



Kuva: Voima Graphics Oy

Hintakilpailu (myytävät tontit) Malmi, Nallenrinne tontit (AK) 38241/5 ja 6

Tarjouspyyntö
5.2.2026

Helsinki

Sisällys

Malmi, Nallenrinne myytävät tontit (AK) 38241/5 ja 6 hintakilpailu	3
Tiivistelmä	3
1. Yleistä hintakilpailusta	3
1.1. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset	4
2. Kilpailutekniset tiedot	6
2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat	6
2.2. Kilpailuaika	7
2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen	7
2.4. Myytävän tontin ostotarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste	7
2.5. Ostotarjousten toimittaminen kaupungille	8
2.6. Kilpailun ratkaiseminen	8
3. Kilpailun taustatietoja	8
3.1. Nallenrinteen alueesta	8
3.2. Kilpailualue	9
3.2.1. Asemakaava	9
3.2.2. Tonttitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot	9
3.2.3. Perustamisolosuhteet	10
3.2.4. Maaperän puhdistaminen	10
3.2.5. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen	10
3.2.6. Maanalaiset rakenteet	10
3.2.7. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka	10
3.2.8. Sulfaattimaat ja Loginojan valuma-alue	11
3.2.9. Esirakentamisen vaikutus rakentamiseen	11
3.3. Alueelliset ehdot	11
3.3.1. Palvelu-/pysäköintiyhtiö sekä vapaa-ajantilojen ja autopaikkojen järjestäminen	11
3.3.2. Väliaikainen pysäköinti	13
3.3.3. Rakentamisen logistinen ohjaus	13
3.3.4. Korttelikohtainen kierrätyshuone	13
3.3.5. Lentoestelupa	14
3.4. Suunnittelu ja rakentaminen	14
3.4.1. Yleistä	14
3.4.2. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen	14
3.4.3. Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus	15
3.4.4. Rakennusten vähähiilisyys	15
3.4.5. Piha ja hulevesien hallinta	16
3.4.6. Pyöräpysäköinnin järjestäminen	16
3.4.7. Uusiutuvan energian tuottaminen	16
3.4.8. Rakennusten varatiejärjestelyt	16
4. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat	16
4.1. Kiinteistökaupan esisopimus	16
4.2. Tonttien toteuttamisen periaatteet	17
4.3. Rakentamisluvan hakeminen	18
4.4. Kauppakirja	18
4.4.1. Kauppahinnan määräytyminen, maksaminen ja korko	18
4.4.2. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat	19
4.4.3. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt	21
5. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta	21
6. Vuokratonttimallit	21
7. Yhteystiedot	22

Malmi, Nallenrinne myytävät tontit (AK) 38241/5 ja 6 hintakilpailu

Tiivistelmä

- Myydään kunkin tontin osalta eniten tarjoavalle avoimella hintakilpailulla Malmin Nallenrinteessä sijaitsevat asuinkerrostalotontit (AK) 38241/5 ja (AK) 38241/6.
- Tarjouksen voi jättää molemmista tonteista taikka vain toisesta kilpailun kohteena olevasta tontista.
- Tontin 38241/5 asuinrakennusoikeus on 2 200 k-m² ja tontin 38241/6 asuinrakennusoikeus on 2 300 k-m² ja liiketilan rakennusoikeus 150 k-m².
- Tonteille toteutettava vapaarahoitteista omistusasumista. Toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Mainittujen asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- Kilpailuaika: 5.2.2026–9.4.2026, tarjoukset toimitettava (to) 9.4.2026 klo 12.00 mennessä Helsingin kaupunkiympäristön infopisteeseen.
- Kilpailua koskevat kysymykset tulee toimittaa (to) 26.2.2026 klo 16 mennessä osoitteeseen: asuntotonttiedustelut@hel.fi otsikolla ”Hintakilpailu, Nallenrinne, tontit (AK) 38241/5 ja 6”. Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (pe) 13.3.2026.
- Ostotarjousten on oltava voimassa 30.4.2027 saakka.
- Hintakilpailu on avoin kaikille, jotka täyttävät tässä tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset. Tarjous tulee antaa tontista joko yksin tai yhteenliittymänä.
- Helsingin kaupungin toimivaltainen toimielin/viranhaltija päättää arviolta touko-/kesäkuussa 2026 hintakilpailun voittajan/voittajien valinnasta. Kiinteistökaupan esisopimus tulee allekirjoittaa viimeistään kolmen kuukauden kuluessa päätöksestä. Ehtojen noudattamisen vakuudeksi kaupunki edellyttää ostajalta kunkin tontin osalta 240 000 euron suuruista vakuutta.
- Tonttien ostamista ja rakentamista koskevat määräajat ilmenevät tämän tarjouspyynnön kohdasta 4.4.2 ”Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat”.

1. Yleistä hintakilpailusta

Helsingin kaupunki (jäljempänä myös ”kaupunki”) myy avoimella hintakilpailulla Malmin Nallenrinteessä sijaitsevat asuinkerrostalotontit (AK) 38241/5 ja 6 (jäljempänä myös ”tontti” ja yhdessä ”tontit”). Tontilla 38231/5 on asuinkerrosalaa 2 200 k-m². Tontilla 38241/6 on asuinkerrosalaa 2300 k-m² ja liiketilaa (li-tilaa) 150 k-m². Molemmille tonteille tulee toteuttaa sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasumista.

Helsingin kaupunki myy kilpailun kohteena olevat tontit tonttikohtaisesti korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle tässä tarjouspyynnössä (jäljempänä "tarjouspyyntö") määritellyin ehdoin.

Tarjoaja voi jättää ostotarjouksen molemmista tonteista taikka vain toisesta valitsemastaan tontista.

Tontin 38241/5 ostotarjous annetaan liitteenä 1a olevalla ostotarjouslomakkeella ja tontin 38241/6 ostotarjous annetaan liitteenä 1b olevalla ostotarjouslomakkeella. Tonttien tarjousaika päättyy (to) 9.4.2026 klo 12.00.

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

Tarjoajan tulee ilmoittaa ostotarjouksessaan myytävän tontin pääkäyttötarkoituksen mukaiselle asuintiloille / asuintiloille ja liikeliloille (li) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²).

Tontin 38241/5 osalta hintakilpailun ratkaisuperusteena on kokonaishinta, joka määräytyy tarjotun pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden yksikköhinnan ja mainitun kerrosalämäärän perusteella.

Tontin 38241/6 osalta hintakilpailun ratkaisuperusteena on kokonaishinta, joka määräytyy tarjotujen pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusoikeuden yksikköhintojen ja mainittujen kerrosalämäärien perusteella sekä laskemalla saadut hinnat yhteen.

Tonttien kiinteistökauppojen ehdot perustuvat tarjouspyyntöön ja korkeimman kokonaishinnan tarjoukseen.

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 tonttien 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 huolehtii kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu. 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 4. Ostajalla tarkoitetaan mainittujen ehtojen mukaista varauksensaajaa.

1.1. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset

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

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

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

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

- 1) yleisistä kelpoisuusedellytyksistään ja referenssiluettelo osallistujan/osallistujaryhmän toteuttamista vähintään yhdestä tiiviiseen kaupunkiympäristöön asuntorakentamisena toteutetuista kerrostalokohteista 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. Tarjoajan 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: Helsingin kaupunkiympäristö

Kilpailualue (vihreä raja)

2. Kilpailutekniset tiedot

2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat

Tarjouspyyntö muodostuu tästä tarjouspyynnöstä ja siihen sisältyvistä seuraavista liitteistä:

1. Ostotarjouslomake 1a ja 1b
2. Kiinteistökaupan esisopimusluonnos (esisopimuksen liite 3 kauppakirjaluonnos)
3. Kilpailualueen sijainti raja
4. Tonttien yleiset varausehdot 18.12.2025
5. Asemakaavan muutos nro 12577 määräyksineen
6. Asemakaavan selostus
7. Rakennettavuusselvitys tontti 38241/5 16.1.2025 liitteineen
8. Rakennettavuusselvitys tontti 38241/6 16.1.2025 liitteineen
9. Tontteihin rajautuvat katu- (ja kunnallistekniset) rakennussuunnitelmat
10. Rakentamisen logistiikan toimintaohje urakoitsijoille, Sitowise 15.10.2025
11. Alueryhmätyöskentelyn periaatteet
12. Hulevesien hallinta tonteilla -ohje
13. Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016
14. Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut myytävillä tonteilla -ohje 10.12.2025
15. Nallenteen pysäköintijärjestelyt
16. Kooste maaperän pilaantuneisuustutkimusten tuloksista

2.2. Kilpailuaika

Hintakilpailu alkaa (to) 5.2.2026. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Kilpailu päättyy (to) 9.4.2026 klo 12.00.

2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse (to) 26.2.2026 klo 16 mennessä osoitteeseen: [asuntotonttiedustelu\(at\)hel.fi](mailto:asuntotonttiedustelu(at)hel.fi). Viesti tulee otsikoida ”Hintakilpailu, Nallenrinne, tontit (AK) 38241/5 ja 6”.

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (pe) 13.3.2026. 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:

Tarjous tontista 38241/5

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

Tarjous tontista 38241/6

Tarjoajan tulee ilmoittaa liitteenä 1b olevalla ostotarjouslomakkeella tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille ja liiketiloille tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²) sekä tontista tarjottu kokonaishinta, joka saadaan kertomalla tarjotut yksikköhinnat mainittuun lomakkeeseen merkityillä kerrosalamäärällä sekä laskemalla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen.

Ostotarjouksen voi jättää molemmista tai vain toisesta tontista. Ostotarjoukset tehdään tontti-kohtaisesti erillisillä ostotarjouslomakkeilla 1a ja 1b.

Ostotarjouksen on oltava voimassa 30.4.2027 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.

Ehdollisia tai tämän tarjouspyynnön vastaisia ostotarjouksia ei hyväksytä.

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

Mikäli tarjouskilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää ostotarjousta, kaupunki pidättää itselleen seuraamuksitta oikeuden neuvotella tontin myynnistä tai vuokrauksesta sekä myyntiin tai

vuokraukseen liittyvistä ehdoista ehdollisen ostotarjouksen tai muulla perusteella hylätyn ostotarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä tontit tai vuokrata tontin asuntotonttien yleisten vuokrausperiaatteiden mukaisesti, 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) 9.4.2026 klo 12.00. mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”*Hintakilpailu, Nallenrinne, tontit (AK)*”. 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

Hintakilpailu ratkaistaan tonttikohtaisesti.

Mikäli sama tarjoaja tarjoaa molemmista kilpailun kohteena olevista tonteista tonttikohtaisesti korkeimman kokonaishinnan, hintakilpailulla on yksi voittaja ja molemmat tontit myydään samalle tarjoajalle/ostajalle. Hintakilpailulla voi olla myös kaksi voittajaa, jolloin tontit myydään eri tarjoajille/ostajille.

Toimivaltainen toimielin/viranhaltija päättää arviolta touko-/kesäkuussa 2026 hintakilpailun voittajan/voittajien valinnasta ja tonttien myymisestä korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle ostajalle/yhteenliittymälle liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisin ehdoin.

Toimivaltainen toimielin/viranhaltija voi seuraamuksitta hylätä ostotarjoukset.

3. Kilpailun taustatietoja

3.1. Nallenrinteen alueesta

Nallenrinteen alue sijoittuu Malminkentän eteläosaan, Tattariharjuntien varrelle. Nallenrinne on ensimmäinen osa-alue Malminkentän alueen rakentamisessa ja sillä on merkittävä rooli alueen identiteetin muodostajana. Tavoitteena on rakentaa Nallenrinteestä monimuotoinen, elävä ja vetovoimainen raitiovaunuyhteyksiin tukeutuva uusi urbaani alue palveluineen. Kaupunkirakenne on suunniteltu tiiviiksi ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi. Tavoitteena on rakentaa alueelle mittakaavaltaan vaihtelevaa, monipuolista ja laadukasta asumista. Rakentamisen mittakaava on pääosin 4–8-kerroksista, mutta alueelle on suunniteltu myös sekä korkeampaa että pienimittakaavaisempaa asuinrakentamista. Katutasoon osoitetaan liike- ja palvelutilaa alueelle suunnitellun Ilmasillantien ja Tattariharjuntien varteen sekä keskeiselle Nallenrinteenaukiolle.

Nallenrinteen alueelle tulee sijoittumaan asumista yhteensä 132 100 k-m² eli noin 2 800 asukasta, liiketilaa 8 800 k-m² ja palvelurakennuksia 2 100 k-m².

Kortteliin 38241 sijoittuu IV-XII-kerroksisia asuinkerrostaloja. Kortteliin sijoittuu myös yksi aluetta palvelevista pysäköintilaitoksista. Korttelin 38241 tontilla 1 rakentaminen on alkanut syksyllä 2025 ja tontille toteutetaan asumisoikeusasuntoja.

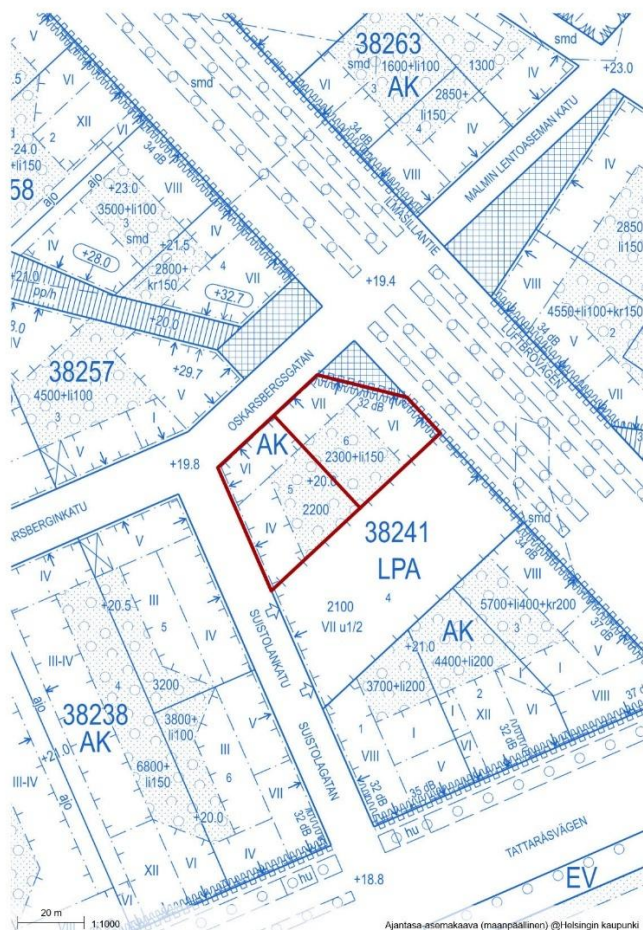
Kilpailun kohteena olevien tonttien pohjoispuolella korttelissa 38255 on asemakaavassa palvelurakennusten korttelialue, jolle sijoittuu Nallenrinteen päiväkotia. Sen rakentaminen on ajoitettu vuosille 2031–32 (valtuuston hyväksymä talousarvio 2026/talonrakennushankkeiden rakentamishjelma 2026–35).

3.2. Kilpailualue

3.2.1. Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 31.3.2021 hyväksymän ja 11.1.2023 lainvoimaiseksi tulleen Nallenrinteen asemakaavan muutoksen nro 12577 mukaan tontit 38241/5 ja 6 ovat asuinkerrostalojen kortteli- aluetta (AK).

Nallenrinteen asemakaavan muutos nro 12577 määräyksineen on liitteenä 5. Asemakaavan muutoksen selostus on liitteenä 6.



3.2.2. Tontitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot

Kilpailun kohteena ovat korttelin 38241 asuinkerrostalotontit (AK) 5 ja 6. Tontit sijoittuvat Ilmasillan-
lantien, Oskarberginkadun ja Suistolankadun varrelle. Kaupunki omistaa tontit.

Tontit on merkitty kiinteistörekisteriin.

Tontti, osoite	Käyttötarkoitus	Rahoitus- ja hallintamuoto	Rakennusoikeus (k-m ²)	Pinta-ala noin (m ²)
38241/5, Suistolan- katu 5, Oskarber- ginkatu 4	AK	OO	2 200	1 136
38241/6, Ilmasillan- tie 18, Oskarbergin- katu 2	AK	OO	2 300 + (li) 150	1 071

OO = sääntelemätön omistusasuntotuotanto

Omistusasunnoilla tarkoitetaan tässä tarjouspyynnössä asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan ja tarjotaan ostettavaksi asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille.

3.2.3. Perustamisolosuhteet

Tonttikohtaiset perustamistavat ja perustamisolosuhteet ilmenevät rakennettavuusselvityksestä.

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

Rakennettavuusselvitykset liitteineen ovat liitteinä 7 ja 8.

3.2.4. Maaperän puhdistaminen

Korttelin 38241 alueella ja sen läheisyydessä on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia, joissa on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Kooste tonteilla ja niiden rajojen läheisyydessä tehtyjen tutkimusten tuloksista on esitetty liitteessä 16. Ostajan on otettava haitta-ainepitoisuudet huomioon maarakentamisessa.

Tonttien läheisyydessä, korttelin 38241 eteläosassa on toiminut polttonesteiden jakeluasema, jonka alueella on kunnostettu pilaantunutta maaperää. Kyseinen toiminta ei ole ulottunut myytävälle tonteille.

Kaupunki laatii Malmin kentän alueelle ilmoituksen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta. Mikäli tonteilla todetaan maaperän pilaantumista, ostaja on velvollinen puhdistamaan pilaantuneisuuden ympäristöviranomaisen päätöksen mukaisesti. Kaupunki korvaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset kauppakirjan ehtojen mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevat ehdot ovat liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen liitteenä 3 olevan kauppakirjaluonnoksen kohdassa 19.

3.2.5. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Tonteilla on sijainnut aiemmin rakennuksia tai niiden osia. Tontin 38241/6 läheisyydessä on tutkimusten yhteydessä havaittu maaperässä jätejakeita. Tonteilla saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. Lisäksi tontilla 38241/5 on asfaltoitua aluetta.

Vanhoja rakenteita ja jätteiden poistamista koskevat ehdot ovat liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen liitteenä 3 olevan kauppakirjaluonnoksen kohdassa 18.

3.2.6. Maanalaiset rakenteet

Kaupungilla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta pitää tonteilla ja toteuttaa tonteille tai niiden 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 tonttien 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

Kortteli 38241 rajautuu Tattariharjuntiehen, Ilmasillantiehen, Oskarberginkatuun ja Suistolankatuun. Tontteihin 38241/5 ja 6 rajautuva esi- ja katurakentaminen on ensimmäisen vaiheen osalta valmis eli katujen kunnallistekniikka, katujen rakennekerrokset ja pohja-asfaltit ovat valmiit.

Katualueiden viimeistelytyöt voidaan suorittaa vasta korttelin asuinrakennusten valmistuttua. Kilpailualueeseen rajautuvat katu- (ja kunnallistekniset) rakennussuunnitelmat ovat liitteenä 9. Alueelle toteutetaan tavanomaiset uudet vesi-, energia- ja tietoliikennehuollon verkostot.

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

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

Kortteliin 38241 ei sijoiteta sähköjakelua varten alueellista jakelumuuntamotilaa.

3.2.8. Sulfaattimaat ja Loginojan valuma-alue

Malminkentän alueella on todettu hapanta sulfaattimaata. Ostajan on varauduttava happamien sulfaattimaiden mahdolliseen esiintymiseen myös tonttien alueella. Ostajan edellytetään järjestävän toiminta tontilla/tonteilla siten, ettei kyseisistä massoista eikä niiden mahdollisesta käsitte-lystä aiheudu haittaa ympäristölle.

Tontit sijaitsevat herkäksi vesikohteeksi luokiteltavan Longinojan valuma-alueella. Ostajan edellytetään varmistavan, ettei tonteilta eikä tonttien työmaiden toiminnasta johdu Longinojaan sen vedenlaatua heikentäviä vesiä.

Tonttien ostajien tulee kiinnittää erityistä huomioita työmaavesien hallintaan ja noudattaa kulloinkin voimassa olevia säännöksiä ja työmaavesiä koskevaa ohjeistusta.

3.2.9. Esirakentamisen vaikutus rakentamiseen

Tonttien ostajat ovat velvollisia selvittämään kunkin tontin osalta, onko tontilla tai sen välittömässä läheisyydessä toteutettu tai suunniteltu toteuttavaksi esirakentamista, joka voi vaikuttaa tontin rakentamiseen. Mikäli tontilla tai sen läheisyydessä on tehty esirakentamista, kuten stabiointia, ei kaupunki ole velvollinen korvaamaan siitä mahdollisesti aiheutuvia kustannuksia ostajalle.

3.3. Alueelliset ehdot

3.3.1. Palvelu-/pysäköintiyhtiö sekä vapaa-ajantilojen ja autopaikkojen järjestäminen

Nallenrinteen alueen asemakaavassa on kolme keskitettyä pysäköintilaitosta, jotka sijoittuvat osaksi asuinkortteleita. Pysäköintilaitokset suunnitellaan toiminnallisesti sekoittuneiksi hybridirakennuksiksi eli ne sisältävät myös liiketilaa sekä palveluyhtiön tarpeisiin tiloja, kuten vapaa-ajantiloja ja muita asukkaiden yhteistiloja. Kortteliin 38241 tulee yksi kolmesta keskitetystä pysäköintilaitoksesta.

Asemakaavan mukaisesti tonttien asukkaita palvelevista vapaa-ajantiloista (1,5 % kerrosalasta) 1/3 tulee sijoittaa paikallisen palvelu-/pysäköintiyhtiön tiloihin ja hallintaan. Tonttien asemakaavan ja rakentamisluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sijoitetaan alueelle rakennettavaan yhteiskäyttöiseen pysäköintilaitokseen. Tontin/tonttien liikuntaesteisille varattu/varatut autopaikat tulee sijoittaa niin ikään alueelle rakennettavaan yhteiskäyttöiseen pysäköintilaitokseen. Tontteja palvelevat vierasautopaikat sijoitetaan katualueelle.

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/130 k-m², kun etäisyys linnuntietä lähimmälle pikaraitiotien pysäkillä on alle 600 m. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/120 k-m², kun etäisyys linnuntietä lähimmälle runkolinjan pysäkillä on alle 600 metriä.

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

Ostajalla on mahdollisuus hakea po. ohjeeseen perustuen tontin/tonttien 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 vastamaan alueellisten asemakaavojen pysäköintivelvoitteen mukaisten pysäköintiratkaisuiden toteuttamisesta.

Helsingin Velvoitepysäköinti Oy tulee perustamaan alueellisen palvelu-/pysäköintiyhtiön asema-kaavaan merkittyjen alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai autopaikkatonttien, yhteistilojen sekä muiden mahdollisten toimintojen toteuttamiseksi palvelemaan alueen kaikkia asunto- ym. tontteja.

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

Tällöin tontin ostaja on velvollinen tekemään mainitun palvelu-/pysäköintiyhtiön kanssa tontin osalta merkintä- ja käyttösopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palveluiden mukaisesti palvelu-/pysäköintiyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat palvelu-/pysäköintiyhtiölle kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n / palvelu-/pysäköintiyhtiön määräämänä ajankohtana, ellei Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n / palvelu-/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/ palvelu-/pysäköintiyhtiö ja Kaupunki pidättävät oikeuden perustellusta syystä tarkistaa tässä esitettyä alustavaa hintaa. Perusteltuna syynä pidetään ainakin pysäköintilaitoksen laajuuden muuttumista nyt suunnitellusta.

Tontin 38241/5 palveluosakkeiden alustava, arvioitu ja sitomaton merkintähinta on yhteensä noin 60 000 euroa. Tontin 38241/6 palveluosakkeiden alustava, arvioitu ja sitomaton merkintähinta on yhteensä noin 60 000 euroa. Tarjoaja on tietoinen ja hyväksyy, että merkintähinta voi olla korkeampi tai matalampi kuin tässä on ilmoitettu. Helsingin Velvoitepysäköinti Oy/ palvelu-/pysäköintiyhtiö ja Kaupunki pidättävät oikeuden perustellusta syystä tarkistaa tässä esitettyjä alustavia hintoja.

Kaupungilla ja Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:llä on oikeus tarvittaessa periä edellä mainittujen pysäköinti- ja palveluosakkeiden merkintähinnat rakennuttajalta (perustajaosakkaalta), mikäli palvelu-/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 palvelu-/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 Kaupunkia 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/ostajien 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, että pysäköintilaitos ei ole todennäköisesti valmistunut hankkeiden valmistumiseen mennessä. Ostajan on järjestettävä kustannuksellaan väliaikaiset autopaikat ja vapaa-ajantilat toisaalta siihen asti, että pysäköintilaitos on otettu käyttöön. Väliaikaisista autopaikoista tarkemmin jäljempänä tarjouspyynnön kohdassa 3.3.2.

Pysäköintilaitoksen toteutus alkaa, kun ko. pysäköintilaitoksen arvioitu käyttöaste sen valmistuksessa on yli puolet.

Pysäköintilaitos toteutetaan Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n / palvelu-/pysäköintiyhtiön päättämässä aikataulussa. Kaupunki, Helsingin Velvoitepysäköinti Oy ja palvelu-/pysäköintiyhtiö eivät vastaa mistään vuokralaiselle/ostajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli pysäköintilaitos ja sinne sijoittuvat autopaikat ja vapaa-ajantilat eivät ole käyttöönotettavissa hankkeen valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

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

3.3.2. Väliaikainen pysäköinti

Kaupunki tulee osoittamaan väliaikaisen pysäköinnin sijainnin kortteliin 38241 sijoittuvan keskitetyn pysäköintilaitoksen valmistumiseen saakka. Väliaikaiset autopaikat sijaitsevat kilpailualueen luoteispuolella sijaitsevan korttelin 38257 alueella tämän tarjouspyynnön julkaisuhetken 2/26 mukaisten tietojen mukaan asfaltoidulla pysäköintikentällä. Kaupunki voi osoittaa väliaikaiselle pysäköinnille myös muun sijainnin lähialueelta. Ostajan on järjestettävä kustannuksellaan väliaikaiset autopaikat siihen asti, että pysäköintilaitos on otettu käyttöön.

Kaupunki ei vastaa mistään väliaikaisen pysäköinnin järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

3.3.3. Rakentamisen logistinen ohjaus

Ostaja on velvollinen noudattamaan rakentamisen logistiikan toimintaohjetta, joka on liitteenä 19. Ostajan tulee huolehtia, että työmaan edustaja/edustajat osallistuvat rakentamislogistiikan järjestämiin kokouksiin.

3.3.4. Korttelikohtainen kierrätyshuone

Asemakaavan muutoksen nro 12577 mukaan kuhunkin kortteliin on rakennettava yksi korttelin yhteiskäyttöinen kierrätyshuone. Kierrätyshuone on toteutettava tontille 38241/5 elleivät tonttien 38241/5 ja 38241/6 ostajat keskenään toisin sosti. Tonttien ostajat ovat velvollisia sopimaan korttelin muiden asuntotonttien toimijoiden kanssa korttelikohtaisen kierrätyshuoneen suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Ostajat ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että kierrätyshuone ei ole välttämättä valmistunut ostajien hankkeiden valmistumiseen mennessä. Ostajat vastaavat kustannuksellaan väliaikaisten kierrätysratkaisujen järjestämisestä siihen asti, että korttelikohtainen kierrätyshuone on otettu käyttöön.

Kaupunki ei vastaa mistään ostajille tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kierrätyshuone ei ole käyttöön otettavissa ostajien hankkeiden valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot. Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista kustannuksista.

3.3.5. Lentoestelupa

Nallenrinteen alue on Helsinki-Vantaan lentoaseman kiitotien lähestymis- ja nousupinnan alueella. Ostaja on velvollinen selvittämään kustannuksellaan tonteille rakennettavia rakennuksia ja työmaa-aikaisia nostureita koskevan Helsinki-Vantaan lentoasemasta johtuvan mahdollisen lentoesteluvan tarpeen Traficomilta ennen tonttien rakentamisen aloittamista.

3.4. Suunnittelu ja rakentaminen

3.4.1. Yleistä

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) myytävän tontit tämän tarjouspyynnön ehtojen ja liitteiden mukaisesti. Tonttien maaperäolosuhteet eivät ole erityisen vaikeat. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan tonteista erilliset pohjarakennus-, tasaus- ja kuivatussuunnitelmat. Talonrakennushankkeeseen on nimettävä pohjarakentamisen kokonaisuudesta vastaava suunnittelija.

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

3.4.2. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen

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

Tontin/tonttien 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 ennen rakentamislupahakemuksen käsittelyä 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 yhteensovituksesta 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. Yhteys henkilön vaihtumisesta on viipymättä ilmoitettava aluerakentamisyksikköön aluerakentamisprojektille.

Ostaja on velvollinen ilmoittamaan tontin rakentamisen aloittamisen ja valmistumisen ajankohdat sekä näitä koskevat muutokset hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisyksikköön alueesta vastaavalle projektinjohtajalle. Hankkeen etenemistä seurataan alueryhmytyöskentelyn 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 rakentamislupavaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitelmien muutoksille on saatava maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun hyväksyntä.

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

3.4.3. Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus

Tonteille 38241/5 ja 6 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Omistusasunnoilla tarkoitetaan tässä tarjouspyynnössä asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan ja tarjotaan ostettavaksi asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että kullekin tontille toteutetaan asunnot mainittuun käyttötarkoitukseen.

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 ostajan vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

3.4.4. Rakennusten vähähiilisyys

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 hiilipäästöjä erityisesti elinkaaren alkuvaiheessa ja jotka voidaan todentaa hiilijalanjälkilaskennalla.

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

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 tarkistettavat 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 kerrottu liitteenä 4 olevien tonttien yleisten varausehdojen kohdassa 13.1. (Hiilijalanjäljen laskenta).

3.4.5. Piha ja hulevesien hallinta

Kortteleiden piha-alueet tulee suunnitella yhteiskäyttöiseksi.

Ostajan tulee tontin/tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa varmistaa riittävä hulevesien käsittely ilmastomuutoksen vaikutukset huomioiden. Hulevesistä aiheutuvia haittoja tulee ehkäistä muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa ja tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Hulevesien hallinnan suunnittelussa tulee noudattaa kaupungin 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 12. Ohje luo perusteet hulevesin hallinnan suunnittelulle tonteilla.

3.4.6. Pyöräpysäköinnin järjestäminen

Asemakaavan muutoksen nro 12577 mukaan pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 km². Pyöräpaikoista vähintään 75 % tulee sijoittaa rakennuksiin piha- tai katutasoon.

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 13.

3.4.7. Uusiutuvan energian tuottaminen

Asemakaavan muutoksen nro 12577 mukaan tonteilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa. Energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

3.4.8. Rakennusten varatiejärjestelyt

Asemakaavan muutoksen nro 12577 mukaan rakennusten varatiejärjestelyt tulee korttelin 38241 sisäpihojen puolella suunnitella siten, että palokunnan toimet eivät edellytä pelastusauton käyttöä.

4. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat

4.1. Kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki tekee tontista/tonteista korkeimman hyväksyttävän kokonaishinnan ostotarjouksen tekijän kanssa kaupungin toimivaltaisen toimielimen / viranhaltijan tontin/tonttien myyntiä koskevan päätöksen jälkeen liitteenä 2 olevan maakaaren muotomääräysten mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen (jäljempänä myös esisopimus). 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 toimielimen / viranhaltijan päätettäväksi kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontti-yksikkö viimeistelee tontin/tonttien esisopimuksen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että liitteenä 2 olevaan esisopimukseen ja sen liitteenä olevaan kauppakirjaluonnokseen on sisällytetty molempia tontteja koskevat ehdot. Liitteenä olevasta esisopimuksesta kuitenkin viimeistellään erilliset tonttikohtaiset esisopimukset, mikäli hintakilpailulla on kaksi voittajaa ja tonteilla on eri ostajat.

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 38241/5 osalta 240 000 euroa ja tontin 38241/6 osalta 240 000 euroa.

Vakuudesta on todettu tarkemmin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen kohdassa 9 (Vakuus).

Tontin esisopimukseen ja kauppakirjaan sisällytetään kaupungin harkinnan mukaan myös ehto, jonka mukaan tonttia/tontteja 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 viranomais toiminnasta. Tämän vuoksi kaupunki ei vastaa hankkeelle mahdollisista viranomais määräyksistä tai -ohjeista aiheutuvista lisäkustannuksista tai muista vastaavista, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita. Samoin kaupunki ei vastaa hankkeelle mahdollisista vahingoista eikä viivästyksistä, mikäli rakentamis- tai muiden viranomais lupien käsittely pitkittyy esimerkiksi valitusten johdosta tai ne eivät tule lainvoimaisiksi.

Mikäli korkeimman kokonaishinnan ostotarjouksen tekijä pidättäytyy tekemästä edellä todetusti viimeisteltyä esisopimusta kaupungin kanssa, 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 esisopimusluonnos on liitteenä 2.

4.2. Tonttien toteuttamisen periaatteet

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella asuntotontit kokonaan valmiiksi tämän tarjouspyynnön, asemakaavan muutoksen nro 12577 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 toteuttamaan tontille 38241/5 asemakaavan ja rakentamisluvan mukaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään 2 200 k-m², ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Ostaja on velvollinen toteuttamaan tontille 38241/6 asemakaavan ja rakentamisluvan mukaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään 2 300 k-m² ja liiketilaa vähintään 150 k-m², ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

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

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

Kaupunki ei vastaa edellä mainituista seikoista tai niistä aiheutuvista kustannuksista.

4.3. Rakentamisluvan hakeminen

Kaupunki vuokraa ostajalle hakemuksesta erillisellä päätöksellä tontin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella tai antaa ostajalle valtakirjan tontille haettavaa rakentamislupaa varten. Vuokraus tai valtakirja on voimassa kaksitoista (12) kuukautta. Kaupunki perii vuokrauksen yhteydessä tai valtakirjan perusteella kaupan yhteydessä ostajalta kahden (2) kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen, joka lasketaan tontille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden ($k\text{-m}^2$) 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 esisopimuksen ehtojen mukaisesti ostotarjouksessa esitettyyn ja kaupungin hyväksymään hintaan. Kaupungilla ei ole velvollisuutta myydä tonttia ostajalle, mikäli tämä ei noudata kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Tontti 38241/5 myydään yhdellä kiinteistökaupalla ostajalle. Samoin tontti 38241/6 myydään yhdellä kiinteistökaupalla ostajalle. Kunkin tontin kaupassa noudatetaan esisopimuksesta ja tästä tarjouspyynnöstä ilmeneviä ehtoja sekä kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistökaupan ehtoja. Kaupungin asianomainen toimivaltainen toimielin / viranhaltija päättää kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan, kauppahinnan määräytymisen perusteet ja muut kaupan ehdot hintakilpailun voittajan valinnan ja tonttien myyntiä koskevan esisopimuksen hyväksyminen yhteydessä.

Kaupunki ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitasta, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli kaupungin toimivaltainen toimielin / viranhaltija 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 sekä kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Kaupunki sisällyttää luovutussopimuksiin 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 tai asuintilan ja liiketilan kiinteiden rakennusoikeuksien yksikköhintojen ($\text{euroa}/k\text{-m}^2$) perusteella, ja kauppahinnan määrittelyssä pidetään asuinrakennusoikeuden ja liikerakennusoikeuden kerrosalamäärinä seuraavia:
 - o Tontin 38241/5: asuinrakennusoikeuden osalta vähintään $2\,200\,k\text{-m}^2$.

- Tontti 38241/6: asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 2 300 k-m² ja liiketilan osalta vähintään 150 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 asuintilojen osalta, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.
- Kauppahintaa ei peritä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, mikäli ne saa rakentaa asemaakaavassa sallitun kerrosalan lisäksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että korttelin yhteiskäyttöisestä kierrätysluoneesta ei peritä kauppahintaa.
- Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.
- Myyjän oikeus lisäkauppahinnan perimiseen on tontin osalta voimassa siitä lähtien, kun tontin esisopimus on allekirjoitettu siihen saakka, kun tontille myönnetyn rakentamisluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytty käyttöön otettavaksi.
- Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin omistus- ja hallinto-oikeus siirtyy tällöin ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisella.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymisperusteet eivät välttämättä ole vielä tiedossa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Tämän vuoksi lisäkauppahinnan maksamista koskevat velvoitteet ovat voimassa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeenkin tämän tarjouspyynnön ja esisopimuksen ehtojen mukaisesti.
- Mikäli kaupunki jatkaa ostajan hakemuksesta ja perustellusta syystä tontin ostamiselle asetettua määräaika, ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyin perustein määräytyvälle kauppahinnalle ja lisäkauppahinnalle 2,75 % vuotuisen koron alkuperäistä määräaika seuraavasta päivästä kauppahinnan/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 viivästymisen ja/tai tontin rakentamiskelvottomuus ole aiheutunut ostajan vastuulla ja vaikutuspiirissä olevista seikoista. Muussa tapauksessa korkoa peritään.

4.4.2. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat

Määräajat luovutettaessa tontit 38241/5 ja 38241/6 samalle voittajalle/ostajalle

Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan liitteensä 2 olevan esisopimuksen ehtojen ja esisopimuksen liitteenä 3 olevan kauppakirjaluonnoksen perusteella laaditun tontin kauppakirjan, kun tontin rakennusta/rakennuksia koskeva rakentamislupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat tontin rakentamisen.

Ostaja on velvollinen ostamaan tontin 38241/6 ja allekirjoittamaan tontin kauppakirjan kuitenkin viimeistään 30.11.2027.

Ostaja on velvollinen ostamaan tontin 38241/5 ja allekirjoittamaan tontin kauppakirjan kuitenkin viimeistään 30.11.2029.

Rakentamislupa on haettava siten, että ostamiselle asetettua määräaikaa noudatetaan.

Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa tonttia koskevan kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien, 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.

Kullekin tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua viimeistään kahden (2) vuoden kuluttua siitä, kun kulloinkin kaupan kohteena olevan tontin kauppakirja on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettavaksi.

Määräajat luovutettaessa tontit 38241/5 ja 38241/6 eri voittajille/ostajille

Tontti 38241/5

Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan liitteenä 2 olevan esisopimuksen ehtojen ja esisopimuksen liitteenä 3 olevan kauppakirjaluonnoksen perusteella laaditun tontin kauppakirjan, kun tontin rakennusta/rakennuksia koskeva rakentamislupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat tontin rakentamisen.

Ostaja on velvollinen ostamaan tontin 38241/5 ja allekirjoittamaan tontin kauppakirjan kuitenkin viimeistään 30.11.2027.

Rakentamislupa on haettava siten, että ostamiselle asetettua määräaikaa noudatetaan.

Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien, 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 kahden (2) vuoden kuluttua siitä, kun kaupan kohteena olevan tontin kauppakirja on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettavaksi.

Tontti 38241/6

Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan liitteenä 2 olevan esisopimuksen ehtojen ja esisopimuksen liitteenä 3 olevan kauppakirjaluonnoksen perusteella laaditun tontin kauppakirjan, kun tontin rakennusta/rakennuksia koskeva rakentamislupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat tontin rakentamisen.

Ostaja on velvollinen ostamaan tontin 38241/6 ja allekirjoittamaan tontin kauppakirjan kuitenkin viimeistään 30.11.2027.

Rakentamislupa on haettava siten, että ostamiselle asetettua määräaikaa noudatetaan.

Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien, 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 kahden (2) vuoden kuluttua siitä, kun kaupan kohteena olevan tontin kauppakirja on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönottettavaksi.

4.4.3. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Ostaja on velvollinen tontin osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien kuten LPA-tontin 38241/4 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 liitteinä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusmallin liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen kohdassa 20 (Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen).

Tonteille 38241/5 ja 6 rakennettavat rakennukset rajoittuvat tonttien eteläpuolella LPA-tonttiin 38241/4. Tarvittavista rasitteista tulee neuvotella ja sopia yhdessä Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n/alueellisen palvelu-/pysäköintiyhtiön kanssa noudattaen liitteenä 2 olevan esisopimuksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen kohdan 20.1 mukaisia periaatteita. Lähtökohtana on, että LPA-tontin rajalla kukin tontti vastaa omista palo-osastoinneistaan. Tavoitteena on, että pysäköintilaitoksen julkisivu on mahdollisimman avoin ja tuulettuva koneellisen savunpoistotarpeen ja koneellisen ilmanpoistotarpeen minimoimiseksi/poistamiseksi. Pysäköintilaitoksen rakenteelliset ratkaisut tarkentuvat suunnittelun edetessä.

5. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta

Kaupunki ei vastaa mistään ostajan/ostajien hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Kaupunki ei myöskään vastaa kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli ostajan/ostajien 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 esisopimuksessa/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:

Frans Simula

kiinteistöjuristi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu,

tontit-yksikkö

frans.simula@hel.fi

Puh. (09) 310 52941

The logo for Helsinki, featuring the word "Helsinki" in a blue, sans-serif font, enclosed within a blue speech bubble shape.

Helsinki

Helsingin kaupunki
Maaomaisuuden
kehittäminen ja tontit

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

www.hel.fi/tonttihaut