



Hintakilpailu (myytävä tontti) Kaarela, Honkasuo tontti (AK) 33376/2

Tarjouspyyntö

5.3.2026

Sisällys

Tiivistelmä.....	3
1. Yleistä hintakilpailusta	4
1.1. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset.....	4
2. Kilpailutekniset tiedot	6
2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat.....	6
2.2. Kilpailuaika	6
2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen	7
2.4. Myytävän tontin ostotarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste	7
2.5. Ostotarjousten toimittaminen kaupungille.....	7
2.6. Kilpailun ratkaiseminen.....	8
3. Kilpailun taustatietoja.....	8
3.1. Honkasuon alueesta.....	8
3.2. Kilpailualue.....	8
3.2.1. Asemakaava	8
3.2.2. Tonttitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot.....	9
3.2.3. Perustamisolosuhteet.....	9
3.2.4. Maaperän puhdistaminen	9
3.2.5. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen	9
3.2.6. Maanalaiset rakenteet.....	9
3.2.7. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka	10
3.2.8. Rakentamisen logistinen ohjaus	10
3.3. Suunnittelu ja rakentaminen	10
3.3.1. Yleistä.....	10
3.3.2. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen	11
3.3.3. Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus	11
3.3.4. Rakennusten vähähiilisyys ja puurakentaminen.....	11
3.3.5. Piha, uusiutuvan energian hyödyntäminen ja hulevesien hallinta	12
3.3.6. Pysäköintiyhtiö ja autopaikkojen järjestäminen	13
3.3.7. Väliaikainen pysäköinti.....	14
3.3.8. Pyöräpysäköinti.....	14
3.3.9. Yhteiskerhotilat (harraste- ja kokoontumistilat) ja liiketilat.....	15
4. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat	15
4.1. Kiinteistökaupan esisopimus.....	15
4.2. Tontin toteuttamisen periaatteet.....	16
4.3. Rakentamisluvan hakeminen	16
4.4. Kauppakirja	16
4.4.1. Kauppahinnan määräytyminen, maksaminen ja korko	17
4.4.2. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat	18
4.4.3. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt.....	18
5. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta.....	19
6. Vuokratonttimallit.....	19
7. Yhteystiedot	19

Kaarelan Honkasuon myytävän tontin (AK) 33376/2 hintakilpailu

Tiivistelmä

- Myydään eniten tarjoavalle Honkasuolla osoitteessa Perhosenkierto 22 sijaitseva asuinkerrostalotontti 33376/2.
- Rakennusoikeus: asuinkerrosala 4 800 k-m² ja liiketila 200 k-m².
- Asemakaavan mukaan rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta. Rakennusten rakenteita koskevan puurakentamista edellyttävän kaavamääräyksen osalta on kuitenkin mahdollista hakea poikkeamispäätöstä ja tarjous on mahdollista jättää ehdollisena kyseiselle poikkeamiselle (tarkemmin tämän tarjouspyynnön kohdissa 2.4. ja 3.3.4.).
- Tontille on toteutettava sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasumista. Toteuttavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Mainittujen asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- Kilpailuaika: 12.3.-21.5.2026, tarjoukset toimitettava klo 12.00 mennessä Helsingin kaupunkiympäristön infopisteeseen.
- Kilpailua koskevat kysymykset tulee toimittaa 1.4.2026 klo 16 mennessä osoitteeseen: asuntotonttiedustelut@hel.fi otsikolla "Hintakilpailu, tontti (AK) 33376/2".
- Ostotarjouksen on oltava voimassa 31.5.2027 saakka.
- Hintakilpailu on avoin kaikille, jotka täyttävät tässä tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset. Tarjous tulee antaa tontista joko yksin tai yhteenliittymänä.
- Toimivaltainen toimielin päättää arviolta elokuussa 2026 hintakilpailun voittajan valinnasta. Kiinteistökaupan esisopimus tulee allekirjoittaa viimeistään kolmen kuukauden kuluessa päätöksestä. Ehtojen noudattamisen vakuudeksi kaupunki edellyttää ostajalta 240 000 euron suuruista vakuutta.
- Ostaja on velvollinen hakemaan tontille mainittua rakentamislupaa siten, että tontin kauppakirja voidaan allekirjoittaa viimeistään 1.3.2028. Ostajalla on mahdollisuus maksaa tontin kauppahinta valintansa mukaan joko yhdessä tai kahdessa erässä (tarkemmin tämän tarjouspyynnön kohdassa 4.4.1.).
- Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 1.6.2028.
- Tontille rakennettavien rakennusten tulee valmistua viimeistään 31.12.2030.

1. Yleistä hintakilpailusta

Helsingin kaupunki (jäljempänä myös "kaupunki") myy avoimella hintakilpailulla Kaarelan Honkasuolla sijaitsevan asuinkerrostalotontin (AK) 33376/2 (jäljempänä myös "tontti").

Tontilla on asuinkerrosalaa yhteensä 4 800 k-m² ja liiketilaa yhteensä 200 k-m². Tontille tulee toteuttaa sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasumista.

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

Ostotarjous annetaan liitteenä 1 olevalla ostotarjouslomakkeella, ja tarjousaika päättyy (to) 21.5.2026 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 ostotarjouksessaan myytävän tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille ja liiketiloille tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²). Hintakilpailun ratkaisuperusteena on tontin kokonaishinta, joka määräytyy tarjottujen pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusoikeuden yksikköhintojen ja mainittujen kerrosalamäärien perusteella sekä laskemalla saadut hinnat yhteen.

Tontin osalta kaupan ehdot perustuvat tarjouspyyntöön ja korkeimman kokonaishinnan tarjoukseen.

Kaupunki määrää tarvittaessa 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.

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 18.12.2025 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. Tarjous tulee antaa tontista 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 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: Honkasuon havainnekuva ja myytävän tontin likimainen sijainti, Helsingin kaupunkiympäristö. Ei mittakaavassa.

2. Kilpailutekniset tiedot

2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat

Tarjouspyyntö muodostuu tästä tarjouspyynnöstä ja siihen sisältyvistä seuraavista liitteistä:

1. Ostotarjouslomake
2. Kiinteistökaupan esisopimusluonnos liitteineen (liite 2 kauppakirjaluonnos)
3. Tonttien yleiset varausehdot 18.12.2025
4. Asemakaava nro 12540 määräyksineen (asemakaava löytyy dwg-muodossa Helsingin karttapalvelusta kartta.hel.fi)
5. Asemakaavan nro 12540 selostus
6. Rakennettavuusselvitys 7.11.2025 liitteineen
7. Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut myytävillä tonteilla, toimintaohje kaupungin myytävien tonttien rakennuttajille 10.12.2025
8. Tonttiin rajautuvat katu- ja kunnallistekniset rakennussuunnitelmat
9. Rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakennuttajille, Sitowise 4.12.2025
10. Ohje rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin 7.11.2023
11. Hulevesien hallinta tonteilla, rakennusvalvonnan ohje 10/2025
12. Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016

2.2. Kilpailuaika

Hintakilpailu alkaa (to) 12.3.2026. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Kilpailu päättyy (to) 21.5.2026 klo 12.00.

2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse (ke) 1.4.2026 klo 16 mennessä osoitteeseen: asuntotonttiedustelut@hel.fi
Viesti tulee otsikoida ”Hintakilpailu, tontti (AK) 33376/2 ”.

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (ke) 15.4.2026. 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 ja liiketiloille tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²) sekä tontista tarjottu kokonaishinta, joka saadaan kertomalla tarjotut yksikkö hinnat mainittuun lomakkeeseen merkityillä kerrosalamäärillä sekä laskemalla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen.

Ostotarjouksen on oltava voimassa 31.5.2027 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.

Tarjoajalla on mahdollisuus tehdä tarjous ehdollisena lainvoimaiselle poikkeamispäätökselle tässä tarjouspyynnössä ja ostotarjouslomakkeessa todetulla tavalla puurakentamista edellyttävän kaavamääräyksen osalta siten, että poikkeamisella sallitaan rakennusten rakenteita koskien materiaalista riippumaton rakentaminen. Rakennusten vähähiilisydestä ja puurakentamisesta on kerrottu tarkemmin tämän tarjouspyynnön kohdassa 3.4.4. Poikkeamat asemakaavasta käsitellään niistä erikseen säädetyssä järjestyksessä. Tarjouspyyntö tai kiinteistökaupan esisopimus ei siten ole tae poikkeamisen hyväksymiselle.

Muilta osin 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 mynnistä sekä myyntiin liittyvistä ehdoista hylätyn ostotarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä tontti, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

2.5. Ostotarjousten toimittaminen kaupungille

Ostotarjous ja selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä ja harmaan talouden torjunnasta on toimitettava Helsingin kaupunkiympäristön infopisteeseen kilpailun päättymisaikaan (to) 21.5.2026 klo 12.00. mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”Hintakilpailu, tontti (AK) 33376/2 ”.
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

Toimivaltainen toimielin päättää arviolta elokuussa 2026 hintakilpailun voittajan valinnasta ja myydä tontin korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle ostajalle/yhteenliittymälle liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisin ehdoin.

Toimivaltainen toimielin voi seuraamuksitta hylätä ostotarjoukset.

3. Kilpailun taustatietoja

3.1. Honkasuon alueesta

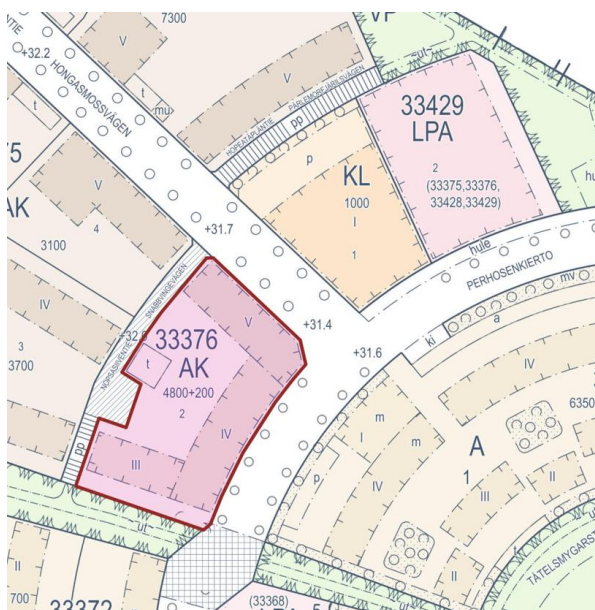
Honkasuo on Luoteis-Helsingin asuinalue, jonka asuntorakentaminen alkoi 2015 ja jonka ensimmäiset asukkaat muuttivat alueelle kesäkuussa 2016. Honkasuon puurakenteiset, värikkäät omakotitalot, kytketyt pientalot ja kerrostalot ovat pääosin kaksi–viisikerroksisia. Alueella on omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Honkasuon sydän on Perhosniitty-puisto kaupunkiviljelypalstoineen.

Honkasuolla painotetaan ekologisesti kestävää ja ilmastoviisasta rakentamista. Rakennushankkeiden ja asumisen ekologiseen kestävyyteen kiinnitetään huomiota monin tavoin koko rakennusten elinkaaren ajan. Honkasuon vuonna 2015 lainvoimaistunut asemakaava on länsiosia lukuun ottamatta lähes kokonaan rakentunut. Vuonna 2022 voimaan tullut Honkasuontien asemakaavamuutos tehostaa alueen länsiosien maankäyttöä ja mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen yhteensä 800 asukkaalle.

3.2. Kilpailualue

3.2.1. Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 10.11.2021 hyväksymän ja 5.1.2022 lainvoimaiseksi tulleen Honkasuontien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12540 mukaan tontti 33376/2 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Asemakaava ja asemakaavan muutos määräyksiineen on liitteenä 4. Asemakaavan selostus on liitteenä 5.



Kuva: Ote asemakaavasta 12540, myytävän tontin likimainen sijainti, Helsingin kaupunkiympäristö. Ei mittakaavassa.

3.2.2. *Tonttitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot*

Kilpailun kohteena on korttelin 33376 asuinkerrostalotontti (AK) 2. Mainittua tonttia rajaavat Honkasuontie, Perhosenkierto ja Nopsasiiventie. Kaupunki omistaa mainitun tontin.

Tontti on rekisteröity ja merkitty kiinteistörekisteriin 20.12.2022.

Tontti ja osoite	Käyttötarkoitus	Rahoitus- ja hallintamuoto	Rakennusoikeus (k-m ²)	Pinta-ala noin (m ²)
91-33-376-2, Perhosenkierto 22, Honkasuontie 9, Nopsasiiventie 2	AK	OO	4 800 + 200	3 251 m ²

OO = sääntelemätön omistusasuntotuotanto

3.2.3. *Perustamisolosuhteet*

Tonttikohtaiset perustamistavat ja perustamisolosuhteet ilmenevät rakennettavuusselvityksestä (liite 6).

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. Ostajan pohjarakennesuunnittelijan tulee ladata ostajan kustannuksella pohjarakennussuunnittelun lähtötiedoiksi kaupungin tietokannassa olevat tutkimukset osoitteesta <http://soili.hel.fi>.

Rakennettavuusselvitys 7.11.2025 liitteineen on liitteenä 6.

3.2.4. *Maaperän puhdistaminen*

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, korvaa kaupunki pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

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

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

Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut myytävillä tonteilla, toimintaohje kaupungin myytävien tonttien rakennuttajille 10.12.2025 on tämän tarjouspyynnön liitteenä 7. Ohjeella annetaan kaupungin myytävillä tonteilla tehtäviin maanrakennustöihin liittyen lisätietoja ja ohjeita sekä esitetään tarvittavat yhteyshenkilöt. Ensisijaisesti noudatetaan kauppakirjan ehtoja.

3.2.5. *Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen*

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

3.2.6. *Maanalaiset rakenteet*

Kaupungilla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta pitää tontilla ja toteuttaa tontille tai sen ympäristöön maanalaisia hankkeita, kuten maanalaisia tunneleita, johtoja, ajoväyliä, tiloja tai

muita rakenteita ja laitteita sekä käyttää, ylläpitää, korjata ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän tarjouspyynnön mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupungilla on kuitenkin oikeus tarvittaessa rajoittaa energiakaivojen toteuttamista tontille.

3.2.7. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka

Honkasuon länsiosan katurakentaminen toteutetaan vaiheittain. Katujen rakenteet on toteutettu ensimmäiseen toteutusvaiheeseen. Tontti 33376/2 rajautuu Perhosenkiertoon, Honkasuontiehen ja Nopsasiiventiehen. Katualueiden viimeistelytyöt voidaan suorittaa vasta kortteleiden asuinrakennusten valmistuttua. Tontti 33376/2 on rakentamiskelpoinen.

Kaupunkiympäristölautakunnan alueelle hyväksymät katusuunnitelmat ja niissä esitetyt pysäköinti- ja istutuspaikat tulee huomioida ja yhteensovittaa tontin suunnittelun ja toteutuksen kanssa. Katusuunnitelmissa on osoitettu tontin ajoliittymän sijainti. Liittyminen katuun on suunniteltava virallisen tonttikorkeusilmoituksen mukaisiin korkotasoihin, jotka vastaavat kadun suunnitelmia. Edellä mainittuja katuja ei ole vielä rakennettu katusuunnitelmien mukaiseen korkeuteen. Tämä tapahtuu vasta katujen viimeistelytyön yhteydessä. Tontin suunnittelussa on huomioitava, että kadun rakenteet on jo toteutettu eikä niiden osalta korkeustasoja voida enää muuttaa. Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava myös rakennetut kaapelit ja suojarakenteet.

Tontin suunnitelmat on luonnosvaiheessa toimitettava liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, jolloin varmistetaan mm. suunnitelman ja sen korkomaailman yhteensopivuus katu- ja puistosuunnitelmiin.

Tonttiin rajautuvat katu- (ja kunnallistekniset) rakennussuunnitelmat ovat liitteenä 8.

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

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

3.2.8. Rakentamisen logistinen ohjaus

Ostaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 9 olevaa rakentamislogistiikan toimintaohjetta urakoitsijoille ja rakennuttajille, Sitowise 4.12.2025. Ostajan tulee huolehtia, että työmaan edustaja/edustajat osallistuvat rakentamislogistiikan järjestämiin kokouksiin.

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, 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 kokouksissa (alueryhmäkokoukset, rakennuttajakokoukset), 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 katselmuksiin. 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 projektihoitajalle. Hankkeen etenemistä seurataan alueryhmätyöskentelyn lisäksi noin kolme kertaa vuodessa pidettävissä rakennuttajakokouksissa.

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 33376/2 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että tontille rakennettavat asunnot on toteutettava määrittäytarkoitukseen.

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 kaupunkistrategian 2025–2029 tavoitteena on päästöjen vähentyminen 85 prosentilla vuoteen 2030 vuoden 1990 tasosta ja saavuttaa nettonollapäästöt vuoteen 2040 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.

Honkasuolla on asemakaavassa asuinkerrostalojen osalta puurakentamiseen velvoittava asemakaavamääräys. Kaavan laatimisen jälkeen kaupunki on linjannut, että rakentamisen ilmasto-vaikutuksia ohjataan puurakentamisen kaavamääräyksen sijaan hiilidioksidipäästölaskennalla, ja että Honkasuon asuinkerrostalotonteille voidaan sallia materiaalista riippumaton rakentaminen.

Honkasuon kaava-alueen AK-korttelialueilla on mahdollista hakea poikkeamispäätöstä rakennusten rakenteita koskevan puurakentamista edellyttävän kaavamääräyksen osalta. Poikkeamat asemakaavasta käsitellään niistä erikseen säädettyssä järjestyksessä. Tarjouspyyntö tai kiinteistökaupan esisopimus ei siten ole tae poikkeamisen hyväksymiselle.

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) vähähiilisyyden arviointimenetelmällä ja Helsingin kaupungin ohjeen (*Ohje hiilijalanjäljen laskentaan ja raportointiin*) 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 liitteenä 3 olevien yleisten varausehtojen kohdassa 13.1.

3.3.5. Piha, uusiutuvan energian hyödyntäminen ja hulevesien hallinta

Vierekkäiset piha-alueet tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina tai kulkuteinä, tulee istuttaa tai osoittaa asukkaiden viljelyalueeksi. Jokaisella asunnolla on oltava oma maantasopiha, parveke tai kattoterassi. Tontit tulee rajata viheralueita vasten pensasaidalla tai matalalla luonnonkivimuurilla.

Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tuotettava tonteilla uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria. Kattopinnat tulee hyödyntää viherkattoina ja/tai aurinkosähkön tuottamiseen. Kaikkiin yksikerroksisiin rakennuksiin, talousrakennuksiin, polkupyörä- ym. katoksiin tulee rakentaa viherkatto.

Tonttien vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. AK-korttelialueilla viivytyks tulee ensisijaisesti järjestää samassa korttelissa olevien tonttien yhteisinä sadepuutarhoina.

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 tavoitetason täyttymisestä.

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

3.3.6. Pysäköintiyhtiö ja autopaikkojen järjestäminen

Tonttia 33376/2 palvelevat asemakaavan ja rakentamisluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sijoitetaan lopputilanteessa LPA-tontille 33429/2 rakennettavaan maanpäälliseen yhteiskäyttöiseen pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan mukaiset autopaikkojen vähimmäismäärät ovat asuinkerrostaloille 1 ap / 120 k-m² ja liiketiloille 1 ap / 100 k-m².

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 9.12.2025 (656 §) asuintonttien autojen pysäköintimäärien laskentaohjeen asemakaavoituksessa. Ohje koskee muun muassa Honkasuon aluetta (ohjeen liitekartan alue 3). Lähtökohtana on, että uudella laskentaohjeella vähennetään toteutettavaksi edellytettyjen autopaikkojen määrää. Ohjeen mukaan Honkasuon alueella velvoiteautopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 230 k-m².

Ostajalla on mahdollisuus hakea po. ohjeeseen perustuen tontin velvoiteautopaikkojen osalta poikkeamista. Poikkeamiselle tulee olla erityinen syy ja poikkeamiselle tulee esittää perustelut. Poikkeamisen perusteluksi ei riitä pelkkä kaavatalouden paraneminen. Poikkeamat asemakaavasta käsitellään niistä erikseen säädettyssä järjestyksessä. Tämä tarjouspyyntö tai kiinteistökaupan esisopimus ei siten ole tae poikkeamisen hyväksymiselle.

Helsingin kaupunki on perustanut omistukseensa Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n vastaamaan alueellisten asemakaavojen pysäköintivelvoitteen mukaisten pysäköintiratkaisuiden toteuttamisesta. Helsingin Velvoitepysäköinti Oy tulee perustamaan alueellisen pysäköintiyhtiön asemakaavaan merkityn alueellisen pysäköintilaitoksen toteuttamiseksi palvelemaan alueen kaikkia asunto- ym. tontteja. Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:llä on oikeus määrätä tarkoista tonttikohtaisista autopaikkamääristä.

Tonttien ostajat ja vuokralaiset ovat velvollisia ryhtymään Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n toimesta perustettavan alueellisen pysäköintiyhtiön osakkeenomistajaksi, ko. yhtiön myöhemmin vahvistamien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Mainittu yhtiö tuottaa omakustannusperusteisia palveluja tonttien vuokralaisille ja omistajille (osakkeenomistajilleen). Autopaikat toteutetaan nimeämättöminä eli hankinnan kohteena on vain pysäköintioikeus mainittuun pysäköintitaloon, ei tietty erikseen osoitettu autopaikka.

Ostaja on velvollinen tekemään mainitun pysäköintiyhtiön kanssa tontin osalta merkintä- ja käyttösopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen, merkitsemään/ostamaan pysäköintiyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat pysäköintiyhtiölle tontin kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n / pysäköintiyhtiön määräämänä ajankohtana, ellei Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n / pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Yhden autopaikkaosakkeen (autopaikan) alustava, arvioitu ja sitomaton merkintähinta on noin 35 000 euroa. Tarjoaja on tietoinen ja hyväksyy, että merkintähinta voi olla korkeampi tai matalampi kuin tässä on ilmoitettu. Lopulliseen merkintähinnan määräytymiseen vaikuttaa mm. myöhemmin määräytyvä pysäköintilaitoksen laajuus. Helsingin Velvoitepysäköinti Oy/pysäköintiyhtiö ja Kaupunki pidättävät oikeuden perustellusta syystä tarkistaa tässä esitettyä alustavaa hintaa. Perusteltuna syynä pidetään ainakin pysäköintilaitoksen laajuuden muuttumista nyt suunnitellusta.

Kaupungilla ja Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:llä on oikeus tarvittaessa periä edellä mainitut pysäköintiosakkeiden merkintähinnat rakennuttajalta (perustajaosakkaalta), mikäli pysäköintiyhtiötä ei ole perustettu ja/tai osakkeita ei ole mahdollista muusta syystä merkitä/ostaa asuntokauppalain mukaisen rakentamisvaiheen aikana. Tällöin asunto-osakeyhtiö myöhemmin merkitsee viipymättä sen mahdollistuessa maksettuja merkintähintoja vastaavasti pysäköintiyhtiön osakkeita ja maksetut merkintähinnat kohdistetaan koskemaan po. osakkeita.

Todetulla järjestelyllä varmistetaan, että rakennuttaja vastaa velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Järjestelyn yksityiskohtainen toteutustapa tarkennetaan tilanteen ajankohtaistuessa Kaupungin ja/tai Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n määräämällä tavalla. Järjestelyn edellyttämät sopimukset laaditaan siten, että ne ovat objektiivisesti arvioiden kohtuullisia järjestelyn tavoitteet huomioiden. Kaikki velvoiteautopaikkojen järjestämiseen liittyvät merkintähinnat tulee olla maksettu ja merkintä- tai muut vastaavat sopimukset allekirjoitettuna Kaupungin ja Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n edellyttämällä tavalla viimeistään 2 kk ennen kohteen/asunto-osakeyhtiön asuntokauppalaan mukaista hallinnonluovutusta.

Ellei kaupunki toisin päättä, perustettava yhtiö toimii omakustannusperiaatteen mukaisesti, jolloin pysäköintilaitoksen investointikustannukset mahdollisine rahoituskustannuksineen katetaan yhtiön osakkaiksi ryhtyvien tonttien vuokralaisten/omistajien yhtiölle maksamilla osakkeiden merkintähinnoilla ja käyttö-/ylläpitokustannukset yhtiön osakkaiksi ryhtyvien mainittujen osapuolten yhtiölle maksamilla käyttö- tms. maksuilla voittoa tuottamattomuuden periaatteiden mukaisesti.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että pysäköintilaitos ei todennäköisesti ole valmistunut tontin asuinrakennusten valmistumiseen mennessä. Ostajan on järjestettävä kustannuksellaan tontin väliaikaiset autopaikat siihen asti, että pysäköintilaitos on otettu käyttöön. Väliaikaisista autopaikoista tarkemmin jäljempänä tarjouspyynnön kohdassa 3.3.7.

Pysäköintilaitoksen toteutus alkaa, kun ko. pysäköintilaitoksen arvioitu käyttöaste sen valmistuessa on yli puolet. Arviota pysäköintilaitoksen rakentamisajankohdasta ei voi tässä vaiheessa antaa.

Pysäköintilaitos toteutetaan Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n päättämässä aikataulussa. Kaupunki, Helsingin Velvoitepysäköinti Oy ja pysäköintiyhtiö eivät vastaa mistään ostajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli pysäköintilaitos ja sinne sijoittuvat autopaikat eivät ole käyttöön otettavissa tontin valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

Mikäli tontti rakennuksineen myöhemmin luovutetaan toiselle, ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään merkintä- ja käyttö sopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen sekä pysäköintiyhtiön osakkeet uudelle omistajalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

3.3.7. Väliaikainen pysäköinti

Kaupunki tulee osoittamaan väliaikaisen pysäköinnin sijainnin LPA-tontille 33429/2 toteutettavan pysäköintilaitoksen valmistumiseen saakka. Väliaikaiset autopaikat tulevat sijaitsemaan kaava-alueen rakentamattomilla tonteilla. Kaupunki voi osoittaa väliaikaiselle pysäköinnille myös muun sijainnin lähialueelta. Ostajan on järjestettävä kustannuksellaan tontin väliaikaiset autopaikat siihen asti, että pysäköintilaitos on otettu käyttöön.

Kaupunki ei vastaa mistään väliaikaisen pysäköinnin järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

3.3.8. Pyöräpysäköinti

Asemakaavan mukaan pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 k-m². Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin.

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

Suunnitelman pyöräpysäköintilaskelmat tulee esittää lausuntokokoukseen mennessä.

Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016 on liitteenä 12.

3.3.9. Yhteiskerhotilat (harraste- ja kokoontumistilat) ja liiketilat

Tontilla on rakennettava asukkaiden käyttöön riittävät varastotilat sekä vähintään seuraavat yhteistilat: harrastus- ja kokoontumistilat vähintään 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta, 1 kpl talopesula ja 1 kpl talosauna/20 saunatonta asuntoa.

Tontilla 33376/2 on vähintään yksi liiketila varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

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 240 000 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 kauppakirja-luonnokseen, 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 tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tontille tässä tarjouspyynnössä asetetut tavoitteet, tonttien yleiset varausehdot ja kaupungin vastaavanlai-

sisä tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Kaupunki sisällyttää luovutussopimukseen muun muassa kaikki tonttien toteuttamisen 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 tarjottujen pääkäyttötarkoituksen mukaisten asuintilan ja liiketilan kiinteiden rakennusoikeuksien yksikköhintojen (euroa/k-m²) perusteella, ja kauppahinnan määrittelyssä pidetään kerrosalamääränä asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 4 800 k-m² ja liiketilan osalta vähintään 200 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.
- Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavam muutoksen 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.

Kauppahinnan maksaminen

- Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kaupungille valintansa mukaan joko yhdessä tai kahdessa erässä seuraavissa kohdissa mainittujen ehtojen mukaisesti. Ostajan tulee ilmoittaa kaupungille valinnastaan maksaa kauppahinta yhdessä tai kahdessa erässä sekä kuinka monessa toteutusvaiheessa ja/tai minkä laajuisina vaiheina tontti tullaan toteuttamaan kirjallisesti hyvissä ajoin ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Mahdollisuudella kauppahinnan jaksottamiseen pyritään edistämään hankkeen toteutusedellytyksiä tilanteessa, jossa tontti rakentuu vaiheittain.
- **Tontin kauppahinnan maksaminen yhdessä erässä:**
 - Mikäli kauppahinta maksetaan yhdessä erässä, ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään 1.3.2028.
 - Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy tällöin ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisella.
- **Tontin kauppahinnan maksaminen kahdessa erässä:**
 - Mikäli kauppahinta maksetaan kahdessa erässä, tontin kauppahinnan ensimmäinen erä, joka määräytyy pääkäyttötarkoituksen (asuinrakennusoikeus ja liiketila) mukaisen vähintään 2 000 k-m²:n rakennusoikeuden mukaan, on suoritettava kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

- Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin edellyttäen, että kaupungin hyväksi tulee olla esisopimuksen ehtojen mukaisesti vahvistettu kiinteistöpanntioikeus tonttiin maksamattoman kauppahinnan suorittamisen vakuudeksi.
- Tontin kauppahinnan toinen erä, joka määräytyy edellä mainittujen vastaavien tilojen vähintään 3 000 k-m²:n rakennusoikeuden mukaan, on suoritettava kokonaisuudessaan viimeistään 1.3.2029. Toista erää korotetaan 2,75 % vuotuisella korolla kauppakirjan allekirjoittamista seuraavasta päivästä kauppahintaerän suorittamiseen asti.
- 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 ja kauppahintaerien suorittamiselle asetettuja määräaikoja, ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyn perusteiden määräämälle kauppahinnalle (kauppahintaerille) ja lisäkauppahinnalle 2,75 % vuotuisen koron alkuperäistä määräaikaa 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 rakentamislupa myöntämisen viivästyminen ja/tai tontin rakentamiskelvottomuus ole aiheutunut ostajan vastuulla ja vaikutuspiirissä olevista seikoista. Muussa tapauksessa korkoa peritään.

4.4.2. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat

Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan esisopimuksen ehtojen ja sen liitteenä 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.

Ostaja on velvollinen hakemaan tontille mainittua rakentamislupaa siten, että tontin kauppakirja voidaan allekirjoittaa viimeistään 1.3.2028.

Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 1.6.2028, 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 viimeistään 31.12.2030, 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:

Veera Seppälä

Tonttiasiamies

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu,

tontit-yksikkö, asuntotonttitiimi

veera.seppala@hel.fi

Puh. (09) 310 52621

Helsinki

Helsingin kaupunki

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

www.hel.fi