

# Hintakilpailu (myytävä tontti) Mellunkylä, Vesala tontti (AR) 47137/4

Tarjouspyyntö

16.6.2026

Helsinki

# Sisällys

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

# Mellunkylän Vesalan myytävän tontin (AR) 47137/4 hintakilpailu

## Tiivistelmä

- Myydään eniten tarjoavalle Mellunkylän Vesalasta osoitteessa Lupajantie 2g sijaitseva AR-tontti 47137/4.
- Rakennusoikeus: 2 450 k-m<sup>2</sup>.
- Tontille on toteutettava vapaarahoitteista omistusasumista. Toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Mainittujen asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.
- Kilpailuaika: 16.6.–3.9.2026, tarjoukset toimitettava klo 12.00 mennessä Helsingin kaupunkiympäristön infopisteeseen.
- Kilpailua koskevat kysymykset tulee toimittaa 11.8.2026 klo 16 mennessä osoitteeseen: [asuntotonttiedustelut@hel.fi](mailto:asuntotonttiedustelut@hel.fi) otsikolla "Hintakilpailu, Mellunkylä, tontti (AR) 47137/4".
- Ostotarjouksen on oltava voimassa 31.8.2027 saakka.
- Hintakilpailu on avoin kaikille, jotka täyttävät tässä tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset. Tarjous tulee antaa tontista joko yksin tai yhteenliittymänä.
- Toimivaltainen viranhaltija/toimielin päättää arviolta lokakuussa 2026 hintakilpailun voittajan valinnasta. Kiinteistökaupan esisopimus tulee allekirjoittaa viimeistään kolmen kuukauden kuluessa päätöksestä. Ehtojen noudattamisen vakuudeksi kaupunki edellyttää ostajalta 240 000 euron suuruista vakuutta.
- Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupungille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät kauppakirjan allekirjoituksin.
- Ostaja on velvollinen hakemaan tontille rakentamislupaa siten, että tontin kauppakirja voidaan allekirjoittaa viimeistään 31.1.2028.
- Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 30.4.2028.
- Tontille rakennettavien rakennusten tulee valmistua viimeistään 31.1.2030.

# 1. Yleistä hintakilpailusta

Helsingin kaupunki (jäljempänä myös ”kaupunki”) myy avoimella hintakilpailulla Mellunkylän Vesalassa sijaitsevan tontin (AR) 47137/4 (jäljempänä myös ”tontti”). Tontilla on asuinkerrosalaa yhteensä 2 450 k-m<sup>2</sup>. Tontille tulee toteuttaa sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasumista.

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

Ostotarjous annetaan liitteenä 1 olevalla ostotarjouslomakkeella, ja tarjousaika päättyy (to) 3.9.2026 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 tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>). Hintakilpailun ratkaisuperusteena on tontin kokonaishinta, joka määräytyy tarjotun pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden yksikköhinnan ja mainitun kerrosalamäärän perusteella.

Tontin 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.

Kilpailualueen sijainti ja rajaus on liitteenä 3 (ei mittakaavassa).

Hintakilpailun järjestäjänä on Helsingin kaupunki. Hintakilpailun käytännön järjestelyistä huolehtivat 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](https://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 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 haastavan tontin toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (yleiset kelpoisuusedellytykset).

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

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

- 1) yleisistä kelpoisuusedellytyksistään ja referenssiluettelo osallistujan/osallistujaryhmän toteuttamista asuntorakentamiskohteista 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 jäädyttämisspäätöksiä 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 jäädyttämisspäätöksillä tarkoitetaan Suomen viranomaisten asettamia varojen jäädyttämisspäätöksiä. 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, 29.3.2019/47

## **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. Kilpailualueen sijainti ja rajaus
4. Tonttien yleiset varausehdot 18.12.2025
5. Asemakaavan muutos nro 12761 määräyksineen
6. Asemakaavan muutos nro 12761 selostus
7. Rakennettavuusselvitys 19.5.2026
8. Hulevesien hallinta tonteilla
9. Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016

### **2.2. Kilpailuaika**

Hintakilpailu alkaa (ti) 16.6.2026. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Kilpailu päättyy (to) 3.9.2026 klo 12.00.

### **2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen**

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse (ti) 11.8.2026 klo 16 mennessä osoitteeseen: [asuntotonttiedustelut@hel.fi](mailto:asuntotonttiedustelut@hel.fi) . Viesti tulee otsikoida ” *Hintakilpailu, Mellunkylä, tontti (AR) 47137/4* ”.

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (to) 20.8.2026. 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](http://hel.fi/tonttihaut)

Vain edellä mainitulla tavalla kilpailuaikana annetut tiedot ovat kilpailun järjestäjää sitovia.

### **2.4. Myytävän tontin ostotarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste**

Tarjoajan tulee tehdä myytävästä tontista ostotarjous seuraavasti:

Tarjoajan tulee ilmoittaa liitteenä 1 olevalla ostotarjouslomakkeella tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>) sekä tontista tarjottu kokonaishinta, joka saadaan kertomalla tarjottu yksikköhinta mainittuun lomakkeeseen merkityllä kerrosalamäärällä.

Ostotarjouksen on oltava voimassa 31.8.2027 saakka.

Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusedellytykset täyttäneitä 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) 3.9.2026 klo 12.00. mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”*Hintakilpailu, tontti (AR) 47137/4* ”. 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 viranhaltija/toimielin päättää arviolta lokakuussa 2026 hintakilpailun voittajan valinnasta ja myydä tontin korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle ostajalle/yhteenliittymälle liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisin ehdoin.

Toimivaltainen viranhaltija/toimielin voi seuraamuksitta hylätä ostotarjoukset.

## 3. Kilpailun taustatietoja

### 3.1. Mellunkylän ja Vesalan alueista

Mellunkylän Vesalan alueelle sijoittuvan tontin ympäristö on rakentunut valmiiksi. Kilpailutontti sulautuu osaksi pientalomaista kaupunkirakennetta.

Tontti sijoittuu maisemarakenteessa Mellunkylänpuron laaksoalueelle hyvien palveluiden läheisyyteen. Metroasema ja päivittäistavarakauppa sijaitsevat noin 700 metrin etäisyydellä tontista. Lähin päiväkotij sijaitsee noin 400 metrin etäisyydellä ja ala-asteen koulu noin 700 metrin etäisyydellä alueesta. Tontilta on hyvät yhteydet ympäröivään viher- ja virkistyspalveluverkostoon. Esimerkiksi lähin leikkipuisto (Leikkipuisto Mellunmäki) on noin kilometrin päässä ja lähin leikkipaikka Linnapellonpuistossa alle 400 metrin päässä.

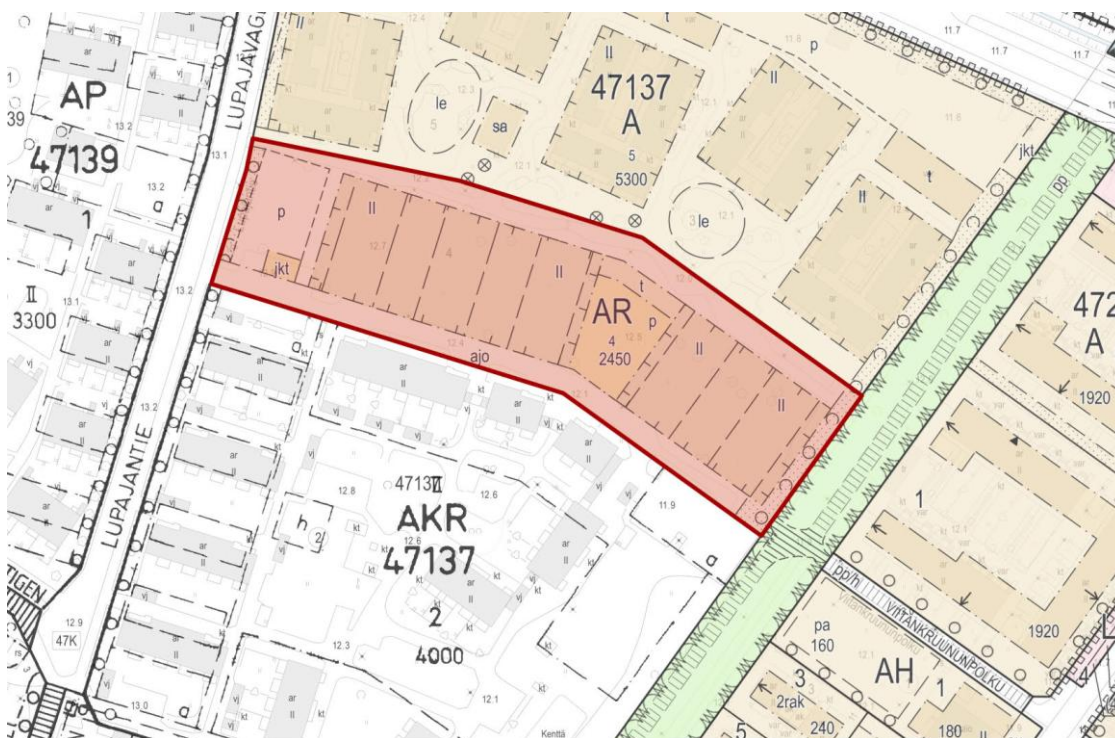
### 3.2. Kilpailualue

#### 3.2.1. Asemakaava

Kaupunkiympäristölautakunnan 25.11.2025 hyväksymän ja 26.1.2026 lainvoimaiseksi tulleen Mellunkylän asemakaavan muutoksen nro 12761 mukaan tontti 47137/4 on rivitalojen ja muiden kytkeytyneiden asuinrakennusten korttelialuetta (AR).

Asemakaavan muutos nro 12761 määräyksiin on liitteenä 5.

Asemakaavan selostus on liitteenä 6.



Kuva ote ajantasaisesta asemakaavakartasta (ei mittakaavassa).

### **3.2.2. Tonttitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot**

Kilpailun kohteena on korttelin 47137 asuinrakennustontti (AR) 4. Tonttia rajaavat Lupajantie, puistotie/virkistysalue sekä korttelin muut asuinrakennustontit. Kaupunki omistaa tontin.

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

Tontti ja osoite	Käyttötarkoitus	Rahoitus- ja hallintamuoto	Rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )	Pinta-ala noin (m <sup>2</sup> )
47137/4 Lupajantie 2g	AR	OO	2 450	6 663

OO = sääntelemätön omistusasuntotuotanto

### **3.2.3. Perustamisolosuhteet**

Tonttikohtaiset perustamistavat ja perustamisolosuhteet ilmenevät rakennettavuusselvityksestä.

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

Rakennettavuusselvityksen kohdasta 3. "Pohjarakennuskustannukset" ilmi käyvät pohjarakennuskustannukset ilmoitetaan sitomattomina arvioina.

Rakennettavuusselvitys (19.5.2026) on liitteenä 7.

### **3.2.4. Maaperän puhdistaminen**

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

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, korvaa Kaupunki pilaantuneen maaperän 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, eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle aiheutua.

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

### **3.2.5. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen**

Myytavällä alueella on sijainnut rakennuksia, jotka on purettu. Maahan on jätetty purettujen rakennusten paaluja. Alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia.

Vanhoja rakenteita ja jätteiden poistamista koskevat ehdot ovat liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen liitteenä 2 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**

Tontti rajautuu lännessä Lupajantiehen, idässä Linnanpellonpuiston viherrattiin sekä pohjoisessa ja etelässä korttelin muihin asuinrakennustontteihin. Lupajantie on valmis. Kaupungilla ei ole katuhanketta alueella.

Alueella on tavanomaiset vesi-, energia- ja tietoliikennehuollon verkostot.

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.

Vesihuollon liitoskohtalausunto haetaan normaaliin tapaan HSY vesihuolloilta. Lähin mahdollinen liitoskohta jätevesiviemäriin sijaitsee kaavaselostuksen mukaan nykytilanteessa n. 100 metriä tontista pohjoiseen. Kaupunkiympäristölautakunta on 15.4.2025 tekemällään päätöksellä (§240) hyväksynyt HSY:n vesihuollon toiminta-alueen sanallisen määrittelyn (26.2.2021). Toiminta-alueen sanallisen määrittelyn mukaan, *mikäli kiinteistö on muodostettu tarkastelualueen kunnallistekniikan suunnitteluajankohdan jälkeen vahvistetun tonttijaon mukaan, voidaan liittämiskohta osoittaa soveltuvaan kohtaan ja kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön liittämisen ylimääräisistä kustannuksista. Tässä tilanteessa liittämiskohta voidaan siis osoittaa kauemmas kuin noin 20 metrin päähän kiinteistön rajasta, sillä alueen kunnallistekniikkaa suunniteltaessa ei ole voitu ottaa huomioon myöhempiä muutoksia.* Näin ollen ostaja vastaa tontin liittämisestä jätevesiviemäriin ja siitä aiheutuvista kustannuksista, ellei ostaja HSY:n kanssa erikseen toisin sovi. Kaavaselostuksen mukaan kustannus jätevesiviemäriin jatkamisesta on arviolta noin 100 000–200 000 euroa. Arvio on alustava ja sitomaton.

Kaavaselostuksen mukaan tontilla on varauduttava kiinteistökohtaiseen jätevesien pumppaukseen. Tontilla on varauduttava myös hulevesien kiinteistökohtaiseen pumppaukseen.

Kaupunki ei vastaa tontin liittämisestä jätevesiverkoston ja muihin kunnallisteknisiin verkostoihin aiheutuvista kustannuksista.

Kortteliin ei sijoiteta sähkönjakelua varten alueellista jakelumuuntamotilaa.

Tontilla sijaitsee yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva jakokaappitila.

## **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.

Tontin maaperäolosuhteet ovat tyypilliset alueella (ohut täyttö ja sen alla savikerros). Eli olosuhteet eivät ole erityisen vaikeat. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan tontista erilliset pohjarakennus-, tasaus- ja kuivatussuunnitelmat. Talonrakennushankkeeseen on nimettävä pohjarakentamisen kokonaisuudesta vastaava suunnittelija.

Lisäksi ostaja on velvollinen sovittamaan tontin suunnitelmat tarpeellisin osin yhteen saman korttelin muiden tonttien, viereisten alueiden, tonttien, katu- ja kunnallistekniikan suunnitelmien kanssa. Yhteistyön tarkoituksena on varmistaa kunkin tontin toimiva liittyminen esimerkiksi korkeusasemien perusteella ympärillä oleviin alueisiin ja kunnallisteknisiin verkkoihin.

### **3.3.2. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen**

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

Ostaja on velvollinen ilmoittamaan tontin rakentamisen aloittamisen ja valmistumisen ajankohdat sekä näitä koskevat muutokset hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston alueesta vastaavalle projektinjohtajalle.

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.

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

### **3.3.3. Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus**

Tontille 47137/4 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

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

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

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-m<sup>2</sup>. Muuten huoneistojakauma on hakijoiden vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

### **3.3.4. Rakennusten energiatehokkuus**

Asemakaavan muutoksen nro 12761 mukaan muiden kuin asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoituluokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

### **3.3.5. Piha ja hulevesien hallinta**

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

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 tonttikohdaisen viherkertoimen tavoitetason täyttymisestä.

Hulevesien hallinta tonteilla -ohje on liitteenä 8. Ohje luo perusteet hulevesien hallinnan suunnittelulle tonteilla.

### **3.3.6. Autopaikkojen ja pyöräpysäköinnin järjestäminen**

Asemakaavan muutoksen nro 12761 mukaisesti autopaikat sijoitetaan maantasoon tontille. Autopaikkojen määrät ovat AR-korttelialueella asuntojen osalta vähintään suurempi luku seuraavista: 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> tai 1 ap/asunto ja vieraspysäköinnin osalta vähintään 1 ap/1000 k-m<sup>2</sup>

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Pyöräpaikkojen vieraspysäköinnin vähimmäismäärä on 1 pp/1000 k-m<sup>2</sup>.

Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016 on liitteenä 9.

### **3.3.7. Yhteistilat**

Asemakaavan muutoksen nro 12761 mukaan tontille tulee rakentaa yhteisiä asumista palvelevia harraste-, kokoontumis-, huolto-, kerho- ja muita vastaavia tiloja asukkaiden käyttöön 1,5 % rakennusoikeudesta.

## **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 toimielimen/viranhaltijan 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 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 esisopimuksen kohdassa 9 ”Vakuus”.

Tontin esisopimukseen ja kauppakirjaan sisällytetään kaupungin harkinnan mukaan myös ehto, jonka mukaan tonttia ei saa luovuttaa rakentamattomana kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Kaupungilla on oikeus tarvittaessa lisätä esisopimukseen ja sen liitteisiin, kuten kauppakirjaluonnokseen, tonttikohtaisia erityisehtoja (lisäehtoja) ja tehdä muitakin kilpailun tavoitteiden saavuttamisen kannalta perusteltuja muutoksia, jotka eivät ilmene esisopimusluonnoksesta ja/tai sen liitteistä. Kaikissa tehtävissä sopimuksissa ovat kuitenkin pääosin samat ehdot kuin vastaavissa luonnossopimuksissa ja niiden liitteissä. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei mainituissa sopimuksissa voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta. Tämän vuoksi kaupunki ei vastaa hankkeelle mahdollisista viranomaismääräyksistä tai -ohjeista aiheutuvista lisäkustannuksista tai muista vastaavista, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita. Samoin kaupunki ei vastaa hankkeelle mahdollisista vahingoista eikä viivästyksistä, mikäli rakentamis- tai muiden viranomaislupien käsittely pitkittyy esimerkiksi valitusten johdosta tai ne eivät tule lainvoimaisiksi.

Mikäli korkeimman kokonaishinnan ostotarjouksen tekijä pidättäytyy tekemästä edellä todetusti viimeisteltyä esisopimusta kaupungin kanssa, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta luovuttaa tontti 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 ja sitä palvelevat autopaikat kokonaan valmiiksi tämän tarjouspyynnön, asema-kaavan 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-m<sup>2</sup>) mukaan esisopimuksessa määriteltyjen rakennusoikeuden yksikköhintojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa ja valtakirjamenettelyssä noudattaman käytännön mukaisesti.

Lyhytaikainen vuokraus tai valtakirja ei oikeuta aloittamaan maanrakennustöitä, eikä rakennustöitä, ennen kuin tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu ja ennen kuin 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 kuukaudelta muutoin noudattaen edellä mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan tontin myyntiin saakka).

#### **4.4. Kauppakirja**

Ostaja on velvollinen ostamaan tontin tai siitä muodostettavat tontit esisopimuksen ehtojen mukaisesti ostotarjouksessa esitettyyn ja kaupungin hyväksymään hintaan. Kaupungilla ei ole velvollisuutta myydä tonttia tai siitä muodostettavia tontteja ostajalle, mikäli tämä ei noudata kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Tontti 47137/4 myydään yhdellä kiinteistökaupalla ostajalle. Tontin kaupassa noudatetaan esisopimuksesta ja tästä tarjouspyynnöstä ilmeneviä ehtoja sekä kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistökaupan ehtoja. Kaupungin asianomainen toimivaltainen toimielin/viranhaltija päättää tarjoukseen perustuvan 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 alueella noudatettavat lisäehdot ja 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 tarkistaminen**

Myytävän tontin kauppahinta määräytyy noudattaen seuraavia periaatteita:

- Kauppahinta määräytyy tontin osalta tarjotun pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuintilan kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m<sup>2</sup>) perusteella, ja kauppahinnan määrittelyssä pidetään asuinrakennusoikeuden kerrosalamääränä vähintään 2 450 k-m<sup>2</sup>.
- Mikäli myytävälle tontille toteutettava mainittu asuinrakennusoikeus ylitetään, kauppahintaa peritään myös ylityksen osalta tarjotun kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan mukaan (euroa/k-m<sup>2</sup>).
- Tontin kauppahinta määräytyy siten vähintään asemakaavassa tontille merkityn ja/tai sen ylittävän toteutettavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuin- ja/tai liike- tai muun tilan kerrosalamäärän (k-m<sup>2</sup>) 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 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 hyväksytyt käyttöön otettavaksi.
- Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy tällöin ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisella.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymisperusteet eivät välttämättä ole vielä tiedossa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Tämän vuoksi lisäkauppahinnan maksamista koskevat veloitteet ovat voimassa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeenkin tämän tarjouspyynnön ja esisopimuksen ehtojen mukaisesti.
- Mikäli kaupunki jatkaa ostajan hakemuksesta ja perustellusta syystä tontin (tai siitä muodostettavien tonttien) ostamiselle asetettua määräaikaa, ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyin perustein määräytyvälle kauppahinnalle ja lisäkauppahinnalle korotusta siten, että esisopimuksen kohdassa 8.1 "Kauppahinta" mainitun asuinrakennusoikeuden yksikköhintaa (euroa/k-m<sup>2</sup>) tarkistetaan virallisen elinkustannusindeksin ("lokakuu 1951=100") muutoksen perusteella.

Kauppahintaa ei kuitenkaan tarkisteta, jos määräajan noudattamatta jättäminen ei johdu Ostajasta. Ostaja on tällöin velvollinen luotettavasti selvittämään Kaupungille sen hyväksymällä tavalla, ettei esimerkiksi Rakentamisluvan myöntämisen viivästymisen ja/tai Tontin rakentamiskelvottomuus ole aiheutunut Ostajan vastuulla ja vaikutuspiirissä olevista seikoista. Muussa tapauksessa kauppahintaa tarkistetaan.

Kauppahinnan tarkistamisesta määräajan siirtämisen perusteella on sanottu tarkemmin esisopimuksen kohdassa 8.4 ” Kauppahinnan tarkistaminen määräajan siirtämisen perusteella”.

#### **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 ostamaan tontin ja allekirjoittamaan tontin kauppakirjan kuitenkin viimeistään 31.1.2028. Rakentamislupa on haettava siten, että ostamiselle asetettua määräaika 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.

Tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua viimeistään kahden (2) vuoden kun 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 käyttöön otettavaksi.

#### **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.

Ajoyhteyden korttelin 47137 tontille 2 saa järjestää tontin 47137/4 kautta. Ostaja on velvollinen neuvottelemaan tontin 47137/2 vuokralaisen kanssa ajoyhteyden käytön edellyttämistä asioista tämän kohdan mukaisesti.

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:

Frans Simula

Kiinteistöjuristi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu,

tontit-yksikkö

frans.simula@hel.fi

Puh. (09) 310 52941

**Helsinki**

**Helsingin kaupunki  
Maaomaisuuden  
kehittäminen ja tontit**

Työpajankatu 8  
00580 Helsinki  
PL 58123  
00099 Helsingin kaupunki  
Puhelinvaihde 09 310 1641

[www.hel.fi/tonttihaut](http://www.hel.fi/tonttihaut)