



Vladimir Pohtokari / Helsingin kaupunki

Hintakilpailu (myytävät tontit) Jätkäsaaren AK-tontista 20086/1 ja A-tontista 20086/11

Tarjouspyyntö
13.1.2026

Helsinki

Sisällys

Hintakilpailu (myytävät tontit) Jätkäsaaren AK-tontista 20086/1 ja A-tontista 20086/11.....	1
Tarjouspyyntö	1
1. Jätkäsaaren myytävien tonttien (AK) 20086/1 ja (A) 20086/11 hintakilpailu	3
Tiivistelmä.....	3
1.1. Yleistä hintakilpailusta	4
1.2. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset	5
2. Kilpailutekniset tiedot	6
2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat.....	6
2.2. Kilpailuaika.....	7
2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen.....	7
2.4. Myytävien tonttien ostotarjoukset ja hintakilpailun ratkaisuperuste	7
2.5. Ostotarjousten toimittaminen kaupungille	8
2.6. Kilpailun ratkaiseminen.....	8
3. Kilpailun taustatietoja	8
3.1. Jätkäsaari Melkinlaituri	8
3.2. Kilpailualue	8
3.2.1. Asemakaava	8
3.2.2. Tonttitiedot	9
3.2.3. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka	10
3.2.4. Perustamisolosuhteet.....	11
3.2.5. Maaperän puhdistaminen	11
3.2.6. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen	12
3.2.7. Maanalaiset rakenteet	12
3.3. Alueelliset ehdot.....	12
3.3.1. Jäteyhtiö ja jätteenkeräys	12
3.3.2. Rakentamisen logistinen ohjaus	13
3.3.1. Työmaa-aita	13
3.4. Suunnittelu ja toteutus.....	14
3.4.1. Yleistä suunnittelusta.....	14
3.4.2. Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus	14
3.4.3. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen.....	15
3.4.4. Rahoitus- ja hallintamuoto, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus	15
3.4.5. Rakennusten vähähiilisyys	16
3.4.6. Piha ja hulevesien hallinta tonteilla	16
3.4.7. Autopaikkojen järjestäminen	17
3.4.8. Pyöräpysäköinti.....	17
4. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat	18
4.1. Kiinteistökaupan esisopimus	18
4.2. Tonttien toteuttamisen periaatteet	19
4.3. Rakentamisluvan hakeminen.....	19
4.4. Pysäköintilaitoksen toteuttaminen yhtenä kokonaisuutena	19
4.5. Kauppakirja.....	20
4.5.1. Kauppahinnan määräytyminen, maksaminen ja korko.....	20
4.5.2. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat.....	21
4.5.3. Rakentamislupien hakeminen molemmille tonteille samanaikaisesti.....	22
4.5.4. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt	22
5. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta.....	22
6. Vuokratonttimallit.....	22
7. Yhteyshenkilöt	23

1. Jätkäsaaren myytävien tonttien (AK) 20086/1 ja (A) 20086/11 hintakilpailu

Tiivistelmä

- Myydään tarjouskilpailulla Jätkäsaarella sijaitsevat asuinkerrostalotontti (AK) 20086/1 ja asuintontti (A) 20086/11. Tarjous tulee tehdä molemmista tonteista.
- Rakennusoikeus yhteensä 6 750 k-m² + 150 k-m².
- Tonteille on toteuttava sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.
- Tontille 20086/1 toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Mainittujen asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- Tontille 20086/11 toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Mainittujen asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².
- Ostajalla on arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus.
- Kilpailuaika: 13.1. – 19.3.2026, tarjoukset toimitettava klo 12.00 mennessä Helsingin kaupunkiympäristön infopisteeseen.
- Kilpailua koskevat kysymykset tulee toimittaa 12.2.2026 16 mennessä osoitteeseen: asuntotonttitiedustelut@hel.fi otsikolla ” *Hintakilpailu, tontit 20086/1 ja 11*”
- Ostotarjouksen on oltava voimassa 31.5.2027 saakka.
- Hintakilpailu on avoin kaikille, jotka täyttävät tässä tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset. Tarjous tulee antaa tonteista joko yksin tai yhteenliittymänä.
- Kaupungin toimivaltainen viranomainen päättää hintakilpailun voittajan valinnasta ja tonttien myymisestä arviolta syksyllä 2026. Kiinteistökaupan esisopimus tulee allekirjoittaa viimeistään kolmen kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaistumisesta.
- Ostaja on velvollinen hakemaan tonttien rakentamislupia siten, että tonttien kauppakirjat voidaan allekirjoittaa seuraavasti:
 - o Tontin 20086/1 kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään 30.11.2028
 - o Tontin 20086/11 kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään 30.11.2030
 - o Tonttien 20086/1 ja 20086/11 välinen ostoaikataulu on mahdollista vaihtaa niiden välillä, mikäli tonttien rakentaminen on markkinatilanteen takia järkevämpää toteuttaa päinvastaisessa järjestyksessä.
- Molempien tonttien rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kolmen kuukauden kuluttua kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- Ensimmäisenä toteutettavalle tontille rakennettavien rakennusten tulee valmistua viimeistään 28.2.2031. Toisena toteutettavalle tontille rakennettavien rakennusten tulee valmistua viimeistään 28.2.2033.

1.1. Yleistä hintakilpailusta

Helsingin kaupunki (jäljempänä myös ”kaupunki”) myy avoimella tarjouskilpailulla Jätkäsaarella sijaitsevat asuinkerrostalotontin (AK) 20086/1 ja asuintontin (A) 20086/11 (jäljempänä myös ”tontti” tai ”tontit”). Tonttien varaamisesta hintakilpailuun, jossa tontit myydään, on päättänyt kaupunginhallitus 11.9.2023 (545 §).



Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö, Sijaintikartta. Ei mittakaavassa.

Tontilla 20086/1 on asuinkerrosalaa 3 150 k-m² ja liiketilaa 150 k-m². Tontilla 20086/11 on asuinkerrosalaa yhteensä 3 600 k-m².

Tonteille 20086/1 ja 11 tulee toteuttaa vapaarahoitteista sääntelemätöntä omistusasumista.

Helsingin kaupunki myy kilpailun kohteena olevat tontit korkeimman hinnan tarjonneelle tässä tarjouspyynnössä (jäljempänä ”tarjouspyyntö”) ja liitteissä määritellyin ehdoin. Kilpailun voittaja (ostaja) on velvollinen järjestämään Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä kaupungin kanssa. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan tonttien suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme, toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.

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) 19.3.2026 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 tarjouksessaan kunkin myytävän tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille ja liiketiloille tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²)

Hintakilpailun ratkaisuperusteena on tonttien 20086/1 ja 11 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 kumpaakin myytävää tonttia 20086/1 ja 11 ja tarjoajan tulee sitoutua toteuttamaan kaikki 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/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

Tarjouspyyntö muodostuu tästä tarjouspyynnöstä ja siihen sisältyvistä seuraavista liitteistä:

- 1) Ostotarjouslomake
- 2) Kiinteistökaupan esisopimus liitteineen (esisopimuksen liite 2 kauppakirjaluonnos)
- 3) Kilpailualueen sijainti ja raja
- 4) Asemakaava ja asemakaavan muutosnumero 12500 määräyksineen (löytyy myös dwg-muodossa Helsingin karttapalvelusta kartta.hel.fi)
- 5) Asemakaavan selostus nro 12500
- 6) Korttelikortit liittyen asemakaavaan 12500
- 7) Kortteliin 20086 rajoittuvat katu- ja (kunnallistekniset) rakennussuunnitelmat
- 8) Yleisten alueiden suunnitelma, Saukonnokekanallas
- 9) Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien mallikuva
- 10) Rakennettavuusselvitys 21.3.2025 liitteineen
- 11) Alueellisten lajitteluhuoneiden suunnitteluohje 2.11.2021 (jäteyhtiö)
- 12) Suunnittelu- ja toteuttamissopimusmalli (jäteyhtiö)
- 13) Merkintäsopimusmalli (jäteyhtiö)
- 14) Osakassopimusmalli (jäteyhtiö)
- 15) Käyttösoopimusmalli (jäteyhtiö)
- 16) Esitietolomake (jäteyhtiö)
- 17) Rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakentajille, Sitowise 10.4.2024
- 18) Työmaa-aidoituksen visuaalinen ohjeisto 30.9.2016
- 19) Turvallinen rakentamiskorkeus kortteleissa 20086 ja 20089 selvitys, 10.11.2024
- 20) Geotekninen ohje talonrakentajille, Melkinlaituri länsi
- 21) Tonttien yleiset varausehdot 18.12.2025
- 22) Hulevesien hallinta tonteilla -ohje
- 23) Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016
- 24) Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot kortteli 20086

2.2. Kilpailuaika

Hintakilpailu alkaa (ti) 13.1.2026. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Kilpailu päättyy (to) 19.3.2026 klo 12.00.

2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse (to) 12.2.2026 klo 16 mennessä osoitteeseen: asuntotonttitiedustelut@hel.fi

Viesti tulee otsikoida "Hintakilpailu, tontit 20086/1 ja 11".

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään 27.2.2026. 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 hintakilpailun ratkaisuperuste

Tarjoajan tulee tehdä myytävistä tonteista tarjous 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 31.5.2027 saakka.

Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusehdot täyttänyt tarjoajaa esittää yhtä suuren tarjouksen, 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) 19.3.2026 klo 12.00 mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä "Jätkäsaari, Hintakilpailu, kortteli 20086". 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 kesä-, elokuussa 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 Melkinlaituri

Melkinlaituri sijaitsee Jätkäsaaren lounaisosassa. Alue on suunniteltu mittakaavaltaan muuta Jätkäsaarta jonkin verran pienemmäksi, merelliseksi ja tiiviiksi asuinalueeksi. Alueelle on tarkoitus suunnitella erilaisia asuintalotyyppejä, toimintoja sekoittavasta hybridistä kaupunkipientaloihin. Alue tukeutuu julkiseen raitiotieliikenteeseen. Melkinlaiturin alueelle kortteliin 20085 on myös lähtenyt rakenteille yhtenäiskoulu ja sen yhteyteen päiväkotit. Tämän hetkisen tiedon mukaan yhtenäiskoulu valmistuu vuonna 2027.

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

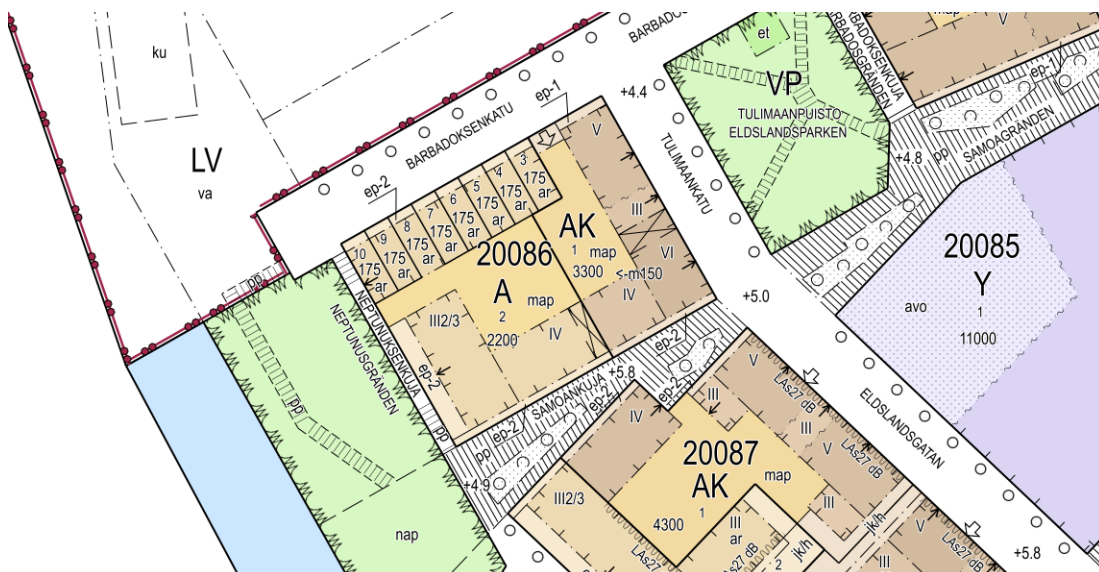
3.2.1. Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019 hyväksymän ja 12.3.2019 lainvoimaiseksi tulleen Melkinlaiturin asemakaavan nro 12500 mukaan tontti 20086/1 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja tontti 20086/11 asuinrakennusten korttelialuetta (A).

Kaikissa 1 200 k-m² suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava vapaa-ajantiloja vähintään 1,5 % tontin kerrosalasta sekä 1 talopesula. Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat sekä saunat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Vapaa-ajan tilat voidaan toteuttaa tonttien yhteisinä.

Melkinlaiturin asemakaava nro 12500 määräyksineen on liitteenä 4. Asemakaavan selostus on liitteenä 5.

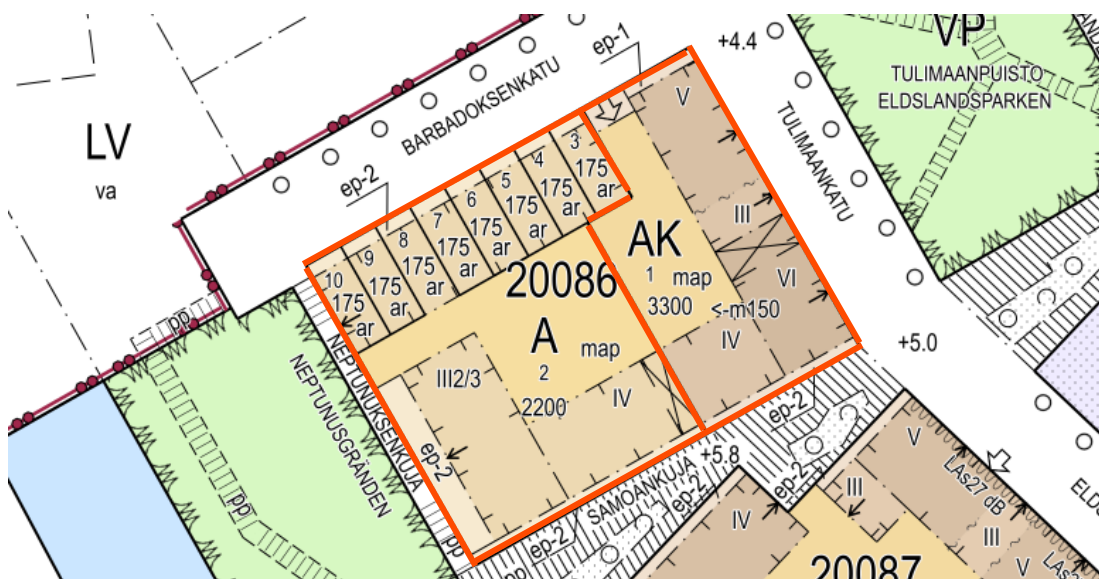
Liitteenä 6 ovat korttelikortit, jotka täydentävät asemakaavaa 12500 ja tuovat esille kaavoituksen tavoitteita sekä erityisesti huomioitavia toteutuksen yhteensovituskohtia.



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

3.2.2. Tonttitiedot

Kilpailun kohteena on asuinkerrostalotontti (AK) 20086/1 ja asuinrakennustontti (A) 20086/11. Korttelia 20086 rajaavat Barbadoksenkatu, Tulimaankatu, Samoankuja ja Neptunuksenkuja.



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 osoite	Käyttötarkoitus	Kaavan osoittama kerrosala	Pinta-ala noin
20086/1, Barbadoksenkatu	AK	3 150 +150	1 722
20086/11, Neptumuksenkuja	A	3 600	3 018

3.2.3. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka

Kortteli 20086 rajautuu Barbadoksenkatuun, Tulimaankatuun, Samoankujaan ja Neptunuksenkujaan.

Korttelia 20086 ympäröivät katualueet rakentuvat vaiheittain kaupungin päättämän aikataulun mukaisesti. Katujen ensimmäinen rakentamisvaihe on saatu valmiiksi Tulimaankadun osalta, eli kadun kunnallistekniikka (+ niiden perustukset) ja kadun runko rakennekerroksineen ovat valmiit. Barbadoksenkadun, Neptunuksenkujan ja Samoankujan katujen ensimmäinen rakennusvaihe on käynnissä ja rakentaminen on tavoitteena saada valmiiksi vuoden 2026 kesään mennessä ensimmäisen rakentamisvaiheen osalta.

Katujen rakentaminen korttelin 20086 ympärillä jatkuu katujen viimeistelytoilla vaiheittain, kun alueen korttelit valmistuvat.

Barbadoksenkatuun liittyvä Saukonnokanaltaan pienvenesatama-alueita suunnitellaan v.2025–2026 aikana. Pienvenesataman yhteyteen on tulossa myös sen toimintaa palvelevia toimintoja, kuten pysäköintipaikkoja. Lisäksi pienvenesataman alueelle mahdollistetaan sekä talviuinnin operointia että kanoottien ja sup-lautojen käyttö kesäaikaan. Pienvenesataman länsireunalla sijaitsevan aallonmurtajakannaksen yhteyteen on myös suunniteltu toteutettavaksi asemakaavan mukaisesti koira-aitaus. Ostaja on velvollinen kertomaan Saukonnokanaltaan alueelle sijoittuvasta koira-aitauksesta asunnon ostajille asuntojen myyntiesitteessä. Pienvenesatama-alueen toteutus ml. Barbadoksenkatuun rajautuvat tukimuurit on alustavasti ajoitettu rakentamiseen vuosien 2028–2030 aikana, venesatama-alue rakennetaan vaiheittain.

Korttelin läheisyyteen sijoittuvan Tulimaanpuiston suunnittelua tehdään v.2025–2026 aikana, puiston rakentaminen on alustavasti ajoitettu v.2028–2029. Korttelin 20086 lounaisreunassa sijaitseva Neptunuksenpuisto on uusi merellinen rantapuisto, jonka toteutus on alustavasti ajoitettu v.2030–2032. Alue toimii rakentamiseen saakka ensin Sataman työmaatukikohtana ja palvelee sen jälkeen alueen muun rakentamisen tukialueena.

Rakentamisessa on huomioitava, että ympäröivien katualueiden viimeistelyt toteutetaan rakennuksen valmistumisen jälkeen ja kiinteistön korkeusasemat on suunniteltava sekä lopputilanteen, että rakentamisen välivaiheeseen mukautuen. Katualueen korkojen yhteensovitukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota ja huolellisuutta.

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

Tontti 20086/1 ja tontti 20086/11 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 vesihuollolta.

Tarjoaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Helsingin Satama Oy:lle on vuokrattu Melkinlaiturilta ranta-aluetta (Neptunuksenpuistoa) elementtitehdasta varten 1.7.2025-31.10.2027. Kyseinen vuokraus rajoittaa ensimmäisen tontin luovutuksen aikaisinta ajankohtaa.

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

Yleisten alueiden suunnitelma, Saukonnokanallas on liitteenä 8.

Jätkäsaarella jokaiselle tontille on lähtökohtaisesti varauduttava rakentamaan yhdyskuntatekninen jakokaappitila liitteenä 9 olevan ohjeen mukaisesti.

3.2.4. Perustamisolosuhteet

Tonttikohtaiset alustavat perustamistavat ja perustamisolosuhteet ilmenevät rakennettavuusselvityksestä.

Rakennusten paalutyypit 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.

Rakennettavuusselvitys 21.3.2025 liitteineen on liitteenä 10.

3.2.5. Maaperän puhdistaminen

Kortteli 20086 sijaitsee vuonna 2012 valmistuneella meritäyttöalueella eikä alueella siten ole tiedossa maaperän pilaantuneisuutta.

Mikäli korttelin alueella kuitenkin todetaan pilaantunutta maata, kunnostetaan korttelin maaperä ostajan toimesta rakentamisen yhteydessä ympäristöpalvelun 29.6.2018 (129§) antaman ilmoituspäätöksen mukaisesti. Kaupunki korvaa em. tapauksessa ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Selvyyden 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.

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 12500 ja tonttien luovutus sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Mikäli tonteille ei toteuteta rakennusten tai pihakannen alaisia maanalaisia pysäköintiratkaisuja, tulee rakennukset varustaa koneellisesti tuulettamalla alapohjalla. Tällöin alapohjan läpiviennit ja

saumat tulee tiivistää huolellisesti niin, ettei alapohjan läpi pääse virtaamaan ilmaa alimpaan kerrokseen. Väestönsuojan alla tuuletettu alapohja voidaan korvata kaasutiiviillä alapohjarakenteella.

3.2.6. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa korttelista 20086 tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Kaupunki ei vastaa viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua korttelialueella 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. Selvyiden 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 po. 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 käyttöönotettavaksi 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 osakemarkintöjen osalta ollut alkaen 34,55 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 20086 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 11 olevassa alueellisten lajitteluhuoneiden suunnitteluohjeessa kortteliin 20086 ei ole suunniteltu alueellista lajitteluhuonetta.

Kiinteistökohtainen jäteputkijärjestelmän toteuttamista koskeva suunnittelu- ja toteutussopimusmalli on liitteenä 12. Liitteenä 13 on merkintäsopimusmalli ja liitteenä 14 on merkintäsopimuksen osakassopimusmalliliite. Käyttösopimusmalli on liitteenä 15 ja esitietolomakemalli on liitteenä 16.

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 17.

3.3.1. Työmaa-aita

Ostajan tulee noudattaa liitteenä 18 olevaa työmaa-aitaohjeistoa. Ohjeisto opastaa rakennustyömaita ympäröivien aitojen ja kohdetaulujen visualisoinneissa.

3.4. Suunnittelu ja toteutus

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 huolellisesti perehtymään liitteenä 19 olevaa turvallinen rakentamiskorkeus kortteleissa 20086 ja 20089 selvitykseen ja ottamaan huomioon po. selvityksen vaikutukset tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa.

Lisäksi ostaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 20 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. Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tonteista 20086/1 ja 11 soveltuvien osin Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun kaupungin ja ostajan erikseen päättämällä tavalla. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan mainittujen tonttien suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen ja kunnianhimoinen kaupunkikuvallinen ilme, toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.

Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestäjänä toimii ostaja. Ostaja laatii yhdessä kaupungin edustajien kanssa kilpailuohjelman, jossa määritellään kilpailutehtävän ja kilpailuehdotusten arvosteluperusteet. Ostaja on velvollinen kutsumaan kilpailuun vähintään neljä arkkitehtuuritoimistoa.

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

Tontin arkkitehtisuunnittelu tulee antaa kilpailun voittaneelle suunnittelutoimistolle, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita. Tontti on suunniteltava ja toteutettava arkkitehtuurikutsukilpailun voittanutta ehdotusta noudattaen yhdessä voittaneen suunnittelutoimiston kanssa, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Ostaja vastaa kaikista arkkitehtuurikilpailusta aiheutuvista kustannuksista.

Tonttia koskeva arkkitehtuurikutsukilpailu tulee järjestää siten ja siinä aikataulussa, että hintakilpailun kohdassa 4.6. tonttien luovuttamiselle ja toteuttamiselle asetetut määräajat saavutetaan.

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 (aluerhyhmäkokoukset, rakennuttajakokoukset), joihin ostaja on velvollinen osallistumaan. Tarvittaessa voidaan järjestää myös katselmuksia, joissa osapuolet ovat läsnä.

Tonteille toteutettava ostajan hanke osallistuu aluerhyhmätyöskentelyyn ja aluerhyhmän järjestämiin kokouksiin (vähintään aloituskokous ja lausuntokokous). Aluerhyhmän 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. Aluerhyhmä koostuu ko. alueen aluerakentamisprojektin (puheenjohtaja ja sihteeri), asemakaavoituspalvelun, rakennusvalvontaviranomaisen, liikenne- ja katusuunnittelupalvelun ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun edustajista. Aluerhyhmää täydennetään tarvittaessa muilla asiantuntijoilla.

Ostaja on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu aluerhyhmän 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 aluerhyhmätyöskentelyn 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 perheasukuntovaatimus

Tonteille tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että tontille rakennetaan asunnot mainittuun käyttötarkoitukseen.

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

Tontille 20086/1 tulee asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 as-m². Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. Jokaisessa rakennuksessa tulee olla monipuolisesti erityyppisiä ja kokoisia asuntoja.

Tontille 20086/11 tulee asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 as-m². Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. Jokaisessa rakennuksessa tulee olla monipuolisesti erityyppisiä ja kokoisia asuntoja.

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 tarkistettut 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 21.

3.4.6. Piha ja hulevesien hallinta tonteilla

Korttelin 20086 piha-alueen suunnittelusta on annettu tarkempia suunnitteluohjeita muun muassa korttelikorteissa, jotka täydentävät asemakaavamääräyksiä. Korttelin 20086 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 22. Ohje luo perusteet hulevesien hallinnan suunnittelulle tonteilla.

Korttelikortit ovat liitteenä 6.

3.4.7. Autopaikkojen järjestäminen

Asemakaavan mukaisesti korttelin 20086 autopaikat sijoitetaan pihakannen alle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitos tulee suunnitella rakennusteknisesti yhtenäisenä toiminnallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Ellei kaupunki toisin määrää, ajo- ja kulkuyhteys po. pysäköintilaitokseen tulee järjestää Barbadoksenkadulta tontille 20086/1 toteutettavan rakennuksen kautta.

Autopaikoista on rakennettava vähintään 1/3 sähköautopaikoiksi, joissa on mahdollista ladata sähköautoa. Nämä latauspaikat on toteutettava viimeisimmän SESKOn Sähköajoneuvojen Lataussuosituksen SK69 määrittelemällä peruslataustavalla (lataustapa 3, mode 3), jolloin latausasemassa on SFS-EN 62196-2 mukainen tyyppin 2 sähköautopistorasia. Jokaisella sähköautopaikalla tulee olla käytettävissä vähintään 10 kW latausteho, jota voidaan kuitenkin rajoittaa kuormanhallinnalla tarvittaessa. Latausjärjestelmän ohjaus voidaan toteuttaa latausoperaattorin palveluna ja sillä voi tällöin olla erillinen sähköliittymä.

Loput 2/3 pysäköintipaikoista on varustettava sähköauton latauspistevalmiudella. Latauspistevalmiudella tarkoitetaan pysäköintipaikalle asti toteutettua kaapelointia tai muuta ylempänä esitetyt vaatimukset täyttävää sähkön jakelujärjestelmää, myöhemmin asennettavia sähköajoneuvojen latauspisteitä varten.

Autopaikkojen latausasemien ja latausvalmiuksien kaapelointi tulee tehdä niin, että latausvirran tulee olla 3 x 16A ja sillä saavutetaan vähintään 11 kW latausteho.

Suunnitelma kohteen edellyttämistä autopaikoista on esitettävä etukäteen ennen rakentamisluvan tai muun vastaavan luvan hakemista Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi. Suunnitelmassa tulee esittää autopaikkojen kokonaismäärä sekä kuinka monta autopaikkaa näistä tullaan toteuttamaan sähköautopaikkoina ja kuinka monta latauspistevalmiudella varustettavina autopaikkoina.

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 20086 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.

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

3.4.8. Pyöräpysäköinti

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

Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016 on liitteenä 23.

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 tontti-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 käteispankki (talletuskirja). Vakuuden suuruus on tontin 20086/1 osalta on 240 000 euroa ja tonttien 20086/11 osalta vakuus on 240 000 euroa. Vakuudesta on todettu tarkemmin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusta koskevan mallin kohdassa 9. (Vakuus).

Tonttien esisopimukseen ja/tai 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 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 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 ja tonttien 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 viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

Kaupunki ei vastaa edellä mainituista seikoista tai niistä aiheutuvista kustannuksista.

4.3. Rakentamisluvan hakeminen

Kaupunki vuokraa ostajalle hakemuksesta erillisellä päätöksellä 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 vastaa-van korvauksen, joka lasketaan tontille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden (k-m²) mukaan kiinteistökaupan esisopimuksessa määriteltujen rakennusoikeuden yksikköhintojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa ja valtakirjamenettelyssä noudattaman käytännön mukaisesti.

Lyhytaikainen vuokrasopimus ei oikeuta aloittamaan maanrakennustöitä eikä rakennustöitä ennen kuin tonttia koskeva kaupungin kanssa tehtävä 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 20086 tontteja palveleva maanalainen pysäköintilaitos saattaa osoittautua tarkoituksenmukaiseksi toteuttaa yhtenä kokonaisuutena ennen maanpäälle rakennettavien asuntojen rakentamisen aloittamista ja jo ennen kuin kaikki po. korttelin 20086 tontit on myyty ostajan perustamille yhtiöille. Tällöin voidaan sopia, että ensimmäisenä toteutettavan tontin kiinteistökaupan tekemisen yhteydessä ja ennen korttelin rakentamisen aloittamista ostaja vuokraa toisena toteutettavan tontin 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. 9/2025, 2342), jolloin hinnaksi tulee 23,42 euroa/m². Vuosivuokra on 5 % näin määräytyvästä laskennallisesta hinnasta. Muuten po. vuokrauksen osalta noudatetaan kaupungin tavanomaisesti käyttämiä ehtoja. Vuokrasopimus toisena toteutettavan tontin osalta päätetään kyseisen tontin 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 ostajalle, mikäli tämä ei noudata kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Tontti 20086/1 myydään yhdellä kiinteistökaupalla ostajalle tai sen perustamille tai määräämille asunto-osakeyhtiöille. Samoin tontti 20086/11 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 20086) 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 20086 on liitteenä 24.

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 kiinteän rakennusoikeuksien yksikköhintojen (euroa/k-m²) perusteella, ja kauppahinnan määrittelyssä pidetään asuinrakennusoikeuden ja liikerakennusoikeuden kerrosalamäärinä seuraavia:
 - o Tontti 20086/1: asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 3 150 k-m² ja liiketilan osalta vähintään 150 k-m².
 - o Tontit 20086/11: asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 3 600 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 hallintaoikeus 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 ja lisäkauppahinnalle 2,75 % vuotuisen koron alkuperäistä määräaika seuraavasta päivästä kauppahinnan (kauppahintaerien)/lisäkauppahinnan suorittamiseen asti määrääjän siirtämisen/kauppahinnan maksun viivästymisen/saamatta jäävän kauppahinnan perusteella.

Korkoa ei kuitenkaan peritä, jos määrääjän 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.

Kaupunki ja ostaja ovat velvolliset allekirjoittamaan lopullisen Tontin kauppakirjan, kun Tontin rakennusta/rakennuksia koskeva rakentamislupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten Neptunuksenpuiston vapautuminen korttelin 20086 kohdalta Helsingin Satama Oy:n käytöstä ja alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat Tontin rakentamisen.

Ostaja on velvollinen ostamaan Tontin 20086/1 ja allekirjoittamaan Tontin kauppakirjan kuitenkin viimeistään 30.11.2028. Ostaja on velvollinen hakemaan Tontille Rakentamislupaa siten, että kiinteistökaupan tekemiselle asetettua määräaika noudatetaan.

Ostaja on velvollinen ostamaan Tontin 20086/11 ja allekirjoittamaan Tontin kauppakirjan kuitenkin viimeistään 30.9.2030. Ostaja on velvollinen hakemaan Tontille Rakentamislupaa siten, että kiinteistökaupan tekemiselle asetettua määräaika noudatetaan.

Tonttien 20086/1 ja 20086/11 välinen ostoaikataulu on mahdollista vaihtaa niiden välillä, mikäli Tonttien rakentaminen on markkinatilanteen takia järkevämpää toteuttaa päinvastaisessa järjestyksessä.

Rakentamislupaa on haettava siten, että ostamiselle asetettua määräaika noudatetaan.

Rakentaminen tulee aloittaa ensimmäisenä toteutettavan tontin osalta viimeistään 28.2.2029 ja toisena toteutettavan tontin osalta viimeistään 28.2.2031, 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 hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua ensimmäisenä toteutettavan tontin osalta viimeistään 28.2.2031 ja toisena toteutettavan tontin osalta viimeistään 28.2.2033, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettavaksi.

4.5.3. Rakentamislupien hakeminen molemmille tonteille samanaikaisesti

Mikäli ostaja haluaa hakea molemmille tonteille rakentamisluvat samanaikaisesti, kaupunki ja ostaja voivat neuvotella siitä, ettei myöhemmin toteutettavan tontin kauppakirjan allekirjoitusta sidota tontin rakentamisluvan lainvoimaistumiseen, vaan noudatetaan yllä mainittuja määräpäiviä kauppakirjan allekirjoittamiselle.

4.5.4. 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 rasitte- 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 tarjouspyyntöön, 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