



Kynnysrahakilpailu (vuokrattava tontti) Laajasalon Yliskylä, tontti (AK) 49056/15

Tarjouspyyntö

16.6.2026

Helsinki

Sisällys

Tiivistelmä.....	3
1. Yleistä kynnysraha kilpailusta	4
1.1. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset.....	5
2. Kilpailutekniset tiedot	6
2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat.....	6
2.2. Kilpailuaika	7
2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen.....	7
2.4. Vuokrattavan tontin kynnysrahatarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste	7
2.5. Tarjousten toimittaminen kaupungille	7
2.6. Kilpailun ratkaiseminen.....	8
3. Kilpailun taustatietoja.....	8
3.1. Yliskylän alueesta.....	8
3.2. Kilpailualue.....	8
3.2.1. Asemakaava	8
3.2.2. Tonttitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot.....	9
3.2.3. Perustamisolosuhteet.....	9
3.2.4. Maaperän puhdistaminen	10
3.2.5. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen	10
3.2.6. Maanalaiset rakenteet.....	10
3.2.7. Kadut ja kunnallistekniikka	10
3.2.8. Lehto	10
3.2.9. Rakentamisen logistinen ohjaus	11
3.3. Suunnittelu ja rakentaminen	11
3.3.1. Yleistä.....	11
3.3.2. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen	11
3.3.3. Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus	12
3.3.4. Rakennusten vähähiilisyys	12
3.3.5. Piha ja hulevesien hallinta.....	13
3.3.6. Ajoyhteys viereiselle tontille.....	13
3.3.7. Säilytettävät kalliot ja puusto	13
3.3.8. Autopaikkojen ja pyöräpysäköinnin järjestäminen	14
4. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat	14
4.1. Asuntoalueen maanvuokrauksen esisopimus	14
4.2. Tontin toteuttamisen periaatteet.....	15
4.3. Rakentamisluvan hakeminen.....	16
4.4. Vuokrausperiaatteet	16
4.4.1. Vuokra	16
4.4.2. Vuokran lisäosuus (kynnysraha) ja sen maksaminen.....	17
4.4.3. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat	18
4.4.4. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt.....	18
5. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta.....	18
6. Yhteystiedot	19

Laajasalon Yliskylän vuokrattavan tontin (AK) 49056/15 kynnysrahakilpailu

Tiivistelmä

- Vuokrataan korkeimman kynnysrahan tarjoavalle Laajasalossa osoitteessa Koira-saarentie 5 sijaitseva asuinkerrostalotontti (AK) 49056/15
- Asuinrakennusoikeus: 7 900 k-m² ja liikerakennusoikeus vähintään 100 k-m²
- Asuinrakennusoikeuden osalta vuosivuokraa peritään perustuen yksikköhintaan 750 euroa/kerrosneliometri ja liikerakennusoikeuden osalta perustuen yksikköhintaan 350 euroa/kerrosneliometri. Vuokrauseriaatteista kohdassa 4.4.
- Tontille 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: 16.6.-17.9.2026, tarjoukset toimitettava klo 12.00 mennessä Helsingin kaupunkiympäristön infopisteeseen.
- Kilpailua koskevat kysymykset tulee toimittaa 27.8.2026 klo 16 mennessä osoitteeseen: asuntotontitiedustelut@hel.fi otsikolla ”Kynnysrahakilpailu, tontti (AK) 49063/13”. Vastaukset kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (ti) 8.9.2026.
- Tarjouksen on oltava voimassa 30.9.2027 saakka.
- Kynnysrahakilpailu on avoin kaikille, jotka täyttävät tässä tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset. Tarjous tulee antaa tontista joko yksin tai yhteenliittymänä.
- Toimivaltainen viranhaltija päättää arviolta lokakuussa 2026 kilpailun voittajan valinnasta ja maanvuokrauksen esisopimuksen hyväksymisestä. Maanvuokrauksen esisopimus tulee allekirjoittaa viimeistään kolmen kuukauden kuluessa päätöksestä. Ehtojen noudattamisen vakuudeksi kaupunki edellyttää vuokralaiselta 360 000 euron suuruista vakuutta.
- Vuokralainen on velvollinen suorittamaan kaupungille kaksikymmentä prosenttia (20 %) tarjotusta kynnysrahasta maanvuokrauksen esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Loput kynnysrahasta maksetaan viimeistään ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.
- Vuokralainen on velvollinen hakemaan tontille rakentamislupaa siten, että tontin pitkäaikainen vuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään 31.1.2028.
- Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 30.4.2028 ja tontille rakennettavien rakennusten tulee valmistua viimeistään 31.1.2031.

1. Yleistä kynnysrahakilpailusta

Helsingin kaupunki (jäljempänä myös ”kaupunki”) vuokraa avoimella kynnysrahakilpailulla Laajasalon Yliskylässä sijaitsevan asuinkerrostalotontin (AK) 49056/(jäljempänä myös ”tontti”). Tontilla on asuinrakennusoikeutta yhteensä 7 900 k-m² ja liiketilaa (li) 100 k-m² tontille tulee toteuttaa sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasumista.

Helsingin kaupunki vuokraa kilpailun kohteena olevan tontin korkeimman kynnysrahan tarjonnelle tässä tarjouspyynnössä (jäljempänä ”tarjouspyyntö”) määritellyin ehdoin.

Tarjous annetaan liitteenä 1 olevalla tarjouslomakkeella, ja tarjousaika päättyy (to) 17.9.2026 klo 12.00. Kilpailun ratkaisuperusteena on tässä tarjouspyynnössä mainituin ehdoin kertasuorituksena maksettava tontin maanvuokran lisäosuus, ns. kynnysraha.

Tarjoajalla (jäljempänä myös ”vuokralaisella”) tarkoitetaan tässä tarjouspyynnössä tarjoajaa omasta puolestaan ja/tai perustettavien ja/tai määräämiensä yhtiöiden puolesta ja lukuun.

Tontin vuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen. Tontin maanvuokra määräytyy vähintään lainvoimaisessa asemakaavassa tontille merkityn pääkäyttötarkoituksen (kuten asuintila ja liiketila) mukaisen rakennusoikeuden määrän (k-m²) ja sitä koskevan rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) sekä kaupungin tuottotavoitteen perusteella. Asuinrakennusoikeuden osalta vuosivuokra on 3,5 % ja muiden pääkäyttötarkoitusten osalta 5 % tontin markkina-arvosta. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asuntoja palvelevien tilojen osalta maanvuokraa ei peritä, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asuinrakennusoikeuden osalta vuosivuokraa peritään perustuen yksikköhintaan 750 euroa/kerrosneliometri ja liiketilan osalta perustuen yksikköhintaan 350 euroa/kerronneliometri.

Tontin vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin ”1951:10 = 100” liitteenä 2 olevan maanvuokrauksen esisopimusluonnoksen liitteenä olevan asuntoalueen vuokrasopimusluonnoksen kohdan 1.1. (Vuokra ja sen maksaminen) ehtojen ja periaatteiden mukaisesti.

Tontin osalta vuokrauksen ehdot perustuvat tähän tarjouspyyntöön ja korkeimman kynnysrahan tarjoukseen. Kaupunki määrää tarvittaessa tontikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tässä tarjouspyynnössä tontille asetetut tavoitteet ja ehdot sekä kaupungin vastaavallisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Merkittävät poikkeamat tästä tarjouspyynnöstä ilmeneviin ehtoihin eivät ole mahdollisia.

Sopimusjärjestelyistä sekä tontin luovuttamisen ja toteutuksen periaatteista ja määrääjoista on kerrottu tarkemmin jäljempänä tarjouspyynnön kohdassa 4 sekä liitteenä 2 olevassa maanvuokrauksen esisopimusluonnoksessa.

Havainnekuva ja kilpailualueen raja-ajat ovat liitteenä 3.

Kilpailun järjestäjänä on Helsingin kaupunki. Kilpailun 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. Vuokralaisella tarkoitetaan mainittujen ehtojen mukaista varauksensaajaa.

1.1. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset

Kilpailu 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 (vuokralaisella) on käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, arkkitehtuurinen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset merkittävän ja haastavan tontin toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (yleiset kelpoisuusedellytykset).

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

Tämän vuoksi vuokralaisen tulee tarjouksen toimittamisen yhteydessä toimittaa tarjoajan perustietojen lisäksi selvitys

- 1) yleisistä kelpoisuusedellytyksistään ja referenssiluettelo tarjoajan/osallistujaryhmän toteuttamista vähintään kahdesta tiiviiseen kaupunkiympäristöön asuntorakentamisena toteutetusta kerrostalokohteesta ja
- 2) harmaan talouden torjunnan osalta seuraavista asiakirjoista:
 - kaupparekisteriote
 - selvitykset ennakkoperintärekisteriin, alv-rekisteriin ja mahdollisesti työnantajarekisteriin liittymisestä
 - verottajan todistus siitä, ettei verovelkoja ole, taikka jos on, verovelkatodistus
 - selvitykset työntekijöiden eläkevakuutuksesta ja eläkemaksujen maksamisesta
 - selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista
 - selvitys työterveyshuollon järjestämisestä

Kaupungilla on tarvittaessa oikeus pyytää lisäselvityksiä yleisten kelpoisuusedellytysten ja harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen osalta. Vuokralaisen on toimitettava nämä lisätiedot kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle) kahden viikon kuluessa pyynnöstä.

Kilpailun 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 vuokraukseen käytetä pakotteiden kohteena olevia tai pakotteiden kohteena olevalta taholta saatuja varoja.

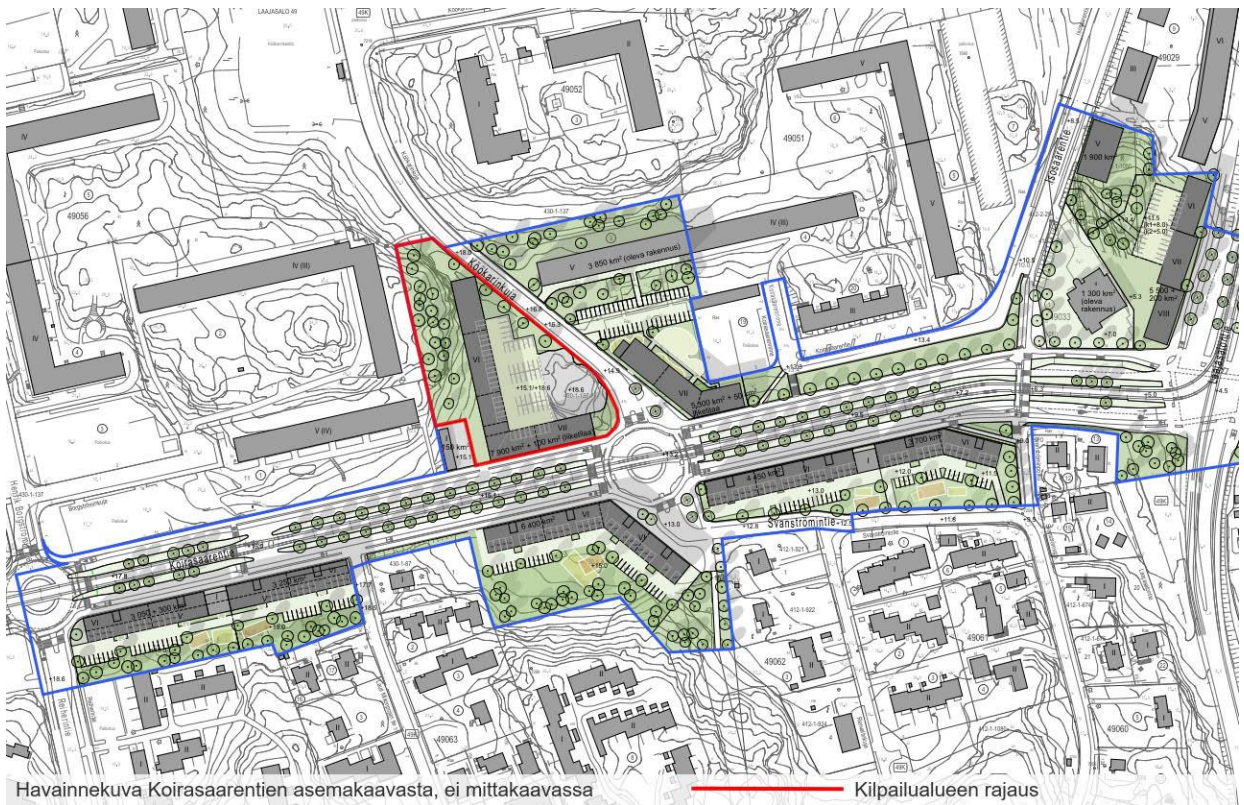
Vakuutuksen sisältö:

- *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 1 Havainnekuva (Helsingin kaupunkiympäristö)



2. Kilpailutekniset tiedot

2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat

Tarjouspyyntö muodostuu tästä tarjouspyynnöstä ja siihen sisältyvistä seuraavista liitteistä:

1. Tarjouslomake
2. Asuntoalueen maanvuokrauksen esisopimusluonnos liitteineen (liite 3 asuntoalueen maanvuokrasopimusluonnos)
3. Kilpailualueen sijainti ja rajaus
4. Tonttien yleiset varausehdot 18.12.2025
5. Asemakaavan muutos, kaavakartta nro 12548b
6. Asemakaavan selostus
7. Rakennettavuusselvitys 16.1.2026
8. Alueryhmytyöskentelyn periaatteet
9. Kiinteistömuuntamotilan suunnittelu- ja rakentamishoje 1.6.2022
10. Rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakennuttajille
11. Hulevesien hallinta tonteilla -ohje
12. Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016

2.2. Kilpailuaika

Kilpailu alkaa (ti) 16.6.2026. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Kilpailu päättyy (to) 17.9.2026 klo 12.00.

2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse 27.8.2026 klo 16 mennessä osoitteeseen: asuntotonttiedustelut@hel.fi . Viesti tulee otsikoida ” Kynnysrahakilpailu, tontti (AK) 49056”.

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (ti) 8.9.2026. Vastaukset kysymyksiin sekä kilpailuaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjousten jättämiseksi 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. Vuokrattavan tontin kynnysrahatarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste

Kynnysrahatarjous (jäljempänä ”tarjous”) on tehtävä tämän tarjouspyynnön liitteenä 1 olevalla tarjouslomakkeella. Kilpailun ratkaisuperusteena on tässä tarjouspyynnössä mainituin ehdoin kertasuorituksena maksettava tontin maanvuokran lisäosuus, ns. kynnysraha.

Tarjouksen on oltava voimassa 30.9.2027 saakka.

Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusedellytykset täyttänyttä tarjoajaa esittää yhtä suuren tarjouksen, vuokralaisen valinta suoritetaan arpomalla, elleivät vuokralaiset pääse sopimukseen yhteenliittymän muodostamisesta kuukauden kuluessa siitä, kuin tilanteesta on niille kirjallisesti ilmoitettu.

Ehdollisia tai tämän tarjouspyynnön vastaisia tarjouksia ei hyväksytä.

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

Mikäli tarjouskilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta, kaupunki pidättää itselleen seuraamuksitta oikeuden neuvotella tontin vuokraamisesta sekä vuokraamiseen liittyvistä ehdoista ehdollisen tarjouksen tai muulla perusteella hylätyn tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla on tällöin oikeus vuokrata tontti, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

2.5. Tarjousten toimittaminen kaupungille

Tarjoukset ja selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä ja harmaan talouden torjunnasta on toimitettava Helsingin kaupunkiympäristön infopisteeseen kilpailun päättymisaikaan (to) 17.9.2026 klo 12.00. mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”Kynnysrahakilpailu, tontti (AK) 49056/15”. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää kilpailuaikana tarjousten jättämiseksi 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 tarjoukset toimitetaan henkilökohtaisesti Helsingin kaupunkiympäristön infopisteeseen.

Edellä mainitun määräajan jälkeen jätetyt tarjoukset hylätään.

2.6. Kilpailun ratkaiseminen

Toimivaltainen viranhaltija päättää arviolta lokakuussa 2026 kilpailun voittajan valinnasta ja tontin vuokraamisesta korkeimman kynnysrahan tarjonneen vuokralaisen/yhteenliittymän kanssa liitteenä 2 olevan asuntoalueen maanvuokrauksen esisopimuksen mukaisesti.

Toimivaltainen viranhaltija voi seuraamuksitta hylätä ostotarjoukset.

Kilpailun voittaja rinnastuu tontin varauksensaajaan.

3. Kilpailun taustatietoja

3.1. Yliskylän alueesta

Yliskylästä kehittyvä 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 itäisellä reunalla Koirasaarentien varrella. Koirasaarentien varrella alkaa vuoden 2026 aikana useamman kohteen asuntorakentaminen, kun Kruunusillat allianssin katutyöt ovat valmistuneet. Yliskylän alue tulee tukeutumaan liikenteellisesti Kruunusillat pikaraitiotiehen, jonka liikennöinti on tarkoitus alkaa vuoden 2027 alussa. Vuokrattava tontti sijoittuu raitiovaunupysäkin läheisyyteen. Kruunusillat raitiotieyhteys tarjoaa sujuvan yhteyden Kasataman Nihtiin, Hakaniemeen ja sitä kautta Helsingin keskustaan. Koirasaarentiellä on myös erinomaiset pyöräilyn ja jalankulun yhteydet.

Kasvatus- ja koulutuspalvelut sijaitsevat kilpailutontin läheisyydessä. Tontin pohjoispuolella parinsadan metrin päässä luonnon keskellä sijaitsee Päiväkoti Yliskylä. Laajasalon peruskoulu, jonka mittava perusparannus- ja laajennushanke on alkamassa vuonna 2027, tarjoaa perusopetusta niin ikään kilpailutontin läheisyydessä. Myös Kruunuvuorenrantaan on rakentumassa Monitoimitalo Helmi, johon tulee suomen ja ruotsinkielinen peruskoulu, päiväkoti sekä nuorisotilat.

Kaupalliset palvelut sijaitsevat Laajasalon kauppakeskus Saarella sekä tulevassa kaupallisten palveluiden keskus Kruuniksessa. Kruunuksen rakentaminen ajoittuu mahdollisesti 2020-luvun lopulle. Kruunuvuorenrannassa on myös kaupallisia palveluita rakennusten kivijalkatiloissa.

Laajasalossa on erinomaiset ulkoilumahdollisuuden luonnon ja meren läheisyydessä. Laajasalosta löytyy suojaisa uimaranta ja suunnitteilla on uimarannan rakentaminen myös Kruunuvuorenrantaan. Alueelle on rakentumassa ja rakentunut useampi viehättävä puisto. Lisäksi Koirasaarentien varressa on liikuntapuisto, josta löytyy monipuoliset liikuntafasiliitteit.

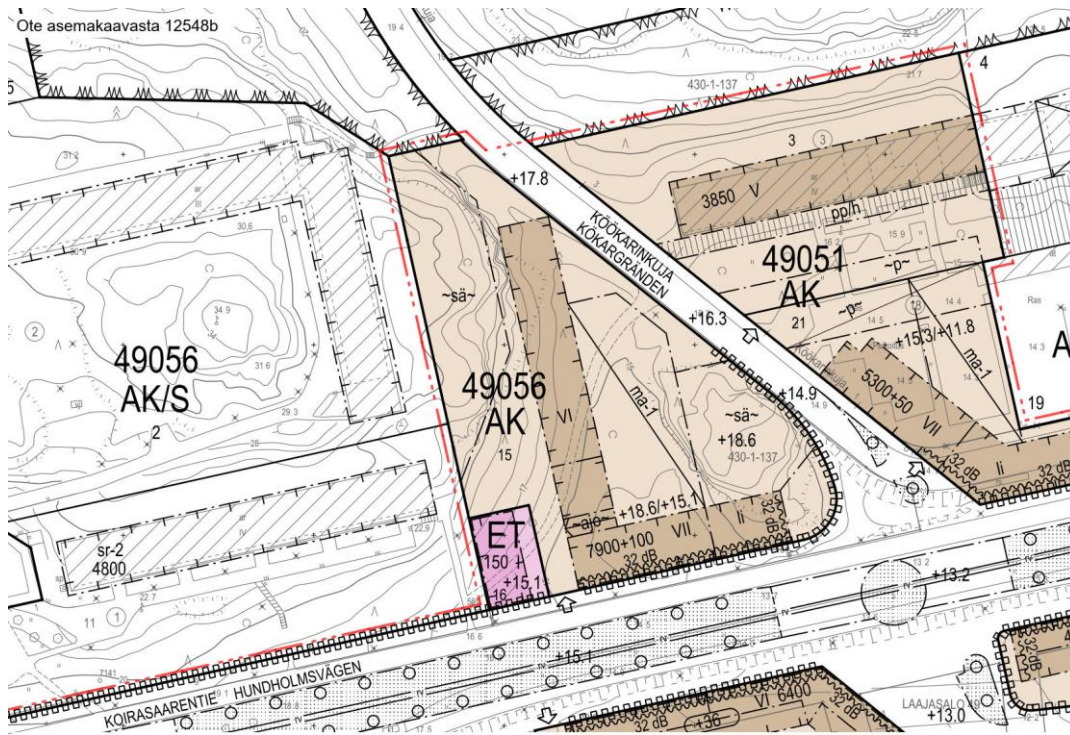
3.2. Kilpailualue

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 49056/15 on asuinkeuhkalojen korttelialuetta (AK).

Asemakaavan muutos nro 12548 määräyksineen on liitteenä 5.

Asemakaavan selostus on liitteenä 6.



Kuva 2. Ote asemakaavasta (ei mittakaavassa)

3.2.2. Tonttiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot

Kilpailun kohteena on korttelin 49056 asuinkerrostalotontti (AK) 15. Mainittua tontti rajautuu Koirasaarentiehen, Kookarinkujaan sekä korttelin muihin tontteihin.

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.9.2025.

Tontti ja osoite	Käyttötarkoitus	Rahoitus- ja hallintamuoto	Rakennusoikeus	Pinta-ala noin
49056, Koirasaarentie 5, Kookarinkuja 2	AK	OO	7900 + (li) 100	7 490 m ²

OO = sääntelemätön omistusasuntotuotanto

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

3.2.3. Perustamisolosuhteet

Tonttikohtaiset perustamistavat ja perustamisolosuhteet ilmenevät rakennettavuusselvityksestä. Tontilla on avokalliota ja laajoja säilytettäviä alueita, jotka tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.

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

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

Rakennettavuusselvitys 16.1.2026 on liitteenä 7.

3.2.4. Maaperän puhdistaminen

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

Maaperän puhdistamista koskevat ehdot ovat liitteenä 2 olevan maanvuokrauksen esisopimusluonnoksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen kohdissa 8 ja 9.

Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut 10.12.2025 ohje on liitteenä 4 olevien tonttien yleisten varausehtojen liitteenä 1. Vuokralaisella tarkoitetaan mainittujen ehtojen mukaista varauksensaajaa.

3.2.5. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Tontin alueella sijaitsee johtoja ja putkia sekä mahdollisesti sadevesikaivo. Lisäksi alueella on valaisinylväitä, jotka kaupunki poistaa kustannuksellaan.

Vanhoja rakenteita ja jätteiden poistamista koskevat ehdot ovat liitteenä 2 olevan maanvuokrauksen esisopimusluonnoksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen kohdassa 7.7.

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 ja kunnallistekniikka

Tontti rajautuu pohjoisesta ja Idästä Köökarintiehen, lännestä korttelin muihin tontteihin sekä etelästä Koirasaarentien. Tonttiin rajautuva katurankentaminen on valmista. Asemakaavan mukainen ajoyhteys tontille Koirasaarentieltä on valmis.

Katualueiden viimeistelytyöt voidaan suorittaa vasta tontin asuinrakennuksen valmistuttua.

Tontti on liitettävissä alueella olevaan 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. Kunnallisteknisen verkoston sijainti tulee selvittää siitä vastaavilta tahoilta.

Tontille sijoitetaan sähkönjakelua varten mahdollisesta liitteenä 10 olevan Helen Sähköverkko Oy:n kiinteistömuuntamotilan suunnittelu- ja rakentamisohjeen 1.6.2022 mukainen muuntamotila. Muuntamotilan tarve ratkaistaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa tontin asuntohankkeen jatkosuunnittelun yhteydessä. Kilpailutontin ja tontin 49063/13 sähköliittymien mitoitus tulee ratkaistaan muuntamon tarpeen. Muuntamotilasta tarkemmin liitteenä 2 olevan maanvuokrauksen esisopimuksen liitteenä 3 olevan asuntoalueen maanvuokrasopimusluonnoksen kohdassa 13 "Muuntamot, jakokaapit ja muut yhdyskuntatekniset laitteet" ja 13.1 "Muuntamot".

3.2.8. Lehto

Tontin alueella on Tullisaaren lehto 8-niminen alue, joka on tuore runsasravinteinen lehto. Asemakaavan muutoksen nro 12548 kaavaselostuksen mukaan lehtolaikku on todettu edustavu-

deltaan heikoksi (4) ja luonnontilaltaan heikentyneeksi (3). Kaavaselostuksen mukaan lehtolai-
kun menettäminen on perusteltua kestävän kaupunkisuunnittelun ja kaupungin strategian näkö-
kulmasta, koska uudet asuinkorttelit sijoittuvat uuden raideyhteyden välittömään läheisyyteen.
Asemakaavan muutos nro 12548 on saanut lainvoiman 19.12.2022.

3.2.9. Rakentamisen logistinen ohjaus

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan liitteenä 10 olevaa rakentamislogistiikan toimintaoh-
jetta urakoitsijoille ja rakennuttajille, Sitowise 5.2.2026. Vuokralaisen tulee huolehtia, että työ-
maan edustaja/edustajat osallistuvat rakentamislogistiikan järjestämiin kokouksiin.

3.3. Suunnittelu ja rakentaminen

3.3.1. Yleistä

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan)
vuokrattavan tontin tämän tarjouspyynnön ehtojen ja liitteiden mukaisesti. Vuokralaisen edelly-
tetään erityisellä huolellisuudella paneutuvan tontin perustamisolosuhteisiin. Maaperä tontilla
vaihtelee avokallioalueista pehmeikköalueisiin. Lisäksi vuokralaisen tulee kiinnittää huomiota
korkeasemien vaihteluun tontilla sekä viereisiin, jo rakennettuihin alueisiin ja niiden asettamiin
vaatimuksiin. Vuokralainen on myös velvollinen kustannuksellaan laatimaan tontista erilliset
pohjarakennus-, tasaus- ja kuivatussuunnitelmat. Talonrakennushankkeeseen on nimettävä
pohjarakentamisen kokonaisuudesta vastaava suunnittelija.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen sovittamaan tontin suunnitelmat tarpeellisin osin yhteen sa-
man korttelin muiden tonttien, viereisten alueiden, tonttien ja kunnallistekniikan suunnitelmien
kanssa. Yhteistyön tarkoituksena on varmistaa kunkin tontin toimiva liittyminen esimerkiksi kor-
keusasemien perusteella ympärillä oleviin alueisiin ja kunnallistekniisiin verkkoihin. Eri tonttien
vuokralaisten/omistajien tulee tehdä hyvää yhteistyötä myös keskenään.

3.3.2. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen

Asuntojen korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi vuokralainen on velvol-
linen suunnittelemaan tontin tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamis-
yksikön, asemakaavoituksen, rakennusvalvontapalvelun, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
-palvelun tontit-yksikön ja liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa.

Tontin suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian
aluerakentamisyksikön järjestämissä kokouksissa (aluerahmähäkökokoukset, rakennuttajakokouk-
set), joihin vuokralainen on velvollinen osallistumaan. Tarvittaessa voidaan järjestää myös kat-
selmuksia, joissa osapuolet ovat läsnä.

Tontille toteutettava vuokralaisen hanke osallistuu aluerahmätyöskentelyyn ja aluerahmän jär-
jestämiin kokouksiin (aloituskokous ja lausuntokokous). Aluerahmän tehtävänä on tarkastaa ja
antaa lausunto hankkeen suunnitelmien asemakaavan mukaisuudesta ja/tai poikkeamisista,
kunkin tontin luovuttamista koskevien sopimusehtojen ja muiden hanketta koskevien erityisehto-
jen täyttymisestä sekä suunnitteluratkaisun laadusta. Lisäksi varmistetaan, että suunnittelun yh-
teensovituksista muun ympäristön kanssa (esim. pelastusreitit) huolehditaan asianmukaisesti.
Aluerahmä koostuu ko. alueen aluerakentamisprojektin (puheenjohtaja ja sihteeri), asemakaa-
voituspalvelun, rakennusvalvontaviranomaisen, liikenne- ja katusuunnittelupalvelun ja maa-
omaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun edustajista. Aluerahmää täydennetään tarvittaessa
asiantuntijoilla.

Vuokralainen on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po-
kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu aluerahmän ko-
kokouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla ja vuokralaisen tulee myös osallistua kokouksiin. Yh-
dyshenkilön vaihtumisesta on viipymättä ilmoitettava aluerakentamisprojektille.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan tontin rakentamisen aloittamisen ja valmistumisen
ajankohdat sekä näitä koskevat muutokset hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Hel-

singin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston alueesta vastaavalle projektinjohtajalle. Hankkeiden etenemistä seurataan alueryhmyöskentelyn 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.

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

3.3.3. Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus

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

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että 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 vuokralaisen vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

3.3.4. 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 hiilipiikkiä erityisesti elinkaaren alkuvaiheessa ja jotka voidaan todentaa hiilijalanjälkilaskennalla.

Tarjouspyynnön julkaisuajankohtana asuinkerrostalon (käyttötaluokassa 2) kokonaishiilijalanjälki rakennuksen osuudelle ei saa ylittää 14,0 kg CO₂e/m²/a 50 vuoden käyttöajalla laskettuna. Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että rakennushanketta koskeva raja-arvo saattaa muuttua ennen rakentamislupahakemuksen jättämistä. Kokonaishiilijalanjälki lasketaan Ympäristöministeriön (YM) vähähiilisuuden arviointimenetelmällä ja raportoidaan kaupungin nettisivuilta löytyvällä Excel-pohjaisella lomakkeella rakentamislupavaiheessa. Laskelma tulee päivittää rakennuksen vastaanottovaiheessa.

Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen toimittamaan tontin rakennuksia koskevan hiilijalanjäljen laskentatuloksen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle viimeistään hakiesaan tontin lyhytaikaista vuokraamista / valtakirjaa rakentamisluvan hakemista varten. Laskentatulosten esittämisessä tulee käyttää kaupungin ajantasaista ohjeistusta. Mikäli laskentatulos on muuttunut rakentamisluvan myöntämisen jälkeen, vuokralaisen tulee toimittaa tontin rakennuksia koskevat tarkistetut hiilijalanjäljen laskentatulokset ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli vuokralaisen hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta, eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

Tarkemmin hiilijalanjäljen laskennasta on liitteenä 4 olevien yleisten varausehtojen kohdassa 13.1.

3.3.5. Piha ja hulevesien hallinta

Uudis- ja lisärakennuksen rakentamislupahakemukseen on liitettävä laskelma Helsingin tonttikohdaisen viherkertoimen tavoitetaso täyttymisestä.

Asemaakaavan muutoksen nro 12548 mukaan pihat on jäseneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi. Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen (24.5.2023) kolme luvun 13 §:n mukaan ne tontin pihamaan osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai pysäköimiseen, tulee istuttaa paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista kasvilajistoa käyttäen, jollei ole perusteltua syytä säilyttää niitä luonnonmukaisena.

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

Vuokralaista myös kannustetaan tutkimaan varatieratkaisuja siten, että palokunnan toimet eivät edellytä pelastusauton käyttöä rakennuksen länsipuolella.

Vuokralaisen 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.

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

3.3.6. Ajoyhteys viereiselle tontille

Tontin luoteiskulmaan rajoittuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten tontti 49056/16. Koirasaarentien ajoneuvoliittymä palvelee sekä tonttia, että Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n raitioliikenteen sähkönsyöttöasemaa ja ajo sähkönsyöttöasemalla kulkee tontin alueen kautta. Ajoyhteys tontin alueen kautta ET-tontille on toteutettu sähkönsyöttöaseman toteuttamisen yhteydessä.

Vuokralainen on velvollinen sallimaan tontin alueen kautta tapahtuvan kulun korvauksetta sähkönsyöttöasemalle. Vuokralainen on velvollinen neuvottelemaan Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n kanssa ajoyhteyden käytön edellyttämistä asioista tämän tarjouspyynnön kohdassa 4.4.4. ”Rasitteet ja yhteisjärjestelyt” sanotun mukaisesti.

3.3.7. Säilytettävät kalliot ja puusto

Asemakaavan muutoksen nro 12548 mukaan tontilla on kaksi likimääräistä alueen osaa (~sä~), joissa kallio tulee säilyttää.

Vuokralaisen tulee pyrkiä minimoimaan louhinnan ja täyttöjen määrän sekä huomioida maastonmuodot suunnittelussa ja toteutuksessa.

Tontilla olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon, mikä on huomioitava suunnittelussa ja rakentamisessa.

3.3.8. Autopaikkojen ja pyöräpysäköinnin järjestäminen

Autopaikat

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

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 9.12.2025 (656 §) asuintonttien autojen pysäköintimäärän laskentaohjeen asemakaavoituksessa. Ohje koskee muun muassa Yliskylän aluetta (ohjeen liitekartan alue 2). Lähtökohtana on, että uudella laskentaohjeella vähennetään toteutettavaksi edellytetyjen autopaikkojen määrää. Ohjeen mukaan Yliskylän alueella velvoiteautopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/250 k-m².

Vuokralaisella on mahdollisuus hakea po. ohjeeseen perustuen tontin velvoiteautopaikkojen osalta poikkeamista. Poikkeamiselle tulee olla erityinen syy ja poikkeamiselle tulee esittää perustelut. Poikkeamisen perusteluksi ei riitä pelkkä kaavatalouden paraneminen. Poikkeamat asemakaavasta käsitellään niistä erikseen säädetyssä järjestyksessä. Tämä tarjouspyyntö tai maanvuokrauksen esisopimus ei siten takaa poikkeamisen hyväksymistä.

Vuokralainen on velvollinen esittämään aluerakentamisen lausuntokokoukseen mennessä selvityksen tontille toteutettavasta autopaikkamäärästä.

Pyöräpysäköinti

Asemakaavan nro 12548 mukaan pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuinkerrosalasta. 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 12.

4. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määrääjat

4.1. Asuntoalueen maanvuokrauksen esisopimus

Kaupunki tekee tontista korkeimman hyväksyttävän kynnyssrahatarjouksen tekijän kanssa kaupungin toimivaltaisen viranhaltijan kynnyssraha kilpailun ratkaisua ja tontin maanvuokrauksen esisopimuksen hyväksymistä koskevan päätöksen jälkeen liitteenä 2 olevan asuntoalueen maanvuokrauksen esisopimuksen (jäljempänä myös esisopimus). Selvyden vuoksi todetaan, että esisopimuksella tarkoitetaan myös esisopimuksen liitteitä. Esisopimukseen sisällytetään tähän tarjouspyyntöön perustuvat ehdot ja kaupungin maanvuokrauksissa tavanomaisesti noudatettavat ehdot.

Ennen kaupungin toimivaltaisen viranhaltijan päätöstä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikkö viimeistelee tontin esisopimuksen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan kaupungille kaksikymmentä prosenttia (20 %) tarjotusta kynnyssrahasta asuntoalueen maanvuokrauksen esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Suoritettu kynnyssrahan osuus vähennetään tontin pitkäaikaisen vuokraamisen yhteydessä maksettavasta lopullisesta kynnyssrahasta.

Kaupungilla on oltava esisopimuksen ja pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena vuokralaisen järjestämä ja kaupungin hyväksymän tahon omavelkainen takaus tai maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymä muu vastaava vakuus kuten käteispantti (talletuskirja). Vakuuden suuruus on 360 000 euroa.

Lisäksi pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä vuokralainen valtuuttaa vuokranantajan hakemaan Vuokralaisen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista sekä vuokranantajan hyväksi parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella sijaitseviin/toteutettaviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä vuosivuokran kolminkertainen määrä ylöspäin pyörästettynä lähimpään tuhanteen euroon.

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

Tontin asuntoalueen maanvuokrauksen esisopimukseen ja pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen 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 asuntoalueen maanvuokrasopimusluonnokseen, 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 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 viranomaislupien käsittely pitkittyy esimerkiksi valitusten johdosta tai ne eivät tule lainvoimaisiksi.

Mikäli korkeimman kynnysrahatarjouksen tekijä pidättäytyy tekemästä edellä todetusti viimeistelyä esisopimusta kaupungin kanssa, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta luovuttaa tontti tai muodostettavat tontit kolmannelle. Tällöin kaupunki ei vastaa mistään tarjouksen tekijälle / kilpailun voittajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista.

Asuntoalueen maanvuokrauksen esisopimus tulee allekirjoittaa viimeistään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranhaltija on sen hyväksynyt, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita.

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

Asuntoalueen maanvuokrauksen esisopimusta koskeva luonnos liitteineen, kuten liite 3 asuntoalueen maanvuokrasopimuslomake, on liitteenä 2.

4.2. Tontin toteuttamisen periaatteet

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella tontin ja sitä palvelevat maanalaiset autopaikat, kokonaan valmiiksi tämän tarjouspyynnön, asemakaavan sekä luovutusasiakirjojen mukaisesti. Tällöin vuokralainen on velvollinen noudattamaan muun muassa voimassa olevaa lainsäädäntöä, rakentamista koskevia muita säännöksiä sekä hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Edelleen vuokralainen on velvollinen noudattamaan myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamis päätöstä.

Vuokralainen 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 vuokralaiselle hakemuksesta erillisellä päätöksellä tontin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella tai antaa vuokralaiselle valtakirjan tontille haettavaa rakentamislupaa varten. Vuokraus tai valtakirja on voimassa kaksitoista (12) kuukautta. Kaupunki perii lyhytaikaisen vuokrasopimuksen yhteydessä tai valtakirjan perusteella pitkäaikaisen vuokrasopimuksen yhteydessä kertasuorituksena kahden (2) kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen/maanvuokran, joka lasketaan tontille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden ($k\text{-m}^2$) mukaan asuntoalueen maanvuokrauksen esisopimuksessa määriteltyjen rakennusoikeuden yksikköhintojen perusteella kaupungin valtakirjamenettelyssä ja lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti.

Lyhytaikainen vuokrasopimus tai valtakirja ei oikeuta aloittamaan maanrakennustöitä eikä rakennustöitä ennen kuin tonttia koskeva pitkäaikainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettu ja ennen kuin vuokralainen tai sen perustama tai määräämä yhtiö on saanut tontin hallintaansa. Kaupunki voi kuitenkin myöntää tarvittaessa luvan maanrakennustöiden aloittamiseen tontin pitkäaikaisesta maanvuokrasopimuksesta koskevan päätöksen jälkeen, mutta ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Tältä ajalta vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen edellä mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan tontin pitkäaikaiseen vuokraukseen saakka).

4.4. Vuokrausperiaatteet

Vuokralainen on velvollinen vuokraamaan tontin tai siitä muodostettavat tontit asuntoalueen maanvuokrauksen esisopimuksen ehtojen mukaisesti tämän tarjouspyynnön mukaisesti määrättyvällä maanvuokralalla. Kaupungilla ei ole velvollisuutta vuokrata tonttia tai niistä muodostettavia tontteja vuokralaiselle, mikäli tämä ei noudata esisopimuksen ehtoja.

Tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella (jäljempänä myös "vuokrasopimuksella") vuokralaiselle 31.12.2107 saakka. Tontin vuokrauksessa noudatetaan esisopimuksesta ja sen liitteistä sekä tästä tarjouspyynnöstä ilmeneviä ehtoja sekä kaupungin tavanomaisesti noudattamia vuokrausehtoja. Kaupungin asianomainen toimivaltainen viranhaltija hyväksyy lopullisesti vuokraushinnan ja muut vuokrauksen ehdot.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitasta, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli kaupungin toimivaltainen viranhaltija tai toimielin ei päättä vuokrata tonttia, mikäli tontin vuokrauspäätös ei tule lainvoimaiseksi tai mikäli hankkeen toteuttamisen edellyttämät rakentamis- tai muut luvat eivät tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy tai mikäli tontin vuokraus 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 luovutus sopimukseen muun muassa kaikki tontin toteuttamisen edellyttämät rasiteluonteiset ja kaikki tarpeelliseksi katsomansa muut rasiteluonteiset ehdot.

4.4.1. Vuokra

Tontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen. Tontin maanvuokra määräytyy vähintään lainvoimaisessa asemakaavassa tontille merkityn kunkin pääkäyttötarkoituksen (kuten asuintila ja liiketila) mukaisen rakennusoikeuden määrän ($k\text{-m}^2$) ja sitä koskevan rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/ $k\text{-m}^2$) sekä kaupungin tuottotavoitteen perusteella.

Rakennusoikeuden markkina-arvoa vastaavat yksikköhinnat määräytyvät siten, että asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on 750 euroa/ $k\text{-m}^2$ ja liikerakennusoikeuden yksikköhinta on 350 euroa/ $k\text{-m}^2$. Asuinrakennusoikeuden osalta vuosivuokra on 3,5 % ja muiden pääkäyttötarkoitusten osalta 5 % tontin markkina-arvosta.

Tontin alkuvuosivuokra on siten vähintään 209 125 euroa (asuin 7 900 $k\text{-m}^2$ x 750 euroa/ $k\text{-m}^2$ x 3,5 % + liike 100 $k\text{-m}^2$ x 350 euroa/ $k\text{-m}^2$ x 5 %)

Vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" liitteenä 2 olevan asuntoalueen vuokrasopimusluonnoksen liitteenä olevan asuntoalueen vuokrasopimusluonnoksen kohdan 1.1. (Vuokra ja sen maksaminen) ehtojen ja periaatteiden mukaisesti.

Asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisten periaatteiden mukaan elinkustannusindeksin kehitykseen perustuvan maanvuokran vuosittain tehtävän tarkistuksen lisäksi maanvuokraa tarkistetaan asuntotonteilla siten, että tarkistus tehdään vuokratkauden aikana kolme kertaa noin 20 vuoden väliajoin ja tarkistuksen taso sidotaan pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksiin (vanhojen osakeasuntojen hintakehitys) kehitykseen. Tarkistus sidotaan tarkistushetkeä edeltäneen kolmen vuoden indeksikeskiarvoon. Maanvuokran muutos voi kullakin tarkistuskerralla olla enintään +/- 50 prosenttia tarkistusvuotta edeltäneen vuoden vuokraan nähden.

Vuokralaisella on oikeus valita tasotarkistuksen toteuttamista myös siten, että ensimmäinen tarkistus tehdään noin 20 vuoden kuluttua vuokratkauden alkamisesta, minkä jälkeen tarkistus tehdään 10 vuoden väliajoin. Tällöin maanvuokran muutos voi ensimmäisellä tarkistuskerralla olla enintään +/- 50 prosenttia ja tämän jälkeisillä tarkistuskertoilla kullakin enintään +/- 25 prosenttia tarkistusvuotta edeltäneen vuoden vuokraan nähden.

Vuokralaisella ei ole pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen oikeutta muuttaa vuokrasopimuksen valmistelun yhteydessä valittua sopimukseen sisällytettyä tasotarkistusmenettelyä.

Tasotarkistusta koskevat ehdot ilmenevät liitteenä 2 olevan maanvuokrauksen esisopimuksen liitteenä olevan asuntoalueen vuokrasopimusluonnoksen kohdasta 1.1. (Vuokra ja sen maksaminen).

Vuokraa peritään kaikissa tapauksissa vähintään tontin asemakaavaan merkityn ja/tai sen ylittävän pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuin- ja/tai liiketilän tai muun tilan rakennusoikeuden määrän (k-m²) perusteella.

Vuokraa ei peritä asemakaavassa tontille merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin asemakaava sallii muutoin kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen (lisäkerrosala). Tämä ei koske pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoikeuksien ylityksiä.

Tontille mahdollisesti toteutettavien muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään samaa vuokraa samojen periaatteiden mukaan kuin liiketilöiden osalta.

Vuokranmaksun, vuokran korotuksen muutostilanteissa ja viivästysseuraamusten osalta noudatetaan maanvuokrauksen esisopimuksen liitteenä 3 olevan asuntoalueen vuokrasopimusluonnoksen kohdan 1 (Vuokranmaksu) mukaisia ehtoja ja periaatteita.

4.4.2. Vuokran lisäosuus (kynnysraha) ja sen maksaminen

Vuokralainen on velvollinen edellä kohdassa 4.4.1 (Vuokra) määritellyn tontin maanvuokran lisäksi suorittamaan kaupungille maanvuokran lisäosuuden (jäljempänä "kynnysraha"). Kynnysrahan määrä [***] euroa määräytyy vuokralaisen esittämän kynnysrahatarjouksen mukaisesti ja maksuajankohta tässä tarjouspyynnön kohdassa myöhemmin todetun mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan ensimmäisen kynnysrahaerän [***] euroa (20 prosenttia kynnysrahasta) viimeistään esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Mainittu ensimmäinen kynnysrahaerä on tarkoitus kuitata kokonaan suoritetuksi esisopimuksen allekirjoituksin.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan toisen kynnysrahaerän [***] euroa (80 prosenttia kynnysrahasta) kaupungille viimeistään ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista, ja kynnysraha on tarkoitus kuitata kokonaan suoritetuksi mainitun vuokrasopimuksen allekirjoituksin.

Kynnysraha on suoritettava siten kokonaan viimeistään ennen tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Kaupunki antaa tarkentavat käytännön ohjeet kynnysrahan suorittamisesta lähempänä tontin luovuttamista. Kynnysrahan määrästä vähennetään jo aiemmin asuntoalueen maanvuokrauksen esisopimuksen yhteydessä suoritettu osuus eli kaksikymmentä (20 %) prosenttia.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kynnysrahan suorittamiseen liittyvistä mahdollisista veroista, kuten esimerkiksi varainsiirtoveron suorittamisesta.

4.4.3. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat

Vuokralainen on velvollinen allekirjoittamaan esisopimuksen ehtojen ja sen liitteenä olevan asuntoalueen maanvuokrasopimusluonnoksen perusteella laaditun tonttia koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen, kun tontin rakennusta/rakennuksia koskeva rakentamislupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat tontin rakentamisen.

Vuokralainen on velvollinen hakemaan Vuokra-alueelle Rakentamislupaa siten, että Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa viimeistään 31.1.2028.

Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa tonttia koskevan maanvuokrasopimuksen 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 kolmen (3) vuoden kuluttua siitä, kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettavaksi

4.4.4. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen 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 kuten yhteisestä ajoyhteyttä, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun) hyväksyttäväksi.

Rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat ehdot ovat liitteenä 2 olevan maanvuokrauksen esisopimusmallin liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen kohdassa 12 (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 ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta on kuvattu tarkemmin tonttien yleisissä varausehdoissa.

6. 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-
palvelu**

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

www.hel.fi/tonttihaut