koskevien erityisehtojen täyttymisestä sekä suunnitteluratkaisujen laadusta. Lisäksi alueryhmän kokouksissa tarkastetaan hankkeiden pihasuunnitelmat sekä varmistetaan, että suunnittelun yhteensovituksista muun ympäristön kanssa (esim. pelastusreitit) huolehditaan asianmukaisesti. Alueryhmä koostuu kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston (puheenjohtaja ja sihteeri), rakennusvalvontaviranomaisen, asemakaavoituspalvelun sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun edustajista. Alueryhmää täydennetään tarvittaessa muilla asiantuntijoilla.

Rakennuttaja on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu po. kokouksissa on kunkin hankkeen pääsuunnittelijalla. Mikäli yhdyshenkilö vaihtuu, tästä on viipymättä ilmoitettava Länsisataman aluerakentamisprojektille.

Rakennuttaja on velvollinen ilmoittamaan tonttien rakentamisen aloittamisen ja valmistumisen ajankohdat sekä näitä koskevat muutokset hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojektille (projektinjohtaja Tuomo Sipilä, puh. (09) 310 34249, posti: [tuomo.sipila@hel.fi](mailto:tuomo.sipila@hel.fi)).

Kunkin tontin osalta lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit -yksikön sekä Länsisataman aluerakentamisprojektin (alueryhmän) hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista. Tonttien toteuttamisen tulee tapahtua edellä tässä kohdassa mainitulla tavalla hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tonttien luovuttamisesta, mikäli lopulliset rakennuslupasuunnitelmat eivät laadullisesti tai perusratkaisuiltaan vastaa tässä tarjouspyynnössä tonttien

toteuttamiselle asetettuja kaupunkikuvallisia ja suunnittelullisia tavoitteita.

Kunkin tontin rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitelmien muutoksille on saatava maaomaisuuden kehittäminen ja tontin palvelun ja Länsisataman aluerakentamisprojektin (alueryhmän) hyväksyntä.

### 3.5. Tonttien toteuttamisen ja varauksen määräajat sekä niiden pidentäminen

Tonttien toteuttamisen edellyttämät rakennus- ja muut mahdolliset viranomaisluvut on haettava varauspäätöksen voimassa ollessa. Varauspäätös tehdään noin kahdeksi ja puoleksi vuodeksi.

Rakennuttaja on velvollinen mahdollisimman pikaisesti allekirjoittamaan kulloinkin ko. tonttia koskevan lopullisen luovutussopimuksen (pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen), kun ko. tontille on myönnetty rakennuslupa ja se on tullut lainvoimaiseksi.

Sitovana tavoitteena on kuitenkin, että:

AK-tontin 20077/2 pitkäaikainen maanvuokrasopimus allekirjoitetaan ja tontin rakentaminen aloitetaan **viimeistään 31.10.2024 mennessä**

ja

AK-tontin 20077/3 pitkäaikainen maanvuokrasopimus allekirjoitetaan ja tontin rakentaminen aloitetaan **viimeistään 31.12.2024 mennessä**.

Korttelin 20077 AK-tonttien 20077/2-3 toteutusjärjestys on siten ennalta määrätty, ja rakentaminen etenee lännestä Tahitinkadun suunnasta itään Atlantinkadun suuntaan ja tontin 20077/2 rakentaminen tulee aloittaa ennen tontin 20077/3 rakentamisen aloittamista.

Tonttien rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhintaja- 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 kahden (2) vuoden kuluessa kulloinkin ko. tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Rakennus katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on sen loppukatselmuksessa hyväksynyt käyttöön otettavaksi.

Edellä esitetyt määräajat ovat sitovia ja Rakennuttaja on velvollinen hakemaan rakennusluvut, tekemään tonttien pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset sekä toteuttamaan tontit annettujen määräaikojen puitteissa.

Rakennuttajan tulee kaikessa toiminnassaan ottaa huomioon määräajat ja myötävaikuttaa niiden toteutumiseen.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta painavasta syystä myöntää tonttien varauspäätökseen ja/tai edellä mainittuihin toteuttamisen määräaikoihin pidennystä. Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästyminen johtuu Rakennuttajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota Rakennuttajan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon tonttien varauspäätöksen tekemisen hetkellä ja jonka seurauksia Rakennuttaja ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa. Edellä mainittuna perusteltuna syynä voidaan tapauskohtaisen harkinnan mukaan pitää esimerkiksi tonttien esirakentamisen tai rakentamiskelpoiseksi saattamisen viivästyminen, kunnallistekniikan rakentamisen viivästyminen tai rakennusluvasta tehtyä valitusta.

Erikseen todetaan, että asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella Rakennuttajalla olisi oikeus saada tonttien varauspäätökseen ja/tai toteuttamisen määräaikoihin pidennystä. Tällaisena syynä ei myöskään pidetä rakennushankkeen toteuttamiseen tavanomaisesti kuuluvia viivästytilanteita, kuten esimerkiksi hankkeen toteuttamisen edellyttämien lupien normaalina pidettävää viranomaiskäsittelyn viivästyminen.

Mikäli jonkin määräajan saavuttamatta jäämistä on pidettävä todennäköisenä, Rakennuttaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä kirjallisesti (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit -yksikölle) Kaupungille. Ilmoitukseen on sisällytettävä seuraavat selvitykset:

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

Kaupunki päättää mahdollisista määräaikojen tai tonttien varauspäätöksen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Viivästyksen syiden ja keston arviointi sekä määräajan ja/tai varauspäätöksen pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina tapauskohtaisesti eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen. Ilmoitus määräajan mahdollisesta pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan tiedoksi kirjallisesti.

Kaupunki ilmoittaa, että se on valmis tarvittaessa perustellusta syystä neuvottelemaan muutoksista edellä esitettyyn tonttien toteutusjärjestykseen, mikäli muutokset edesauttavat tonttien toteutumista asetettujen määräaikojen puitteissa ja toteutusjärjestyksen muutosta on muutoinkin pidettävä Kaupungin edun mukaisena. Mahdolliset toteutusjärjestyksen

muutokset eivät oikeuta määräaikojen pidennyksiin, ellei nimenomaisesti toisin sovita.

### **3.6. Muuta tonttien toteutuksessa huomioitavaa**

#### **3.6.1. Alueellinen jätteen putkikuljetusjärjestelmä ja tähän liittyvät ehdot**

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

Korttelin 20077 tonteille 2 ja 3 rakennettavien rakennusten omistamista varten perustettavat asunto-osakeyhtiöt ovat velvollisia liittymään jäteyhtiön osakkaiksi merkitsemällä kunkin tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavan määrän yhtiön äänioikeudettomia B-sarjan osakkeita (1 osake/asemakaavan osoittama kerrosneliömetrimäärä) jäteyhtiön tarkemmin määrittelemiin ehdoin.

Jäteyhtiö 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 asennettavasta laitteistosta (syöttöasema ja kiinteistöputki ym.) aiheutuvat investointikustannukset. Perusmaksun suuruus on maksun suorittamisen ajankohdasta riippuen noin 27-29 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kiinteistökohtaisen maksun suuruus riippuu kiinteistölle asennettavien kiinteistökohtaisten laitteiden laajuudesta ja teknisestä ratkaisusta ollen arviolta noin 24-28 euroa/k-m<sup>2</sup>. Jätteen putkikeräysjärjestelmän kokonaiskustannukseksi muodostuisi siten arviolta noin 51-57 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Ellei jäteyhtiö toisin määrää, Rakennuttaja on velvollinen AK-tonttien 20077/2-3 osalta allekirjoittamaan tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana olevan mallin mukaisen putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen jäteyhtiön kanssa viimeistään kolmen kuukauden kuluessa kulloinkin ko. tontin lyhytaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Liittyminen jäteyhtiön osakkaaksi tapahtuu kiinteistön vuokralaisen hakemuksesta viimeistään jäteyhtiön määräämänä ajankohtana. Liittyminen tapahtuu pääsääntöisesti viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa kulloinkin kyseessä olevan putkikeräysjärjestelmään liitettävän tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Osakkeiden merkinnästä tehdään kunkin tontinhaltijan (asunto-osakeyhtiön) kanssa erillinen merkintä-/osakassopimus.

Jäteyhtiö määrää osakemerkinnän ehdot sekä merkintämaksun yllä kuvattujen periaatteiden mukaisesti. Käyttäjiksi tulevien tonttien tulee lisäksi tehdä jäteyhtiön kanssa erillinen käyttösopimus, jonka perusteella jäteyhtiö perii järjestelmän käyttökustannukset ja määrää käyttöehdot. Käyttösopimus tulee tehdä jäteyhtiön määräämänä ajankohtana, mutta kuitenkin ennen kuin järjestelmä otetaan kiinteistöllä käyttöön.

Kaupunki ja jäteyhtiö pidättävät kaikki oikeudet perustellusta syystä tarkistaa tässä esitettyä alustavaa hinta-arviota ja jäteyhtiöön liittymisen ehtoja.

Jätteen putkikeräysjärjestelmällä tullaan keräämään sekajätettä, paperia, biojätettä, muovia ja pienkartonkia. Jätteen putkikeräysjärjestelmän jättepisteet tulee sijoittaa jäteyhtiön antamien ohjeiden mukaisesti siten, että ne palvelevat hyvin koko korttelia. Kaupungilla ja jäteyhtiöllä on oikeus määrätä kutakin tonttia palvelevien jätteidenkeräyspisteiden taroituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Tonteille perustettavat asunto-osakeyhtiöt ovat velvollisia korvauksetta sallimaan jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen tonteillaan. Edelleen ne ovat velvollisia korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön tonteillaan. Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään kaupungin ja jäteyhtiön määräämällä tavalla.

Jätteen putkikeräysjärjestelmä pyritään toteuttamaan tonttien toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa. Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut tonteille rakennettavien rakennusten käyttöönottoon mennessä, Rakennuttaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan tonttien jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

Suunnittelu- ja toteutussopimusmalli, merkintäsopimusmalli, osakassopimusmalli, käyttösopimusmalli sekä esitietolomake ovat tämän tarjouspyynnön kilpailuasiakirjoina nro 6-10. Jäteyhtiöön liittymisen ym. osalta noudatetaan näiden sopimusmallien mukaisia ehtoja niihin kulloinkin tehtävine lisäyksineen ja päivityksineen, ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää.

### **3.6.2. Rakentamisen logistiikan ohjaus**

Kaupungin tavoitteena on Jätkäsaaren rakentamistoiminnan ja työmaa-järjestelyjen ohjaaminen siten, että rakentamiseen liittyvät toiminnat, kuten työnaikainen liikenne, kuljetukset, tonttikohmainen rakentaminen, katualueiden rakentaminen, varastointi, työaluevaraukset ja työnaikai-



nen pysäköinti sujuvat mahdollisimman hyvin ja niiden asumiselle koitua häiriövaikutus on mahdollisimman vähäinen. Rakentamistoiminnan ohjaamiseen kuuluu lisäksi tiedonkulusta huolehtiminen.

Kaupunki on laatinut alueellisen rakentamisen logistiikkasuunnitelman. Alueellisessa suunnitelmassa on määritelty 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 Sitowise Oy (yhdyshenkilö Joonas Hakkila, posti: [logistiikka.jatkasaari@sitowise.com](mailto:logistiikka.jatkasaari@sitowise.com), puh: +358 40 547 4418). Operaattorin tehtävänä on mm. huolehtia aluerakentamisen toimintojen sujumisesta ja tiedonkulusta ympärivuotisesti sekä keskitettyjen palveluiden järjestämisestä siltä osin kuin toimitoja ei voida järjestää Rakennuttajan tonteilla. Logistiikkaoperaattori vastaa esimerkiksi seuraavien asiakokonaisuuksien hoitamisesta:

- Katualueiden, rakentamattomien alueiden ja työmaa-alueiden ympäristön siisteyden valvonnasta.
- 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 lisäksi velvollinen kustannuksellaan laatimaan tontteja koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman Kaupungin hyväksymän Jätkäsaaren alueellisen logistiikkasuunnitelman ja Kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on kunkin tontin osalta 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 urakasopimukseen ja muihin vastaaviin.

Mikäli Rakennuttaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli 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 kilpailuasiakirjana nro 13 olevaan Rakentamislogistiikan toimintaohjeeseen rakennuttajille ja urakoitsijalle, Sitowise Oy, 8.10.2021.

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

Jätkäsaaren alueen kehittämistä ja rakentamista edistetään Kaupungin sekä alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien yhteistyönä toteuttavalla yhteismarkkinoinnilla.

Ellei Kaupunki toisin määrää, se osoittaa näyttelytilat Jätkäsaaren alueelle toteutettavien hankkeiden esittelyä ja yhteismarkkinointia varten. Kaupunki perustaa Jätkäsaaren Internet-sivuston harkintansa mukaan.

Ellei kaupunki toisin määrää, Rakennuttaja on velvollinen tuomaan esille ja markkinoimaan tonteille toteutettavia hankkeitaan em. näyttelytiloissa, mahdollisesti perustettavilla Jätkäsaaren Internet-sivustoilla sekä Kaupungin mahdollisesti järjestämässä kaupunkirakentamisnäyttelyssä. Esittely- ja markkinointiaineisto koostuu mm. hankkeen yleiskuvauksesta, havainnekuvista, muusta tavanomaisena pidettävästä esittely- ja markkinointiaineistosta sekä hanketta kuvaavasta pienoismallista.

Aineisto pienoismalleineen on toimitettava esille pantavaksi ennen kohteen rakentamisen aloittamista ja pidettävä esillä kuusi (6) kuukautta hankkeen valmistumisen jälkeen, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Mahdollisen kaupunkirakentamisnäyttelyn materiaalin toimittamisesta annetaan ohjeet erikseen.

Kaupunki antaa erikseen tarkemmat ohjeet esittely- ja markkinointiaineiston sisällöstä ja laajuudesta sekä pienoismallista. Rakennuttaja vastaa kustannuksellaan em. aineiston ja pienoismallin tuottamisesta.

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

Ellei Kaupunki toisin määrää, Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan näyttelytilojen järjestämisestä Kaupungille korvauksen. Korvaus maksetaan kertasuorituksena Kaupungin esittämän laskun mukaisesti. Korvaus määräytyy asemakaavassa tonteille osoitetun rakennusoikeuden mukaan ja korvausta suoritetaan 0,40 euroa/k-m<sup>2</sup> (+ ALV).

Maksua ei palauteta, mikäli tontteja koskeva varauspäätös maksun suorittamisen jälkeen päättyy.

Mahdollisista muista yhteismarkkinointitoimenpiteistä sovitaan Kaupungin ja Rakennuttajan välillä erikseen tapauskohtaisesti.

#### **3.6.4. Muuntamotilat ja jakokaapit**

Rakennuttaja on vaadittaessa velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan tonteille asemakaavamääräysten edellyttämien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat sekä muut näihin liittyvät rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Rakennuttaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan po. jakokaappien ym. rakentamisen, pitämisen, huoltamisen ja käyttämisen tonteilla. Suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava Helen Sähköverkko Oy:n antamia ohjeita ja määräyksiä.

Rakennuttaja on lisäksi velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan AK-tontille 20077/2 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat muuntamotilat Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden ja kaavamääräysten mukaisesti. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee varata tilatarve kaksoismuuntamotilalle, jonka lattiapinta-ala on noin 23 m<sup>2</sup>. Po. muuntamotila tulee rakentaa kiinteistömuuntamotilan suunnittelu- ja rakentamisohjeen mukaisesti, joka on tämän tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 14. Rakennuttaja vastaa po. muuntamotilan suunnittelusta ja rakentamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. Helen Sähköverkko Oy tekee tonttia hallinnoivan ja sille rakennettavan rakennuksen omistavan asunto-osakeyhtiön kanssa muuntamotilasta pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ja maksaa sopimuksen mukaista vuosivuokraa. Alustava arvioitu vuosivuokra on noin 1 400 euroa, ja se sidotaan elinkustannusindeksiin. Helen Sähköverkko Oy:llä on oikeus perustellusta syystä korottaa edellä mainittua arvioitua vuosivuokraa. Pitkäaikainen vuokrasopimus tehdään noin 50 vuodeksi, ellei Helen Sähköverkko Oy perustellusti toisin päättää. Tämän hetkisen suunnitelman mukaan muuntamotilan optimaalinen sijainti on po. tontin Samoankujan päässä, mutta Helen Sähköverkko Oy:llä on oikeus antaa muuntamotilan sijoittamiseen liittyviä tarkentavia määräyksiä.

Lopuksi Rakennuttaja on velvollinen korvauksetta sallimaan myös 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 sekä muuntamoilojen edellyttämän sijainnin ja tilatarpeet sekä toteuttamaan tontit siten, että myös mainitut jakokaapit ja muuntamot ym. voidaan toteuttaa edellä mainitulla tavalla.

Tämän hetkisten suunnitelmien mukaan korttelin 20077 AK-tonteille 20077/2-3 olisi kullekin tulossa yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva jakokaappitila Tahitinkadun / Atlantinkadun puolelle. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien alustava ja ohjeellinen mallikuva on kilpailuasiakirjana nro 15. Helen Sähköverkko Oy:llä on oikeus antaa suunnittelua ja toteutusta koskevia ohjeita ja määräyksiä.

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

### **3.6.5. Autopaikat ja pysäköinti**

Korttelin 20077 AK-tontteja 20077/2-3 palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat on lopputilanteessa sijoitettava Rakennuttajan kustannuksella LPA-1 -tontille 20077/4 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta rakennettavaan maanpäälliseen pysäköintitaloon. Autopaikat toteutetaan nimeämättöminä. Jätkäsaaren pysäköinti Oy:llä on oikeus määrätä tarkoista tontikohtaisista autopaikkamääristä.

Tonttien hallinnointia ja niille rakennettavien rakennusten omistamista varten perustettavat yhtiöt ovat velvollisia ryhtymään kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi Kaupungin ja pysäköintiyhtiön toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Pysäköintiyhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei Kaupunki toisin päättä.

Edelleen tonttien hallinnointia ja niille rakennettavien rakennusten omistamista varten perustettavat yhtiöt ovat velvollisia tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut pysäköintiyhtiön määräämänä ajankohtana.

Kaupunki ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy eivät vastaa mistään Rakennuttajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kaikkia tonttien velvoiteautopaikkoja ei vastaisuudessa voida sijoittaa mainittuun pysäköintitaloon tai pysäköintitalo ja sinne sijoittuvat autopaikat eivät ole käyttöönotettavissa tonttien valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

Rakennuttaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että LPA-1 -tontille 20077/4 toteutettava pysäköintitalo ei välttämättä ole valmistunut tonttien valmistumiseen mennessä, ja että tästä syystä tonteille on järjestettävä

väliaikaiset autopaikat Rakennuttajan kustannuksella toisaalta. Mainittu pysäköintitalo toteutetaan siten Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n päätämässä aikataulussa.

Rakennuttaja vastaa kaikista tonttien velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Ellei Kaupunki tai Jätkäsaaren pysäköinti Oy toisin määrää, tonttien väliaikaiset autopaikat tullaan ensisijaisesti järjestämään joko tontille 20068/1 ja/tai tontille 20831/1 toteutetusta maanpäällisestä pysäköintitalosta Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n määräämin ehdoin. Mikäli mainituissa pysäköintitaloissa ei ole tilaa, järjestetään väliaikaiset autopaikat Rakennuttajan kustannuksella muualta. Edellä sanotusta poiketen tontteja palvelevat väliaikaiset le-paikat järjestetään Kaupungin ja/tai Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n määräämältä alueelta Rakennuttajan kustannuksella.

Yhden autopaikkaosakkeen (autopaikan) alustava ja arvioitu merkintähinta on vähintään noin 38 000,00 euroa ja sitä tarkistetaan vuosittain Suomen Pankin peruskoron muutoksia vastaavasti, mutta kuitenkin siten, että korotus on aina vähintään 2 % vuodessa. Jätkäsaaren pysäköinti Oy ja Kaupunki pidättävät oikeuden perustellusta syystä tarkistaa tässä esitettyä alustavaa hintaa.

Autopaikkanormien osalta viitataan asemakaavan muutokseen nro 12663, ja sen asiaa koskeviin kaavamääräyksiin. Asemakaavan muutos määräyksineen on tämän tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 4.

### **3.6.6. Väestönsuojapaikat**

Ellei Kaupungin kanssa toisin sovita, Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat tonteille rakennettaviin väestönsuojoihin.

Kaupunki ei vastaa mistään Rakennuttajan hankkeiden väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista kustannuksista.

### **3.6.7. Tonteille toteutettavien rakennusten energiatehokkuus**

Tonteille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee siten täyttää vähintään A2018 -energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on  $\leq 75$  (kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi), ellei Kaupunki erittäin painavasta Rakennuttajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Rakennuttaja on velvollinen viimeistään hakiessaan kunkin tontin pitkäaikaista vuokraamista esittämään Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan ja Kaupungin hyväksymän selvityksen.

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

### **3.6.8. Hulevesien käsittelystä**

Rakennuttajan tulee tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa varmistaa riittävä hulevesien käsittely ilmastomuutoksen vaikutukset huomioiden. Hulevesistä aiheutuvia haittoja tulee ehkäistä muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa ja tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Hulevesien hallinnan suunnittelussa tulee noudattaa Kaupungin hulevesiohjelman tavoitteita ja prioriteettijärjestystä hulevesivirtaamien hallitsemiseksi ja huleveden laadun parantamiseksi.

### **3.6.9. Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan osallistuminen**

Rakennuttajan tulee osallistua Helsingin kaupungin kehittyvä kerrostalo-ohjelmaan osana tonteille toteutettavien hankkeiden jatko- ja toteutussuunnittelua. Rakennuttajalla on korvauksetta oikeus ilman Kaupungin erillistä suostumusta käyttää Kaupungin omistamaa Kehittyvä Kerrostalo -markkinointitunnusta kohteen tavanomaisena pidettävässä markkinoinnissa.

Muuten noudatetaan soveltuvin osin Kehittyvä Kerrostalo -tontinvarausten lisäehtoja, jotka ovat tämän tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 16.

### **3.6.10. Tahitinkujan toteuttaminen**

Rakennuttajan on tarjousta tehdessään otettava huomioon, että asemakaavan muutoksessa nro 12663 tontteihin on osoitettu kuuluvaksi Tahitinkuja (jäljempänä: "Kuja"). Kuja on po. asemakaavan muutoksessa varattu yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle, jolla lisäksi huoltoajo on sallittu. Kujan kaavamerkintä on "pp/h". Näin ollen Kuja toimii yleisen jalankulun ja polkupyöräilyn yhteytenä Atlantinkadun ja Tahitinkadun välillä sekä tonttien ja viereisen LPA-1 -tontin 20077/4 huoltoajoyhteytenä. Tontille 20077/2 toteutettavan päivittäistavarakaupan huolto- liikenne on tarkoitus järjestää Kujan kautta, samoin LPA-1 tontille 20077/4 toteutettavan pysäköintitalon huolto- liikenne.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan Kujan siihen liittyvine laitteineen ja rakenteineen, kuten esimerkiksi puomit, liikennemerkkit ja muut vastaavat, tonttien rakentamisen yhteydessä. Suunnittelu ja toteuttaminen on tehtävä asemakaavan muutoksen nro 12663 määräysten mukaisesti, ellei Kaupunki toisin määrää. Kuja on toteutettava kaupunkikuvallisesti laadukkaasti ja yhteinäisesti. Kujan on oltava luonteeltaan avoin ja se on voitava mieltää

yleiseksi jalankulun ja polkupyöräilyn yhteydeksi. Kujan laatutaso ja lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on hyväksyttävä kaupunkiympäristön toimialan liikenne- ja katusuunnitteluyksikössä (projektinjohtaja Katariina Hämäläinen, [katariina.m.hamalainen@hel.fi](mailto:katariina.m.hamalainen@hel.fi) ja liikenneinsinööri Teemu Vuotoniemi, [teemu.vuotoniemi@hel.fi](mailto:teemu.vuotoniemi@hel.fi)) ennen tonttien rakennusluvan hakemista. Kujan suunnittelun ja toteuttamisen osalta on lisäksi noudatettava Kaupungin mahdollisesti antamia tarkentavia ohjeita ja määräyksiä.

Tontteja hallinnoimaan perustettavat asunto-osakeyhtiöt vastaavat kustannuksellaan Kujan ja siihen liittyvien laitteiden ja rakenteiden ym. kunnossapidosta, huollosta, peruskorjauksesta ja uudistamisesta lähtökohtaisesti kukin oman tonttinsa osalta, ellei asiassa erikseen toisin sovita. Kujan kunnossapito ja huolto on järjestettävä tonttien kesken yhteisesti sovittujen periaatteiden mukaisesti.

Kaupunki, ympäröivät kiinteistöt ja/tai muut Kujaa käyttävät tahot eivät vastaa mistään edellä mainituista seikoista aiheutuvista velvollisuuksista, kustannuksista, haitoista tai vahingoista.

Kujan osalta on lisäksi huomioitava se, mitä tämän Tarjouspyynnön kohdassa 4.4. (rasitteet ja yhteisjärjestelyt) on sanottu.

### **3.6.11. Matkapuhelinten sisäkuuluvuus**

Rakennuttajan tulee osoittaa, että matkapuhelinten sisäkuuluvuus on huomioitu suunnitelmissa ja rakenteissa.

Rakennuttajan ja tonteille perustettavien asunto-osakeyhtiöiden on myös korvauksetta sallittava matkapuhelinverkkoon liittyvien lähetinlaitteiden ja niiden tarvitsemien kaapeleiden sijoittaminen, ylläpito, korjaaminen ja uudistaminen rakennuksissa sekä huomioitava suunnitelmissa ja rakenteissa näiden tarvitsemat tilatarpeet.

## **4. TONTTIEN VARAAMINEN JA LUOVUTTAMINEN**

### **4.1. Tonttien varaamisesta yleisesti**

Kaupunginhallituksen päätöksen 10.6.2019 (446 §) mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää tonttien varaamisesta. Varauspäätöksen tekemisen edellytyksenä on lisäksi kuitenkin, että kaupungin toimivaltainen elin tai viranhaltija päättää vahvistaa tonttien vuokrausperiaatteet tämän tarjouspyynnön ja Rakennuttajan tarjouksen sekä siihen sisältyvän maanvuokran lisäosuuden mukaisesti.

Tonttien varauspäätös tehdään noin kahdeksi ja puoleksi vuodeksi. Tonttien varauspäätöksen varausajan pidentämisestä on sanottu edellä

tarjouspyynnön kohdassa 3.5. Kaupungin oikeudesta varauspäätöksen päättämiseen kesken varausajan on sanottu jäljempänä kohdassa 4.1.2.

Tonttien varauspäätökseen sisällytetään muun ohella tämän tarjouspyynnön noudattamista koskevat ehdot.

Rakennuttajalla ei ole oikeutta siirtää varausta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

#### **4.1.1. Käsirahan maksaminen**

Varauspäätöksen ehtojen noudattamisen varmistamiseksi Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) käsirahan. Käsiraha on maksettava kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt päätöksen tonttien varauksensaajasta (Rakennuttajasta).

Käsirahan suuruus on yhteensä kaksikymmentä (20 %) prosenttia Rakennuttajan tarjoamasta AK-tontin 20077/2 maanvuokran lisäosuudesta. Käsiraha on siten osa po. tontin maanvuokran lisäosuutta ja suoritettu käsiraha vähennetään Rakennuttajan maksettavaksi tulevasta lopullisesta maanvuokran lisäosuudesta, jonka Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan ennen AK-tontin 20077/2 pitkäaikaista vuokraamista jäljempänä tämän tarjouspyynnön kohdassa 4.3.3.3. tarkemmin kuvatulla tavalla.

Mikäli Kaupunki tekee päätöksen varauksen päättämisestä kesken varausajan tämän tarjouspyynnön kohdan 4.1.2. mukaisesti, ei se ole velvollinen palauttamaan suoritettua käsirahaa. Mikäli tontin/tonttien lopullinen luovuttaminen estyy muusta syystä, palauttaa Kaupunki suoritettun käsirahan. Käsirahan maksamisesta tehdään erikseen lyhyt vakio-muotoinen sopimus Kaupungin ja Rakennuttajan välillä.

#### **4.1.2. Varauksen päättäminen**

Rakennuttaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli Rakennuttaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai Rakennuttaja taikka Rakennuttajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättyämään kesken varausajan.



Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli Rakennuttaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei Rakennuttajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausaikaa, mikäli Rakennuttaja tai tämän yhtiökumppani ei noudata varausehtoja ja/tai Kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Myös Rakennuttajan yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan tonttien varauspäätöksessä asetettuja varausehtoja.

Varauksen päättämisestä päättää kaupunkiympäristölautakunta ja päättämisestä ilmoitetaan Rakennuttajalle kirjallisesti.

Kaupunki saa varauksen päättämisen tilanteessa korvauksetta täyden omistus- ja käyttöoikeuden Kaupungin ja Rakennuttajan yhteistyönä laadittuihin suunnitelmiin ja materiaaleihin. Rakennuttaja on velvollinen luovuttamaan korvauksetta po. suunnitelmat ja materiaalit viipymättä varauksen päättämisen tiedoksisaatuaan.

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

Rakennusluvan hakemista varten Rakennuttaja tai tontin toteuttamista varten perustettu yhtiö on velvollinen vuokraamaan kunkin tontin lyhytaikaisella kahdentoista (12) kuukauden vuokrasopimuksella. Lyhytaikainen vuokrasopimus ei oikeuta maanrakennus- tai rakennustöiden aloittamiseen tontilla, ellei toisin sovita. Tonttien lyhytaikaista vuokrausta haetaan vakiomuotoisella kirjallisella hakemuksella. Hakemuspohjat löytyvät kaupungin internet-sivuilta osoitteesta: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/asunto/tontin-vuokrauksen-hakeminen/>.

Kaupunki perii lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella kertsuorituksena kustakin tontista kahden (2) kuukauden maanvuokran. Mikäli tontti vuokrataan lyhytaikaisesti myös maanrakennustöiden aloittamista varten, vuokraa peritään joka kuukaudelta. AK-tontin 20077/2 vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 56,13 euroa ja AK-tontin 20077/3 osalta asuinkerrosneliömetrihintana on vastaavasti 48,80 euroa. AK-tontille 20077/3 toteutettavien nk. kivijalkaliiketilöiden osalta vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana hintana 28,31 euroa ja AK-tontille 20077/2 toteutettavien päivittäistavarakaupan tilöiden osalta 34,16 euroa. Elinkustannusindeksin (ind. 12/2021 = 20,49) mukainen hinta olisi tällöin AK-tontin 20077/2 asuinrakennusoikeuden osalta noin 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup> ja AK-tontin 20077/3

asuinrakennusoikeuden osalta noin 1 000 euroa/k-m<sup>2</sup> sekä kivijalkaliiketilojen osalta noin 580 euroa/k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavarakaupan tilojen osalta noin 700 euroa/k-m<sup>2</sup>. Vuokra lasketaan kunkin tontin asemakaavan mukaisen kerrosalan mukaan. Tonttien vuosivuokra on 4 % näin määräytyvästä tontin laskennallisesta hinnasta.

Tonttien lyhytaikaisessa vuokraamisessa noudatetaan muutoin Kaupungin tavanomaisia vuokrausehtoja ja asianomaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

### **4.3. Tonttien pitkäaikainen vuokraaminen**

#### **4.3.1. Yleistä**

Tontit vuokrataan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla Rakennuttajalle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille tämän tarjouspyynnön mukaisesti määräytyvillä maanvuokrilla ja Kaupungin määräämin ehdoin. Jätkäsaassa noudatetun käytännön mukaisesti tonttien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten vuokra-aika on noin 60 vuotta. Tonttien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten tekemiselle asetetut määräajat on esitetty edellä tarjouspyynnön kohdassa 3.5. Kaupungin toimivaltainen elin tai viranhaltija hyväksyy lopullisesti tonttien vuokrausperiaatteet tämän tarjouspyynnön mukaisesti.

Tonttien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten osalta noudatetaan Kaupungin kulloinkin tavanomaisesti käyttämiä vuokraehtoja sekä erikseen määritellyjä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat keskeisiltä osin tähän tarjouspyyntöön sekä voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin.

#### **4.3.2. Tonttien pitkäaikaisen vuokraamisen edellytykset**

Tonttien vuokraukselle asetetut määräajat on esitetty edellä tarjouspyynnön kohdassa 3.5. Kunkin tontin vuokraaminen tulee vireille Rakennuttajan Kaupungille esittämällä vakiomuotoisella kirjallisella hakemuksella. Hakemuksen käsittelyaika on arviolta noin 6-8 viikkoa riippuen työtilanteesta.

Kunkin tontin luovuttamisen ja luovutushakemuksen käsittelyn yleisenä edellytyksenä on, ellei erikseen toisin sovita:

1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin;
2. Tonttia koskevat lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla hyväksytty maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit-yksikössä sekä Länsisataman aluerakentamisprojektin toimesta.

3. Rakennuttaja esittää tontin vuokrausta hakiessaan tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan ja Kaupungin hyväksymän selvityksen.
4. Rakennuttaja on muutoinkin noudattanut sitä, mitä tontin osalta on tarjouspyynnössä ja varauspäätöksessä sekä näiden liitteissä edellytetty tai määrätty.

Mikäli Rakennuttaja on laiminlyönyt tai muutoin rikkonut tarjouspyyntöön, varauspäätökseen tai näiden liitteisiin perustuvia ehtoja, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta siihen saakka, kunnes Rakennuttaja on korjannut laiminlyöntinsä taikka rikkomuksensa.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä kokonaisuudessaan tontin luovuttamisesta, mikäli Kaupunki tekee päätöksen tontin varauksen päättämisestä.

Kaupunki ei vastaa Rakennuttajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Kaupunki mainituin perustein pidättäytyy tontin luovuttamisesta. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tontin luovuttamista koskevat päätökset eivät saa lainvoimaa tai niiden myöntäminen pitkittyy esimerkiksi valitusten johdosta.

### **4.3.3. Tonttien vuokraushinnat**

#### **4.3.3.1. Vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavan AK-tontin 20077/2 vuokraushinta**

AK-tontti 20077/2 luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla markkina-arvoon. Vuokran markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla erillisellä arviolausunnolla.

AK-tontin 20077/2 vuosivuokra määrätään lähtökohtaisesti pitäen asuinrakennusoikeuden yksikköhintana 1 150 euroa/asuinkerrosneliömetri, ellei heti jäljempänä kohdassa 4.3.3.2. sanotusta muuta johdu. Tämä vastaa hintatasossa 12/21 (ind. 20,49) virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana hintana noin 56,13 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Po. tontille toteutettavien päivittäistavarakauppatilojen vuosivuokra määrätään pitäen rakennusoikeuden yksikköhintana 700 euroa/kerrosneliömetri. Tämä vastaa hintatasossa 12/21 (ind. 20,49) virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana hintana noin 34,16 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat po. tilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi. Tontin vuokra sidotaan virallisen elinkustannusindeksin kehitykseen. Alkuvuosialennuksen johdosta tontin maanvuokrasta peritään 80 % 31.12.2028 saakka.

Maanvuokraa peritään vähintään asemakaavan muutoksen nro 12663 kaavakartan osoittaman rakennusoikeuden määrän (4 850 k-m<sup>2</sup>) mukaan. Kaupungilla on kuitenkin oikeus periä tontista lisävuokraa, mikäli sille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan rakennusoikeutta enemmän kuin asemakaavan kaavakartta sallii. Lisävuokraa peritään edellä tässä kohdassa mainittujen yksikköhintojen mukaisesti. Tontin vuosivuokra on neljä (4) prosenttia tontin laskennallisesta hinnasta, joka saadaan kertomalla edellä mainitut eri pääkäyttötarkoitusten mukaiset rakennusoikeuden yksikköhinnat niitä vastaavilla tontin rakennusoikeuden määrillä.

#### **4.3.3.2. AK-tontin 20077/2 vuokraushinnan alentaminen maanvuokran ennakkomaksulla**

Rakennuttajan on halutessaan mahdollista saada AK-tontin 20077/2 asuinrakennusoikeuden maanvuokraa alennettua maksamalla kertaluonteinen maksusuoritus eli nk. maanvuokran ennakkomaksu (jäljempänä: maanvuokran ennakkomaksu).

Rakennuttajan on siten mahdollista alentaa tontin asuinrakennusoikeuden osalta perittävää maanvuokraa maksamalla tontin markkina-arvon mukaisen asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan (1 150 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja tavoittelemansa asuinrakennusoikeuden vuokraushinnan mukaisen asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan välinen erotus maanvuokran ennakkomaksuna. Rakennuttajan on mahdollista määritellä haluamansa tontin asuinrakennusoikeuden vuokran perusteena käytettävän asuinrakennusoikeuden yksikköhinta, mutta se ei kuitenkaan voi olla alhaisempi kuin 800 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Esimerkinomaisesti todettakoon, että mikäli Rakennuttaja haluaa, että tontin asuinrakennusoikeuden vuokran perusteena käytettävä asuinrakennusoikeuden yksikköhinta olisi 900 euroa/k-m<sup>2</sup>, tulisi Rakennuttajan maksaa maanvuokran ennakkomaksua yhteensä 1 062 500,00 euroa edellyttäen, ettei tontin asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeus (4 250 k-m<sup>2</sup>) ylity. Tässä tapauksessa maanvuokran ennakkomaksu lasketaan siis seuraavan kaavan mukaisesti: 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup> – 900 euroa/k-m<sup>2</sup> x 4 250 k-m<sup>2</sup>. Vastaavasti, mikäli Rakennuttaja tavoittelee tontin asuinrakennusoikeuden vuokran perusteena käytettävän yksikköhintaa 800 euroa/k-m<sup>2</sup>, tulisi Rakennuttajan maksaa maanvuokran ennakkomaksua yhteensä 1 487 500,00 euroa.

Tontin asuinrakennusoikeuden määrä maanvuokran ennakkomaksua laskettaessa määritetään kuten asuinrakennusoikeuden määrä tontin

vuokraa laskettaessa eli edellä kohdassa 4.3.3.1. mainittujen periaatteiden mukaisesti. Edelleen tontin maanvuokra määritetään muilta osin kohdan 4.3.3.1. mukaisesti, vaikka Rakennuttaja päättäisikin maksaa maanvuokran ennakkomaksun.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Rakennuttajan ole mahdollista saada tontin päivittäistavarakauppatilojen maanvuokraa alennettua maanvuokran ennakkomaksulla. Päivittäistavarakauppatilojen osalta maanvuokra määritetään siten tämän tarjouspyynnön kohdan 4.3.3.1. mukaisesti.

Maanvuokran ennakkomaksun tavoitteena on, että tontin asuinrakennusoikeuden maanvuokran vastikevaikutus tällä tavoin saadaan asunnon ostajien kannalta kustannuksiltaan kohtuullisemmalle tasolle, jolloin voidaan osaltaan parantaa tontille toteutettavan hankkeen toteuttamisen edellytyksiä.

Rakennuttaja vastaa kustannuksellaan maanvuokran ennakkomaksun suorittamiseen liittyvistä mahdollisista veroista, kuten esimerkiksi varainsiirtoveron suorittamisesta.

**Maanvuokran ennakkomaksu on suoritettava viimeistään ennen AK-tontin 20077/2 lopullisen luovutus sopimuksen (pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen) allekirjoittamista maanvuokran lisäosuuden suorittamisen yhteydessä.** Tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen maanvuokran ennakkomaksun maksaminen ei enää ole mahdollista.

#### ***4.3.3.3. AK-tontin 20077/2 maanvuokran lisäosuuden maksaminen***

Rakennuttaja on velvollinen tässä tarjouspyynnössä edellä määritetyn maanvuokran lisäksi suorittamaan Kaupungille kertasuorituksena AK-tontin 20077/2 osalta maanvuokran lisäosuuden. Maanvuokran lisäosuuden määrä määräytyy Rakennuttajan esittämän ja Kaupungin toimivaltaisen toimielimen hyväksymän tarjouksen mukaisesti.

**Maanvuokran lisäosuus on suoritettava viimeistään ennen AK-tontin 20077/2 lopullisen luovutus sopimuksen (pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen) allekirjoittamista.** Kaupunki antaa tarkentavat käytännön ohjeet maanvuokran lisäosuuden suorittamisesta lähempänä tontin luovuttamista.

Rakennuttajan suoritettavasta lopullisesta maanvuokran lisäosuuden määrästä vähennetään jo aiemmin suoritettu käsirahan osuus eli kaksikymmentä (20 %) prosenttia.

Rakennuttaja vastaa kustannuksellaan maanvuokran lisäosuuden suorittamiseen liittyvistä mahdollisista veroista, kuten esimerkiksi varainsiirtoveron suorittamisesta.

#### **4.3.3.4. Vapaarahoitteisena Hitas I -omistusasuntotuotantona toteutettavan AK-tontin 20077/3 vuokraushinta**

AK-tontti 20077/3 luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla. AK-tontin 20077/3 vuosivuokra määrätään pitäen asuinrakennusoikeuden yksikköhintana 1 000 euroa/asuinkerrosneliömetri. Tämä vastaa hintatasossa 12/21 (ind. 20,49) virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana hintana noin 48,80 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Po. tontille toteutettavien nk. kivijalkaliike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen vuosivuokra määrätään pitäen rakennusoikeuden yksikköhintana 580 euroa/kerrosneliömetri. Tämä vastaa hintatasossa 12/21 (ind. 20,49) virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana hintana noin 28,31 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat po. tilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi. Tontin vuokra sidotaan virallisen elinkustannusindeksin kehitykseen. Alkuvuosialennuksen johdosta tontin maanvuokrasta peritään 80 % 31.12.2028 saakka.

Maanvuokraa peritään vähintään asemakaavan muutoksen nro 12663 kaavakartan osoittaman rakennusoikeuden määrän (4 850 k-m<sup>2</sup>) mukaan. Kaupungilla on kuitenkin oikeus periä tontista lisävuokraa, mikäli sille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan rakennusoikeutta enemmän kuin asemakaavan kaavakartta sallii. Lisävuokraa peritään edellä tässä kohdassa mainittujen yksikköhintojen mukaisesti. Tontin vuosivuokra on neljä (4) prosenttia tontin laskennallisesta hinnasta, joka saadaan kertomalla edellä mainitut eri pääkäyttötarkoitusten mukaiset rakennusoikeuden yksikköhinnat niitä vastaavilla tontin rakennusoikeuden määrillä.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei AK-tontin 20077/3 osalta voida suorittaa maanvuokran ennakkomaksua, vaan po. tontin osalta maanvuokrat määräytyvät joka tapauksessa tämän kohdan mukaisesti.

#### **4.4. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**

Korttelin nro 20077 toteuttaminen edellyttäneen muun ohella yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden, jätteen putkikeräysjärjestelmän järjestämistä, korttelin piha-alueiden käyttöä sekä muiden vastaavanlaisten asioiden kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sopimista ja tarvittavien rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimusten tekemistä.

Rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Kaikki tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämät välttämättömät rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt luovutetaan korvauksetta, ellei erikseen toisin sovita.

Rakennuttaja vastaa kustannuksellaan tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasite- ja/tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta, näitä koskevien sopimusten laatimisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista.

Rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset on esitettävä Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) hyväksyttäväksi, ellei Kaupunki toisin määrää.

Mikäli rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt kohdistuvat katu-, puisto- tai muille yleisille alueille, on Rakennuttaja tarvittaessa velvollinen kustannuksellaan hakemaan niiden perustamisen edellyttämät sijoitus- tai muut vastaavat viranomaisluvut kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta-yksiköltä.

Kaupunki ei vastaa mistään rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista eikä mahdollisesti aiheutuvista haitoista tai vahingoista, ellei erikseen nimenomaisesti ole toisin sovittu.

Mikäli tontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista rasitteenluonteisista asioista, rasiteista ja yhteisjärjestelyistä sopimukseen, Kaupungilla (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulla) on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien tai muiden vastaavien lupien osalta ehdot päättää alueidenkäyttö ja -valvonta.

Kaupunki varaa oikeuden korvauksetta sisällyttää tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin sekä laadittaviin rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksiin kaupunkia palvelevat tai sitä varten perustettavat rasitteet.

**Tontit / niitä hallinnoimaan perustettavat asunto-osakeyhtiöt ovat velvollisia korvauksetta sallimaan yleisen jalankulun ja polkupyöräilyn sekä huoltoliikenteen tonttien alueella Tahitinkujalla eikä tontteja saa miltään osin aidata. Kaupunki pidättää oikeuden varata Tahitinkujan myös ns. normaalin liikenteen käyttöön, mikäli tähän on tarvetta pakottavasta ja perustellusta liikenteen uudelleenjärjestelystä tmv. syystä johtuen. Kaupunki sisällyttää tonttien luovutussopimuksiin (pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin) asiasta tarvittavat määräykset.**

Kaupunki varaa lisäksi pysyvän korvauksettoman oikeuden rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mahdollisia maanalaisia tunneliteita, johtoja, ajoväyliä, tiloja ja muita rakenteita ja laitteita tonteilla

edellyttäen, etteivät nämä estä tai rajoita tonttien asemakaavan tai luovutussopimusten mukaista toteuttamista tai käyttöä.

## 5. HINTAKILPAILU JA SEN EHDOT

### 5.1. Hintakilpailun ehdot ja tarjouksen jättäminen

Hintakilpailu on avoin kaikille, mutta se suunnataan rakennusliikkeille ja rakennuttajille tai näiden muodostamille yhteenliittymille, eli tarjouksen voi tehdä joko yksin tai ryhmänä.

Hintakilpailussa kilpaillaan tässä tarjouspyynnössä määritettyjen tonttien maanvuokrien lisäksi kertasuorituksena maksettavan maanvuokran lisäosuuden suuruudella vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavan AK-tontin 20077/2 osalta. Lisäksi hintakilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan AK-tontin 20077/3 vapaarahoitteisena Hitas I -omistusasuntotuotantona tämän tarjouspyynnön mukaisesti.

Tarjoajan tulee ilmoittaa tarjouksessaan tarjottava kiinteä euromääräinen AK-tontin 20077/2 maanvuokran lisäosuus (XXXX,XX euroa). Tonttien maanvuokrien määräytymisestä on sanottu tarkemmin tarjouspyynnön kohdissa 4.3.3.1. ja 4.3.3.4. Tontit luovutetaan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Tarjouksen tekemiseen on käytettävä tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 17 olevaa tarjouslomaketta. Lomake sisältää muun ohella tarjoajan yhteiskuntavelvoitteiden hoitamista koskevan vakuutuksen.

Osatarjouksia ei hyväksytä, vaan tarjoajan tulee sitoutua suunnittelemaan ja toteuttamaan kustannuksellaan molemmat tontit täysin valmiiksi tämän tarjouspyynnön mukaisesti.

Tontit esitetään luovutettavaksi tarjouspyynnön mukaisen korkeimman AK-tontin 20077/2 maanvuokran lisäosuuden tarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että maanvuokran lisäosuus tulee tarjota ja maksaa ainoastaan AK-tontin 20077/2 osalta, eikä vapaarahoitteisena Hitas I -omistusasuntotuotantona toteutettavan AK-tontin 20077/3 osalta tarjota eikä makseta maanvuokran lisäosuutta.

Voittajaksi esitettävällä tarjoajalla on oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus ja taloudelliset sekä muut rakentamisen edellytykset keskeiselle alueelle sijoittuvan laajan ja rakennusteknisesti vaativan hankekokonaisuuden toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (yleiset kelpoisuusedellytykset).



Kaupunki voi harkintansa mukaan sulkea hintakilpailusta pois tarjoajan, joka ei täytä edellä mainittuja yleisiä kelpoisuusedellytyksiä. Tarjoaja suljetaan lisäksi Kaupungin harkinnan mukaan pois kilpailusta, mikäli:

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 tai tarjoaja taikka tarjoajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö on tuomittu tai tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta.

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 Kaupungin niin vaatiessa velvollinen viipymättä esittämään kaikki tarjoajan yleisen 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 tarjous ylittää merkittävästi muiden saatujen tarjousten tason ja jonka tarjousta ei ilmoitetun maanvuokran lisäosuuden suuruuden vuoksi voida pitää uskottavana.

Mikäli kaksi tai useampi kelpoisuusehdot täyttänyttä tarjoajaa esittää yhtä suuren tarjouksen, Rakennuttajan valinta suoritetaan arpomalla, elleivät tarjoajat pääse sopimukseen yhteenliittymän muodostamisesta kuukauden kuluessa siitä, kun tilanteesta on heille kirjallisesti ilmoitettu.

Mikäli hintakilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta, Kaupunki pidättää itselleen oikeuden neuvotella tonttien luovuttamisesta sekä siihen liittyvistä ehdoista ehdollisen tarjouksen tai muulla perusteella hylätyn tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla on tällöin oikeus luovuttaa tontit, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

### **Tarjousten on oltava voimassa 31.12.2022 saakka.**

Kirjalliset tarjoukset (tarjouspyynnön kilpailuasiakirja nro 17) osoitetaan kaupunkiympäristölautakunnalle ja **niiden on oltava perillä Helsingin kaupungin kaupunkiympäristötalon asiakaspalvelussa suljetussa kuoressa viimeistään perjantaina 20.5.2022 klo 12.00 mennessä.** Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”Jätkäsaaren Asuntoreformikorttelin hintakilpailu”. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää tarjousten jättämiselle varattua aikaa.

### **Postiosoite:**

Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalvelu (infopiste)  
PL 58213, 00099 Helsingin kaupunki

### **Käyntiosoite:**

Työpajankatu 8, 1.krs.  
00580 Helsinki

Huom! ajankohtaiset aukioloajat on tarkistettava kaupunkiympäristön internet-sivuilta osoitteesta:

<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/>

Kaupunki suosittelee, että tarjoukset toimitetaan Helsingin kaupungin kaupunkiympäristötalon asiakaspalveluun henkilökohtaisesti, sikäli kuin se on kulloinkin voimassaolevien rajoitusten puitteissa mahdollista.

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

**Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.**

**Tarjousten tekemisestä ei makseta mitään korvausta.**

## **5.2. Lisätiedot ja tarjouspyynnön täydentäminen**

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat kysymykset tulee esittää sähköpostilla 8.4.2022 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 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun internet -sivuilla (<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit>) viimeistään 29.4.2022.