



Hintakilpailu Malmin raitti 3 kerrostalotontti 38107/16

Tarjouspyyntö

5.3.2026

Helsinki

Sisällys

1.	Yleistä hintakilpailusta	4
1.1.	Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset	4
2.	Kilpailutekniset tiedot.....	6
2.1.	Tarjouspyynnön asiakirjat	6
2.2.	Kilpailuaika	6
2.3.	Kohteeseen tutustuminen	6
2.4.	Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen	6
2.5.	Myytävän kiinteistön ostotarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste.....	7
2.6.	Selvitysten toimittaminen kaupungille	7
2.7.	Kilpailun ratkaiseminen	8
3.	Kilpailun kohde ja alueen kuvaus	8
3.1.	Kilpailualueen raja- ja tonttitiedot	8
3.2.	Tietoa alueesta.....	8
3.3.	Kaavatilanne ja asemakaava	8
3.4.	Tietoa rakennuksista	8
3.5.	Tonttitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot	9
3.6.	Perustamisolosuhteet	9
3.7.	Maaperän puhdistaminen	9
3.8.	Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen	10
3.9.	Kadut, puistot ja kunnallistekniikka	10
4.	Suunnittelu ja rakentaminen.....	10
4.1.	Yleistä	10
4.2.	Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen	10
4.3.	Rahoitus- ja hallintamuoto, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus	11
4.4.	Rakennusten vähähiilisyys.....	11
4.5.	Piha ja hulevesien hallinta	12
4.6.	Autopaikkojen ja pyöräpysäköinnin järjestäminen	12
4.7.	Yhteistilat (harraste- ja kokoontumistilat).....	12
4.8.	Tontin toteuttamisen periaatteet	12
5.	Sopimukset ja tontin luovuttaminen	13
5.1.	Rakennuksen myyminen.....	13
5.2.	Kauppakirja	13
5.2.1.	<i>Kauppahinta sekä sen määräytyminen, omistusoikeuden siirtyminen ja kiinteistövero</i>	<i>14</i>
5.2.2.	<i>Tontille rakennettavan uudisrakennuksen toteuttamisen määräaika</i>	<i>14</i>
5.2.3.	<i>Rakennuksen kunnostamisvelvoite</i>	<i>14</i>
6.	Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta	15
7.	Yhteystiedot.....	15

Ylä-Malmi, Malmin raitti 3 kerrostalotontin (AK) 38107/16 hintakilpailu

TIIVISTELMÄ KILPAILUSTA

- Myydään tarjouskilpailulla Ylä-Malmilla osoitteessa Malmin raitti 3 sijaitseva asuinkerrostalotontti (AK) 38107/16 ja tontilla sijaitseva suojeltu rakennus. Tarjous tulee tehdä uudisrakennusoikeudesta sekä suojellusta rakennuksesta.
- Tontilla on rakennusoikeutta 1 255 k-m², josta nykyisen suojellun rakennusosan osuus on 519 k-m². Uudisrakennuksen osuus on 736 k-m².
- Tontille on toteutettava sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoa. Asuinrakennusoikeudesta saa korkeintaan 50 % osoittaa vuokra-asuntotuotantoon. Omistusasuntotuotantoa koskee perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus.
- Kilpailuaika: 5.3.-4.5.2026, tarjouskilpailuun osallistutaan Huutokaupat.com -nettisivustolla järjestetyn huutokauppaohjeiden ja käytänteiden mukaisesti. Huutokauppa päättyy 4.5.2026 klo 10, tai 3 min viimeisen tarjouksen jälkeen
- Kilpailua koskevat kysymykset tulee toimittaa 30.3.2026 klo 9 mennessä osoitteeseen: yritystonttitiedustelut@hel.fi otsikolla "Hintakilpailu, Malmin raitti 3, tontti (AK) 38107/16"
- Hintakilpailu on avoin kaikille, jotka täyttävät tässä tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset. Tarjous tulee antaa joko yksin tai yhteenliittymänä.
- Hintakilpailun ratkaisuperusteena on tontin tarjottu kokonaishinta. Kaupunki myy tehtyjen ostotarjousten perusteella kilpailun kohteena olevan tontin ja rakennuksen niistä korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle.

1. Yleistä hintakilpailusta

Helsingin kaupunki (jäljempänä myös "kaupunki") myy avoimella hintakilpailulla Malmilla asuin-kerrostalotontin (AK) 38107/16 (jäljempänä myös "tontti") ja sillä sijaitsevan rakennuksen. Tontilla on suojeltu, säilytettäväksi osoitettu entisen nuorisotalon vanhin osa. Vanhan nuorisotalon yhteyteen on tehty laajennusosa, jonka purkaminen on mahdollistettu. Tontille on mahdollista rakentaa lisäksi neljäkerroksinen asuin-kerrostalo.

Tontin pinta-ala on 715 m² ja se on merkitty asemakaavassa asuin-kerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa liiketiloja (AK-1). Tontilla on rakennusoikeutta 1 255 k-m², josta nykyisen suojellun rakennusosan osuus on 519 k-m². Uudisrakennuksen osuus on täten 736 k-m². Tontille tulee toteuttaa sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasumista. Suojellun rakennuksen palauttaminen käyttöön vaatii peruskorjauksen.

Helsingin kaupunki myy kilpailun kohteena olevan tontin siihen kuuluvine rakennuksineen korkeimman koko kiinteistökokonaisuudesta tarjotun hinnan tehneelle tarjoajalle tässä tarjouspyynnössä (jäljempänä "tarjouspyyntö") määritellyin ehdoin. Selvyyden vuoksi todetaan, että tarjouksen tulee kohdistua koko kiinteistökokonaisuuteen, eikä tarjousta voi tehdä ainoastaan rakennuksesta tai uudisrakennusoikeudesta.

Tarjouskilpailuun osallistutaan Huutokaupat.com -nettisivustolla järjestetyn huutokauppaohjeiden ja käytänteiden mukaisesti. Huutokauppa päättyy 4.5.2026 klo 10, tai 3 min viimeisen tarjouksen jälkeen Tarjoajalla (jäljempänä myös "ostajalla") tarkoitetaan tässä tarjouspyynnössä tarjoajaa omasta puolestaan ja/tai perustettavien ja/tai määäämiensä yhtiöiden puolesta ja lukuun.

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

Hintakilpailun ratkaisuperusteena on tontin tarjottu kokonaishinta. Kaupunki myy tehtyjen ostotarjousten perusteella kilpailun kohteena olevan tontin ja rakennuksen niistä korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle.

Kiinteistökaupan ehdot perustuvat tähän tarjouspyyntöön liitteineen ja korkeimman kokonaishinnan tarjoukseen.

Sopimusjärjestelyistä sekä tontin luovuttamisen on kerrottu tarkemmin jäljempänä tarjouspyynnön kohdassa 5 sekä kauppakirjaluonnoksessa.

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

Tarjouspyyntö (kilpailuohjelma) liitteineen on luettavissa ja tulostettavissa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun internet-sivuilla: hel.fi/tonttihaut

1.1. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset

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

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

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

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

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

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

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

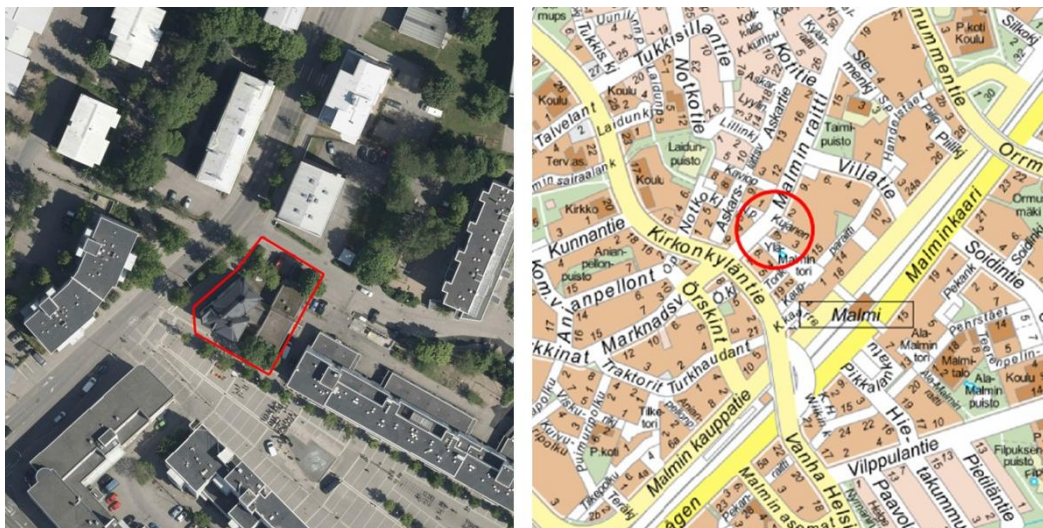
Vakuutuksen sisältö:

- *Kilpailun voittaja tai yksikään sen suora tai välillinen omistaja, vastuuhenkilö tai muu lähellä oleva taho ei ole pakotteiden kohteena tai että pakotteita tai varojen jäädyttämispäätöksiä ei ole asetettu sopimuskumppanille, sopimuskumppanin hallinto-, johto-, tai valvontaelimen jäsenille tai edustus-, päätös-, määräys- tai valvontavaltaa käyttäville henkilöille tai tahoille.*

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

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

2. Kilpailutekniset tiedot



Kuva 1 Havainnekuva ja kilpailualueen raja- ja sijaintikartta

2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat

Tarjouspyyntö muodostuu tästä tarjouspyynnöstä ja siihen sisältyvistä seuraavista liitteistä:

1. Kauppakirjaluonnos
2. Rakennuksen myyntiesite
3. Rakennuksen kuntoarvio 14.3.2025
4. Rakennushistoriaselvitys
5. Asemakaava ja asemakaavan muutos 12921 määräyksiin [\(asemakaava löytyy dwg-muodossa Helsingin karttapalvelusta kartta.hel.fi\)](#)
6. [Asemakaavan selostus](#)
7. Rakennettavuusselvitys 12.9.2025 liitteineen
8. Alueryhmätyöskentelyn periaatteet
9. Ohje rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin
10. Hulevesien hallinta tonteilla, Rakennusvalvonnan ohje 2023
11. Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016
12. Tonttien yleiset varausehdot 18.12.2025

2.2. Kilpailuaika

Avoin hintakilpailu alkaa (to) 5.3.2026. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Kilpailu päättyy (ma) 4.5.2026 klo 10, tai 3 min viimeisen tarjouksen jälkeen.

2.3. Kohteeseen tutustuminen

Tontilla sijaitsevan rakennuksen yleisesittelyt järjestetään 18.3.2026, 1.4.2026 ja 22.4.2026 klo 13-14.

2.4. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen

Kilpailua ja myytävää kohdetta koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse (ma) 30.3.2026 klo 9 mennessä osoitteeseen: yritystonttiedustelut@hel.fi. Viesti tulee otsikoida "Hintakilpailu, Malmin raitti 3 (AK) 38107/16".

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin julkaistaan tällä verkkosivulla. Vastaukset pyritään antamaan viimeistään (ke) 8.4.2026.

Vastaukset kysymyksiin sekä kilpailuaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjousten jättämiselle varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internet – sivuilla: hel.fi/tonttihaut

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

2.5. Myytävän kiinteistön ostotarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste

Tarjoajan tulee tehdä myytävästä kiinteistöstä ostotarjous seuraavasti:

Tarjoukset (huudot) tehdään Huutokaupat.com-palvelussa annettuun ajankohtaan mennessä. Huutokauppaan voi osallistua myös jättämällä myyjän edustajalle kirjallisen sitovan tarjouksen 24.4.2026 klo 10.00 mennessä. Kirjallisen tarjouksen jättämisestä tulee sopia etukäteen myyjän edustajan kanssa. Kaikki tarjoukset rekisteröidään julkisiksi kohteen ilmoitukseen. Kirjallinen ostotarjous on sitova ja sen osalta noudatetaan samoja ehtoja kuin nettihuutokaupassa. Ostajat sitoutuvat kirjaamaan kaikki tarjoukset järjestelmään.

Kirjallinen ostotarjous on allekirjoitettava ja tarjouksesta tulee ilmetä tarjouksen jättäjän yhteystiedot, tarjouksen enimmäismäärä sekä Huutokaupat.com -palvelun kohdenumero, johon tarjous jätetään.

Kaupunkiympäristön toimiala ei vastaa palveluntarjoajan järjestelmän toimivuudesta. Korkein tarjous on se tarjous, jonka palveluntarjoajan järjestelmä on korkeimpana hyväksynyt. Sekä kirjalliset että nettihuutokauppaan jätetyt tarjoukset ovat sitovia. Mikäli tehty tarjous hyväksytään, on tarjouksen jättäjä velvollinen maksamaan tarjoamansa kauppahinnan sovitun maksuajan kuluessa.

Kohde myydään siinä kunnossa ja niillä varusteilla kuin se ilmoituksessa ja kaupantekohetkellä on. Tarjoajalla on ennen tarjouksen tekemistä velvollisuus itse tutustua myytävään kohteeseen ja asiakirjoihin ennen sitovan tarjouksen tekemistä. Ostaja ei voi jälkikäteen vedota sellaiseen seikkaan, joka olisi ennakkotarkastuksessa tai asiakirjoista voitu havaita. Ostajalla ei ole vaihtoeikä palautusoikeutta. Kohteelle ei myönnetä takuuta. Ilmoituksen kuvaukset ovat ainoastaan myyjän arvioita myytävästä kohteesta. Huutokauppaan osallistuvan on itse tutustuttava kohteeseen ennen sitovan tarjouksen tekemistä. Tarjouksen jättämällä huutaja hyväksyy kohteen kunnan sellaisenaan.

Huudosta vetäytyminen

Mikäli huutaja vetäytyy hyväksytystä huudosta, tulee hänen korvata myyjälle epäonnistuneen huutokaupan järjestämisestä aiheutuneina kustannuksina 4 % kiinteistön kauppahinnasta.

Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala pidättää oikeuden keskeyttää huutokauppa tai jatkaa myyntiaikaa.

Tarjous on voimassa 30.11.2026 saakka.

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.

2.6. Selvitysten toimittaminen kaupungille

Tarjouksen hyväksyminen edellyttää, että ostajan luottotiedoissa ei ole häiriömerkintöjä ja että ostajaan, ostajan omistajatahoon tai ostajan määräysvaltaa käyttävään tahoon ei kohdistu Euroopan Unionin tai YK:n pakotteita. Tekemällä tarjouksen ostaja vakuuttaa täyttävänsä edellä mainitut edellytykset.

2.7. Kilpailun ratkaiseminen

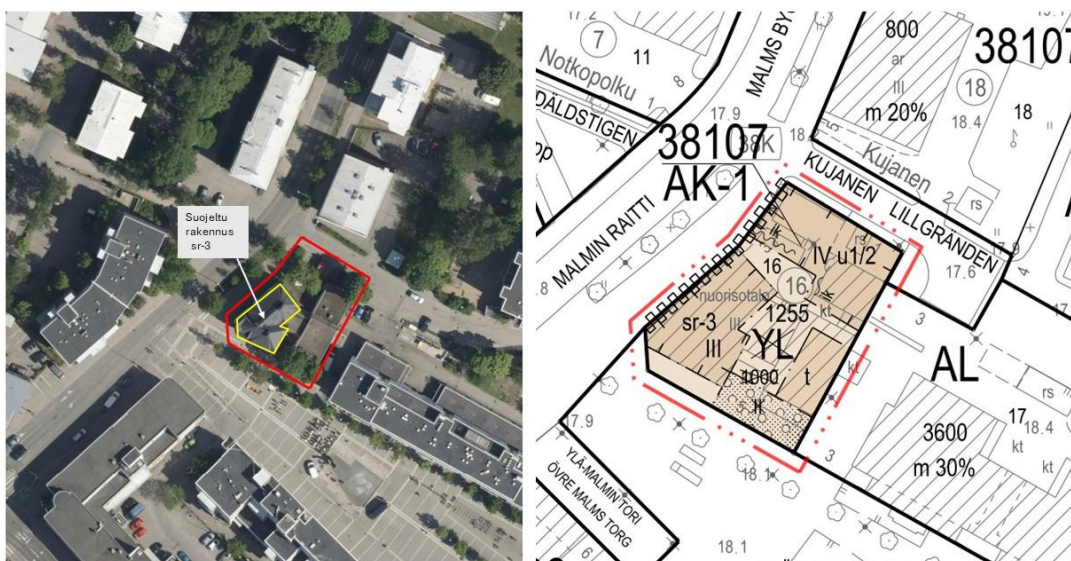
Kaupungin toimivaltainen toimielin tulee päättämään hintakilpailun voittajan ja myynnistä tontista korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle ostajalle/yhteenliittymälle liitteenä 2 olevan kiinteistön kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Toimivaltainen toimielin voi seuraamuksitta hylätä ostotarjoukset.

3. Kilpailun kohde ja alueen kuvaus

3.1. Kilpailualueen rajaus ja tonttitiedot

Kilpailualue sijoittuu Malmin raitti 3:n, Kujasen ja Ylä-Malmin torin rajaamaan kortteliin. Kilpailu-alueeseen kuuluvat osoitteessa Malmin raitti 3:ssa sijaitseva entinen nuoristalo tontteineen (kiinteistötunnus 91-38-107-16). Kilpailun kohteena olevan kiinteistön kokonaislaajuus on noin 715 m².



Kuva 2 Ilmakuva kilpailualueesta ja asemakaava

3.2. Tietoa alueesta

Kilpailun kohde sijaitsee Malmin kaupunginosassa, sijoittuen Ylä-Malmintorin ja Kujasen väliin, ja se on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Etäisyys Malmin juna-aseman laiturille on noin 230 metriä.

Ylä-Malmintori on keskeinen aukio, jonka läpi kuljetaan Malmintorin kauppakeskukseen ja juna-asemalle. Torille avautuu sekä asuin- että liikerakennuksia. Asuinrakennusten alakerroissa on liiketiloja, mm. ravintoloita ja kampaamoita. Tonttia ympäröivä rakennuskanta on rakennettu pääasiassa 1980-luvun loppupuolella. Malmin raittia reunustaneet alkuperäiset naapurirakennukset on purettu. Malmin raitti on paikallinen kokoojakatu, joka yhdistää Malmin keskustaantulevat alueelliset ja paikalliset kokoojakadut.

3.3. Kaavatilanne ja asemakaava

Kaupunginvaltuuston 10.9.2024 hyväksymän ja 8.1.2025 lainvoimaiseksi tulleen Malmin raitti 3 asemakaavan muutoksen nro 12921 mukaan tontti 38107/16 on asuinrakennusten korttelialue (AK).

Malmin raitti 3 asemakaavan muutos nro 12921 määräyksineen on liitteenä 5.

Asemakaavan selostus on liitteenä 6.

3.4. Tietoa rakennuksista

Tontilla on vuonna 1929 valmistunut rakennusosa, joka on toiminut aiemmin Malmin Nuorisotalona. Rakennusta on kutsuttu nimillä Lampisen talo, Malmin nuorisotalo, Malmin raitti 5, ja Malmin nuorisoseurantalo. Se on kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä osa Ylä-Malmin torin ympäristöä ja suojeltu merkinnällä sr-3. Rakennusosan ominaispiirteet on säilytettävä eikä rakennusta saa purkaa. Vanhaa rakennusosaa on laajennettu 1980-luvulla laajennusosalla, jonka purkaminen on asemakaavassa mahdollistettu.



Lisätiedot rakennuksista liitteenä 3.

Lisätiedot nuorisotalon suojeluarvoista löytyy kilpailuohjelman liitteenä olevasta rakennushistoriallisesta taustoituksesta (ks. liite 4.)

3.5. Tonttitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 8.11.2016. Mikäli ostaja hakee tontin osalta tonttijaon muutosta ja lohkomista, vastaa ostaja kyseisistä kustannuksista.

Tontti ja osoite	Käyttötarkoitus	Rahoitus- ja hallintamuoto	Rakennusoikeus (k-m ²)	Pinta-ala noin (m ²)
38107/16 Malmin raitti 3	AK	OO	1 255	715 m ²

OO = sääntelemätön vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto

3.6. Perustamisolosuhteet

Tonttikohtaiset perustamistavat ja perustamisolosuhteet ilmenevät rakennettavuusselvityksestä.

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

Rakennettavuusselvitys 12.09.2025 liitteineen on liitteenä 7.

3.7. Maaperän puhdistaminen

Myytavällä kiinteistöllä on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä kiinteistöllä ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli kiinteistöllä ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, vastaa Myyjä maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske kiinteistön 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 Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

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

3.8. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Tontilla sijaitsee olemassa oleva rakennus. Ostaja vastaa kustannuksellaan, mikäli myytävän tontin alueelta ja 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.

Vanhoja rakenteita ja jätteiden poistamista koskevat ehdot ovat liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen kohdassa 11.

3.9. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka

Tontti rajoittuu Malmin raitti ja Kujanen -nimisiin katualueisiin ja Ylä-Malmin torialueeseen.

Tontti on yhdyskuntateknisen huollon piirissä. Suojellun rakennuksen liitokset verkostoihin sijaitsevat Ylä-Malmin torilla (vesi) ja Malmin raitilla (jätevesi, sähkö, tele ja kaukolämpö).

4. Suunnittelu ja rakentaminen

4.1. Yleistä

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) myytävän tontin tämän tarjouspyynnön ehtojen ja liitteiden mukaisesti. Lisäksi ostaja on velvollinen sovittamaan po. tontin suunnitelmat tarpeellisin osin yhteen viereisten alueiden, tonttien ja kunnallistekniikan suunnitelmien kanssa. Yhteistyön tarkoituksena on varmistaa kunkin tontin toimiva liittyminen esimerkiksi korkeusasemien perusteella ympärillä oleviin alueisiin ja kunnallisteknisiin verkkoihin. Eri tonttien vuokralaisten/ostajien tulee tehdä hyvää yhteistyötä myös keskenään.

Ostaja on velvollinen noudattamaan alueen rakentamista koskevia suunnitteluohjeita, joiden tarkoitus on ohjata ja helpottaa tontin suunnittelua ja rakentamista antamalla tietoa po. aluetta koskevista erilaisista asioista, kuten maaperän puhdistamistoimenpiteistä, alueen pohjaolosuhteista, esirakentamistoimenpiteistä, pohjaolosuhteiden asettamista rajoituksista ja suunnittelussa huomioon otettavista erityiskysymyksistä, tasauksen ja kuivatuksen suunnitteluperiaatteista ja liittymisestä yleiseen vesihuoltoverkkoon.

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 tontti-yksikön ja liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa.

Tontin suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin järjestämissä kokouksissa (alueryhmäkokoukset, rakennuttajakokoukset), joihin vuokraaja on velvollinen osallistumaan. Tarvittaessa voidaan järjestää myös katselmuksia, joissa osapuolet ovat läsnä.

Tontille toteutettava ostajan hanke osallistuu alueryhmätyöskentelyyn ja alueryhmän järjestämiin kokouksiin (aloituskokous ja lausuntokokous). Alueryhmän tehtävänä on tarkastaa ja antaa lausunto hankkeen suunnitelmien asemakaavan mukaisuudesta ja/tai poikkeamisista, tontin luovuttamista koskevien sopimusehtojen ja muiden hanketta koskevien erityisehtojen täyttymisestä sekä suunnitteluratkaisun laadusta. Lisäksi varmistetaan, että suunnittelun yhteensovituksista muun ympäristön kanssa (esim. pelastusreitit) huolehditaan asianmukaisesti. Alueryhmä koostuu aluerakentamisprojektin (puheenjohtaja ja sihteeri), asemakaavoituspalvelun, rakennusvalvontaviranomaisen, liikenne- ja katusuunnittelupalvelun ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun edustajista. Alueryhmää täydennetään tarvittaessa asiantuntijoilla.

Ostaja on velvollinen nimeämään organisaatiostaan 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.

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

4.3. Rahoitus- ja hallintamuoto, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus

Tontille 38107/16 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että Tontille toteutetaan asunnot mainittuun käyttötarkoitukseen.

Sääntelemättömässä vapaarahoitteisessa omistusasuntotuotannossa 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. Muuten huoneistojakauma on hakijoiden vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen. Perheasuntovaatimus koskee kilpailualueen kokonaisuutta, ei suojeltua rakennusta ja uudisrakennusta erikseen.

4.4. Rakennusten vähähiilisyys

Helsingin kaupunkistrategian 2025–2029 tavoitteena on päästöjen vähentyminen 85 prosentilla vuoteen 2030 vuoden 1990 tasosta ja saavuttaa nettonollapäästöt vuoteen 2040 mennessä. Helsingin kaupungin ilmastotyössä yhtenä keskeisenä painopisteenä on rakentamisen hiilipäästöjen minimointi. Tämä tavoite tulee ottaa huomioon myös tontin suunnittelussa ja rakentamisessa, painottaen ratkaisuja, jotka pienentävät rakentamisen hiilipiikkiä erityisesti elinkaaren alkuvaiheessa ja jotka voidaan todentaa hiilijalanjälkilaskennalla.

Tarjouspyynnön julkaisuajankohtana asuinkerrostalon (käyttötaluokka 2) kokonaishiilijalanjälki rakennuksen osuudelle ei saa ylittää 14,0 kg CO₂e/m²/a 50 vuoden käyttöajalla laskettuna.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että rakennushanketta koskeva raja-arvo saattaa muuttua ennen rakentamislupahakemuksen jättämistä. Kokonaishiilijalanjälki lasketaan ja raportoidaan Ympäristöministeriön (YM) vähähiilisyysarvointimenetelmällä ja Helsingin kaupungin ohjeen (Ohje rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin) mukaisesti rakentamislupavaiheessa. Laskelma tulee päivittää rakennuksen vastaanottovaiheessa.

Tämän vuoksi ostaja on velvollinen toimittamaan tontin rakennuksia koskevan hiilijalanjäljen laskentatuloksen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle rakentamislupaa hakemista varten. Laskentatulosten esittämisessä tulee käyttää kaupungin ajantasaista ohjeistusta.

Kaupungin ohje "Ohje rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin" on tämän tarjouspyynnön liitteenä 9.

Lisäksi ostaja on velvollinen toimittamaan tontin rakennuksista hiilijalanjälkilaskelman alueryhmän lausuntokokoukseen mennessä ja rakentamislupavaiheen hiilijalanjälkilaskelman kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle.

4.5. Piha ja hulevesien hallinta

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 tavoitetaso täyttymisestä. Vihertehokkuutta kuvaava viherkerroin lasketaan Excel-pohjaisella Helsingille kehitetyllä laskentatyökalulla, joka on ladattavissa Helsingin kaupungin internetsivulta "Rakennusvalvonnan ohjeet ja lomakkeet".

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

4.6. Autopaikkojen ja pyöräpysäköinnin järjestäminen

Asemakaavassa ei edellytetä autopaikkojen toteuttamista asukaspysäköintiin, vieraspysäköintiin tai liiketilojen tarpeisiin.

Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje (2016) liitteenä 11.

4.7. Yhteistilat (harraste- ja kokoontumistilat)

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

4.8. Tontin toteuttamisen periaatteet

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

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

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

Kaupunki ei vastaa edellä mainituista seikoista tai niistä aiheutuvista kustannuksista.

5. Sopimukset ja tontin luovuttaminen

5.1. Rakennuksen myyminen

Kaupunki myy hintakilpailun perusteella kilpailun voittajalle suojellun rakennuksen ja suojelemattoman laajennusosan. Rakennus myydään siinä kunnossa ja niillä varusteilla kuin se kaupantekohetkellä on.

Kaupunki myyjänä ei vastaa mistään ostajalle aiheutuvista mahdollisista vahingoista, haitoista tai kustannuksista (esimerkiksi rakennusten ylläpidosta tai korjauksista tai hankkeen suunnitteluun liittyvistä) joita ostajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että hanketta koskevat, viranomaisluvut tai muut päätökset oikaisuvaatimuksen, ylemmän toimielimen päätöksen tai valituksen johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy.

Ostaja vastaa kilpailualueella sijaitsevan suojellun rakennuksen kunnostamisesta kokonaisvastuuperiaatteen mukaisesti. Rakennuksen luovutuksen yhteydessä kiinteistön olemassa olevat kunnallistekniset liittymät siirtyvät Ostajalle.

Kaupunki ei takaa rakennuksen nykytilan vastaavan viimeisimpiä piirustuksia.

5.2. Kauppakirja

Ostaja on velvollinen ostamaan kiinteistön ostotarjouksessa esitettyyn ja kaupungin hyväksymään hintaan, mikäli kaupungin johtosäännön mukaan toimivaltainen toimielin päättää hyväksyä ostotarjouksen ja tätä koskeva päätös saa lainvoiman. Kiinteistö myydään yhdellä kiinteistökaupalla ostajalle. Helsingin kaupunki tekee korkeimman hyväksytyn ostotarjouksen tekijän kanssa tarjousten vahvistamisen jälkeen kiinteistön luovutus päätöksen.

Kiinteistön kaupassa noudatetaan liitteenä 2 olevaa kauppakirjaluonnosta ja tästä tarjouspyynnöstä ilmeneviä ehtoja sekä kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistökaupan ehtoja. Kaupungin asianomainen toimivaltainen toimielin hyväksyy lopullisesti kauppahinnan ja muut kaupan ehdot.

Ostaja sitoutuu allekirjoittamaan kiinteistön kauppakirjan viipymättä sen jälkeen, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman ja kauppakirjat ovat Helsingin kaupungin puolesta allekirjoitettavissa. Kiinteistön kauppakirja on kuitenkin allekirjoitettava viimeistään 23.12.2026, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määräaikaan pidennystä.

Kaupunki ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitasta, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli kaupungin toimivaltainen viranomainen ei päättää myydä kiinteistöä, mikäli kiinteistön myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi tai mikäli hankkeen toteuttamisen edellyttämät rakentamis- tai muut luvat eivät tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy tai mikäli tontin myyminen viivästyy tässä tarjouspyynnössä mainitusta syystä tai kaupungista riippumattomista syistä.

Kaupunki määrää tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tontille tässä tarjouspyynnössä asetetut tavoitteet, tonttien yleiset varausehdot ja kaupungin vastaavissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Kaupunki sisällyttää luovutussopimukseen muun muassa kaikki tontin toteuttamisen mahdollisesti edellyttämät rasiteluonteiset ja kaikki tarpeelliseksi katsomansa muut rasiteluonteiset ehdot.

5.2.1. Kauppahinta sekä sen määräytyminen, omistusoikeuden siirtyminen ja kiinteistövero

Myytävän tontin kauppahinta määräytyy noudattaen seuraavia periaatteita:

- Kauppahinta määräytyy tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisten asuintilojen rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) perusteella, ja kauppahinnan määrittelyssä pidetään asuinrakennusoikeuden kerrosalamäärinä seuraavaa:
 - o Asuinrakennusoikeus 1 255 k-m².
- Mikäli myytävälle tontille toteutettava asemakaavassa mainittu asuinrakennusoikeus 1 255 k-m² ylitetään, kauppahintaa peritään myös ylityksen osalta tarjottujen kiinteiden rakennusoikeuden yksikköhintojen mukaan (euroa/k-m²).
- Asemakaavaan merkityn tontille sallitun kerrosalamäärän lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten aputilojen tai muunkaan lisäkerrosalan osalta ei peritä kauppahintaa.
- Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavam muutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.
- Myyjän oikeus lisäkauppahinnan perimiseen on tontin osalta voimassa siitä lähtien, kun kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu siihen saakka, kun tontille myönnetyn rakentamisluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytty käyttöön otettavaksi.
- Ostaja suorittaa kiinteistön kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille viimeistään kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Kiinteistön 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 ehtojen mukaisesti.
- Kaupanteossa noudatetaan voittanutta hyväksytyssä tarjouksessa tarjottua kauppahintaa. Mikäli kaupunki myöntää ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä kaupan tekemiseen lisää aikaa, ostaja on velvollinen suorittamaan kauppahinnalle korkoa edellä esitetyin perustein määräytyvälle kauppahinnalle ja lisäkauppahinnalle 2,75 % vuotuisen koron alkupeleistä määräaikaan seuraavasta päivästä kauppahinnan ja lisäkauppahinnan suorittamiseen asti määräajan siirtämisen/kauppahinnan maksun viivästymisen/saamatta jäävän kauppahinnan perusteella.
- Kaupunki vastaa kiinteistöstä kaupantekovuodelta maksuun pantavasta kiinteistöverosta. Kiinteistöveron suuruuden arvioi verottaja. Vuokratontin maapohjasta ei peritä vuokratilaiselta kiinteistöveroa.

5.2.2. Tontille rakennettavan uudisrakennuksen toteuttamisen määräaika

Tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua viimeistään viiden (5) vuoden kuluttua siitä, kun kaupan kohteena olevan tontin kauppakirja on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettavaksi.

5.2.3. Rakennuksen kunnostamisvelvoite

Ostaja sitoutuu kunnostamaan kaupan kohteena olevan rakennuksen suojellun rakennusosan asemakaavan mukaiseen käyttöön asemakaavan ja muun soveltuvan viranomaisohjauksen

edellyttämällä tavalla. Kunnostustyöt on toteutettava ja saatettava valmiiksi kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamispäivästä.

Rakennus katsotaan kunnostetuksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi.

6. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta

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

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

Kaupungin vastuuvapaus on kuvattu tarkemmin tonttien yleisissä varausehdoissa ja kauppakirjaluonnoksessa.

7. Yhteystiedot

Jenni Kuri
Kiinteistöasiantuntija
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
PL 58213
00099 Helsingin kaupunki
jenni.kuri@hel.fi

The logo consists of the word "Helsinki" in a blue, sans-serif font, enclosed within a blue outline that resembles a speech bubble or a stylized map of the city.

Helsinki

Helsingin kaupunki
Maaomaisuuden
kehittäminen ja tontit

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

www.hel.fi/tonttihau