



Hintakilpailu (myytävät tontit) Kallio, Siltasaari, Hakaniemenranta tontit (AK) 11209/1, 2 ja 3

Tarjouspyyntö

26.9.2025

Helsinki

Sisällys

Tiivistelmä.....	3
1. Yleistä hintakilpailusta	4
1.1. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset.....	5
2. Kilpailutekniset tiedot	6
2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat.....	6
2.2. Kilpailuaika.....	6
2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen.....	7
2.4. Myytävien tonttien ostotarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste.....	7
2.5. Ostotarjousten toimittaminen kaupungille.....	7
2.6. Kilpailun ratkaiseminen.....	8
3. Kilpailun taustatietoja.....	8
3.1. Kallion ja Hakaniemenrannan alueista	8
3.2. Kilpailualue.....	8
3.2.1. Asemakaava.....	8
3.2.2. Tonttitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot.....	9
3.2.3. Perustamisolosuhteet.....	9
3.2.4. Maaperän puhdistaminen.....	10
3.2.5. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen.....	10
3.2.6. Maanalaiset rakenteet.....	10
3.2.7. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka	10
3.3. Rakentamisen logistinen ohjaus ja työmaa-aitoja koskeva ohje.....	11
3.4. Suunnittelu ja rakentaminen	11
3.4.1. Yleistä.....	11
3.4.2. Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus.....	12
3.4.3. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen	13
3.4.4. Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus	13
3.4.5. Rakennusten vähähiilisyys	14
3.4.6. Piha ja hulevesien hallinta.....	14
3.4.7. Autopaikkojen ja pyöräpysäköinnin järjestäminen	15
3.4.8. Yhteistilat	15
3.4.9. Asemakaavaan merkitty aukio ja arkadi.....	15
3.4.10. Tontin ulkopuolisten alueiden työmaakäyttö	16
4. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat	16
4.1. Kiinteistökaupan esisopimus.....	16
4.2. Tonttien toteuttamisen periaatteet.....	17
4.3. Rakentamisluvan hakeminen	17
4.4. Kauppakirja.....	17
4.4.1. Kauppahinnan määräytyminen, maksaminen ja korko	18
4.4.2. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat	19
4.4.3. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt.....	20
5. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tonttien luovuttamisesta.....	20
6. Vuokratonttimallit.....	21
7. Yhteystiedot	21

Hakaniemenrannan myytävien tonttien (AK) 11209/1, 2 ja 3 hintakilpailu

Tiivistelmä

- Myydään tarjouskilpailulla Hakaniemenrannassa sijaitsevat asuinkerrostalotontit (AK) 11209/1, 2 ja 3. Tarjous tulee tehdä kaikista tonteista.
- Rakennusoikeus 16 500 k-m² + 2 400 k-m².
- Tonteille on toteutettava sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoa. Asuinrakennusoikeudesta saa korkeintaan 40 % osoittaa vuokra-asuntotuotantoon. Omistusasuntotuotantoa koskee perheasunto- ja keskipinta-ala-vaatimus.
- Ostajalla arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus.
- Kilpailuaika: 26.9.-27.11.2025, tarjoukset toimitettava klo 12.00 mennessä Helsingin kaupunkiympäristön infopisteeseen.
- Kilpailua koskevat kysymykset tulee toimittaa 17.10.2025 klo 16 mennessä osoitteeseen: asuntotonttiedustelut@hel.fi otsikolla "Hintakilpailu, Hakaniemenranta, tontit (AK) 11209
- Ostotarjouksen on oltava voimassa 30.11.2026 saakka.
- Hintakilpailu on avoin kaikille, jotka täyttävät tässä tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset. Tarjous tulee antaa tonteista joko yksin tai yhteenliittymänä.
- Kaupungin toimivaltainen viranomainen päättää hintakilpailun voittajan valinnasta ja tonttien myymisestä arviolta keväällä 2026. Kiinteistökaupan esisopimus tulee allekirjoittaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaistumisesta. Ehtojen noudattamisen vakuudeksi kaupunki edellyttää ostajalta 1 080 000 euron suuruista vakuutta.
- Ostaja on velvollinen hakemaan tonttien rakentamislupia siten, että tonttien kauppakirjat voidaan allekirjoittaa seuraavasti:
 - o tontin 11209/1 kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään 31.12.2027
 - o tontin 11209/2 kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään 31.12.2028
 - o tontin 11209/3 kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään 31.12.2029.
- Kunkin tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kolmen kuukauden kuluttua kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- Tontille 11209/1 rakennettavien rakennusten tulee valmistua viimeistään 30.6.2029. Tonttien 11209/2 ja 3 osalta rakennusten tulee valmistua viimeistään 20 kuukauden kuluessa kyseistä tonttia koskevan kauppakirjan allekirjoittamisesta. Koko korttelin tulee kuitenkin olla kokonaisuudessaan valmis 30.6.2031 mennessä.

1. Yleistä hintakilpailusta

Helsingin kaupunki (jäljempänä myös "kaupunki") myy avoimella hintakilpailulla Kalliossa, Hakaniemenrannassa, sijaitsevat asuinkerrostalotontit (AK) 11209/1, 2 ja 3 (jäljempänä myös "tontit" ja "tontti" tai erikseen "tontti 1", "tontti 2" tai "tontti 3"). Tonteilla on asuinkerrosalaa yhteensä 16 500 k-m² ja liike-, toimisto-, työ- tai palvelutilaa ("li") yhteensä 2 400 k-m². Tonteille tulee toteuttaa sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoa siten, että asuirakennusoikeudesta saa korkeintaan 40 % osoittaa vuokra-asuntotuotantoon.

Helsingin kaupunki myy kilpailun kohteena olevat tontit korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle tässä tarjouspyynnössä (jäljempänä "tarjouspyyntö") määritellyin ehdoin. Selvyden vuoksi todetaan, että korttelin 11209 tontit myydään kokonaisuutena eikä tarjousta voi tehdä pelkästään yhdestä tai kahdesta tontista.

Ostotarjous annetaan liitteenä 1 olevalla ostotarjouslomakkeella, ja tarjousaika päättyy (to) 27.11.2025 klo 12.00.

Tarjoajalla (jäljempänä myös "ostajalla") tarkoitetaan tässä tarjouspyynnössä tarjoajaa omasta puolestaan ja/tai perustettavien ja/tai määräämiensä yhtiöiden puolesta ja lukuun.

Tarjoajan tulee ilmoittaa ostotarjouksessaan myytävien tonttien pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille ja liiketiloille (li) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²). Selvyden vuoksi todetaan, tarjottavien yksikköhintojen (euroa/k-m²) tulee olla samat korttelin kaikilla tonteilla, mutta asuin- ja liiketiloilla voi olla eri yksikköhinta (euroa/k-m²). Hintakilpailun ratkaisuperusteena on tonttien kokonaishinta, joka määräytyy tarjottujen pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusoikeuden yksikköhintojen ja mainittujen kerrosalamäärien perusteella sekä laskemalla saadut hinnat yhteen.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tonteista soveltuvin osin Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan tonttien suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme, toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.

Tonttien osalta kauppohen ehdot perustuvat tähän tarjouspyyntöön ja korkeimman kokonaishinnan tarjoukseen.

Kaupunki määrää tarvittaessa tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tässä tarjouspyynnössä tontille/tonteille asetetut tavoitteet ja ehdot sekä kaupungin vastaavalaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Merkittävät poikkeamat tästä tarjouspyynnöstä ilmeneviin ehtoihin eivät ole mahdollisia.

Sopimusjärjestelyistä sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteista ja määräaajoista on kerrottu tarkemmin jäljempänä tarjouspyynnön kohdassa 4 sekä liitteenä 2 olevassa kiinteistökaupan esisopimusluonnoksessa.

Hakaniemenrannan havainnekuva ja kilpailualueen rajausta ovat liitteenä 3.

Hintakilpailun järjestäjänä on Helsingin kaupunki. Hintakilpailun käytännön järjestelyistä huolehtivat kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu ja kaupunginkanslian aluerakentaminen. Kilpailuun osallistumisesta ei makseta mitään korvausta tai tarjouspalkkiota.

Tarjouspyyntö (kilpailuohjelma) liitteineen on luettavissa ja tulostettavissa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun internet-sivuilla: hel.fi/tonttihaut

Tonttien yleiset varausehdot 1.2.2025 ovat liitteenä 4. Ostajalla tarkoitetaan mainittujen ehtojen mukaista varauksensaajaa.

1.1. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset

Hintakilpailu on avoin kaikille, jotka täyttävät tässä tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset. Tarjous tulee antaa tonteista joko yksin tai yhteenliittymänä.

Asuntojen korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytetään, että tarjoajalla (ostajalla) on käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, arkkitehtuurinen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset merkittävän ja haastavan tontin toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (yleiset kelpoisuusedellytykset).

Ostajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken mukaan. Kaupunki voi hylätä ostotarjouksen hintakilpailusta yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai eräiden harmaan talouden torjuntaan liittyvien laiminlyöntien perusteella.

Tämän vuoksi ostajan tulee ostotarjouksen toimittamisen yhteydessä toimittaa tarjoajan perustietojen lisäksi selvitys

- 1) yleisistä kelpoisuusedellytyksistään ja referenssiluettelo osallistujan/osallistujaryhmän toteuttamista vähintään kolmesta tiiviiseen kaupunkiympäristöön asuntorakentamisena toteutetusta kerrostalokohteesta ja
- 2) harmaan talouden torjunnan osalta seuraavista asiakirjoista:
 - kaupparekisteriote
 - selvitykset ennakoperintärekisteriin, alv-rekisteriin ja mahdollisesti työnantajarekisteriin liittymisestä
 - verottajan todistus siitä, ettei verovelkoja ole, taikka jos on, verovelkatodistus
 - selvitykset työntekijöiden eläkevakuutuksesta ja eläkemaksujen maksamisesta
 - selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista
 - selvitys työterveyshuollon järjestämisestä.

Kaupungilla on tarvittaessa oikeus pyytää lisäselvityksiä yleisten kelpoisuusedellytysten ja harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen osalta. Ostajan on toimitettava nämä lisätiedot kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle) kahden viikon kuluessa pyynnöstä.

Hintakilpailun voittajan tulee ennen kilpailun ratkaisun käsittelyä toimittaa kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) vakuutus, ettei kilpailun voittaja tai yksikään sen vastuuhenkilö ole pakotteiden kohteena ja ettei suunniteltuun kauppaan käytetä pakotteiden kohteena olevia tai pakotteiden kohteena olevalta taholta saatuja varoja.

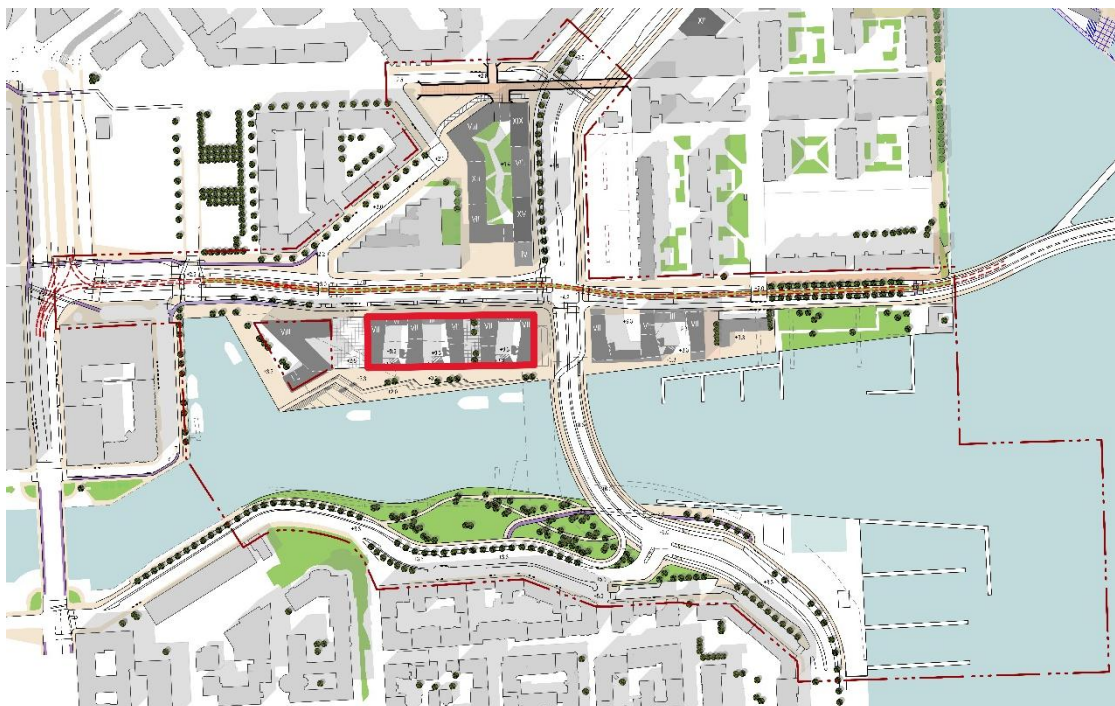
Vakuutuksen sisältö:

- *Kilpailun voittaja tai yksikään sen suora tai välillinen omistaja, vastuuhenkilö tai muu lähellä oleva taho ei ole pakotteiden kohteena tai että pakotteita tai varojen jäädyttämissä päätöksissä ei ole asetettu sopimuskumppanille, sopimuskumppanin hallinto-, johto-, tai valvontaelimen jäsenille tai edustus-, päätös-, määräys- tai valvontavaltaa käyttäville henkilöille tai tahoille.*

Pakotteilla ja rajoitteilla tarkoitetaan Euroopan unionin, Yhdistyneiden kansakuntien ja Suomen viranomaisten asettamia pakotteita ja rajoitteita. Varojen jäädyttämissä päätöksillä tarkoitetaan Suomen viranomaisten asettamia varojen jäädyttämissä päätöksissä. Tarvittaessa kilpailun voittaja on velvollinen toimittamaan asiasta lisäselvityksiä. Selvityksen perusteella tontit-yksikön tulee pystyä arvioimaan, kohdistuuko yritykseen, niiden välittömiin ja välillisiin omistajiin sekä yrityksen puolesta tai johdolla toimiviin tahoihin pakotteita.

Mikäli kilpailun voittajan kansalaisuus (henkilö) tai kotipaikka (yritys tai muu yhteisö) on muualla kuin EU- ja ETA-maissa, tulee kiinteistön hankintaan hakea lupa puolustusministeriöltä (Laki eräiden kiinteistöjenhankintojen luvanvaraisuudesta, 29.3.2019/470).

2. Kilpailutekniset tiedot



Kuva 1 Hakaniemenrannan havainnekuva ja kilpailualueen rajausta Helsingin kaupunkiympäristö

2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat

Tarjouspyyntö muodostuu tästä tarjouspyynnöstä ja siihen sisältyvistä seuraavista liitteistä:

1. Ostotarjouslomake
2. Kiinteistökaupan esisopimusluonnos liitteineen (liite 3 kauppakirjaluonnos)
3. Hakaniemenrannan havainnekuva ja kilpailualueen rajausta
4. Tonttien yleiset varausehdot 1.2.2025
5. Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12575 määräyksineen (asemakaava löytyy dwg-muodossa Helsingin karttapalvelusta karta.hel.fi)
6. Asemakaavan selostus (sisältää Hakaniemenrannan korttelin 11209 korttelikortin, joka on asemakaavan selostuksen liitteenä 6)
7. Rakennettavuusselvitys 26.5.2025 liitteineen
8. Maaperän puhdistamisesta annettu päätös 6.5.2021 (75 §) ja tiivistelmä pilaantuneen maaperän tutkimustuloksista
9. Ohje turvallisten rakentamiskorkeuksien soveltamiseksi Helsingin merenrannoilla (Kaupunkiympäristön aineistoja 2024:13)
10. Tontteihin rajautuvat katujen rakennussuunnitelmat
11. Kiinteistömuuntamotilan suunnittelu- ja rakentamisohje 1.6.2022
12. Tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaapeille
13. Rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakennuttajille, Sitowise 28.8.2025 ja työmaa-aidan visuaalinen ohje 21.8.2025
14. Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016
15. Ohje rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin

2.2. Kilpailuaika

Hintakilpailu alkaa (pe) 26.9.2025. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Kilpailu päättyy (to) 27.11.2025 klo 12.00.

2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse (pe) 17.10.2025 klo 16 mennessä osoitteeseen: **Virhe. Viitteen lähde ei löytnyt.** . Viesti tulee otsikoida "*Hintakilpailu, Hakaniemenranta, tontit (AK) 11209*".

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (pe) 31.10.2025. Vastaukset kysymyksiin sekä kilpailuaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjousten jättämiselle varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internet – sivuilla: hel.fi/tonttihaut

Vain edellä mainitulla tavalla kilpailuaikana annetut tiedot ovat kilpailun järjestäjää sitovia.

2.4. Myytävien tonttien ostotarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste

Tarjoajan tulee tehdä myytävistä tonteista ostotarjous seuraavasti:

Tarjoajan tulee ilmoittaa liitteenä 1 olevalla ostotarjouslomakkeella tonttien pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille ja liiketiloille tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²) sekä korttelin tonteista tarjottu kokonaishinta, joka saadaan kertomalla tarjotut yksikköhinnat mainittuun lomakkeeseen merkityillä kerrosalamäärillä sekä laskemalla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen. Selvyyden vuoksi todetaan, tarjottavien yksikköhintojen (euroa/k-m²) tulee olla samat korttelin kaikilla tonteilla, mutta asuin- ja liiketiloilla voi olla eri yksikköhinta (euroa/k-m²). Tarjousta ei voi tehdä vain yhdestä tai kahdesta tontista vaan tarjous on tehtävä korttelin 11209 kaikista tonteista.

Ostotarjouksen on oltava voimassa 30.11.2026 saakka.

Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusedellytykset täyttänyttä tarjoajaa esittää yhtä suuren ostotarjouksen, ostajan valinta suoritetaan arpomalla, elleivät ostajat pääse sopimukseen yhteensiittymän muodostamisesta kuukauden kuluessa siitä, kuin tilanteesta on niille kirjallisesti ilmoitettu.

Ehdollisia tai tämän tarjouspyynnön vastaisia ostotarjouksia ei hyväksytä.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt ostotarjoukset. Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajalle mahdollisesti aiheutuneista tai aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista, mikäli kaupunki päättää hylätä kaikki ostotarjoukset tai ostotarjouksen hyväksymistä koskeva päätös ei saa lainvoimaa tai sen myöntäminen pitkittyy.

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

2.5. Ostotarjousten toimittaminen kaupungille

Ostotarjous ja selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä ja harmaan talouden torjunnasta on toimitettava Helsingin kaupunkiympäristön infopisteeseen kilpailun päättymisaikaan (to) 27.11.2025 klo 12.00. mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä "*Hintakilpailu, Hakaniemenranta, tontit (AK) 11209/1, 2 ja 3*". Kaupunki pidättää oikeuden pidentää kilpailuaikana tarjousten jättämiselle varattua aikaa.

Helsingin kaupunkiympäristön infopiste
PL 58213, 00099 Helsingin kaupunki
(käyntiosoite: Työpajankatu 8, 00580 Helsinki, 1.krs., avoinna ma-pe 8.00-16.00)

Kaupunki suosittelee, että ostotarjoukset toimitetaan henkilökohtaisesti Helsingin kaupunkiympäristön infopisteeseen.

Edellä mainitun määräajan jälkeen jätetyt ostotarjoukset hylätään.

2.6. Kilpailun ratkaiseminen

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle arviolta helmikuussa 2026, että kaupunginvaltuusto päättää hintakilpailun voittajan valinnasta ja tonttien myymisestä korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle ostajalle/yhteenliittymälle liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisin ehdoin.

Kaupunginvaltuusto voi seuraamuksitta hylätä ostotarjoukset.

3. Kilpailun taustatietoja

3.1. Kallion ja Hakaniemenrannan alueista

Kallion ja Hakaniemenrannan ympäristössä tapahtuu laajoja muutoksia seuraavien vuosien ja vuosikymmenten aikana kaupunkirakenteen tiivistyessä ja uusien liikenneyhteyksien rakentamisessa. Hakaniemensilta on linjattu uudestaan ja sen myötä katuärjestelyt ovat muuttuneet. Uusi silta valmistui vuonna 2024 ja sen ympäristön esirakentaminen etenee vauhdikkaasti. Veneilyliikenne Hakaniemensillan ali on palautettu merkittyjä reittejä pitkin. Hakaniementorin eteläpuolen hotellin kaava on saanut lainvoiman vuonna 2020 ja rakentaminen alkaa arviolta 2027.

Keskustan ja Itä-Helsingin väliin luodaan uusi pikaraitiotieyhteys, joka kulkee Merihaan eteläpuolella Hakaniemenrantaa pitkin uuden Merihaansillan ja Hakaniementorin välissä. Pikaraitiotieyhteys avautuu vuonna 2027 ja yhdistää keskustan alueen Itä-Helsingin vanhoihin ja uusiin asuinalueisiin sekä virkistysalueisiin. Uusi Merihaansilta valmistui kesällä 2025 ja avautui tuoloin jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden käyttöön. Merihaansillalta luodaan jalankululle ja pyöräilylle yhteys myös suunnitteilla olevan Hanasaaren alueeseen.

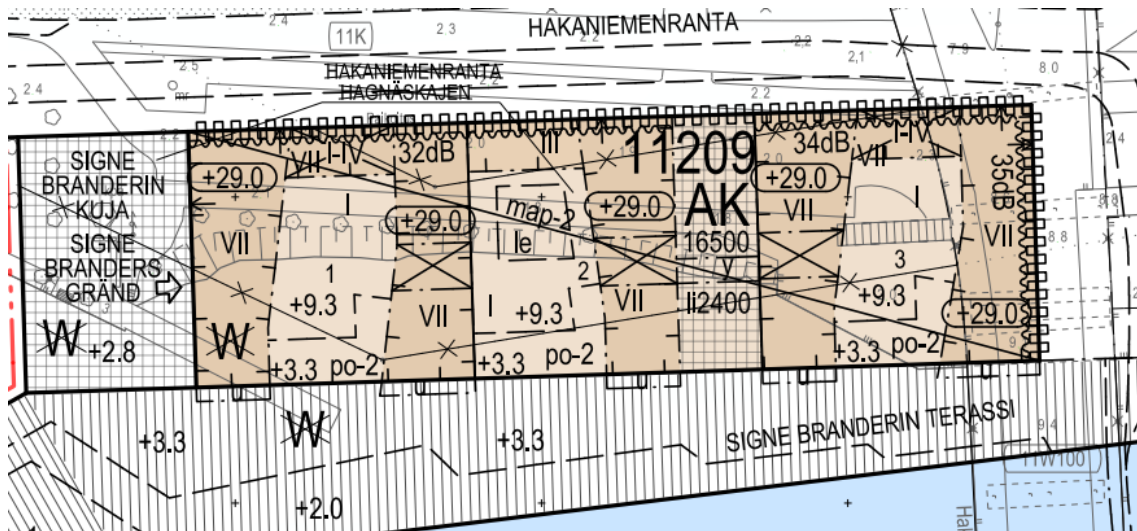
Täydennysrakentamista toteutuu kilpailualueen läheisyyteen, Näkinaukionkortteli Merihaankadun länsipuolelle ja Sörnäistenranta tulevan katulinjauksen ja vesialueen väliin. Alueet muodostavat uutta asuin- ja toimitilakorttelistoa. Täydennysrakentamista suunnitellaan myös Merihaan, pysäköintitalojen paikalle. Merihaan suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin lautakunnassa keväällä 2025 ja kaavoitustyö on alkamassa.

Siltasaarensalmen eteläpuolelle suunnitellaan kahta puistoaluetta, Kirjanpuisto Hakaniemensillan länsipuolelle ja Kruununhaanpuisto sillan itäpuolelle.

3.2. Kilpailualue

3.2.1. Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 8.4.2020 hyväksymän ja 12.4.2021 lainvoimaiseksi tulleen Hakaniemenrannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12575 mukaan tontit 11209/1, 2 ja 3 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).



Hakaniemenrannan asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12575 määräyksineen on liitteenä 5.

Asemakaavan selostus (sisältää Hakaniemenrannan korttelin 11209 korttelikortin, joka on asemakaavan selostuksen liitteenä 6) on liitteenä 6.

3.2.2. Tontitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot

Kilpailun kohteena ovat asuinkerrostalokorttelin (AK) 11209 ohjeelliset kaavatontit 1, 2 ja 3. Korttelia rajaavat Hakaniemenranta, Hakaniemensilta, Signe Branderin kuja ja Signe Branderin terassi. Kaupunki omistaa mainitut tontit.

Tontteja ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Ostaja vastaa kustannuksellaan tonttijaosta, tonttien lohkomisesta ja rekisteröinnistä. Tontit tulee olla muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin ennen kiinteistökauppoja.

Selvyyden vuoksi todetaan, että rakennusoikeus on asemakaavassa ilmoitettu koko korttelin rakennusoikeutena. Tonteilla 1, 2 ja 3 on asuinrakennusoikeutta yhteensä 16 500 k-m² ja liike-, toimisto-, työ- tai palvelutilaa ("li") yhteensä 2 400 k-m².

Tontti ja osoite	Käyttötarkoitus	Rahoitus- ja hallintamuoto	Rakennusoikeus (k-m ²)	Pinta-ala noin (m ²)
11209/1 Hakaniemenranta	AK	OO/OV	tonttikohtainen rakennusoikeus ei vielä tiedossa	1 901 m ²
11209/2 Hakaniemenranta	AK	OO/OV	tonttikohtainen rakennusoikeus ei vielä tiedossa	1 962 m ²
11209/3 Hakaniemenranta	AK	OO/OV	tonttikohtainen rakennusoikeus ei vielä tiedossa	1 892 m ²

OO/OV = sääntelemätön omistus- ja vuokra-asuntotuotanto

3.2.3. Perustamisolosuhteet

Tonttikohtaiset perustamistavat ja perustamisolosuhteet ilmenevät rakennettavuusselvityksestä.

Lopulliset perustamistavat ratkaistaan tonttikohtaisten pohjatutkimusten ja sen perusteella tehtävien suunnitelmien perusteella. Tämän vuoksi ostaja on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan myytävillä tonteilla yksityiskohtaisen pohjatutkimuksen maaperän laadun ja kantavan pohjakerroksen sijainnin selvitystä sekä perustamistapojen yksityiskohtaista suunnittelua varten. Ostaja vastaa kustannuksellaan perustamistavan valinnasta.

Rakennettavuusselvitys 26.5.2025 liitteineen on liitteenä 7.

3.2.4. Maaperän puhdistaminen

Hakaniemenrannan alueella on todettu maaperän pilaantumista sekä haitta-aineita vedessä. Helsingin kaupungin ympäristöseuranta- ja -valvontayksikkö on antanut päätöksen 6.5.2021 (75 §) Hakaniemenrannan ja Siltasaarenrannan pilaantuneen maaperän puhdistamista varten.

Korttelin 11209 pilaantunut maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä edellä mainittuun päätökseen perustuen. Kunnostustavoitteena käytetään päätöksestä ilmeneviä pitoisuuksia, jotka on määritetty riskiperusteisesti.

Korttelissa 11209 ja sen läheisyydessä tehdyissä tutkimuksissa on todettu kynnysarvon sekä alemman ja ylemmän ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Tehtyjä tutkimuksia täydennetään tarvittaessa rakentamisen yhteydessä.

Rakennuksiin on tehtävä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaiholla koko rakennusalueelle.

Ostaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja kaupungin ohjeiden mukaisesti. Kaupunki vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, ympäristöteknisestä valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

Kaupunki korvaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ostajalle kauppakirjan ehtojen mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita ostajan hankkeelle saattaa viivästyksistä aiheutua.

Maaperän puhdistamista koskevat ehdot ovat liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen kohdassa 19.

Maaperän puhdistamisesta annettu päätös 6.5.2021 (75 §) ja tiivistelmä pilaantuneen maaperän tutkimustuloksista on liitteenä 8.

3.2.5. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Korttelin 11209 alueella on todettu rakennusjätettä. Lisäksi korttelin maaperässä saattaa olla käytöstä poistettuja johtoja ja putkia sekä vanhoja rakenteita.

Vanhoja rakenteita ja jätteiden poistamista koskevat ehdot ovat liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen kohdassa 18.

3.2.6. Maanalaiset rakenteet

Kaupungilla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta pitää tontilla/tonteilla ja toteuttaa tontille/tonteille tai niiden/sen ympäristöön maanalaisia hankkeita, kuten maanalaisia tunneleita, johtoja, ajoväyliä, tiloja tai muita rakenteita ja laitteita sekä käyttää, ylläpitää, korjata ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin/tonttien asemakaavan eivätkä tämän tarjouspyynnön mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupungilla on kuitenkin oikeus tarvittaessa rajoittaa energiakaivojen toteuttamista tontille/tonteille.

3.2.7. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka

Tontit rajautuvat Hakaniemenranta-katuun ja Hakaniemensiltaan, Signe Branderin terassiin ja Signe Branderin kujaan. Katualueiden viimeistelytyöt voidaan suorittaa vasta tonttien

asuinrakennusten valmistuttua. Tonttien esirakentamistyöt ovat käynnissä ja valmistuvat arviolta vuoden 2027 toukokuun loppuun mennessä.

Hakaniemenranta-kadulla on tavanomaiset vesi-, energia- ja tietoliikennehuollon verkostot sekä kaukolämmön ja -jäähdytyksen ja kaasujakelun verkot. Verkostot sijaitsevat katualueella.

Tontit ovat liitettävissä alueella olevaan tai sinne rakennettavaan kunnallistekniikkaan. Liittymisessä noudatetaan voimassa olevia Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymän HSY vesihuollon (HSY:n vesihuollon) yleisiä toimitusehtoja, Helen Oy:n kaukolämmön ja -jäähdytyksen liittymis- ja myyntiehtoja ja Helen Sähköverkko Oy:n käyttämiä sähköverkon liittymisehtoja sekä tarvittaessa muita laitosten käyttämiä tavanomaisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja.

Katusuunnittelun yhteydessä on määritelty katujen ja kunnallistekniikan, kuten vesijohdon sekä sadevesi- ja jätevesiviemärin, sijainti ja korkeustaso. Vesihuollon liitoskohtalausunto haetaan normaaliin tapaan HSY vesihuollolta.

Tontteihin rajautuvat katujen rakennussuunnitelmat ovat liitteenä 10. Kunnallistekniset suunnitelmat on mahdollista saada erikseen pyydettyäessä.

Kortteliin 11209 sijoitetaan sähkönjakelua varten alueellinen jakelumuuntamotila liitteenä 11 olevan Helen Sähköverkko Oy:n kiinteistömuuntamotilan suunnittelu- ja rakentamisohjeen 1.6.2022 mukaisesti. Tila tulee suunnitella alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden yläpuolelle ja tilaan tulee olla käynti suoraan kadulta.

Lisäksi tonteille on rakennettava yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat jakokaappitilat liitteenä 12 olevan ohjeen mukaisesti.

3.3. Rakentamisen logistinen ohjaus ja työmaa-aitoja koskeva ohje

Ostaja on velvollinen noudattamaan tarjouspyynnön liitteenä 13 olevaa rakentamislogistiikan toimintaohjetta urakoitsijoille ja rakennuttajille, Sitowise 28.8.2025. Ostajan tulee huolehtia, että kohteen pääurakoitsijan edustaja osallistuu rakentamislogistiikan järjestämiin yhteensovitukseen kohteen katselmuksiin.

Hakaniemenrannan työmaa-aitojen visuaalinen ohje on tarjouspyynnön liitteenä 13.

Logistiikkasuunnitelmaa koskevat ehdot ovat liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen kohdassa 24.3.

3.4. Suunnittelu ja rakentaminen

3.4.1. Yleistä

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) myytävät tontit tämän tarjouspyynnön ehtojen ja liitteiden mukaisesti. Koska Hakaniemenrannan maaperäolosuhteet asettavat omat vaatimuksensa rakentamiselle, ostajan edellytetään erityisellä huolellisuudella paneutuvan tonttien perustamisolosuhteisiin. Ostaja on myös velvollinen kustannuksellaan laatimaan tonteista erilliset pohjarakennus-, tasaus- ja kuivatussuunnitelmat. Talonrakennushankkeeseen on nimettävä pohjarakentamisen kokonaisuudesta vastaava kohteen vaativuuteen nähden riittävän pätevä suunnittelija.

Lisäksi ostaja on velvollinen sovittamaan tontin suunnitelmat tarpeellisin osin yhteen saman korttelin muiden tonttien ja niiden alapuolelle mahdollisesti sijoitettavan pysäköintilaitoksen, viereisten yleisten alueiden, tonttien, yleisellä alueella sijaitsevien taitorakenteiden, Hakaniemensillan rakenteiden sekä kunnallistekniikan suunnitelmien ja jo toteutuneiden rakenteiden kanssa. Yhteistyön tarkoituksena on varmistaa kunkin tontin toimiva liittyminen esimerkiksi korkeusasemien perusteella ympärillä oleviin alueisiin, rakenteisiin ja kunnallisteknisiin verkkoihin. Eri tonttien ostajien tulee tehdä hyvää yhteistyötä myös keskenään.

Tontin rakennustöiden ei tule vaurioittaa tontin ulkopuolella sijaitsevia taitorakenteita tai mitenkään muutenkaan saattaa niitä epävarmaksi. Taitorakenteiden pitkäaikaiskestävyys ei saa viereen rakentamisen johdosta kärsiä ja taitorakenteiden kunnossapidon edellytysten täytyy säilyä sekä tarvittaessa sovittaa rakenteet yhteen uuden rakenteen kanssa. Viereen rakennettaessa on taitorakenteiden perustusten stabiliteetti varmistettava mittauksin tai kokein. Siltojen mahdolliset liikkeet ja siirtymät on raportoitava rakennuslupa- ja nimetyille taitorakenteista vastaavalle yhteyshenkilölle. Mittaukset ja seuranta on aloitettava 2 kk ennen kaivu- ja perustamistöiden aloittamista sekä mittausohjelma/-suunnitelma on hyväksyttävä kaupungin taitorakenne- ja geoasiantuntijoilla. Viereen rakennettaessa on uuden rakenteen perustustaso valittava siten että sillan perustukset eivät vaarannu. Erityistä huomiota on kiinnitettävä pohjarakennustöiden läheisille taitorakenteille, rakennuksille ja muille rakenteille aiheuttamiin värähtelyihin ja kuormituksiin (esimerkiksi paalutuksen, pontituksen tai tiivistyksen yhteydessä). Viereen rakentaminen ei saa estää kaupunkia myöhemmin toteuttamasta muutoksia omistamiinsa rakenteisiin.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että ostajan on otettava huomioon perustusrakenteiden suunnittelussa rantarakenteen vinot ankkuroinnit, ja sovitettava erittäin huolellisesti pohjarakenteiden suunnitelmat rantarakenteiden suunnitelmien kanssa yhteen. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteen sovittamaan tonttien maanrakennus- ja paalutustyöt olemassa oleviin ja/tai vastaisuudessa tehtäviin laiturirakenteiden vinopaaluihin ja muihin vastaaviin tukirakenteisiin nähden siten, ettei maanrakennus- ja paalutustöistä aiheudu haittaa tai vahinkoa mainituille tukirakenteille. Tonttien perustamis- ja maanrakentamissuunnitelmat on tämän vuoksi esitettävä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun maa- ja kallioperäyksikön hyväksyttäväksi ennen mainittuihin töihin ryhtymistä. Ostaja vastaa joka tapauksessa rakentamisesta mainituille tukirakenteille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitoista sekä mainittujen tukirakenteiden ennallistamisesta/korjaamisesta kaupungin ohjeiden mukaan ja näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista. Rakennusten perustukset tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että rantamuurit voidaan kaivaa esiin luiskatusta kaivannossa ja korjata rakennusten perustusten vaurioitumatta.

Ostajan tulee asuinrakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa huomioida lisäksi Kruunusillat-raitiotien Hakaniemenranta-kadulle rakentuvan ja osin jo valmiin raitiotien melu- ja värähtelyvaikutukset. Asiasta tarkemmat ehdot liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen kohdassa 24.6. "Runkomelu ja värähtely". Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa myös ohjetta "Ohje turvallisten rakentamiskorkeuksien soveltamiseksi Helsingin merenrannoilla, joka on liitteenä 9.

3.4.2. Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tonteista soveltuvien osien Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun kaupungin ja ostajan erikseen päättämällä tavalla. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan tonttien suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.

Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestäjänä toimii ostaja. Ostaja laatii yhdessä kaupungin edustajien kanssa kilpailuohjelman, jossa määritellään kilpailutehtävän ja kilpailuehdotusten arvostelupeusteet. Ostaja on vastuussa kilpailuohjelman laatimisesta. Kilpailuun on kutsuttava vähintään neljä arkkitehtuuritoimistoa, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Kilpailussa saatavien ehdotussuunnitelmien arvioinnin suorittaa kilpailun arviointiryhmä, johon ostaja voi nimetä kolme edustajaa ja kaupunki kolme edustajaa. Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii ostajan edustaja. Lisäksi kilpailuun kutsutut kilpailijat nimeävät oman yhteisen edustajansa arviointiryhmään sen jälkeen, kun kilpailun kilpailuasiakirjat on luovutettu. Arviointiryhmä voi käyttää tarvittaessa myös muita asiantuntijoita.

Tonttien arkkitehtisuunnittelu tulee antaa kilpailun voittaneelle suunnittelutoimistolle, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita. Tontit on suunniteltava ja toteutettava arkkitehtuurikutsukilpailun voittanutta ehdotusta noudattaen, ottaen huomioon myös arviointiryhmän antamat jatkosuunnitteluohjeet, yhdessä voittaneen suunnittelutoimiston kanssa, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Ostaja vastaa kaikista arkkitehtuurikilpailusta aiheutuvista kustannuksista.

Korttelin tontteja koskeva arkkitehtuurikutsukilpailu tulee järjestää siten ja siinä aikataulussa, että tarjouspyynnön kohdassa 4.4.2. tonttien luovuttamiselle ja toteuttamiselle asetetut määräajat saavutetaan. Ostaja voi halutessaan aloittaa arkkitehtuurikutsukilpailun valmistelun omalla riskillään heti sen jälkeen, kun kaupunginvaltuuston voittajan valintaa ja tonttien myymistä koskeva päätös on lainvoimainen, vaikka kiinteistökaupan esisopimusta ei vielä olisi allekirjoitettu.

3.4.3. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen

Asuntojen korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi ostaja on velvollinen suunnittelemaan tontit tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön, asemakaavoituksen, rakennusvalvontapalvelun, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun tontit-yksikön ja liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa.

Tonttien suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön järjestämissä kokouksissa (aluerahmähäkokoukset, rakennuttajakokoukset), joihin ostaja on velvollinen osallistumaan. Tarvittaessa voidaan järjestää myös katselmuksia, joissa osapuolet ovat läsnä.

Tonteille toteutettavat ostajan hankkeet osallistuvat aluerahmätyöskentelyyn ja aluerahmän järjestämiin kokouksiin (aloituskokous ja lausuntokokous). Aluerahmän tehtävänä on tarkastaa ja antaa lausunto kunkin hankkeen suunnitelmien asemakaavan mukaisuudesta ja/tai poikkeamisista, tontin/tonttien luovuttamista koskevien sopimusehtojen ja muiden hanketta/hankkeita koskevien erityisehtojen täyttymisestä sekä suunnitteluratkaisujen laadusta. Lisäksi varmistetaan, että suunnittelun yhteensovituksista muun ympäristön kanssa (esim. pelastusreitit) huolehditaan asianmukaisesti. Aluerahmä koostuu ko. alueen aluerakentamisprojektin (puheenjohtaja ja sihteeri), asemakaavoituspalvelun, rakennusvalvontaviranomaisen, liikenne- ja katusuunnittelupalvelun ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun edustajista. Aluerahmää täydennetään tarvittaessa muilla asiantuntijoilla.

Ostaja on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhteyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu aluerahmän kokouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla ja ostajan tulee myös osallistua kokouksiin. Yhteyshenkilön vaihtumisesta on viipymättä ilmoitettava aluerakentamisprojektille.

Ostaja on velvollinen ilmoittamaan kunkin tontin rakentamisen aloittamisen ja valmistumisen ajankohdat sekä näitä koskevat muutokset hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston alueesta vastaavalle projektinjohtajalle. Hankkeiden etenemistä seurataan aluerahmätyöskentelyn lisäksi noin kolme kertaa vuodessa pidettävissä rakennuttajakokouksissa.

Tontin/tonttien rakennusta/rakennuksia koskevaa rakentamislupaa (jäljempänä ”rakentamislupaa”) koskevat lopulliset suunnitelmat on esitettävä rakentamisluvan hakemisen yhteydessä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun tutkittavaksi. Kunkin tontin toteuttamisen tulee tapahtua edellä tässä kohdassa mainitulla tavalla tutkittujen suunnitelmien mukaisesti.

Tontin/tonttien rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitelmien muutoksille on saatava maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun hyväksyntä.

Hyväksyttyä pääsuunnittelijaa/voittanutta suunnittelutoimistoa ei saa vaihtaa ilman kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) suostumusta.

3.4.4. Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus

Tonteille **11209** tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että asuinrakennusoikeudesta saa korkeintaan 40 % osoittaa vuokra-asuntotuotantoon.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että tontille rakennettavat asunnot on pidettävä mainitussa käyttötarkoituksessa.

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tulee asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), ellei kaupungin kanssa toisin sovi. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 as-m². Muuten huoneistojakauma on hakijoiden vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

Vuokra-asuntotuotannossa huoneistojakauma on kilpailijoiden vapaasti valittavissa, mutta sen tulee olla monipuolinen.

3.4.5. Rakennusten vähähiilisyys

Helsingin uudessa vuosien 2025-2029 kaupunkistrategiassa kaupunki sitoutuu toimeenpanemaan kunnianhimoisia ilmastotavoitteita. Strategian mukaan kaupunki nostaa päästövähennystavoitteita niin, että kaupunki tavoittelee suorien päästöjen vähentämistä 85 prosentilla vuoteen 2030 vuoden 1990 tasosta. Strategian tavoitteena on, että Helsinki saavuttaa nettonollapäästöt vuoteen 2040 mennessä. Epäsuorien päästöjen vähentämisessä kaupunki keskittyy talo- ja inf-rakentamisen sekä julkisten hankintojen päästöjen vähentämiseen. Kaupunki tulee kiristämään rakentamiselle asetettua hiilijalanjälkivaatimusta. Nämä kaupunkistrategiassa esitetyt asiat ja tavoitteet tulee ottaa huomioon tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa.

Tarjouspyynnön julkaisuajankohtana asuinkerrostalon (käyttötaluokka 2) kokonaishiilijalanjälki rakennuksen osuudelle ei saa ylittää 14,0 kg CO₂e/m²/a 50 vuoden käyttöajalla laskettuna. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että rakennushanketta koskeva raja-arvo saattaa muuttua ennen rakentamislupahakemuksen jättämistä. Kokonaishiilijalanjälki lasketaan ja raportoidaan Ympäristöministeriön (YM) vähähiilisuuden arviointimenetelmällä ja Helsingin kaupungin ohjeen (Ohje rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin) mukaisesti rakentamislupavaiheessa. Laskelma tulee päivittää rakennuksen vastaanottovaiheessa

Tämän vuoksi ostaja on velvollinen toimittamaan kunkin tontin rakennuksia koskevan hiilijalanjäljen laskentatuloksen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle viimeistään hakiesaan tontin lyhytaikaista vuokraamista/valtakirjaa rakentamislupaa hakemista varten. Laskentatulosten esittämisessä tulee käyttää kaupungin ajantasaisia ohjeistusta. Mikäli laskentatulos on muuttunut rakentamisluvan myöntämisen jälkeen, ostajan tulee toimittaa tontin rakennuksia koskevat tarkistetut hiilijalanjäljen laskentatulokset ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksista pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli Ostajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta, eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

Tarkemmin hiilijalanjäljen laskennasta on liitteenä 4 olevien yleisten varausehtojen kohdassa 13.1.

Kaupungin ohje ”Ohje rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin” on tämän tarjouspyynnön liitteenä 15.

3.4.6. Piha ja hulevesien hallinta

Rakennukset rajaavat kortteliin kolme rantaan päin avautuvaa piha-aluetta sekä aukioksi rakennettavan tontin osan. Pihoja ja aukiota yhdistävät rakennuksiin rakennettavat kulkuaukot, ja aukio muodostaa julkisen yhteyden Hakaniemenrannan ja Signe Branderin terassin välille.

Asemakaava sallii pihan alle rakennettavan maanalaisen pysäköintilaitoksen. Kaavan mukainen pihakannen yläpinnan likimääräinen korkeusasema on +9,3, josta pihat porrastuvat Signe Branderin terassille. Istutuksissa ei saa käyttää pihatason yläpuolelle kohoavia istutusaltaita, vaan pihakannen tasolle varataan riittävä määrä kasvualustaa monipuolisille istutuksille.

Piha-alueiden leikki- ja oleskelutilat rakennetaan korttelin yhteisiksi. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tontteja 1, 2 ja 3 palvelevan yhteiskäyttöisen sillan (asemakaavamerkintä ”y”). Silta toimii yhteytenä korttelin pihojen välillä. Korttelin 11209 tontit

ovat velvolliset yhdessä sopimaan mainitun sillan suunnittelusta, rakentamisesta, kunnossa- ja ylläpidosta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista.

Aukio toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena ja satamamiljööseen soveltuvana julkisena tilana, joka on muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuinen sekä aikaa kestävä.

Uudis- ja lisärakennuksen rakentamislupahakemukseen on liitettävä laskelma Helsingin tonttikohtaisen viherkertoimen tavoitetason täyttymisestä.

Ostajan 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 rakennusjärjestyksen tavoitteita ja prioriteettijärjestystä hulevesivirtaamien hallitsemiseksi ja huleveden laadun parantamiseksi.

3.4.7. Autopaikkojen ja pyöräpysäköinnin järjestäminen

Korttelin 11209 tonttien yhteisen pihakannen alle saa rakentaa maanalaisen pysäköintilaitoksen (map-2). Pysäköintilaitoksen saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asemakaavassa ei ole asetettu korttelin 11209 asuntorakentamiselle autopaikkavelvoitetta. Toimisto-, liike-, ja vähittäismyymälöiden osalta on autopaikkavelvoite. Hakaniemenrannan asemakaavan muutoksen nro 12575 korttelissa 11209 noudatetaan asumisen osalta ns. markkinaehtoista pysäköintiä. Kaupungin tarkoitus ei ole, ettei autopaikkoja toteuteta lainkaan, vaan se, että hanke määrittää itse tarvittavien autopaikkojen määrän ja hinnan kysynnän mukaan. Tämän vuoksi ostaja on velvollinen ilmoittamaan Hakaniemenrannan aluerakentamisen lausuntokokoukseen mennessä tonttien osalta selvityksen perusteluineen toteutettavasta autopaikkamäärästä.

Asemakaavan pysäköintimitoituksena on käytetty 1 ap/150 k-m².

Asemakaavan mukainen pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 k-m². Pyöräpaikoista vähintään 75 % tulee sijoittaa rakennuksiin. Lisäksi vieraspysäköintiä varten tulee osoittaa sisäänkäyntien läheisyydestä pyöräpysäköintipaikkoja 1 pp/1 000 k-m². Asukkaiden paikoissa ja vieraspysäköintipaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Asemakaavassa on lisäksi omat pyöräpaikkojen vähimmäismäärät muun muassa toimisto- ja liiketiloille.

Suunnitelman pyöräpysäköintilaskelmat tulee esittää aluerakentamisen lausuntokokoukseen mennessä.

Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016 on liitteenä 14.

3.4.8. Yhteistilat

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään talope-sula ja kuivaustila. Näiden lisäksi tulee jokaiselle asuinkerrostalotontille rakentaa sauna ja moni-käyttötila sekä kattoterassi ylimpään kerrokseen asukkaiden käyttöön. Nämä tilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Rakennusvalvonnan topten-käytännöt huomioidaan.

Asemakaavasta poiketen, kierrätyshuonetta ei tarvitse rakentaa.

3.4.9. Asemakaavaan merkitty aukio ja arkadi

Tontille 2 on asemakaavassa merkitty alueen osa, joka on rakennettava aukioksi. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan aukion sekä korvauksetta sallimaan sen kautta yleisen jalankulun rantaan. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehti-maan aukion kunnossa- ja puhtaanapidosta, talvikunnossapito mukaan lukien.

Asiasta tullaan perustamaan kaupungin hyväksi rasite siinä vaiheessa kun tontit lohkotaan ja rekisteröidään. Rasitteen perustamisesta ei makseta korvausta Ostajalle.

Asemakaavan mukaisesti tonteille 1, 2 ja 3 rakennuksiin tulee jättää Hakaniemenrannan puolelle katutasoon vähintään kerroksen korkuinen arkadi. Kulkuaukon vapaan leveyden tulee olla vähintään 2 metriä. Tila on varattava yleiselle jalankululle. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan arkadin sekä korvauksetta sallimaan sen kautta yleisen jalankulun. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan arkadin kunnossa- ja puhtaanapidosta, talvikunnossapito mukaan lukien.

Asiasta tullaan perustamaan kaupungin hyväksi rasitteet siinä vaiheessa kun Tontit lohkotaan ja rekisteröidään Rasitteen perustamisesta ei makseta korvausta Ostajalle.

3.4.10. Tontin ulkopuolisten alueiden työmaakäyttö

Mikäli ostaja tarvitsee ostamansa tontin ulkopuolisia katu- ja muita yleisiä alueita sekä tonttialueita työmaan käyttöön, asiasta tulee ensivaiheessa olla yhteydessä kaupungin aluerakentamislogistiikkaan. Aluerakentamislogistiikan esitettyä alueet, jotka voitaisiin vuokrata työmaakäyttöön, tulee vuokrauksesta sopia kaupunkiympäristötoimialan alueiden käyttö ja valvonta -yksikön kanssa sen määräämin ehdoin ja hinnoin. Ostaja vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

4. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat

4.1. Kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki tekee tonttien osalta korkeimman hyväksyttävän kokonaishinnan ostotarjouksen tekijän kanssa kaupungin toimivaltaisen elimen tonttien myyntiä koskevan päätöksen jälkeen liitteenä 2 olevan maakaaren muotomääräysten mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen (jäljempänä myös esisopimus). Selvytyden vuoksi todetaan, että esisopimuksella tarkoitetaan myös esisopimuksen liitteitä. Esisopimukseen sisällytetään tähän tarjouspyyntöön perustuvat ehdot ja kaupungin kiinteistökauppojen esisopimuksissa tavanomaisesti noudattamat ehdot.

Ennen hintakilpailun ratkaisemista koskevan asian saattamista kaupungin toimivaltaisen viranomaisen päätettäväksi kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun tontit-yksikkö neuvottelee ja viimeistelee tonttien osalta voittajaksi esitettävän kanssa esisopimuksen lopulliset sopimusehdot.

Kaupungilla on oltava esisopimuksen ja tonttien kauppakirjojen ehtojen noudattamisen vakuutena ostajan järjestämä ja kaupungin hyväksymän tahon omavelkainen takaus tai maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun hyväksymä muu vastaava vakuus kuten käteispankki (talletuskirja). Vakuuden suuruus on tonttien osalta yhteensä 1 080 000 euroa. Vakuudesta on todettu tarkemmin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusta koskevan mallin kohdassa 9 (Vakuus).

Tonttien esisopimukseen ja kauppakirjoihin sisällytetään kaupungin harkinnan mukaan myös ehto, jonka mukaan tontteja ei saa luovuttaa rakentamattomana kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Kaupungilla on oikeus tarvittaessa lisätä esisopimukseen ja sen liitteisiin, kuten kauppakirjaluonnokseen, tonttikohtaisia erityisehtoja (lisäehtoja) ja tehdä muitakin kilpailun tavoitteiden saavuttamisen kannalta perusteltuja muutoksia, jotka eivät ilmene esisopimusluonnoksesta ja/tai sen liitteistä. Kaikissa tehtävissä sopimuksissa ovat kuitenkin pääosin samat ehdot kuin vastaavissa luonnossopimuksissa ja niiden liitteissä. Selvytyden vuoksi todetaan, ettei mainituissa sopimuksissa voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta. Tämän vuoksi kaupunki ei vastaa hankkeelle mahdollisista viranomaismääräyksistä tai -ohjeista aiheutuvista lisäkustannuksista tai muista vastaavista, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita.

Samoin kaupunki ei vastaa hankkeelle mahdollisista vahingoista eikä viivästyksistä, mikäli rakentamis- tai muiden viranomaislupien käsittely pitkittyy esimerkiksi valitusten johdosta tai ne eivät tule lainvoimaisiksi.

Mikäli kaupunki ja korkeimman kokonaishinnan ostotarjouksen tekijä eivät pääse neuvotteluissa sopimukseen esisopimuksen ehdoista, kuten tonttien luovuttamiseen ja toteuttamiseen liittyvistä ehdoista, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta luovuttaa tontit tai niistä muodostettavat tontit kolmannelle. Tällöin kaupunki ei vastaa mistään ostotarjouksen tekijälle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista.

Kiinteistökaupan esisopimus tulee allekirjoittaa mahdollisimman pian sen jälkeen kun kaupungin toimivaltaisen viranomaisen asiasta tekemä päätös on lainvoimainen, kuitenkin viimeistään kahden kuukauden kuluessa siitä, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita. Ostajan tulee omalta osaltaan edistää sitä, että kiinteistökaupan esisopimus saadaan allekirjoitettua ilman viivytystä.

Mahdolliset sopimusten muutokset on tehtävä kirjallisesti, ja molempien osapuolten on ne allekirjoitettava.

Kiinteistökaupan esisopimusta koskeva luonnos on liitteenä 2.

4.2. Tonttien toteuttamisen periaatteet

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella tontit, ja niitä palvelevat mahdolliset maanalaiset pysäköintitilat, kokonaan valmiiksi tämän tarjouspyynnön, asemakaavan sekä luovutusasiakirjojen mukaisesti. Tällöin ostaja on velvollinen noudattamaan muun muassa voimassa olevaa lainsäädäntöä, rakentamista koskevia muita säännöksiä sekä hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tonttijaon, tonttien lohkomisen ja rekisteröinnin. Ostaja on myös velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tonttien toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Edelleen ostaja on velvollinen noudattamaan myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Ostaja vastaa lisäksi kustannuksellaan osaltaan kaikista tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, urakka-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

Kaupunki ei vastaa edellä mainituista seikoista tai niistä aiheutuvista kustannuksista.

4.3. Rakentamisluvan hakeminen

Kaupunki vuokraa ostajalle hakemuksesta erillisellä päätöksellä kunkin tontin/niistä muodostettavat tontit lyhytaikaisella vuokrasopimuksella tai antaa ostajalle valtakirjan kullekin tontille/niistä muodostettaville tonteille haettavaa rakentamislupaa varten. Vuokraus tai valtakirja on voimassa kaksitoista (12) kuukautta. Kaupunki perii vuokrauksen yhteydessä tai valtakirjan perusteella kaupan yhteydessä ostajalta kahden (2) kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen, joka lasketaan tontille tonttijakokarttaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden (k-m²) mukaan esisopimuksessa määriteltujen rakennusoikeuden yksikköhintojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa ja valtakirjamenettelyssä noudattaman käytännön mukaisesti.

Lyhytaikainen vuokraus tai valtakirja ei oikeuta aloittamaan maanrakennustöitä, eikä rakennustöitä, ennen kuin tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu ja ennen kuin valtuutettu tai sen perustama tai määräämä yhtiö on saanut tontin hallintaansa. Kaupunki voi kuitenkin myöntää tarvittaessa luvan maanrakennustöiden aloittamiseen tonttien kauppaa koskevan päätöksen jälkeen, mutta ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tältä ajalta vuokra peritään jokaiselta vuokaudelta muutoin noudattaen edellä mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan tontin myyntiin saakka).

4.4. Kauppakirja

Ostaja on velvollinen ostamaan tontit tai niistä muodostettavat tontit esisopimuksen ehtojen mukaisesti ostotarjouksessa esitettyyn ja kaupungin hyväksymään hintaan. Kaupungilla ei ole velvollisuutta myydä tontteja tai niistä muodostettavia tontteja ostajalle, mikäli tämä ei noudata kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontit myydään erikseen kukin omalla kiinteistökaupalla ostajalle.

Kunkin tontin kaupassa noudatetaan esisopimuksesta ja tästä tarjouspyynnöstä ilmeneviä ehtoja sekä kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistökaupan ehtoja. Kaupungin asianomainen toimivaltainen toimielin hyväksyy lopullisesti kauppahinnan ja muut kaupan ehdot.

Kaupunki ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitoista, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli kaupungin toimivaltainen viranomainen ei päättä myydä tontteja, mikäli tonttien myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi tai mikäli hankkeen toteuttamisen edellyttämät rakentamis- tai muut luvat eivät tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy tai mikäli tonttien myyminen viivästyy tässä tarjouspyynnössä mainitusta syystä tai kaupungista riippumattomista syistä.

Kaupunki määrää tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tonteille tässä tarjouspyynnössä asetetut tavoitteet, tonttien yleiset varausehdot ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Kaupunki sisällyttää luovutusoppimuksiin muun muassa kaikki tonttien toteuttamisen edellyttämät rasiteluonteiset ja kaikki tarpeelliseksi katsomansa muut rasiteluonteiset ehdot.

4.4.1. Kauppahinnan määräytyminen, maksaminen ja korko

Myytävien tonttien kauppahinta määräytyy noudattaen seuraavia periaatteita:

- Korttelin 11209 tontit 1, 2 ja 3 myydään erikseen kukin omalla kiinteistökaupalla ostajalle.
- Kauppahinta määräytyy kunkin tontin osalta tarjottujen pääkäyttötarkoituksen mukaisten asuintilan ja liiketilan kiinteiden rakennusoikeuksien yksikköhintojen (euroa/k-m²) perusteella, ja kauppahinnan määrittelyssä pidetään asuinrakennusoikeuden ja liikerakennusoikeuden kerrosalamäärinä seuraavia:
 - o Tontit **11209** asuinrakennusoikeuden osalta yhteensä vähintään 16 500 k-m² ja liiketilan osalta yhteensä vähintään 2 400 k-m². Rakennusoikeutta ei vielä ole jaettu tonttikohtaisesti vaan ostaja hakee kustannuksellaan tarkoituksenmukaisen tonttijaon, tonttien lohkomisen ja rekisteröinnin.
 - o Tonttikohtainen rakennusoikeus ja siten tonttikohtainen kauppahinta määräytyy tonttijakokarttaan merkityn asuin- ja liikerakennusoikeuden mukaan.
- Mikäli myytäville tonteille toteutettava mainittu tonttijakokarttaan merkitty asuinrakennusoikeus ja/tai liiketilan rakennusoikeus ylitetään, kauppahintaa peritään myös ylityksen osalta tarjottujen kiinteiden rakennusoikeuden yksikköhintojen mukaan (euroa/k-m²).
- Kunkin tontin kauppahinta määräytyy siten vähintään asemakaavan rakennusoikeuteen perustuen tonttijakokartassa tonteille/niistä muodostetuille tonteille merkityn ja/tai sen ylittävän toteutettavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuin- ja/tai liike- tai muun tilan kerrosalamäärän (k-m²) mukaan.
- Myytävälle tontille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa samojen periaatteiden mukaan kuin liiketilojen osalta, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

- Asemakaavaan merkityn tonteille sallitun kerrosalamäärän lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten aputilojen tai muunkaan lisäkerrosalan (poikkeuksena liiketilojen parvet ja asuntojen viherhuoneet) osalta ei peritä kauppahintaa.
- Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että liiketiloihin mahdollisesti toteuttavien parvien osalta peritään samaa kauppahintaa kuin liiketilojen osalta ja asuntoihin toteutettavien viherhuoneiden osalta peritään samaa kauppahintaa kuin asuintilojen osalta, vaikka mainittuja tiloja saa asemakaavamääräysten mukaan toteuttaa kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Jos ostaja saa rakentamisluvan perusteella toteuttaa asuntoihin parvia, myös niiden osalta peritään samaa kauppahintaa kuin asuintilojen osalta.
- Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.
- Myyjän oikeus lisäkauppahinnan perimiseen on kunkin tontin osalta voimassa siitä lähtien, kun tonttien esisopimus on allekirjoitettu siihen saakka, kun kullekin tontille myönnetyn rakentamisluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytty käyttöön otettavaksi.
- Ostaja suorittaa kunkin tontin kauppahinnan ja sen mahdollisen korotuksen kokonaaisuudessaan kaupungille kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy tällöin ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisella.
- Kauppahinnan määrittelyssä noudatetaan sitä, mitä edellä on kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määrittelystä sovittu.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin/tonttien mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymisperusteet eivät välttämättä ole vielä tiedossa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Tämän vuoksi lisäkauppahinnan maksamista koskevat velvoitteet ovat voimassa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeenkin tämän tarjouspyynnön ja esisopimuksen ehtojen mukaisesti.
- Mikäli kaupunki jatkaa ostajan hakemuksesta ja perustellusta syystä tontin/tonttien (tai niistä muodostettavien tonttien) ostamiselle asetettua määräaika, ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyin perustein määräytyvälle kauppahinnalle (kauppahintaerille) ja lisäkauppahinnalle 3,25 % vuotuisen koron alkuperäistä määräaika seuraavasta päivästä kauppahinnan (kauppahintaerien)/lisäkauppahinnan suorittamiseen asti määräajan siirtämisen/kauppahinnan maksun viivästymisen/saamatta jäävän kauppahinnan perusteella.

Korkoa ei kuitenkaan peritä, jos määräajan noudattamatta jättäminen ei johdu ostajasta. Ostaja on tällöin velvollinen luotettavasti selvittämään kaupungille sen hyväksymällä tavalla, ettei esimerkiksi rakentamisluvan myöntämisen viivästymisen ja/tai tontin rakentamiskelvottomuus ole aiheutunut ostajan vastuulla ja vaikutuspiirissä olevista seikoista. Muussa tapauksessa korkoa peritään.

4.4.2. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat

Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan esisopimuksen ehtojen ja sen liitteenä 3 olevan kauppakirjaluonnoksen perusteella laaditun tontin kauppakirjan, kun tontin rakennusta/rakennuksia koskeva rakentamislupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat tontin rakentamisen. Selvyyden vuoksi todetaan, että tontit tullaan luovuttamaan erikseen jokainen tontti omalla kauppakirjalla.

Ostaja on velvollinen hakemaan kullekin tontille rakennusta/rakennuksia koskevaa rakentamislupaa siten, että

- ensimmäisenä toteuttavan tontin 1 osalta tonttia koskeva kauppakirja voidaan allekirjoittaa viimeistään 31.12.2027,
- seuraavan toteuttavan tontin 2 osalta tonttia koskeva kauppakirja voidaan allekirjoittaa viimeistään 31.12.2028 ja

- viimeisenä toteuttavan tontin 3 osalta tonttia koskeva kauppakirja voidaan allekirjoittaa viimeistään 31.12.2029.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontti 1 on toteutettava ensimmäisenä, mutta tonttien 2 ja 3 osalta Ostaja voi valita toteutusjärjestyksen. Eli tontin 1 jälkeen voidaan toteuttaa tontti 3, jolloin kauppakirja tontin 3 osalta tulee allekirjoittaa viimeistään 31.12.2028 ja viimeisenä tontti 2, jolloin kauppakirja tontin 2 osalta tulee allekirjoittaa viimeistään 31.12.2029.

Ostaja on velvollinen aloittamaan rakentamisen tonteilla siten, että rakentaminen aloitetaan kullakin tontilla viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa tonttia koskevan kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhint- 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.

Tonteille rakennettavien rakennusten tulee valmistua siten, että tontille 1 rakennettavien hyväksyttyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 18 kuukauden kuluessa siitä, kun kyseistä tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontille 1 rakennettavien rakennusten tulee siten valmistua viimeistään 30.6.2029. Tontin 2 ja 3 osalta hyväksyttyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 20 kuukauden kuluessa siitä, kun kyseistä tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Korttelin tulee kuitenkin olla kokonaisuudessaan valmis 30.6.2031 mennessä. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että mikäli tontin 3 (tai tontin 2) osalta kauppakirja allekirjoitetaan vasta 31.12.2029, on rakentamisaika 18 kuukautta.

Kukin tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettavaksi.

Ostajan tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että tontin 1 suunnittelun, rakentamisluvan hakemisen ja varsinaisen rakentamisen aikataulu on varsin tiukka eikä siitä voida joustaa.

4.4.3. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Ostaja on velvollinen kunkin tontin osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja myös yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun) hyväksyttäväksi.

Rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat ehdot ovat liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen kohdassa 20 (Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen).

5. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tonttien luovuttamisesta

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Kaupunki ei myöskään vastaa kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tonttien luovuttamisesta, mikäli kilpailun voittaja on laiminlyönyt tai muutoin rikkonut tarjouspyyntöön, varauspäättökseen tai näiden liitteisiin perustuvia ehtoja.

Kaupungin vastuuvapaus on kuvattu tarkemmin tonttien yleisissä varausehdoissa ja kiinteistökaupan esisopimusmallissa/kauppakirjaluonnoksessa.

6. Vuokratonttimallit

Mikäli hanke toteutetaan ns. vuokratonttimallilla (esim. tonttirahasto), kaupunki varaa oikeuden sisällyttää kiinteistökaupan esisopimukseen ja kauppakirjaan kaikki asiaa koskevat tarpeelliseksi katsomansa ehdot.

7. Yhteystiedot

Kilpailun järjestäjän edustaja:

Tiina Aitta

kiinteistöjuristi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu,

tontit-yksikkö

tiina.aitta@hel.fi

Puh. (09) 310 73889

Helsinki

Helsingin kaupunki
Toimijan nimi

Pohjoisesplanadi 11–13
00170 Helsinki
PL 1
00099 Helsingin kaupunki
Puhelinvaihde 09 310 1641

www.hel.fi