



Antti Pulkkinen/Helsingin kaupunki

Hintakilpailu (myytävät tontit) Jätkäsaaren AK-tonteista 20074/3 ja 4

Tarjouspyyntö

2.9. – 6.11.2025

Helsinki

Sisällys

Hintakilpailu (myytävät tontit) Jätkäsaaren AK-tonteista 20074/3 ja 4.....	1
Tarjouspyyntö	1
1. Jätkäsaaren myytävien tonttien (AK) 20074/3 ja 4 hintakilpailu.....	3
1.1. Yleistä hintakilpailusta	3
1.2. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset	4
2. Kilpailutekniset tiedot	5
2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat.....	5
2.2. Kilpailuaika.....	6
2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen.....	6
2.4. Myytävien tonttien ostotarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste	6
2.5. Ostotarjousten toimittaminen kaupungille	7
2.6. Kilpailun ratkaiseminen.....	7
3. Kilpailun taustatietoja	7
3.1. Jätkäsaari Saukonkanavan eteläpuoleiset korttelit	7
3.2. Kilpailualue	8
3.2.1. Asemakaava	8
3.2.2. Tonttitiedot	8
3.2.3. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka	9
3.2.4. Perustamisolosuhteet.....	10
3.2.5. Maaperän puhdistaminen	10
3.2.6. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen	11
3.2.7. Maanalaiset rakenteet	11
3.3. Alueelliset ehdot.....	12
3.3.1. Jäteyhtiö ja jätteenkeräys	12
3.3.2. Rakentamisen logistinen ohjaus	13
3.3.3. Työmaa-aita	13
3.4. Suunnittelu ja rakentaminen	13
3.4.1. Yleistä suunnittelusta.....	13
3.4.2. Yleisen alueen rakentamisen asettamat reunaehdot (mm. rantarakenteet).....	14
3.4.3. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen.....	14
3.4.4. Rahoitus- ja hallintamuoto, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus	15
3.4.5. Rakennusten vähähiilisyys	15
3.4.6. Piha ja hulevesien hallinta tonteilla	16
3.4.7. Autopaikkojen järjestäminen	16
3.4.8. Pyöräpysäköinti.....	17
4. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat	17
4.1. Kiinteistökaupan esisopimus	17
4.2. Tonttien toteuttamisen periaatteet	18
4.3. Rakentamisluvan hakeminen.....	19
4.4. Pysäköintilaitoksen toteuttaminen yhtenä kokonaisuutena	19
4.5. Kauppakirja.....	19
4.5.1. Kauppahinnan määräytyminen, maksaminen ja korko.....	20
4.5.2. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat.....	21
4.5.3. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt	22
5. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta.....	22
6. Vuokratonttimallit.....	22
7. Yhteyshenkilöt	23

1. Jätkäsaaren myytävien tonttien (AK) 20074/3 ja 4 hintakilpailu

1.1. Yleistä hintakilpailusta

Helsingin kaupunki (jäljempänä myös ”kaupunki”) myy avoimella hintakilpailulla Jätkäsaarella sijaitsevat asuinkerrostalotontit (AK) 20074/3 ja 4 (jäljempänä myös ”tontti” tai ”tontit”). Tonttien varaamisesta hintakilpailuun, jossa tontit myydään, on päättänyt kaupunginhallitus 28.11.2016 (1081 §).



Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö, Sijaintikartta. Ei mittakaavassa.

Tontilla 20074/3 on asuinkerrosalaa 4 550 k-m² ja liiketilaa 150 k-m². Tontilla 20074/4 on asuinkerrosalaa 4 530 k-m² ja liiketilaa 170 k-m².

Tonteille 20074/3-4 tulee toteuttaa vapaarahoitteista sääntelemätöntä omistusasumista.

Helsingin kaupunki myy kilpailun kohteena olevat tontit korkeimman hinnan tarjonneelle tässä tarjouspyynnössä (jäljempänä ”tarjouspyyntö”) ja liitteissä määritellyin ehdoin.

Tavoitteena on, että korttelista rakentuu Helsingin kaupungin strategian mukaisesti osa toimivaa ja kaunista kaupunkia, joka ilmenee kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, toiminnallisesti laadukkaana ja ilmastonäkökulman huomioonottavana toteutuksena.

Ostotarjous annetaan liitteenä 1 olevalla ostotarjouslomakkeella. Tarjousaika päättyy (to) 6.11.2025 klo 12.00.

Tarjoajalla (jäljempänä myös ”ostajalla”) tarkoitetaan tässä tarjouspyynnössä tarjoajaa omasta puolestaan ja/tai perustettavien ja/tai mää rä ämiensä yhtiöiden puolesta ja lukuun.

Tarjoajan tulee ilmoittaa tarjouksessaan kunkin myytävän tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille ja liiketiloille tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²)

Hintakilpailun ratkaisuperusteena on tonttien 20074/3 ja 4 yhteenlaskettu kokonaishinta, joka määräytyy tarjottujen rakennusoikeuden yksikköhintojen ja mainittujen kerrosalamäärien perusteella sekä laskemalla saadut hinnat yhteen.

Tonttien osalta kaupan ehdot perustuvat tarjouspyyntöön ja korkeimman kokonaishinnan tarjoukseen.

Osatarjouksia ei hyväksytä, vaan tarjouksen tulee koskea molempia myytäviä tontteja 20074/3 ja 4 ja tarjoajan tulee sitoutua toteuttamaan molemmat tontit tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukaisesti.

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

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

Kilpailualueen sijainti ja raja-alue on 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 verkkosivuilla: [Tonttihaut ja kilpailut | Helsingin kaupunkihel.fi/tonttihaut](https://tonttihaut.ja.kilpailut.helsingin.fi/kaupunkihel.fi/tonttihaut)

1.2. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset

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

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

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

Tämän vuoksi tarjoajan tulee tarjouksen 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 ennakkoperintärekisteriin, 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.

Tarjoajan tulee liitteenä 1 olevassa tarjouslomakkeessa antaa kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) vakuutus, ettei tarjoaja tai yksikään sen vastuuhenkilö ole pakotteiden kohteena ja ettei suunniteltuun kauppaan käytetä pakotteiden kohteena olevia tai pakotteiden kohteena olevalta taholta saatuja varoja.

Vakuutuksen sisältö:

- *Vakuutamme, että emme itse tai yksikään suora tai välillinen omistajamme, vastuuhenkilömme tai muu lähellämme oleva taho ole pakotteiden kohteena tai että pakotteita tai varojen jäädyttämispäätöksiä ei ole asetettu meille tai hallinto-, johto-, tai valvontaelimemme 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 jäädyttämispäätöksillä tarkoitetaan Suomen viranomaisten asettamia varojen jäädyttämispäätöksiä. 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

2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat

Tarjouspyynnön liitteet:

- 1) Ostotarjouslomake
- 2) Kiinteistökaupan esisopimus liitteineen (esisopimuksen liite 2 kauppakirjaluonnos)
- 3) Kilpailualueen sijainti ja rajaus
- 4) Asemakaava ja asemakaavan muutosnumero 12555 määräyksineen (löytyy myös dwg-muodossa Helsingin karttapalvelusta kartta.hel.fi)
- 5) Asemakaavan selostus nro 12555
- 6) Korttelikortit liittyen asemakaavaan 12555 (12270)
- 7) Kortteliin 20074 rajoittuvat katu- ja (kunnallistekniset) rakennussuunnitelmat
- 8) Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien mallikuva
- 9) Kortteli 20074: rakennettavuusselvitys 19.5.2025 liitteineen
- 10) Alueellisten lajitteluhuoneiden suunnitteluohje 2.11.2021 (jäteyhtiö)
- 11) Suunnittelu- ja toteuttamissopimusmalli (jäteyhtiö)
- 12) Merkintäsopimusmalli (jäteyhtiö)
- 13) Osakassopimusmalli (jäteyhtiö)
- 14) Käytösopimusmalli (jäteyhtiö)
- 15) Esitietolomake (jäteyhtiö)
- 16) Rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakentajille, Sitowise 10.4.2024
- 17) Työmaa-aidoituksen visuaalinen ohjeisto 30.9.2016
- 18) Geotekninen ohje talonrakentajille, Saukonlaituri länsi
- 19) Tonttien yleiset varausehdot 1.2.2025

- 20) Hulevesien hallinta tonteilla -ohje
- 21) Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016
- 22) Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot kortteli 20074

2.2. Kilpailuaika

Hintakilpailu alkaa (ti) 2.9.2025. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Kilpailu päättyy (to) 6.11.2025 klo 12.00.

2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse (to) 2.10.2025 klo 16 mennessä osoitteeseen: asuntotonttiedustelut@hel.fi

Viesti tulee otsikoida "Hintakilpailu, kortteli 20074".

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (to) 23.10.2025. Vastaukset kysymyksiin sekä kilpailuaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjousten jättämiselle varatun määräajan mahdollinen pidentäminen ja vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun verkkosivuilla: [Tonttihaut ja kilpailut | Helsingin kaupunki](#)

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 tontista tarjottu kokonaishinta, joka saadaan kertomalla tarjotut yksikköhinnat mainittuun lomakkeeseen merkityillä kerrosalamäärillä sekä laskemalla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen.

Hintakilpailun ratkaisuperusteena oleva molempien myytävien tonttien yhteenlaskettu kokonaishinta muodostuu siten, että ostotarjouslomakkeeseen edellä mainitulla tavalla merkityt kummankin tontin hinnat lasketaan yhteen.

Ostotarjousta ei voi jättää yksittäisestä tontista. Tarjouksen on oltava voimassa 31.12.2026 saakka.

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

Ehdollisia tai tämän tarjouspyynnön vastaisia tarjouksia 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 hintakilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää ostotarjousta, kaupunki pidättää itselleen oikeuden neuvotella tontin 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

Ostotarjoukset ja selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä ja harmaan talouden torjunnasta on toimitettava Helsingin kaupunkiympäristön infopisteeseen kilpailun päättymisaikaan (to) 6.11.2025 klo 12.00 mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä "Jätkäsaari, Hintakilpailu, kortteli 20074". 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 myydä tontit korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle ostajalle/yhteenliittymälle liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisin ehdoin.

Kaupunginvaltuusto voi seuraamuksitta hylätä ostotarjoukset.

3. Kilpailun taustatietoja

3.1. Jätkäsaari Saukonkanavan etelänpuoleiset korttelit

Kilpailualue sijaitsee Jätkäsaaren rakentuvassa merellisessä kaupunginosassa Saukonkanavan rannalla. Saukonlaiturin alueelle on suunniteltu kantakaupunkimaista kerrostaloasumista sekä merenrantaan tasokasta pientalomaista asumista.

Saukonkanava muodostaa alueen sydämen ja merkittävimmän tunnistettavuustekijän. Kanava vahvistaa Jätkäsaaren merellistä identiteettiä toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti.

Alueen kaupalliset palvelut tulevat sijaitsemaan pääosin viereisessä Jätkäsaaren kaupallisessa keskuksessa, mutta myös asuinkortteleiden kivijalkoihin on kantakaupunkimaiseen tapaan osoitettu tietyille alueille keskittyen liiketiloja.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden myöhemmin tehdä tarpeelliseksi katsomiaan asemakaavan muutoksia Jätkäsaaren alueella eikä toisaalta vastaa siitä, että Jätkäsaaren alueella voimassa olevien asemakaavojen, kaavaluonnosten tai kaavaehdotusten mukaiset hankkeet toteutuvat.

Lisäksi tarjoaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Länsisataman satama-alueen laajennustöiden vuoksi kilpailualueelle saattaa tulevaisuudessa kantautua enenevässä määrin satama-alueille tyypillistä laiva- ja muuta melua.

3.2. Kilpailualue

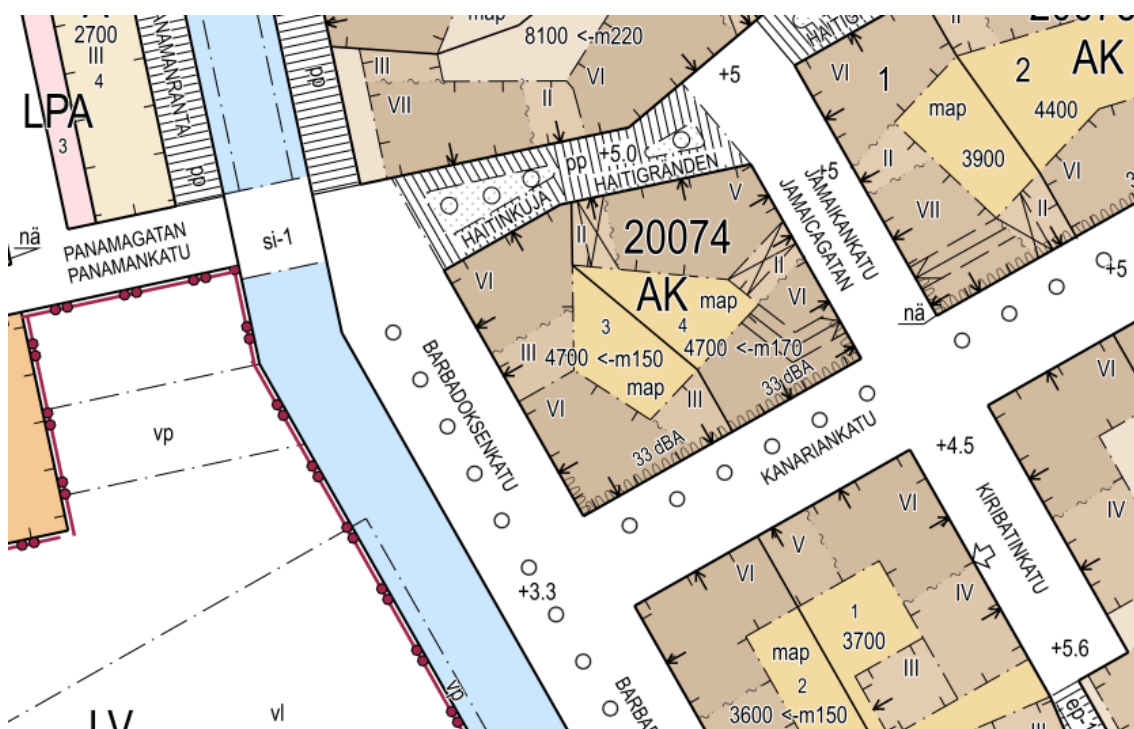
3.2.1. Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 14.5.2019 hyväksymän ja 26.6.2019 lainvoimaiseksi tulleen Saukonkanavan eteläpuoleiset korttelit asemakaavan nro 12555 mukaan kortteli 20074 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varasto- ja jätehuoltotilat. Asukkaiden käyttöön on myös rakennettava vapaa-ajantiloja vähintään 1,5 % tontin kerrosalasta, vähintään 1 talopesula jokaiselle tontille ja kuivaustiloja 10 m² /20 asuntoa.

Saukonkanavan eteläpuoleiset korttelit asemakaava nro 12555 määräyksineen on liitteenä 4. Asemakaavan selostus on liitteenä 5.

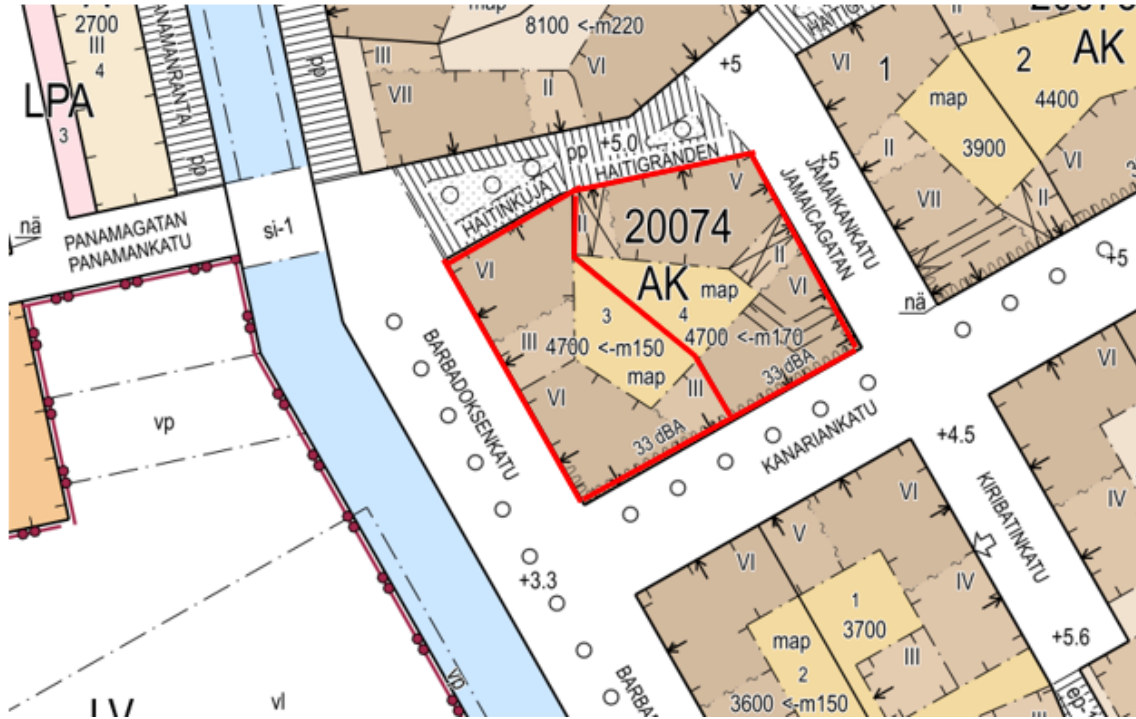
Liitteenä 6 ovat korttelikortit, jotka täydentävät asemakaavaa 12555 (12270) ja tuovat esille kaavoituksen tavoitteita sekä erityisesti huomioitavia toteutuksen yhteensovituskohtia. Korttelikortit ovat alkujaan tehty asemakaavaan nro 12270.



Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö, ote ajantasa-asemakaavasta. Ei mittakaavassa

3.2.2. Tonttitiedot

Kilpailun kohteena on asuinkerrostalotontit (AK) 20074/3 ja 4. Alue sijaitsee Länsisataman kaupunginosassa, Jätkäsaarella ja on osa Saukonlaiturin osa-alueita. Korttelia rajaavat Haitinkuja, Barbadoksenkatu, Kanariankatu ja Jamaikankatu.



Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö, kilpailualueen raja. Ei mittakaavassa.

Tontit on merkitty kiinteistörekisteriin.

Mikäli ostaja hakee tonttijaon muutosta ja lohkomista kiinteistökaupan jälkeen, vastaa ostaja kyseisistä kustannuksista.

Tontti ja (ensisijainen) osoite	Käyttötarkoitus	Kaavan osoittama kerrosala (k-m ²)	Pinta-ala (m ²) noin
20074/3 Barbadoksenkatu	AK	4 550 + 150	1 411
20074/4 Jamaikankatu	AK	4 530 + 170	1 459

3.2.3. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka

Kortteli 20074 rajautuu Haitinkujaan, Jamaikankatuun, Kanariankatuun ja Barbadoksenkatuun.

Korttelia 20074 ympäröivien katujen ensimmäinen rakentamisvaihe on saatu valmiiksi, eli katujen kunnallistekniikka (+ niiden perustukset) ja katujen runko rakennekerroksineen ovat valmiit. Kaupunki rakentaa korttelin läheisyydessä olevat yleiset alueet ml. Saukonkanavan ja Saukonkanaltaan vaiheittain ja päättämässään aikataulussa. Kortteleita vierustavan Saukonkanavan rakentamistyöt ovat ensimmäisen rakentamisvaiheen osalta saatettu valmiiksi. Tonttien tulee ottaa tuennoissaan huomioon jo katujen ja kunnallistekniikan perustus- ja tukimuurirakenteet, sekä toteuttaa myös näihin liittyvät mahdolliset siirtymärakenteet kustannuksellaan. Saukonkanava ja Saukonkanallas ei ole alustavan arvion mukaan valmistunut tonteille toteutettavien hankkeiden käyttöönoton ajankohtana. Katujen ja puistojen rakentaminen korttelin ympärillä jatkuu vaiheittain, kun alueen korttelit valmistuvat.

Alueelle on toteutettu tavanomaiset uudet vesi-, energia- ja tietoliikennehuollon verkostot. Osa verkostoista, kuten kaukojäähdytys- ja sekä osa tietoliikenneinfrastruktuurista, muodostuu alueelle kysyntäperusteisesti. Verkostot sijoitetaan katualueille. Keskijännitemuuntamot ja jakokaappitilat sijoitetaan korttelialueille, ja lisäksi Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy on toteuttanut alueelle jätteen putkikeräysjärjestelmän, johon tontit ovat velvollisia kustannuksellaan liittymään.

Kukin tontti on 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 vesihuolloilta.

Näillä näkymin kilpailutonttien rakentaminen ei edellytä katualueilla johto- tai putkisiirtoja. Tontteja lähimmäksi on rakennettu operaattori- ja sähköputkituksia katualueelle ja tonttien rakentamisen esimerkiksi kaivantojen vuoksi näitä jo rakennettuja putkia voi joutua siirtämään. Mahdollisesta siirrosta ja niiden palautuksesta katualueelle tulee sopia ao. laitoksien kanssa sekä olla yhteydessä katualueen pääsuunnittelijaan Mauri Myyrään (Ramboll). Tonttien läpi kulkee myös käytöstä poistettuja johtoja, jotka voivat olla vielä maassa.

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

Kortteliin rajautuvat katu- (ja kunnallistekniset) rakennussuunnitelmat ovat liitteenä 7.

Jätkäsaarella jokaiselle tontille on lähtökohtaisesti varauduttava rakentamaan yhdyskuntatekninen jakokaappitila liitteenä 8 olevan ohjeen mukaisesti.

3.2.4. Perustamisolosuhteet

Tonttikohtaiset alustavat perustamistavat ja perustamisolosuhteet ilmenevät rakennettavuusselvityksistä.

Rakennusten paalutyypin sekä putkijohtojen ja piha- ja liikennealueiden rakennekerrosten perustamistavat tarkennetaan tonttikohtaisten pohjatutkimusten ja sen perusteella tehtävien suunnitelmien perusteella. Tämän vuoksi ostaja on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan myytävällä tontilla yksityiskohtaisen pohjatutkimuksen maaperän laadun ja kantavan pohjakerroksen ja kalliopinnan sijainnin selvitystä sekä perustamistapojen yksityiskohtaista suunnittelua varten. Ostaja vastaa kustannuksellaan perustamistavan valinnasta.

Korttelin 20074 rakennettavuusselvitys 19.5.2025 liitteineen on liitteenä 9.

3.2.5. Maaperän puhdistaminen

Korttelialueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tonteilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat. Kaupunki ei vastaa em. rakenteiden tai jätteiden poistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksistä aiheutua.

Kaupunki ilmoittaa, että korttelin maaperä on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan ja vanhojen täyttöjen vuoksi. Tonttien pilaantunut maaperä kunnostetaan ostajan toimesta rakentamisen yhteydessä ympäristöpalvelun 29.6.2017 (26§) antaman ilmoitus päätöksen mukaisesti.

Ostajan tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten kaupungille suunnitelma tonttien maarakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Ostajan tulee ilmoittaa kaupungille maarakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista. Ostajan on otettava huomioon maaperän puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen. Edelleen todetaan, että mikäli tonteille ei toteuteta rakennusten tai pihakannen alaisia maanalaisia pysäköintiratkaisuja, tulee rakennukset varustaa koneellisesti tuulettulla alapohjalla. Tällöin alapohjan läpiviennit ja saumat tulee tiivistää huolellisesti niin, ettei alapohjan läpi pääse virtaamaan ilmaa alimpaan kerrokseen. Väestönsuojan alla tuulettu alapohja voidaan korvata kaasutiiviillä alapohjarakenteella.

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

Kaupunki korvaa ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Selvytyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittava tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksestä aiheutua.

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12555 ja tonttien luovutussopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

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

3.2.6. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Alueen aiemman käytön takia korttelin 20074 maaperässä saattaa myös olla rakennusjätteitä, perustuksia ym. Kaupungin paikkatietojärjestelmän mukaan kilpailualueella sijaitsee muun muassa käytöstä poistettu sataman aikainen sähkökaapeli.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa kilpailualueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat em. rakenteet sekä rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua korttelialueella 20074 tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

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

3.2.7. Maanalaiset rakenteet

Kaupungilla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta pitää tontilla ja toteuttaa tontille tai 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 asemakaavan eivätkä tämän tarjouspyynnön mukaista

toteuttamista eivätkä käyttöä. Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupungilla on kuitenkin oikeus tarvittaessa rajoittaa energiakaivojen toteuttamista tontille.

3.3. Alueelliset ehdot

3.3.1. Jäteyhtiö ja jätteenkeräys

Jätkäsaaren alueelle on toteutettu alueellinen putkikeräysjärjestelmä, jonka rakennuttamista, käyttöä, ylläpitoa, omistamista ja hallinnointia varten on perustettu Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy. Ostaja on velvollinen liittämään tontille rakennettavat rakennukset ko. järjestelmään ja asunto-osakeyhtiöt ovat velvollisia ryhtymään Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n osakkeenomistajiksi kaupungin ja Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti.

Ostaja on myös velvollinen tekemään Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttö sopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintähinnoista, muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Liittyminen jäteyhtiön osakkaaksi tapahtuu allekirjoittamalla merkintäsopimus ja maksamalla merkintämaksun. Liittyminen tapahtuu pääsääntöisesti viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa kulloinkin kyseessä olevan putkikeräysjärjestelmään liitettävän tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta. Osakkeiden merkinnästä tehdään kunkin tontinomistajan (asunto-osakeyhtiön) kanssa erillinen merkintä-/osakassopimus.

Ellei jäteyhtiö toisin määrää, ostaja on velvollinen kilpailualueesta muodostettavien kunkin tontin osalta allekirjoittamaan kilpailuohjelman liitteenä olevan mallin mukaisen putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen jäteyhtiön kanssa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa kulloinkin ko. tontin lyhytaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta lukien. Käyttö sopimus tulee allekirjoittaa jäteyhtiön määräämänä ajankohtana, mutta kuitenkin ennen tontille toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöön otettavaksi hyväksymistä.

Järjestelmän kokonaiskustannukset arvioidaan olevan noin 56–73 euroa/k-m² (yleinen osa on alkaen 34,55 euroa/k-m², yleisen osan suuruus voi jatkossa muuttua), kiinteistökohtainen osa riippuu kiinteistölle asennettavien kiinteistökohtaisten laitteiden laajuudesta ja teknisestä ratkaisusta ollen arviolta noin 24–40 euroa/k-m²). Kustannukset on esitetty hintatasossa 3/2025. Jäteyhtiö tulee tulevana vuosina korottamaan merkintämaksun yleistä osaa vuosittain noin 5–10 %:lla pidättäen oikeuden myös muihin/muun suuruisiin korotuksiin, mikäli tämä on perusteltua ottaen huomioon muun ohella jäteyhtiön taloudellisen tilanteen.

Merkintähinta muodostuu kahdesta osasta seuraavasti:

- 1) **Yleinen osa**, jolla katetaan järjestelmän perusinvestointeja (jäteasema ja runkolinjat asennustöineen). Yleisen osan suuruus on vuoden 2025 aikana tehtyjen osakemerkintöjen osalta ollut alkaen 52,80 euroa/k-m².
- 2) **Kiinteistökohtainen osa**, joka määräytyy kortteli- tai kiinteistökohtaisesti asennettavista jätteen putkikeräysjärjestelmän osista (syöttöpisteet ja kiinteistöputki niihin liittyvine laitteineen) yhtiölle aiheutuvien todellisten kustannusten mukaan siten, että mainittu kustannus jaetaan tasaosuuksin kullekin kyseisen korttelin kiinteistölle merkittäväksi tulevalle osakkeelle

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 tarkoituksenmukaisesta 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 korttelin 20074 tonttien toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa. Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut tonteille rakennettavien rakennusten käyttöönottoon mennessä, ostaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan tonttien jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin.

Kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

Liitteenä 10 olevassa alueellisten lajitteluhuoneiden suunnitteluohjeessa kortteliin 20074 ei ole suunniteltu alueellista lajitteluhuonetta.

Kiinteistökohtainen jäteputkijärjestelmän toteuttamista koskeva suunnittelu- ja toteutussopimusmalli on liitteenä 11. Liitteenä 12 on merkintäsopimusmalli ja liitteenä 13 on merkintäsopimuksen osakassopimusmalliliite. Käyttösopimusmalli on liitteenä 14 ja esitietolomakemalli on liitteenä 15.

3.3.2. Rakentamisen logistinen ohjaus

Ostajan tulee noudattaa liitteenä olevaa rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakennuttajille. Ostajan tulee huolehtia, että työmaan edustajat osallistuvat rakentamislogistiikan järjestämiin kokouksiin.

Rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakennuttajille on liitteenä 16.

3.3.3. Työmaa-aita

Ostajan tulee noudattaa liitteenä 17 olevaa työmaa-aitaohjeistoa. Ohjeisto opastaa rakennustyömaita ympäröivien aitojen ja kohdetaulujen visualisoinneissa.

3.4. Suunnittelu ja rakentaminen

3.4.1. Yleistä suunnittelusta

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) myytävät tontit tämän tarjouspyynnön ehtojen ja liitteiden mukaisesti. Koska Jätkäsaaren maaperäolosuhteet ovat vaikeat ja asettavat omat vaatimuksensa rakentamiselle, ostajan edellytetään erityisellä huolellisuudella paneutuvan tonttien perustamisolosuhteisiin. Talonrakennushankkeeseen on nimettävä pohjarakentamisen kokonaisuudesta vastaava suunnittelija.

Ostaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 18 olevaa geoteknistä ohjetta talonrakentajille sekä huolellisesti perehtymään siihen ja ottamaan huomioon po. ohjeen mukaiset rakennuttajan toteutus- ja kustannusvastuulle mahdollisesti kuuluvat rakenteet kilpailualueen suunnittelussa ja toteutuksessa. Suunnitteluohjeen tarkoitus on helpottaa tonttien suunnittelua ja rakentamista antamalla tietoa alueen kortteleiden pohjaolosuhteista, maaperän puhdistustoimenpiteistä, esirakentamistoimenpiteistä, pohjarakentamisen erityispiirteistä sekä liittymisestä yleiseen vesihuoltoverkkoon ja jätteen putkikuljetukseen. Ohje on tarkoitettu myös suunnittelua ja rakentamista valvoville viranomaisille. Ohje on luonteeltaan yleisohje, joten ostaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan tonteista erilliset pohjarakennus-, tasaus- ja kuivatussuunnitelmat.

Lisäksi ostaja on velvollinen sovittamaan po. tonttien suunnitelmat tarpeellisin osin yhteen saman korttelin muiden tonttien ja niiden alapuolelle sijoitettavan pysäköintilaitoksen (map), viereisten alueiden, tonttien ja kunnallistekniikan suunnitelmien kanssa. Yhteistyön tarkoituksena on varmistaa kunkin tontin toimiva liittyminen esimerkiksi korkeusasemien perusteella ympärillä oleviin alueisiin, kunnallisteknisiin verkkoihin ja alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään. Eri tonttien vuokralaisten/ostajien tulee tehdä hyvää ja aktiivista yhteistyötä myös keskenään.

3.4.2. Yleisen alueen rakentamisen asettamat reunaehdot (mm. rantarakenteet)

Haitinkujan, Barbadoksenkadun, Kanariankadun ja Jamaikankadun kunnallistekniikka ja kadunrunko on rakennettu ennen korttelin 20074 rakentamista. Tonttien katualueeseen rajautuvat kaivannot on tehtävä tuettuna. Tontinpuoleiset katupengerryksen luiskat on tehty pontituskelpoisesta murskeesta. Katupenkereen luiskatäytöt ulottuvat tontin puolelle. Katualueeseen rajautuvien paalutettujen rakenteiden ja katualueen väliin on tehtävä siirtymärakenne painumaerojen hallitsemiseksi.

Barbadoksenkadun puolella on rakennettu Saukonkanavan rantamuurirakenteet.

Korttelin rakennusten paalutuksissa tulee huomioida mahdolliset vaikutukset maanvaraiseen rantamuurirakenteeseen. Vaikutusten seuranta tulee toteuttaa paalutustyönaikaisilla seurantamittauksilla rantamuurin yläreunasta, joita tehdään rantamuurin liikuntasaumojen molemmin puolin riittävän tiuhaan.

Kulmatukimuurirakenteisen rantamuurin peruslaatan perustamistaso on -2,7 N2000.

Lisäksi venesataman rantarakenteen stabiliteettia ei saa vaarantaa mahdollisen maanalaisen pysäköinnin rakentamisen johdosta. Mikäli maanalaista pysäköintiä rakennetaan tontin Barbadoksenkadun puoleiselle reunalle rantamuurin perustamistason alapuolelle, niin tulee kaivannon tukiseinärakenteen vaikutukset varmistaa maanvaraiseen rantamuurin ennen kaivutöitä. Tarvittaessa maanalaisen pysäköinnin edellyttämät tukiseinärakenteet jätetään maahan.

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 tontti-yksikön ja liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa.

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

Tonteille toteutettava ostajan hanke osallistuu aluerahmähallinnat ja aluerahmähallinnat järjestämiin kokouksiin (vähintään aloituskokous ja lausuntokokous). Aluerahmähallinnat tehtävänä on tarkastaa ja antaa lausunto hankkeen suunnitelmien asemakaavan mukaisuudesta ja/tai poikkeamisista, kunkin tontin luovuttamista koskevien sopimusehtojen ja muiden hanketta koskevien erityisehtojen täyttymisestä sekä suunnitteluratkaisun laadusta. Lisäksi varmistetaan, että suunnittelun yhteensovituksista muun ympäristön kanssa (esim. pelastusreitit) huolehditaan asianmukaisesti. Aluerahma 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 yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu aluerahmähallinnat kokouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla ja ostajan tulee myös osallistua kokouksiin. Yhdyshenkilön vaihtumisesta on viipymättä ilmoitettava Jätkäsaaren aluerakentamisprojektille.

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

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

Tontin rakentamislupavaiheessa 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. Rahoitus- ja hallintamuoto, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus

Tonteille tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että tontille rakennettavat asunnot on pidettävä mainitussa käyttötarkoituksessa.

Kullekin tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. Jokaisessa rakennuksessa tulee olla monipuolisesti erityyppisiä ja kokoisia asuntoja.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalain mukaisesti kuluttajille.

3.4.5. Rakennusten vähähiilisyys

Helsingin kaupunkistrategiassa 2025–2029 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 infrarakentamisen 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 mukaisesti rakentamislupavaiheessa. Laskelma tulee päivittää rakennuksen vastaanottovaiheessa.

Tämän vuoksi ostaja on velvollinen toimittamaan tontin rakennuksia koskevan hiilijalanjäljen laskentatuloksen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle viimeistään hakiessaan tontin lyhytaikaista vuokraamista/valtakirjaa rakentamisluvan hakemista varten. Laskentatulosten esittämisessä tulee käyttää kaupungin ajantasaista ohjeistusta. Mikäli laskentatulos on muuttunut rakentamisluvan myöntämisen jälkeen, ostajan tulee toimittaa tontin rakennuksia koskevat tarkistetut hiilijalanjäljen laskentatulokset ennen kauppakirjan

allekirjoittamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli Ostajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta, eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

Tarkemmin hiilijalanjäljen laskennasta on kerrottu tonttien yleisissä varausehdoissa, joka on liitteenä 19.

3.4.6. Piha ja hulevesien hallinta tonteilla

Korttelin 20074 piha-alueen suunnittelusta on annettu tarkempia suunnitteluohjeita muun muassa korttelikorteissa, jotka täydentävät asemakaavamääräyksiä.

Korttelin 20074 piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta eikä tontteja saa aidata.

Ostajan tulee tontin 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.

Uudis- ja lisärakennuksen rakennuslupahakemukseen on liitettävä laskelma Helsingin tonttikohdaisen viherkertoimen tavoitetason täyttymisestä.

Hulevesien hallinta tonteilla -ohje on liitteenä 20. Ohje luo perusteet hulevesien hallinnan suunnittelulle tonteilla.

Korttelikortit ovat liitteenä 5.

3.4.7. Autopaikkojen järjestäminen

Asemakaavan mukaisesti korttelin 20074 autopaikat sijoitetaan pihakannen alle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen sekä LPA-tontille 20077/4 toteutettuun pysäköintilaitokseen.

Kaupunkiympäristölautakunta 13.5.2025 (283 §) hyväksyi asuintonttien autojen pysäköintimäärien laskentaohjeen asemakaavoituksessa. Ohje koskee muun muassa Jätkäsaaren aluetta. Lähtökohtana on, että laadittavissa asemakaavoissa ei määrätä rakennettavaksi pysäköintipaikkoja, vaan asemakaavassa määritetään tilavaraukset ja hankkeeseen ryhtyvä toteuttaa paikkoja haluamansa määrän.

Ostajalla on mahdollisuus hakea korttelin 20074 alueelle sijoitettavien velvoiteautopaikkojen osalta poikkeamista. Poikkeaminen ei saa heijastua negatiivisesti alueen rakentamiseen. Poikkeamiselle tulee esittää perustelut, ja se myönnetään erityisestä syystä. Jotta poikkeaminen voidaan hyväksyä, tulee poikkeamiselle osoittaa siitä syntyvät hyödyt.

LPA-tontille 20077/4 osoitettujen autopaikkojen (15 autopaikkaa) osalta noudatetaan jäljempänä kohdassa pysäköintilaitos LPA-tontilla 20077/4 todettua.

Ostaja vastaa kaikista tonttien velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Korttelin 20074 pihakannen alle tulevat autopaikat

Korttelin 20074 pihakannen alle tulevan pysäköintilaitoksen tulee korttelikohtaisesti suunnitella rakennusteknisesti yhtenäisenä toiminnallisena kokonaisuutena korttelin sisäisistä kiinteistörajoista riippumatta. Ellei kaupunki toisin määrää, ajo- ja kulkuyhteys po. pysäköintilaitoksiin tulee järjestää Jamaikankadun tontille 20074/4 toteutettavien rakennusten kautta.

Pysäköintilaitos LPA-tontilla 20077/4

Pysäköintilaitos LPA-tontille 20077/4 on toteutettu Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toimesta. Pysäköintilaitos on valmistunut kesällä 2025. Autopaikat on toteutettu nimeämättöminä.

Tonttien 20074/3 ja 4 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. LPA-tontille 20077/4 toteutetusta pysäköintilaitoksesta on korttelille 20074 osoitettu yhteensä 15 autopaikkaa.

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 ostajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kaikkia tonttien velvoiteautopaikkoja ei vastaisuudessa voida sijoittaa mainittuun pysäköintitaloon.

Yhden autopaikkaosakkeen (autopaikan) alustava ja arvioitu merkintähinta on vähintään noin 40 000 euroa. Merkintähintaa tarkistetaan tarvittaessa pysäköintilaitoksen rakentamisen rahoituskustannuksia vastaavasti. Jätkäsaaren pysäköinti Oy ja Kaupunki pidättävät oikeuden myös muusta perustellusta syystä tarkistaa tässä esitettyä alustavaa hintaa.

3.4.8. Pyöräpysäköinti

Pyöräpysäköinnissä tulee kiinnittää huomiota pyöräsuojien helppokulkuisuuteen, pysäköintipaikkojen käytettävyyteen ja huomioida myös kuormapyörien tilatarve.

Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016 on liitteenä 21.

4. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat

4.1. Kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki tekee tonttien osalta korkeimman hyväksyttävän kokonaishinnan tarjouksen tekijän kanssa kaupungin toimivaltaisen toimielimen tonttien myyntiä koskevan päätöksen jälkeen liitteenä 2 olevan maakaaren muotomääräysten mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen lisäehtoineen (jäljempänä myös esisopimus). Selvyyden 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 viimeistelee tonttien osalta esisopimuksen lopulliseen muotoonsa.

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 käteispantti (talletuskirja). Tontin 20074/3 vakuuden määrä on 240 000,00 euroa ja tontin 20074/4 vakuuden määrä 240 000,00 euroa. Vakuudesta on todettu tarkemmin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusta koskevan mallin kohdassa 9. (Vakuus).

Tonttien esisopimukseen ja kauppakirjoihin sisällytetään myös ehto, jonka mukaan tonttia ei saa luovuttaa rakentamattomana kolmannelle ilman kaupungin suostumusta ja toisaalta myös ehto, jonka mukaan ostajalla ei ole oikeutta siirtää esisopimusta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan 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. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei mainituissa sopimuksissa voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomais toiminnasta. Tämän vuoksi kaupunki ei vastaa hankkeelle mahdollisista viranomais määräyksistä 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 viranomais lupien käsittely pitkittyy esimerkiksi valitusten johdosta tai ne eivät tule lainvoimaisiksi.

Mikäli kaupunki ja korkeimman kokonaishinnan ostotarjouksen tekijä eivät allekirjoita esisopimusta tai tontin / tonttien kauppakirjoja, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta luovuttaa tontti, tontit tai muodostettavat tontit kolmannelle. Tällöin kaupunki ei vastaa mistään ostotarjouksen tekijälle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista.

Kiinteistökaupan esisopimus tulee allekirjoittaa viimeistään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomainen on ne hyväksynyt, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita.

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 kilpailun kohteena olevat asuntotontit, ja niitä palvelevat maanalaiset autopaikat 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 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 viranomais määräyksiä, 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 tontin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella tai antaa ostajalle valtakirjan tontille 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 asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden (k-m²) mukaan esisopimuksessa määriteltyjen 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 ostaja tai sen perustama tai määräämä yhtiö on saanut tontin hallintaansa. Kaupunki voi kuitenkin myöntää tarvittaessa luvan maanrakennustöiden aloittamiseen tontin kauppaa koskevan päätöksen jälkeen, mutta ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tältä ajalta vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen edellä mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan tontin myyntiin saakka).

4.4. Pysäköintilaitoksen toteuttaminen yhtenä kokonaisuutena

Korttelin 20074 tontteja palveleva maanalainen pysäköintilaitos saattaa osoittautua tarkoituksenmukaiseksi toteuttaa yhtenä kokonaisuutena ennen maanpäälle rakennettavien asuntojen rakentamisen aloittamista ja jo ennen kuin kaikki po. korttelin 20074 tontit on myyty ostajan perustamille yhtiöille. Tällöin voidaan sopia, että tontin 20074/4 kiinteistökaupan tekemisen yhteydessä ja ennen korttelin rakentamisen aloittamista ostaja vuokraa tontin 20074/3 käsittämän alueen pysäköintilaitoksen toteuttamista varten 1 kuukauden irtisanomisajoin ja muuten jäljempänä luetelluin ehdoin.

Vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (ind. 07/2025, 2340), jolloin hinnaksi tulee 23,40 euroa/m². Vuosivuokra on 5 % näin määräytyvästä laskennallisesta hinnasta. Muuten po. vuokrauksen osalta noudatetaan kaupungin tavanomaisesti käyttämiä ehtoja. Vuokrasopimus tontin 20074/3 osalta päätetään tontin 20074/3 kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

4.5. Kauppakirja

Ostaja on velvollinen ostamaan tontit esisopimuksen ehtojen mukaisesti tarjouksessa esitettyyn ja kaupungin hyväksymään hintaan. Kaupungilla ei ole velvollisuutta myydä tontteja, mikäli tämä ei noudata kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Tontti 20074/3 myydään yhdellä kiinteistökaupalla ostajalle tai sen perustamille tai määräämille asunto-osakeyhtiöille. Samoin tontti 20074/4 myydään yhdellä kiinteistökaupalla ostajalle tai sen perustamille tai määräämille asunto-osakeyhtiöille. Tontin kaupassa noudatetaan esisopimuksesta ja tästä tarjouspyynnöstä ilmeneviä ehtoja sekä kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistökaupan ehtoja. Kaupungin toimivaltainen viranhaltija hyväksyy lopullisesti kauppahinnan ja muut kaupan ehdot sen jälkeen, kun toimivaltainen toimielin on hyväksynyt tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Kaupunki määrää tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tonteille tässä tarjouspyynnössä asetetut tavoitteet, tonttien yleiset varausehdot sekä Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot (kortteli 20074) ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Kaupunki sisällyttää luovutussopimukseen muun muassa kaikki tonttien toteuttamisen edellyttämät rasiteluonteiset ja kaikki tarpeelliseksi katsomansa muut rasiteluonteiset ehdot.

Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot koskien korttelia 20074 on liitteenä 22.

4.5.1. Kauppahinnan määräytyminen, maksaminen ja korko

Kunkin myytävän tontin kauppahinta määräytyy noudattaen seuraavia periaatteita:

- 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:
 - Tontti 20074/3: asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 4 550 k-m² ja liiketilan osalta vähintään 150 k-m².
 - Tontti 20074/4: asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 4 530 k-m² ja liiketilan osalta vähintään 170 k-m².
- Mikäli myytävälle tontille toteutettava mainittu asuinrakennusoikeus ja/tai liiketilan rakennusoikeus ylitetään, kauppahintaa peritään myös ylityksen osalta tarjottujen kiinteiden rakennusoikeuden yksikköhintojen mukaan (euroa/k-m²).
- Tontin kauppahinta määräytyy siten vähintään asemakaavassa tontille 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.
- Kauppahintaa ei peritä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, mikäli ne saa rakentaa asemakaavassa sallitun kerrosalan lisäksi.
- Mikäli viherhuoneet ja/tai parvet toteutetaan asuntojen yhteyteen lämpimänä tai puolilämpimänä tilana, peritään niistä kauppahintaa tässä kohdassa kuvatulla tavalla.
- Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.
- Myyjän oikeus lisäkauppahinnan perimiseen on tontin osalta voimassa siitä lähtien, kun tontin esisopimus on allekirjoitettu siihen saakka, kun tontille myönnetyn rakentamisluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytty käyttöön otettavaksi.
- Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin omistus- ja hallinto-oikeus siirtyy tällöin ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisella.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin 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 (tai siitä muodostettavien tonttien) ostamiselle asetettua määräaika, ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyin perustein määräytyvälle kauppahinnalle 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 viivästyminen ja/tai tontin

rakentamiskelvottomuus ole aiheutunut ostajan vastuulla ja vaikutuspiirissä olevista seikoista. Muussa tapauksessa korkoa peritään.

4.5.2. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat

Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan esisopimuksen ehtojen ja sen liitteenä 2 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.

Tontti 20074/3

Kaupunki ja ostaja ovat velvolliset allekirjoittamaan lopullisen 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.

Ostaja on velvollinen ostamaan Tontin 20074/3 ja allekirjoittamaan Tontin kauppakirjan kuitenkin viimeistään 30.9.2029.

Rakentamislupaa on haettava siten, että ostamiselle asetettua määräaikaa noudatetaan.

Tontin 20074/3 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään xx.xx.xxxx (kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun ko. tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu,) ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Aloittamisen jälkeen rakentamisen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä.

Tontille 20074/3 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua viimeistään xx.xx.20xx (kahden (2) vuoden kuluttua siitä, kun ko. tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu), ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettavaksi.

Tontti 20074/4

Kaupunki ja ostaja ovat velvolliset allekirjoittamaan lopullisen 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.

Ostaja on velvollinen ostamaan Tontin 20074/4 ja allekirjoittamaan Tontin kauppakirjan kuitenkin viimeistään 30.9.2027.

Rakentamislupaa on haettava siten, että ostamiselle asetettua määräaikaa noudatetaan.

Tontin 20074/4 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään xx.xx.xxxx (kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun ko. tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu,) ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Aloittamisen jälkeen rakentamisen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä.

Tontille 20074/4 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua viimeistään xx.xx.20xx (kahden (2) vuoden kuluttua siitä, kun ko. tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu), ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettavaksi.

4.5.3. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Ostaja on velvollinen 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 esisopimusmallin liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen kohdassa 20 (Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen).

5. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin 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 tontin luovuttamisesta, mikäli kilpailun voittaja (ostaja) on laiminlyönyt tai muutoin rikkonut hintakilpailuun, esisopimukseen tai näiden liitteisiin perustuvia ehtoja.

Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta on kuvattu tarkemmin tonttien yleisissä varausehdoissa.

6. Vuokratonttimallit

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

7. Yhteyshenkilöt

Kilpailuun liittyvät asiat:

Marja Hannikainen

Johtava tonttiasiamies

maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu, tontit-yksikkö

marja.hannikainen@hel.fi, puh. (09) 310 52178

The logo consists of the word "Helsinki" in a blue, sans-serif font, enclosed within a blue outline that forms a speech bubble shape with a small tail pointing downwards.

Helsinki

Helsingin kaupunki
Maaomaisuuden
kehittäminen ja tontit

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58213
00099 Helsingin kaupunki
Puhelinvaihde 09 310 1641

www.hel.fi/tonttihaut