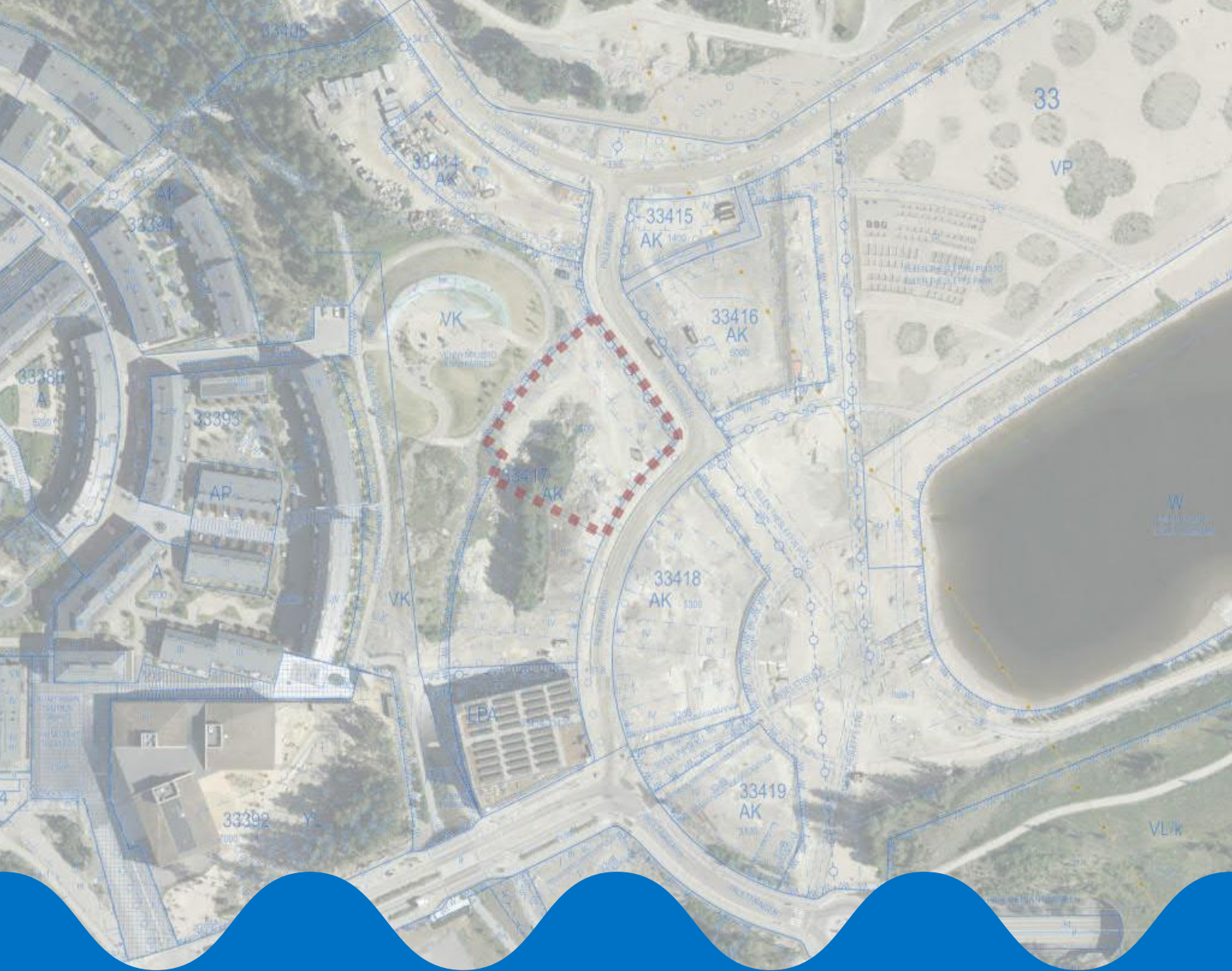




Hintakilpailu (myytävä tontti) Kuninkaantammen kerrostalotontti 33417/1

Tarjouspyyntö

05.09.2025

Helsinki

Sisällys

1.	Yleistä hintakilpailusta	3
1.1.	Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset.....	3
2.	Kilpailutekniset tiedot	5
2.1.	Tarjouspyynnön asiakirjat.....	5
2.2.	Kilpailuaika.....	6
2.3.	Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen.....	6
2.4.	Myytävän tontin ostotarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste	6
2.5.	Ostotarjousten toimittaminen kaupungille.....	6
2.6.	Kilpailun ratkaiseminen.....	7
3.	Kilpailun taustatietoja.....	7
3.1.	Kuninkaantammen ja Lammenrannan alueista.....	7
3.2.	Kilpailualue.....	7
3.2.1.	Asemakaava.....	7
3.2.2.	Tonttitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot.....	7
3.2.3.	Perustamisolosuhteet.....	8
3.2.4.	Maaperän puhdistaminen.....	8
3.2.5.	Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen.....	8
3.2.6.	Kadut, puistot ja kunnallistekniikka	8
3.2.7.	Rakentamisen logistinen ohjaus	9
3.3.	Suunnittelu ja rakentaminen	9
3.3.1.	Yleistä.....	9
3.3.2.	Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen	9
3.3.3.	Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus	10
3.3.4.	Rakennusten vähähiilisyys ja puurakentaminen.....	10
3.3.5.	Piha ja hulevesien hallinta.....	11
3.3.6.	Autopaikkojen ja pyöräpysäköinnin järjestäminen	11
4.	Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat	11
4.1.	Kiinteistökaupan esisopimus.....	11
4.2.	Tontin toteuttamisen periaatteet.....	12
4.3.	Rakentamisluvan hakeminen	13
4.4.	Kauppakirja.....	13
4.4.1.	Kauppahinnan määräytyminen, maksaminen ja korko	13
4.4.2.	Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat	14
4.4.3.	Rasitteet ja yhteisjärjestelyt.....	15
5.	Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta.....	15
6.	Vuokratonttimallit.....	15
7.	Yhteystiedot	15

Kuninkaantammen Lammenrannan alueella olevan kerrostalotontin (AK) 33417/1 hintakilpailu

1. Yleistä hintakilpailusta

Helsingin kaupunki (jäljempänä myös "kaupunki") myy avoimella hintakilpailulla Kuninkaantammessa asuinkerrostalotontin (AK) 33417/1 (jäljempänä myös "tontti"). Tontilla on asuinkerrosalaa yhteensä 5 400 k-m². Tontille tulee toteuttaa sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistus-asumista.

Helsingin kaupunki myy kilpailun kohteena olevan tontin korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle tässä tarjouspyynnössä (jäljempänä "tarjouspyyntö") määritellyin ehdoin.

Ostotarjous annetaan liitteenä 1 olevalla ostotarjouslomakkeella, ja tarjousaika päättyy (ma) 10.11.2025 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 myytävän tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²). Hintakilpailun ratkaisuperusteena on tontin tarjottu kokonaishinta. Kaupunki myy tehtyjen ostotarjousten perusteella kilpailun kohteena olevan tontin siitä korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle

Kiinteistökaupan ehdot perustuvat tähän tarjouspyyntöön liitteineen ja korkeimman kokonaishinnan tarjoukseen.

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

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 3. Ostajalla tarkoitetaan mainittujen ehtojen mukaista varauksensaajaa.

1.1. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset

Hintakilpailu on avoin kaikille, jotka täyttävät tässä tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset. Tarjouksentekijän tulee antaa tontista tarjous 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 asuntorakentamishankkeista 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.

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 jäädyttämispäätöksiä 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 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).



Kuva 1 Kuninkaantammen Lammenrannan havainnekuva ja kilpailualueen raja, ei mittakaavassa

2. Kilpailutekniset tiedot

2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat

Tarjouspyyntö muodostuu tästä tarjouspyynnöstä ja siihen sisältyvistä seuraavista liitteistä:

1. Ostotarjouslomake
2. Kiinteistökaupan esisopimusluonnos liitteineen (kauppakirjaluonnos liitteenä 1)
3. Tonttien yleiset varausehdot 1.2.2025
4. Asemakaava ja asemakaavan muutos 12401 määräyksineen ([asemakaava löytyy dwg-muodossa Helsingin karttapalvelusta karta.hel.fi](#))
5. [Asemakaavan selostus](#)
6. Rakennettavuusselvitys 30.6.2025 liitteineen
7. Helsingin kaupungin tutkimusraportti: Lammenranta, Kuninkaantammi: Maaperän pilaantuneisuustutkimus
8. Alueryhmätyöskentelyn periaatteet
9. Ohje rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin
10. Ohje hiilijalanjälkilaskentaan poikkeaman hakemisessa Lammenrannan kaava-alueella
11. Hulevesien hallinta tonteilla, Rakennusvalvonnan ohje 2023
12. Rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakennuttajille, Sitowise 16.05.2024
13. Kuninkaantammi, Työmaa-aidan visuaalinen ohje, 15.5.2024
14. Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016

2.2. Kilpailuaika

Avoin hintakilpailu alkaa (pe) 5.09.2025. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Kilpailu päättyy (ma) 10.11.2025 klo 12.00.

2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse (pe) 3.10.2025 klo 16 mennessä osoitteeseen: **Virhe. Viitteen lähdettä ei löytynyt.** . Viesti tulee otsikoida ” *Hintakilpailu, Kuninkaantammen tontti (AK) 33417/1* ”.

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (pe) 10.10.2025. 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. Myytävän tontin ostotarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste

Tarjoajan tulee tehdä myytävästä tontista ostotarjous seuraavasti:

Tarjoajan tulee ilmoittaa liitteenä 1 olevalla ostotarjouslomakkeella tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²) sekä tontista tarjottu kokonaishinta, joka saadaan kertomalla tarjottu yksikköhinta mainittuun lomakkeeseen merkityillä kerrosalamäärillä.

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 tontin myynnistä sekä myyntiin liittyvistä ehdoista ehdollisen ostotarjouksen tai muulla perusteella hylätyn ostotarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä tontti, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

2.5. Ostotarjousten toimittaminen kaupungille

Ostotarjous ja selvitys tarjoajan yleisistä kelpoisuusedellytyksistä ja harmaan talouden torjunnasta on toimitettava Helsingin kaupunkiympäristön infopisteeseen kilpailun päättymisaikaan (ma) 10.11.2025 klo 12.00. mennessä. Suljetut kuoret tulee varustaa merkinnällä ”*Hintakilpailu, tontti (AK) 33417/1* ”. 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

Tonttipäällikkö tulee päättämään arviolta joulukuussa 2025 hintakilpailun voittajan valinnasta ja myynnistä tontista korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle ostajalle/yhteenliittymälle liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisin ehdoin.

Tonttipäällikkö voi seuraamuksitta hylätä ostotarjoukset.

3. Kilpailun taustatietoja

3.1. Kuninkaantammen ja Lammenrannan alueista

Lammenrannan alueen asemakaavasuunnittelun tavoitteena on ollut muodostaa virkistyskohokohta Keskuspuiston reunaan: vesilaitokselta vapautunut alue on kunnostettu ja sitä hyödynnetään monipuolisesti muun muassa Palettilammen maauimalana hiekkarantoinen.

Kuninkaantammen asuntorakentaminen aloitettiin vuonna 2015. Tällä hetkellä Kuninkaantammessa asuu yli 3 000 asukasta. Asuntorakentaminen Kuninkaantammessa tulee jatkumaan kerrostalojen rakentamisena lähivuosina. Tämän jälkeen rakentamisen painopiste siirtyy Kuninkaantamentien ympäristön alueelle, jonne rakennetaan omakotitaloja ja muita pientaloja.

Kuninkaantammen alueella on toiminnassa oleva peruskoulu ja kaksi päiväkotia. Päivittäistavarakaupalle (noin 1 000 k-m²) on varaus Kuninkaantammen keskustassa. Kuninkaantammen kiertoa liikennöi poikittaisliikennebussi 560, joka ajaa Honkasuon ja Rastilan väliä Paloheinän ulkoilupuiston kautta.

3.2. Kilpailualue

3.2.1. Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 30.8.2017 hyväksymän ja 27.10.2017 lainvoimaiseksi tulleen Lammenrannan asemakaavan muutoksen nro 12401 mukaan tontti 33417/1 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

Tontille on merkitty aluevaraus maanalaista johtoa varten. Paletinkierto-nimiselle katualueelle on kuitenkin jo rakennettu 1000 mm:n kokoinen alueen päävesijohto aivan po. tontin rajan läheisyyteen, mutta katualueen puolelle.

Lammenrannan asemakaavan muutos nro 12401 määräyksineen on liitteenä 4.

Asemakaavan selostus on liitteenä 5.

3.2.2. Tonttitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 9.12.2020. Kaupunki vastaa kustannuksellaan tonttijaosta, tontin lohkomisesta ja rekisteröinnistä. Mikäli ostaja hakee tämän jälkeen tontin osalta tonttijaon muutosta ja lohkomista, vastaa ostaja kyseisistä kustannuksista. Uudet tontit tulee olla muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin ennen kiinteistökauppaa.

Tontti ja osoite	Käyttötarkoitus	Rahoitus- ja hallintamuoto	Rakennusoikeus (k-m ²)	Pinta-ala noin (m ²)
33417/1 Paletinkierto 5	AK	OO	5 400	4 191 m ²

OO = sääntelemätön vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto

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 myytävällä tontilla yksityiskohtaisen pohjatutkimuksen maaperän laadun ja kantavan pohjakerroksen sijainnin selvitystä sekä perustamistapojen yksityiskohtaista suunnittelua varten. Ostaja vastaa kustannuksellaan perustamistavan valinnasta.

Rakennettavuusselvitys 30.06.2025 liitteineen on liitteenä 6.

3.2.4. Maaperän puhdistaminen

Myyjä ilmoittaa, että alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Lammenranta, Kuninkaantammi, maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Finland Oy, 23.9.2019), joka ulottui osittain tälle tontille. Tutkimuksessa tontin alueella ei todettu pilaantunutta maata, eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteisiin.

Tontin läheisyydessä on puhdistettu pilaantunutta maata. Mikäli tontilla kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, vastaa myyjä maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske kiinteistön myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjeavon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Myyjä ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita ostajalle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Maaperän edellä mainittu pilaantuneisuustutkimus on liitteenä 7.

3.2.5. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Korttelin 33417 alueella ei tiettävästi ole aiemmin sijainnut rakennuksia. Mikäli myytävän tontin alueelta ja sen maaperästä kuitenkin löytyy rakennus- ja muita jätteitä ja vanhoja rakenteita, kuten johtoja, putkia, pylväitä, asfalttia, perustuksia tai muuta vastaavaa, vastaa ostaja kustannuksellaan näiden poistamisesta.

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

3.2.6. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka

Kortteli 33417 rajoittuu Paletinkierto -nimiseen katualueeseen ja Vennynpuistoon. Lammenrannan katurakentaminen korttelin 33417 ympärillä on toteutettu ensimmäiseen vaiheeseen (tarkoittaa, että vesihuolto, kaapelit suojaputkineen ja kadun rakennekerrokset on toteutettu ilman lopullista päällystettä, reunakiviä ja istutuksia). Katualueen viimeistelytyöt voidaan suorittaa vasta korttelin asuinrakennusten valmistuttua. Vennynpuisto on rakennettu valmiiksi lukuun ottamatta tonttien rajapintojen viimeistelyä.

Tontin suunnittelussa tulee noudattaa katusuunnitelman 31076/1 mukaisia tonttiliittymien (2 kpl) paikkoja.

Ostajan tulee myös suunnitella ja toteuttaa tontti tonttikorkeusilmoituksen mukaiseen korkeusasemaan siten, että tontin liittyminen katuun ja puistoon onnistuu tonttikorkeusilmoituksen mukaisessa korkeusasemassa.

3.2.7. Rakentamisen logistinen ohjaus

Ostaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 12 olevaa rakentamislogistiikan toimintaohjetta urakoitsijoille ja rakennuttajille, Sitowise 16.05.2024. Ostajan tulee huolehtia, että työmaan edustaja/edustajat osallistuvat rakentamislogistiikan järjestämiin kokouksiin.

Ostaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 13 olevaa aitaohjeistusta urakoitsijoille ja rakennuttajille, 15.05.2024.

3.3. Suunnittelu ja rakentaminen

3.3.1. Yleistä

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) myytävän tontin tämän tarjouspyynnön ehtojen ja liitteiden mukaisesti.

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

3.3.2. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen

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

Tontin suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön järjestämissä alueryhmäkokouksissa ja rakentamislogistiikan seuranta-kokouksissa, joihin ostaja on velvollinen osallistumaan. Tarvittaessa voidaan järjestää myös katselmuksia, joissa osapuolet ovat läsnä.

Tontille toteutettava ostajan hanke osallistuu alueryhmätyöskentelyyn ja alueryhmän järjestämiin kokouksiin (aloituskokous ja lausuntokokous). Alueryhmän tehtävänä on tarkastaa ja antaa lausunto hankkeen suunnitelmien asemakaavan mukaisuudesta ja/tai poikkeamisista, 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. Alueryhmä koostuu ko. alueen aluerakentamisprojektin (puheenjohtaja ja sihteeri), asemakaavoituspalvelun, rakennusvalvontaviranomaisen, liikenne- ja katusuunnittelupalvelun ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun edustajista. Alueryhmää täydennetään tarvittaessa asiantuntijoilla.

Ostaja on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhteyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu alueryhmän kokouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla ja ostajan tulee myös osallistua kokouksiin. Yhteyshenkilön vaihtumisesta on viipymättä ilmoitettava 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 alueesta vastaavalle projektinjohtajalle. Hankkeen etenemistä seurataan alueryhmätyöskentelyn lisäksi rakentamislogistiikan seuranta-kokouksissa.

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 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.

3.3.3. Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus

Tontille 33417/1 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

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

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.

3.3.4. Rakennusten vähähiilisyys ja puurakentaminen

Helsingin tavoitteena on hiilineutraalisuus vuoteen 2030 mennessä. Helsingin kaupungin ilmastotyössä yhtenä keskeisenä painopisteenä on rakentamisen hiilipäästöjen minimointi. Tämä tavoite tulee ottaa huomioon myös tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa, painottaen ratkaisuja, jotka pienentävät rakentamisen hiilipiikkiä erityisesti elinkaaren alkuvaiheessa ja jotka voidaan todentaa hiilijalanjälkilaskennalla.

Kuninkaantammen Lammenrannan suunnittelussa painotetaan ekologisesti kestäviä ratkaisuja ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja muuttuviin ilmasto-olosuhteisiin sopeutumisen eli resilienssin edistämiseksi. Lammenrannan asemakaavassa on puurakentamiseen velvoittava asemakaavamääräys. Kaavan laatimisen jälkeen kaupunki on linjannut, että rakentamisen ilmastovaihtokuituksia ohjataan puurakentamisen kaavamääräyksen sijaan hiilidioksidipäästölaskennalla, ja että Lammenrannan tonteille voidaan sallia materiaalista riippumaton rakentaminen.

Lammenrannan kaava-alueella on mahdollista hakea poikkeamispäätöstä puurakentamisen kaavamääräyksestä kaupungin asettamilla ehdoilla. Ehdot on kuvattu liitteessä 10. Hankkeen alueryhmäkäsittelyssä todennetaan edellytykset poikkeamispäätöskäsittelylle: mahdollisen kaavapoikkeamishakemuksen ehtojen täyttyminen ennen rakentamislupahakemusta. Hintakilpailun pohjalta on siis mahdollista suunnitella ja toteuttaa sekä täysin puurakenteinen kerrostalohanke että ns. hybridihanke, jossa yhdistetään puurakentamisen ja betonirakentamisen parhaat ominaisuudet asuinkerrostalohankkeessa. Hybridihankkeen osalta edellytyksenä on kuitenkin viranhaltijan myöntämä lupa poiketa kaavamääräyksestä. Esimerkkinä ns. hybridihankkeen poikkeamispäätöksestä Lammenrannassa, ks. maankäyttöjohtajan päätös: <https://ahjojuul-kaisu.hel.fi/247E0DE1-ADFA-C16B-844A-8D7D24300000.pdf>

Tarjouspyynnön julkaisuajankohtana asuinkerrostalon (käyttötaluokka 2) kokonaishiilijalanjälki rakennuksen osuudelle ei saa ylittää 14,0 kg CO₂e/m²/a 50 vuoden käyttöajalla laskettuna. 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 seuraamuksista pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli ostajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta, eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

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

3.3.5. Piha ja hulevesien hallinta

Tontin piha-alue sijaitsee korttelin keskellä ja on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaan avoimena kokonaisuutena.

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 rakentamislupahakemukseen on liitettävä laskelma Helsingin tonttikohtaisen viherkertoimen tavoitetasen täyttymisestä.

Hulevesien hallinta tonteilla -ohje on liitteenä 11. Ohje luo perusteet hulevesin hallinnan suunnittelulle tonteilla.

3.3.6. Autopaikkojen ja pyöräpysäköinnin järjestäminen

Lammenrannan asemakaava-alueella autopaikoitus on järjestetty keskitetysti siten, että Lammenrannan Pysäköinti Oy toteuttaa alueen asuntotonttien velvoiteautopaikat osoitteessa Paletinkierro 9/Kuninkaantammenkierto 26 sijaitsevalle LPA-tontille 33417/3. Pysäköintiyhtiön toteuttama pysäköintitalo on valmistunut kesäkuussa 2024.

Tontille 33417/1 on osoitettu 39 nimeämätöntä autopaikkaa Lammenrannan Pysäköinti Oy:n toteuttamasta pysäköintitalosta. Lisäksi yksi liikuntaesteisille varattu autopaikka tulee toteuttaa omalle tontille.

Lammenrannan asemakaava-alueen asuntotontit veloitetaan tontin myyntiä koskevaan esisopimukseen ja kauppakirjaan kirjattavin ehdoin liittymään mainittuun pysäköintiyhtiöön (Lammenrannan Pysäköinti Oy). Tontin ostaja/ ostajan perustama asunto-osakeyhtiö solmii pysäköintiyhtiön kanssa autopaikkatonttia koskevan merkintä-, käyttö- ja muu tarvittavat sopimukset sekä lunastaa asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämien autopaikkojen autopaikkaosakkeet pysäköintiyhtiöltä pysäköintiyhtiön määräämänä aikana ja ehdoin, sen jälkeen, kun tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu.

Pysäköintiyhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä. Edelleen asuntotonttien hallinnointia ja niille rakennettavien rakennusten omistamista varten perustettavat asunto-osakeyhtiöt ovat velvollisia tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut pysäköintiyhtiön määräämänä ajankohtana.

Kaupunki ja Lammenrannan 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 noin 40 000 euroa. Merkintähintaa tarkistetaan tarvittaessa pysäköintilaitoksen rakentamisen rahoituskustannuksia vastaavasti. Lammenrannan pysäköinti Oy ja Kaupunki pidättävät oikeuden myös muusta perustellusta syystä tarkistaa tässä esitettyä alustavaa hintaa.

Pyöräpysäköinnissä tulee kiinnittää huomiota pyöräsuojien helppokulkuisuuteen, pysäköintipaikkojen käytettävyyteen ja huomioida myös kuormapyörien tilatarve. Pyöräpysäköinnin suunniteluohje, Helsingin kaupunki 2016 on liitteenä 14.

4. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat

4.1. Kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki tekee tontin osalta korkeimman hyväksyttävän kokonaishinnan ostotarjouksen tekijän kanssa kaupungin toimivaltaisen elimen tontin myyntiä koskevan päätöksen jälkeen liitteenä 2

olevan maakaaren muotomääräysten mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen (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 neuvottelee ja viimeistelee tontin osalta voittajaksi esitettävän kanssa esisopimuksen lopulliset sopimusehdot.

Kaupungilla on oltava esisopimuksen ja tontin kauppakirjan 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 tontin osalta yhteensä 300 000 euroa. Vakuudesta on todettu tarkemmin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusta koskevan mallin kohdassa 9 (Vakuus).

Tontin esisopimukseen ja kauppakirjaan sisällytetään kaupungin harkinnan mukaan myös ehto, jonka mukaan tonttia 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. Selvyyden 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 tontin luovuttamiseen ja toteuttamiseen liittyvistä ehdoista, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta luovuttaa tontti 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 sen 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. Tontin toteuttamisen periaatteet

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella tontin 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 tontin 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 tontin 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 ($k\text{-}m^2$) 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 tontin 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 tontin tai niistä muodostettavat tontit esisopimuksen ehtojen mukaisesti ostotarjouksessa esitettyyn ja kaupungin hyväksymään hintaan. Kaupungilla ei ole velvollisuutta myydä tonttia tai niistä muodostettavia tontteja ostajalle, mikäli tämä ei noudata kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Tontti myydään yhdellä kiinteistökaupalla ostajalle. 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 haitasta, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli kaupungin toimivaltainen viranomainen ei päättää myydä tonttia, mikäli tontin myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi tai mikäli hankkeen toteuttamisen edellyttämät rakentamis- tai muut luvat eivät tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy tai mikäli tontin myyminen viivästyy tässä tarjouspyynnössä mainitusta syystä tai kaupungista riippumattomista syistä.

Kaupunki määrää tontikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tontille tässä tarjouspyynnössä asetetut tavoitteet, tonttien yleiset varausehdot sekä Kuninkaantammen Lammenrannan alueella mahdolliset noudatettavat lisäehdot ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Kaupunki sisällyttää luovutussopimukseen muun muassa kaikki tontin toteuttamisen mahdollisesti edellyttämät rasiteluonteiset ja kaikki tarpeelliseksi katsomansa muut rasiteluonteiset ehdot.

4.4.1. Kauppahinnan määräytyminen, maksaminen ja korko

Myytävän tontin kauppahinta määräytyy noudattaen seuraavia periaatteita:

- Kauppahinta määräytyy tontin osalta tarjotun pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuintilan rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/ $k\text{-}m^2$) perusteella, ja kauppahinnan määrittelyssä pidetään asuinrakennusoikeuden kerrosalamäärinä seuraavaa:
- Tontti 33417/1 : asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 5 400 $k\text{-}m^2$.

- Mikäli myytävälle tontille toteutettava mainittu asuinrakennusoikeus 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 asuintilan kerrosalamäärän (k-m²) mukaan.
 - Asemakaavaan merkityn tontille sallitun kerrosalamäärän lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten aputilojen tai muunkaan lisäkerrosalan osalta ei peritä kauppahintaa.
 - Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamutoksen 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 esitetyn perusteella 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.
- Tarjouskilpailun päätyttyä osapuolet voivat tarvittaessa neuvotella mahdollisesta rakentamisen vaiheistamisesta ja siihen liittyvästä kauppahinnan jaksottamisesta, mikäli markkina-tilanne ja muut olosuhteet sitä puoltavat.

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.

Ostaja on velvollinen hakemaan tontille mainittua rakentamislupaa siten, että tontin kauppakirja voidaan allekirjoittaa viimeistään 30.11.2026, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 1.4.2027, 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 rakennettavien hyväksyttyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua viimeistään 31.1.2029, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun

rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönottavaksi.

4.4.3. 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 on laiminlyönyt tai muutoin rikkonut tarjouspyyntöön, varauspäätökseen 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:

Maria Mannisto
tonttiasiamies
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu,
tontit-yksikkö
maria.mannisto@hel.fi
Puh. (09) 310 36454

Helsinki

Helsingin kaupunki
Toimijan nimi

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

www.hel.fi