



Hintakilpailu (myytävä tontti) Laajasalon AK-tontista 49003/13

Tarjouspyyntö

20.10.2026

Helsinki

Sisällys

Hintakilpailun keskeiset määräajat.....	3
1. Laajasalon myytävän tontin (AK) 49003/13 hintakilpailu.....	4
1.1. Yleistä hintakilpailusta.....	5
1.2. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset.....	6
2. Kilpailutekniset tiedot.....	7
2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat.....	7
2.2. Kilpailuaika.....	7
2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen.....	7
2.4. Myytävän tontin ostotarjoukset ja hintakilpailun ratkaisuperuste.....	8
2.5. Selvitysten toimittaminen kaupungille.....	8
2.6. Kilpailun ratkaiseminen.....	8
3. Kilpailun taustatietoja.....	9
3.1. Laajasalo, Yliskylä.....	9
3.2. Kilpailualue.....	9
3.2.1. Asemakaava.....	9
3.2.2. Tonttitiedot.....	10
3.2.3. Kadut ja kunnallistekniikka.....	11
3.2.4. Perustamisolosuhteet.....	11
3.2.5. Maaperän puhdistaminen.....	11
3.2.6. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen.....	12
3.2.7. Maanalaiset rakenteet.....	12
3.3. Alueelliset ehdot.....	12
3.3.1. Rakentamisen logistinen ohjaus.....	12
3.3.2. Työmaa-aita.....	12
3.4. Suunnittelu ja toteutus.....	12
3.4.1. Yleistä suunnittelusta.....	12
3.4.2. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen.....	13
3.4.3. Rahoitus- ja hallintamuoto, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus.....	13
3.4.4. Rakennusten vähähiilisyys.....	14
3.4.5. Piha ja hulevesien hallinta tonteilla.....	14
3.4.6. Säilytettävä puusto.....	15
3.4.7. Autopaikkojen järjestäminen.....	15
3.4.8. Pyöräpysäköinti.....	15
4. Sopimusjärjestelyt sekä tontin luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat.....	16
4.1. Kiinteistökaupan esisopimus.....	16
4.2. Tontin toteuttamisen periaatteet.....	17
4.3. Rakentamisluvan hakeminen.....	17
4.4. Kauppakirja.....	17
4.5. Kauppahinnan määräytyminen, maksaminen ja korko.....	18
4.6. Tontin luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat.....	18
4.7. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt.....	19
5. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta.....	19
6. Vuokratonttimallit.....	20
7. Yhteyshenkilöt.....	20

Hintakilpailun keskeiset määräajat

Asia	Määräaika tai ajankohta
Hintakilpailun alkaminen	20.10.2026
Kysymysten esittäminen	27.11.2026 klo 16.00 mennessä
Vastausten julkaiseminen	Tavoitteena viimeistään 18.12.2026
Hintakilpailun päättyminen	13.1.2027 klo 13.00 tai kaksi minuuttia viimeisen tarjouksen jälkeen
Tarjouksen voimassaolo	13.1.2028 saakka
Esisopimuksen allekirjoittaminen	Viimeistään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomainen on hyväksynyt esisopimuksen, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita
Tontin ostaminen ja kauppakirjan allekirjoittaminen	Viimeistään 30.8.2029
Rakentamisen aloittaminen	Viimeistään 30.12.2029, ellei kaupungin kanssa muuta sovita
Rakennusten valmistuminen	Viimeistään 30.12.2031, ellei kaupungin kanssa muuta sovita

Taulukko on informatiivinen yhteenveto. Tarjoajan tulee tutustua tarjouspyyntöön ja sen liitteisiin kokonaisuudessaan. Ristiriitatilanteessa tarjouspyynnön ja sen liitteiden yksityiskohtaiset ehdot ovat ensisijaisia.

1. Laajasalon myytävän tontin (AK) 49003/13 hintakilpailu

Tiivistelmä

- Myydään tarjouskilpailulla Laajasalossa sijaitseva asuinkerrostalotontti (AK) 49003/13.
- Asuinrakennusoikeus 850 k-m².
- Asemakaavan mukaan tontilla 49003/13 rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Rakennusten rakenteita koskevan puurakentamista edellyttävän kaavamääräyksen osalta on kuitenkin mahdollista hakea poikkeamispäätöstä ja tarjous on mahdollista jättää ehdollisena kyseiselle poikkeamiselle (tarkemmin tämän tarjouspyynnön kohdissa 2.4. ja 3.4.4.).
- Tontille on toteutettava sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.
- Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Mainittujen asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- Hintakilpailuun osallistutaan Huutokaupat.com -nettisivustolla järjestetyn huutokauppaohjeiden ja käytänteiden mukaisesti. Huutokauppa päättyy 13.1.2027 klo 13 tai 2 minuuttia viimeisen tarjouksen jälkeen.
- Jätetyt tarjoukset ovat sitovia. Mikäli kaupunki hyväksyy tarjouksen ja tarjouksen tekijä sen jälkeen vetäytyy kaupasta, tarjouksen tekijä on velvollinen suorittamaan kaupungille korvauksena kaupasta vetäytymisestä 4 000 euroa. Korvaus kaupasta vetäytymisestä on suoritettava riippumatta siitä, onko kaupungille aiheutunut kustannuksia.
- Kilpailua koskevat kysymykset tulee toimittaa 27.11.2026 klo 16 mennessä osoitteeseen: asuntotonttiedustelut@hel.fi otsikolla "Hintakilpailu, Laajasalon AK-tontti 49003/13"
- Ostotarjouksen on oltava voimassa 13.1.2028 saakka.
- Hintakilpailu on avoin kaikille, jotka täyttävät tässä tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset.
- Kaupungin toimivaltainen viranomainen päättää hintakilpailun voittajan valinnasta ja tontin myymisestä arviolta keväällä 2027. Kiinteistökaupan esisopimus tulee allekirjoittaa viimeistään kolmen kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaistumisesta.
- Ostaja on velvollinen hakemaan tontin (poikkeamislupaa) ja rakentamislupaa siten, että tontin kauppakirja voidaan allekirjoittaa seuraavasti:
 - o Tontin 49003/13 kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään 30.8.2029
- Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 30.12.2029.
- Tontille rakennettavien rakennusten tulee valmistua viimeistään 30.12.2031.

Osatarjouksia ei hyväksytä ja tarjoajan tulee sitoutua toteuttamaan tontti tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukaisesti.

Kaupunki määrää tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tässä tarjouspyynnössä tontille asetetut tavoitteet ja ehdot sekä kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Merkittävät poikkeamat tästä tarjouspyynnöstä ilmeneviin ehtoihin eivät ole mahdollisia.

Sopimusjärjestelyistä sekä tontin luovuttamisen ja toteutuksen periaatteista ja määräajoista on kerrottu tarkemmin jäljempänä tarjouspyynnön kohdassa 4 sekä liitteenä 1 olevassa kiinteistökaupan esisopimusluonnoksessa.

Kilpailualueen sijainti ja raja-alue on liitteenä 2.

Hintakilpailun järjestäjänä on Helsingin kaupunki. Hintakilpailun käytännön järjestelyistä huolehtivat kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu ja kaupunginkanslian aluerakentaminen. Kilpailuun osallistumisesta ei makseta mitään korvausta tai tarjouspalkkiota.

Tarjouspyyntö (kilpailuohjelma) liitteineen on luettavissa ja tulostettavissa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun verkkosivuilla: [Tonttihaut ja kilpailut | Helsingin kaupunkihel.fi/tonttihaut](https://tonttihaut.ja.kilpailut.helsingin.fi/tonttihaut)

1.2. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset

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

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

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

Kaupungilla on tarjouskilpailun päätyttyä oikeus pyytää selvityksiä tarjoajan yleisten kelpoisuusedellytysten ja harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen osalta. Ostajan on toimitettava nämä lisätiedot kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle) kahden viikon kuluessa pyynnöstä. Kaupungin tarjoajalle esittämät selvityspyynnot voivat koskea:

- 1) yleisistä kelpoisuusedellytyksistään ja referenssiluettelo osallistujan/osallistujaryhmän toteuttamista asuntorakentamishankkeista.
- 2) harmaan talouden torjunnan osalta seuraavista asiakirjoista:

kaupparekisteriote

selvitykset ennakkoperintärekisteriin, alv-rekisteriin ja mahdollisesti työnantajarekisteriin liittymisestä sekä 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

Hintakilpailun voittajan tulee ennen kilpailun ratkaisun käsittelyä toimittaa kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) vakuutus, ettei tarjoaja tai yksikään sen vastuuhenkilö ole pakotteiden kohteena ja ettei suunniteltuun kauppaan käytetä pakotteiden kohteena olevia tai pakotteiden kohteena olevalta taholta saatuja varoja.

Vakuutuksen sisältö:

- *Vakuutamme, että emme itse tai yksikään suora tai välillinen omistajamme, vastuuhenkilömme tai muu lähellämme oleva taho ole pakotteiden kohteena tai että pakotteita tai varojen jäädyttämispäätöksiä ei ole asetettu meille tai hallinto-, johto-, tai valvontaelimemme jäsenille tai edustus-, päätös-, määräys- tai valvontavaltaa käyttäville henkilöille tai tahoille*

Pakotteilla ja rajoitteilla tarkoitetaan Euroopan unionin, Yhdistyneiden kansakuntien ja Suomen viranomaisten asettamia pakotteita ja rajoitteita. Varojen jäädyttämispäätöksillä tarkoitetaan Suomen viranomaisten asettamia varojen jäädyttämispäätöksiä. Tarvittaessa kilpailun voittaja on velvollinen toimittamaan asiasta lisäselvityksiä. Selvityksen perusteella tontit-yksikön tulee pystyä arvioimaan, kohdistuuko yritykseen, niiden välittömiin ja välillisiin omistajiin sekä yrityksen puolesta tai johdolla toimiviin tahoihin pakotteita.

Mikäli kilpailun voittajan kansalaisuus (henkilö) tai kotipaikka (yritys tai muu yhteisö) on muualla kuin EU- ja ETA-maissa, tulee kiinteistön hankintaan hakea lupa puolustusministeriöltä (laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta, 29.3.2019/470).

2. Kilpailutekniset tiedot

2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat

Tarjouspyyntö muodostuu tästä tarjouspyynnöstä ja siihen sisältyvistä seuraavista liitteistä:

- 1) Kiinteistökaupan esisopimus liitteineen (esisopimuksen liite 2 kauppakirjaluonnos)
- 2) Kilpailualueen sijainti ja raja
- 3) Asemakaavan muutos nro 12548 kaavakartta (löytyy myös dwg-muodossa Helsingin karttapalvelusta kartta.hel.fi)
- 4) Asemakaavan muutos nro 12548 määräykset (löytyy myös dwg-muodossa Helsingin karttapalvelusta kartta.hel.fi)
- 5) Asemakaavan selostus nro 12548
- 6) Rakennettavuusselvitys 1.9.2026 liitteineen
- 7) Rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakentajille, Sitowise 5.2.2026
- 8) Työmaa-aidoituksen visuaalinen ohjeisto 13.9.2024
- 9) Tonttien yleiset varausehdot 5.2.2026
- 10) Hulevesien hallinta tonteilla -ohje
- 11) Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016

2.2. Kilpailuaika

Hintakilpailu alkaa (ti) 20.10.2026. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Kilpailu päättyy (ke) 13.1.2027 klo 13.00 tai kaksi minuuttia viimeisen tarjouksen jälkeen.

2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse 27.11.2026 klo 16 mennessä osoitteeseen: asuntotonttitiedustelut@hel.fi

Viesti tulee otsikoida "Hintakilpailu, Laajasalon AK-tontti 49003/13".

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään 18.12.2026. Vastaukset kysymyksiin sekä kilpailuaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjousten jättämiselle varatun määräajan mahdollinen pidentäminen ja vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun verkkosivuilla: [Tonttihaut ja kilpailut | Helsingin kaupunki](#)

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

2.4. Myytävän tontin ostotarjoukset ja hintakilpailun ratkaisuperuste

Tarjoajan tulee tehdä myytävästä tontista tarjous seuraavasti: Tarjoajan tulee ilmoittaa tontista tarjottava kokonaishinta. Tarjouksen on oltava voimassa 13.1.2028 saakka.

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

Muilta osin ehdollisia tai tämän tarjouspyynnön vastaisia ostotarjouksia ei hyväksytä.

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

Mikäli hintakilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää ostotarjousta, kaupunki pidättää itselleen oikeuden neuvotella tontin myynnistä sekä myyntiin liittyvistä ehdoista ehdollisen ostotarjouksen tai muulla perusteella hylätyn ostotarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä tontti, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

2.5. Selvitysten toimittaminen kaupungille

Kaupungin erikseen pyytämät selvitykset tarjoajan yleisistä kelpoisuusedellytyksistä ja harmaan talouden torjunnasta on toimitettava sähköpostilla osoitteeseen asuntotonttitiedustelut@hel.fi. Sähköpostiviesti tulee otsikoida "Hintakilpailu, AK-tontti 49003/13 selvitykset".

2.6. Kilpailun ratkaiseminen

Kaupungin toimivaltainen viranomainen tulee päättämään arviolta keväällä 2027 hintakilpailun voittajan valinnasta ja myymään tontin korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle ostajalle/yhteenliittymälle liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisin ehdoin.

Kaupungin toimivaltainen viranomainen voi seuraamuksitta hylätä ostotarjoukset.

3. Kilpailun taustatietoja

3.1. Laajasalo, Yliskylä

Yliskylästä kehittyä tulevaisuudessa entistä vahvemmin Laajasalon keskusta. Sinne on suunniteltu rakennettavan 2020- ja 2030-luvuilla uusia koteja noin 6000 asukkaalle Laajasalontien, Koirasaarentien ja Ilomäentien varrelle, vanhan ostoskeskuksen paikalle ja Yliskylänlahdelle. Kilpailutontti sijaitsee Yliskylän koillisella reunalla Yliskylänkaaren varrella.

Yliskylän alue tulee tukeutumaan liikenteellisesti Kruunusillat-pikaraitiotiehen, jonka liikennöinti on tarkoitus alkaa vuoden 2027 alussa. Kruunusillat-raitiotieyhteys tarjoaa sujuvan yhteyden Kalasataman Nihtiin, Hakaniemeen ja sitä kautta Helsingin keskustaan.

Kilpailutontin läheisyydessä sijaitsee muun muassa kaksi päiväkotia: Päiväkoti Ilomäki ja ruotsinkielinen Daghemmet Pilten.

Kaupalliset palvelut sijaitsevat Laajasalon kauppakeskus Saaressa sekä tulevassa kaupallisten palvelujen keskuksessa Kruuniksessa. Kruunuksen rakentuminen ajoittuu mahdollisesti 2020-luvun lopulle. Kruunuvuorenrannassa on myös kaupallisia palveluita rakennusten kivijalkatiloissa.

Kruunuvuorenrannassa on erinomaiset ulkoilumahdollisuudet luonnon ja meren läheisyydessä. Suunnitteilla on uimarannan rakentaminen. Alueelle on rakentumassa ja rakentunut useampi viehättävä puisto. Lisäksi Koirasaarentien varressa on liikuntapuisto, josta löytyy monipuoliset liikuntamahdollisuudet.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden myöhemmin tehdä tarpeelliseksi katsomiaan asemakaavan muutoksia Yliskylän alueella eikä toisaalta vastaa siitä, että Yliskylän alueella voimassa olevien asemakaavojen, kaavaluonnosten tai kaavaehdotusten mukaiset hankkeet toteutuvat.

3.2. Kilpailualue

3.2.1. Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 17.2.2021 hyväksymän ja 19.12.2022 lainvoimaiseksi tulleen Koirasaarentien ja Ilomäentien alueen asemakaavan muutoksen nro 12548 mukaan tontti 49003/13 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

Asemakaavan muutoksen nro 12548 kaavakartta ja -määräykset on liitteinä 3 ja 4.

Asemakaavan selostus on liitteenä 5.

Mikäli ostaja hakee tonttijaon muutosta ja lohkomista kiinteistökaupan jälkeen, vastaa ostaja edelleen kyseisistä kustannuksista.

Tontti ja osoite	Käyttötarkoitus	Kaavan osoittama kerrosala	Pinta-ala noin
49003/13 Yliskylänkaari 24	AK	850	1 530

3.2.3. Kadut ja kunnallistekniikka

Tontti rajautuu Humalniementiehen, Yliskylänkaareen ja Kanavamäkeen. Tonttiin rajautuvat katurakentamiset ovat valmiita. Mahdolliset katualueiden viimeistelytyöt voidaan suorittaa vasta tontin asuinrakennuksen valmistuttua.

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:n vesihuollolta. Kunnallisteknisen verkoston sijainti tulee selvittää erikseen.

3.2.4. Perustamisolosuhteet

Tonttikohtaiset alustavat perustamistavat ja perustamisolosuhteet ilmenevät rakennettavuusselvityksestä.

Rakennusten paalutyypit sekä putkijohtojen ja piha- ja liikennealueiden rakennekerrosten perustamistavat tarkennetaan tonttikohtaisten pohjatutkimusten ja sen perusteella tehtävien suunnitelmien perusteella. Tämän vuoksi ostaja on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan myytävällä tontilla yksityiskohtaisen pohjatutkimuksen maaperän laadun ja kantavan pohjakerroksen ja kalliopinnan sijainnin selvitystä sekä perustamistapojen yksityiskohtaista suunnittelua varten. Ostaja vastaa kustannuksellaan perustamistavan valinnasta.

Rakennettavuusselvitys 1.9.2026 liitteineen on liitteenä 6.

3.2.5. Maaperän puhdistaminen

Tontilla on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä.

Käytettävissä olevien tietojen perusteella tontin alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli tontilla ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, vastaa kaupunki maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske tontin myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista. Selvytyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

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

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

Maaperän puhdistamista koskevat ehdot ovat liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen kohdassa 19.

3.2.6. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

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

Kaupunki ei vastaa viivästymisestä, viivästyksistä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistamista koskevat ehdot ovat liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen kohdassa 18.

3.2.7. Maanalaiset rakenteet

Kaupungilla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta pitää tontilla ja toteuttaa tontille tai sen ympäristöön maanalaisia hankkeita, kuten maanalaisia tunneleita, johtoja, ajoväyliä, tiloja tai muita rakenteita ja laitteita sekä käyttää, ylläpitää, korjata ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän tarjouspyynnön mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupungilla on kuitenkin oikeus tarvittaessa rajoittaa energiakaivojen toteuttamista tontille.

3.3. Alueelliset ehdot

3.3.1. Rakentamisen logistinen ohjaus

Ostajan tulee noudattaa liitteenä olevaa rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakennuttajille. Ostajan tulee huolehtia, että työmaan edustajat osallistuvat rakentamislogistiikan järjestämiin kokouksiin.

Rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakennuttajille on liitteenä 7.

3.3.2. Työmaa-aita

Ostajan tulee noudattaa liitteenä 8 olevaa työmaa-aitaohjeistoa. Ohjeisto opastaa rakennustyömaita ympäröivien aitojen ja kohdetaulujen visualisoinneissa.

3.4. Suunnittelu ja toteutus

3.4.1. Yleistä suunnittelusta

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

Ostajan tulee perehtyä erityisen huolellisesti tontin perustamisolosuhteisiin. Ostajan tulee kiinnittää huomiota korkeusasemien vaihteluun tontilla sekä viereisiin, jo rakennettuihin alueisiin ja niiden asettamiin vaatimuksiin. Ostaja on myös 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 ja kunnallistekniikan suunnitelmien kanssa. Yhteistyön tarkoituksena on varmistaa tontin toimiva liittyminen esimerkiksi korkeusasemien perusteella ympärillä oleviin alueisiin ja kunnallisteknisiin verkkoihin. Eri tonttien vuokralaisten/omistajien 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 tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön, asemakaavoituksen, rakennusvalvontapalvelun, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikön ja liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa.

Tontin suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin 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 (vähintään aloituskokous ja lausuntokokous). Alueryhmän tehtävänä on tarkastaa ja antaa lausunto hankkeen suunnitelmien asemakaavan mukaisuudesta ja/tai poikkeamisista, kunkin tontin luovuttamista koskevien sopimusehtojen ja muiden hanketta koskevien erityisehtojen täyttymisestä sekä suunnitteluratkaisun laadusta. Lisäksi varmistetaan, että suunnittelun yhteensovituksista muun ympäristön kanssa (esim. pelastusreitit) huolehditaan asianmukaisesti. Alueryhmä koostuu ko. alueen aluerakentamisprojektin (puheenjohtaja ja sihteeri), asemakaavoituspalvelun, rakennusvalvontaviranomaisen, liikenne- ja katusuunnittelupalvelun ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun edustajista. Alueryhmää täydennetään tarvittaessa muilla asiantuntijoilla.

Ostaja on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu alueryhmän kokouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla ja ostajan tulee myös osallistua kokouksiin. Yhdyshenkilön vaihtumisesta on viipymättä ilmoitettava aluerakentamisprojektille.

Ostaja on velvollinen ilmoittamaan tontin rakentamisen aloittamisen ja valmistumisen ajankohdat sekä näitä koskevat muutokset hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston alueesta vastaavalle projektinjohtajalle. Hankkeiden etenemistä seurataan alueryhmätyöskentelyn lisäksi noin kolme kertaa vuodessa pidettävissä rakennuttajakokouksissa.

Tontin rakennusta/rakennuksia koskevaa rakentamislupaa (jäljempänä ”rakentamislupaa”) koskevat lopulliset suunnitelmat on esitettävä rakentamisluvan hakemisen yhteydessä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun tutkittavaksi. Tontin toteuttamisen tulee tapahtua edellä tässä kohdassa mainitulla tavalla tutkittujen suunnitelmien mukaisesti.

Tontin rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitelmien muutoksille on saatava maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun hyväksyntä.

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

3.4.3. Rahoitus- ja hallintamuoto, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus

Tontille tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

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

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

Tontille tulee asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 as-m². Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen.

3.4.4. Rakennusten vähähiilisyys

Helsingin kaupunkistrategiassa 2025–2029 kaupunki sitoutuu toimeenpanemaan kunnianhimoisia ilmastotavoitteita. Strategian mukaan kaupunki nostaa päästövähennystavoitteita niin, että kaupunki tavoittelee suorien päästöjen vähentämistä 85 prosentilla vuoteen 2030 vuoden 1990 tasosta. Strategian tavoitteena on, että Helsinki saavuttaa nettonollapäästöt vuoteen 2040 mennessä. Epäsuorien päästöjen vähentämisessä kaupunki keskittyy talo- ja infrarakentamisen sekä julkisten hankintojen päästöjen vähentämiseen. Kaupunki tulee kiristämään rakentamiselle asetettua hiilijalanjälkivaatimusta. Nämä kaupunkistrategiassa esitetyt asiat ja tavoitteet tulee ottaa huomioon tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa.

Tontille on mahdollista hakea poikkeamispäätöstä rakennusten rakenteita koskevan puurakentamista edellyttävän kaavamääräyksen osalta. Poikkeamat asemakaavasta käsitellään niistä erikseen säädetyssä järjestyksessä. Tarjouspyyntö tai kiinteistökaupan esisopimus ei siten ole tae poikkeamisen hyväksymiselle.

Tarjouspyynnön julkaisuajankohtana asuinkeuhkoston (käyttötaluokka 2) kokonaishiilijalanjälki rakennuksen osuudelle ei saa ylittää 14,0 kg CO₂e/m²/a 50 vuoden käyttöajalla laskettuna. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että rakennushanketta koskeva raja-arvo saattaa muuttua ennen rakentamislupahakemuksen jättämistä. Kokonaishiilijalanjälki lasketaan ja raportoidaan Ympäristöministeriön (YM) vähähiilisyiden arviointimenetelmällä ja Helsingin kaupungin ohjeen mukaisesti rakentamislupavaiheessa. Laskelma tulee päivittää rakennuksen vastaanottovaiheessa.

Tämän vuoksi ostaja on velvollinen toimittamaan tontin rakennuksia koskevan hiilijalanjäljen laskentatuloksen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle viimeistään hakiessaan tontin lyhytaikaista vuokraamista/valtakirjaa rakentamisluvan hakemista varten. Laskentatulosten esittämisessä tulee käyttää kaupungin ajantasaista ohjeistusta. Mikäli laskentatulokset on muuttunut rakentamisluvan myöntämisen jälkeen, ostajan tulee toimittaa tontin rakennuksia koskevat tarkistettut hiilijalanjäljen laskentatulokset ennen kaupunkirakennuksen 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 tonttien yleisissä varausehdoissa, joka on liitteenä 9.

3.4.5. Piha ja hulevesien hallinta tonteilla

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 tonttikohdan viherkertoimen tavoitetason täyttymisestä.

Ostajan tulee tontin pihan suunnittelussa ja toteutuksessa pitää tavoitteena pihan luonnonmukaisuuden säilyttämistä mahdollisimman laajasti ja siten pyrkiä esimerkiksi puuston ja muun metsäkasvillisuuden mahdollisimman kattavaan säilyttämiseen.

Hulevesien hallinta tonteilla -ohje on liitteenä 10. Ohje luo perusteet hulevesien hallinnan suunnittelulle tonteilla.

3.4.6. Säilytettävä puusto

Asemakaavan muutoksen nro 12548 mukaan tontilla on säilytettäviä puita tai pensaita, jotka tulee huomioida hankkeen suunnittelussa ja rakentamisessa.

3.4.7. Autopaikkojen järjestäminen

Asemakaavan muutoksen nro 12548 mukaan asuinkerrostalojen autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap /130 k-m². Tontin asuntohankkeen pysäköinti sijoitetaan omalle tontille maantasoon.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 9.12.2025 (656 §) asuintonttien autojen pysäköintimäärien laskentaohjeen asemakaavoituksessa. Ohje koskee muun muassa Yliskylän aluetta. Lähtökohtana on, että uudella laskentaohjeella vähennetään toteutettavaksi edellytettyjen autopaikkojen määrää. Ohjeen mukaan Yliskylän alueella velvoiteautopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 250 k-m².

Ostajalla on mahdollisuus hakea tontin alueelle sijoitettavien velvoiteautopaikkojen osalta poikkeamista. Poikkeaminen ei saa heijastua negatiivisesti alueen rakentamiseen. Poikkeamiselle tulee esittää perustelut, ja se myönnetään erityisestä syystä. Jotta poikkeaminen voidaan hyväksyä, tulee poikkeamiselle osoittaa siitä syntyvät hyödyt.

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

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

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

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

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

3.4.8. Pyöräpysäköinti

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

Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016 on liitteenä 11.

4. Sopimusjärjestelyt sekä tontin luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat

4.1. Kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki tekee tontin osalta korkeimman hyväksyttävän kokonaishinnan tarjouksen tekijän kanssa kaupungin toimivaltaisen toimielimen tontin myyntiä koskevan päätöksen jälkeen liitteenä 1 olevan maakaaren muotomääräysten mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen lisäehtoineen (jäljempänä myös esisopimus). Selvyyden vuoksi todetaan, että esisopimuksella tarkoitetaan myös esisopimuksen liitteitä. Esisopimukseen sisällytetään tähän tarjouspyyntöön perustuvat ehdot ja kaupungin kiinteistökauppojen esisopimuksissa tavanomaisesti noudattamat ehdot.

Ennen hintakilpailun ratkaisemista koskevan asian saattamista kaupungin toimivaltaisen viranomaisen päätettäväksi kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikkö viimeistelee tontin osalta esisopimuksen lopulliseen muotoonsa.

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 tontin 49003/13 osalta on 240 000 euroa. Vakuudesta on todettu tarkemmin liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimusta koskevan mallin kohdassa 9. (Vakuus).

Tontin esisopimukseen ja/tai kauppakirjaan sisällytetään myös ehto, jonka mukaan tonttia ei saa luovuttaa rakentamattomana kolmannelle ilman kaupungin suostumusta ja toisaalta myös ehto, jonka mukaan ostajalla ei ole oikeutta siirtää esisopimusta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

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

Mikäli kaupunki ja korkeimman kokonaishinnan ostotarjouksen tekijä eivät allekirjoita esisopimusta tai tontin kauppakirjaa, 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 ne hyväksynyt, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita.

Mahdolliset sopimusten muutokset on tehtävä kirjallisesti, ja molempien osapuolten on ne allekirjoitettava.

Kiinteistökaupan esisopimusta koskeva luonnos on liitteenä 1.

4.2. Tontin toteuttamisen periaatteet

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella tontin autopaikkoineen kokonaan valmiiksi tämän tarjouspyynnön, asemakaavan ja tontin 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 hankkeen 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-m²) mukaan kiinteistökaupan esisopimuksessa määriteltujen rakennusoikeuden yksikköhintojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa ja valtakirjamenettelyssä noudattaman käytännön mukaisesti.

Lyhytaikainen vuokrasopimus ei oikeuta aloittamaan maanrakennustöitä eikä rakennustöitä ennen kuin tonttia koskeva kaupungin kanssa tehtävä kauppakirja on allekirjoitettu ja ennen kuin ostaja tai sen perustama tai määräämä yhtiö on saanut tontin hallintaansa. Kaupunki voi kuitenkin myöntää tarvittaessa luvan maanrakennustöiden aloittamiseen tontin kauppaa koskevan päätöksen jälkeen, mutta ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tältä ajalta vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen edellä mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan tontin myyntiin saakka).

4.4. Kauppakirja

Ostaja on velvollinen ostamaan tontin esisopimuksen ehtojen mukaisesti tarjouksessa esitettyyn ja kaupungin hyväksymään hintaan. Kaupungilla ei ole velvollisuutta myydä tonttia ostajalle, mikäli tämä ei noudata kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Tontti tai siitä muodostettavat tontit myydään yhdellä kiinteistökaupalla ostajalle tai sen perustamalle tai määräämälle asunto-osakeyhtiölle. Tontin kaupassa noudatetaan esisopimuksesta ja tästä tarjouspyynnöstä ilmeneviä ehtoja sekä kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistökaupan ehtoja. Kaupungin toimivaltainen viranhaltija hyväksyy lopullisesti kauppahinnan ja muut kaupan ehdot sen jälkeen, kun toimivaltainen toimielin on hyväksynyt tonttia koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Kaupunki määrää tonttikohdaiset 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 luovutussopimukseen muun muassa kaikki tontin toteuttamisen edellyttämät rasiteluonteiset ja kaikki tarpeelliseksi katsomansa muut rasiteluonteiset ehdot.

4.5. Kauppahinnan määräytyminen, maksaminen ja korko

Myytävän tontin kauppahinta määräytyy noudattaen seuraavia periaatteita:

- Kauppahinta määräytyy tontista tarjotun kokonaishinnan mukaan.
- Mikäli myytävälle tontille toteutettava mainittu asuinrakennusoikeus ylitetään, kauppahintaa peritään myös ylityksen osalta yksikköhintaan, joka lasketaan jakamalla kokonaishinta tontin asemakaavan mukaiselle rakennusoikeuden määrällä (850 k-m^2) = tarjottu kokonaishinta / 850 k-m^2 x tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeuden ylitys).
- Tontin kauppahinta määräytyy siten vähintään asemakaavassa tontille merkityn ja/tai sen ylittävän toteutettavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuinkerrosalamäärän (k-m^2) mukaan.
- Myytävälle tontille mahdollisesti toteutettavien, liiketilojen, 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.
- Mikäli viherhuoneet ja/tai parvet toteutetaan asuntojen yhteyteen lämpimänä tai puolilämpimänä tilana, peritään niistä kauppahintaa tässä kohdassa kuvatulla tavalla.
- Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.
- Myyjän oikeus lisäkauppahinnan perimiseen on tontin osalta voimassa siitä lähtien, kun tontin esisopimus on allekirjoitettu siihen saakka, kun tontille myönnetyn rakentamisluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytty käyttöön otettavaksi.
- Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy tällöin ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisella.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymisperusteet eivät välttämättä ole vielä tiedossa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Tämän vuoksi lisäkauppahinnan maksamista koskevat velvoitteet ovat voimassa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeenkin tämän tarjouspyynnön ja esisopimuksen ehtojen mukaisesti.
- Mikäli kaupunki jatkaa ostajan hakemuksesta ja perustellusta syystä tontin (tai siitä muodostettavien tonttien) ostamiselle asetettua määräaika, ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyin perustein määräytyvälle kauppahinnalle ja lisäkauppahinnalle 2,75 % vuotuisen koron alkuperäistä määräaika seuraavasta päivästä kauppahinnan (kauppahintaerien)/lisäkauppahinnan suorittamiseen asti määräajan siirtämisen/kauppahinnan maksun viivästymisen/saamatta jäävän kauppahinnan perusteella.

Korkoa ei kuitenkaan peritä, jos määräajan noudattamatta jättäminen ei johdu ostajasta. Ostaja on tällöin velvollinen luotettavasti selvittämään kaupungille sen hyväksymällä tavalla, ettei esimerkiksi rakentamisluvan myöntämisen viivästymisen ja/tai tontin rakentamiskelvottomuus ole aiheutunut ostajan vastuulla ja vaikutuspiirissä olevista seikoista. Muussa tapauksessa korkoa peritään.

4.6. Tontin luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat

Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan esisopimuksen ehtojen ja sen liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen perusteella laaditun tontin kauppakirjan, kun tontin rakennusta/rakennuksia

koskeva rakentamislupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat tontin rakentamisen.

Kaupunki ja ostaja ovat velvolliset allekirjoittamaan lopullisen tontin kauppakirjan, kun tontin rakennusta/rakennuksia koskeva rakentamislupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat tontin rakentamisen.

Ostaja on velvollinen ostamaan tontin 49003/13 ja allekirjoittamaan tontin kauppakirjan kuitenkin viimeistään 30.8.2029. Rakentamislupaa on haettava siten, että ostamiselle asetettua määräaikaa noudatetaan.

Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 30.12.2029, 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 30.12.2031, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettavaksi.

4.7. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Ostaja on velvollinen tontin osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja myös yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun) hyväksyttäväksi.

Rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat ehdot ovat liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimusmallin liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen kohdassa 20 (Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen).

5. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Kaupunki ei myöskään vastaa kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli kilpailun voittaja (ostaja) on laiminlyönyt tai muutoin rikkonut tarjouspyyntöön, esisopimukseen tai näiden liitteisiin perustuvia ehtoja.

Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta on kuvattu tarkemmin tonttien yleisissä varausehdoissa.

6. Vuokratonttimallit

Mikäli hanke toteutetaan ns. valinnainen vuokratonttimallilla (esim. tonttirahasto), kaupunki varaa oikeuden sisällyttää kiinteistökaupan esisopimukseen ja kauppakirjaan kaikki asiaa koskevat tarpeelliseksi katsomansa ehdot.

7. Yhteyshenkilöt

Kilpailuun liittyvät asiat:

Marja Hannikainen

Johtava tonttiasiantuntija

maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu, tontit-yksikkö

marja.hannikainen@hel.fi

puh. (09) 310 52178

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Maaomaisuuden
kehittäminen ja tontit**

Työpajan0580 Helsinki
PL 58213
00099 Helsingin kaupunki
Puhelinvaihte 09 310 1641

The logo consists of the word "Helsinki" in a blue, sans-serif font, enclosed within a blue outline that forms a speech bubble shape pointing downwards.

Helsinki

**Maaomaisuuden
kehittäminen ja tontit**

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

www.hel.fi/tonttihaut