



Hakuohje

Kehittyvä kerrostalo -tonttihakuk 2025

Kumppanuuskaavoitus

Mellunkylä 47299/1 ja Laajasalo 49085/2

Helsinki

Sisällys

Liitteet.....	12
---------------	----

Hakuohje	3
Aiemmat varauspäätökset	3
Kumppanuuskaavoitus	3
Ideoiden sparraus	3
Hakuohjeen ja sen liitteiden täydentäminen	4
Kysymykset ja vastaukset	4
Hakuaika.....	4
Hakemus ja siihen liitettävät dokumentit	4
Hakemusten julkisuus	5
Arviointiryhmä	5
Arviointi.....	5
<i>Peruskriteerit.....</i>	<i>5</i>
<i>Laatukriteerit.....</i>	<i>5</i>
Tontin varaaminen ja varausehdot.....	6
Tonttien luovuttaminen ja indikatiivinen hinta	6
<i>Tontti 47299/1 luovutetaan myymällä tai vuokraamalla</i>	<i>7</i>
<i>Tontti 49085/2 luovutetaan vuokraamalla</i>	<i>7</i>
<i>Tonttien indikatiivinen hinta</i>	<i>7</i>
<i>Kiinteistökauppa.....</i>	<i>7</i>
<i>Vuokraaminen pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella</i>	<i>7</i>
<i>Lyhytaikainen vuokrasopimus tai valtakirja rakentamisluvan hakemista varten.....</i>	<i>8</i>
Tontit	9
Mellunkylä, tontti 47299/1 ja mahdollisesti osa viereistä aukio- ja katualuetta	9
<i>Rakennettavuusselvitys.....</i>	<i>9</i>
<i>Hallinta- ja rahoitusmuoto sekä perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset</i>	<i>9</i>
Laajasalo, tontti 49085/2	10
<i>Tontin sijoittuminen melualueen läheisyyteen</i>	<i>11</i>
<i>Rakennettavuusselvitys.....</i>	<i>11</i>
<i>Hallinta- ja rahoitusmuoto sekä perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset</i>	<i>11</i>

Hakuohje

Aiemmat varauspää tökset

Kaupunginhallitus varasi 22.4.2024 (245 §) luovutettavaksi Kehittyvä kerrostalo -tonttihaulla Mellunkylästä tontin (A-1) 47299/1. Tonttipäällikko tarkisti 14.5.2024 (27 §) tontin 47299/1 varausta siten, että tontti voidaan luovuttaa joko vuokraamalla se pitkäaikaisesti tai myymällä tulevan varauksensaajan (tonttihaun voittajan) valinnan mukaisesti.

Kaupunginhallitus varasi 28.4.2025 (259 §) luovutettavaksi Kehittyvä kerrostalon -tonttihaulla ja kumppanuuskaavoituksella Laajasalosta tontin 49085/2 (TY). Tontti luovutetaan vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

Kumppanuuskaavoitus

Haettaville tonteille on tarkoitus laatia asemakaavan muutokset. Suunnittelun ja asemakaavoituksen lähtökohtina pidetään haun voittaneita ehdotuksia. Asemakaavan muutokset laaditaan Helsingin kaupungin toimesta yhteistyössä haun voittaneiden eli varauksensaajien kanssa ns. kumppanuuskaavoituksena.

Varauksensaajat ovat velvolliset kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan vastaisuudessa muodostettavat tontit tämän hakuohjeen ja sen liitteiden ehtojen, kaupunkiympäristölautakunnan varauspää töksen sekä kumppanuuskaavoituksena laadittavan asemakaavan mukaisesti. Haun voittaneen nimettyjä vastuuhenkilöitä ei saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta.

Asemakaavan muutosten valmistelu, käsittely ja hyväksyminen noudattavat maankäyttö- ja rakennuslain sääntelemää kaupungin normaalia kaavoitusprosessia ja päätöksentekojärjestystä muutoksenhakumahdollisuuksineen.

Tonttien toteuttamisen edellyttämät asemakaavan muutokset on valmisteltava ehdotusvaiheeseen ja kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn varauspää töksen voimassa ollessa.

Kaavaehdotusten valmistelun tavoiteaikataulu kaupunkiympäristö-lautakunnan käsittelyä varten on vuosi 2027. Lautakuntakäsittelyn jälkeen ehdotus menee nähtäville. Tämän jälkeen asemakaavan muutokset etenevät kaupunginhallitukseen ja tulevat lainvoimaiseksi arviolta 2028.

Voittaneet ehdotukset toimivat tulevan toteutuksen pohjana ja kyseessä on laatulupaus, joka tulee saavuttaa kaikissa vaiheissa. Voittajat sitoutuvat toteuttamaan alueille kaavoitetut tontit vähintään voittaneesta suunnitelmasta ilmenevää laatutasoa- ja perusratkaisuja noudattaen.

Myöhemmin kohdassa "Haettavat tontit" kaavoituksen lähtökohtana on ilmoitetut tonttikohtaiset rakennusoikeuden määrät, kerroskorkeudet ja muut annetut tiedot ovat alustavia ja suuntaa-antavia, jotka tarkentuvat kaavoituksen edetessä. Rakennusoikeuden lopullinen määrä saattaa siten poiketa kumppanuuskaavoituksena tehtävässä lopullisessa asemakaavan muutoksessa tässä hakuohjeessa arvioidusta rakennusoikeuden määrästä.

Ideoiden sparraus

Kehittyvä kerrostalo -työryhmä sparraa hankkeideoita viikoittain marras-joulukuussa Teamsin välityksellä tai paikan päällä Kaupunkiympäristö-talolla.

Sparraukseen osallistuvien on mahdollisuus esitellä alustavia ajatuksia ja suunnitelmia sekä saada palautetta siitä kuinka hyvin ne vastaavat haun tavoitteita.

Pyydä noin tunnin aika sparraukseen sähköpostilla ja ilmoita samalla haluatteko sparrauksen Teamsin välityksellä vai Kaupunkiympäristö-talolla, **kehittyva.kerrostalo@hel.fi**. Sparrausajat:

- ke 5.11.2025 kello 9-11
- ke 12.11. 2025 kello 9-11
- ke 19.11. 2025 kello 9-11
- ke 26.11. 2025 kello 9-11
- ke 3.12. 2025 kello 9-11
- ke 10.12. 2025 kello 9-11

Kehittyvä kerrostalo -työryhmä voi jatkaa sparrausaikaa tarvittaessa harkintansa mukaan.

Hakuohjeen ja sen liitteiden täydentäminen

Hakuohje liitemateriaaleineen julkaistaan Kehittyvä kerrostalo -tonttihaku 2025 verkkosivulla.

Kaupunki voi täydentää ja korjata hakuohjetta ja sen liitemateriaaleja tai antaa lisäohjeita perjantaihin 19.12.2025 saakka.

Täydennykset, korjaukset, lisäohjeet ja hakulomake julkaistaan vain em. verkkosivulla.

Kysymykset ja vastaukset

Kehittyvä kerrostalo -työryhmälle voi esittää kysymyksiä perjantaihin 12.12.2025 saakka, kehittyva.kerrostalo@hel.fi.

Kysymykset ja vastaukset niihin julkaistaan nimettöminä em. verkkosivulla viimeistään perjantaina 19.12.2025.

Kehittyvä kerrostalo -työryhmä voi jatkaa aikaa kysymysten esittämiselle ja niihin vastaamisille tarvittaessa harkintansa mukaan.

Hakuaika

Kehittyvä kerrostalo -tonttihaku alkaa, kun hakuohje liitteineen ja hakulomake on julkaistu kaupungin verkkosivulla hel.fi/tonttihaut.

Hakuaika päättyy maanantaina 2.2.2026 kello 12.00.

Hakemuksen liitteineen tulee olla määräaikaan mennessä perillä. Lähettäjä vastaa hakemusten perille saapumisesta. Myöhästyneitä hakemuksia ei huomioida.

Hakemus liitteineen tulee toimittaa joko:

1. Sähköpostilla: tonttihakemukset@hel.fi

(liitteiden koko saa olla yhteensä enintään 20 Mt, suurikokoisista tiedostoista voi lähettää latauslinkin)

2. Henkilökohtaisesti:

Kaupunkiympäristötalo, asiakaspalvelun infopiste
os. Työpajankatu 8, 00580 Helsinki

[Aukioloajat](#) (linkki Helsingin kaupungin verkkosivuille)

3. Postitse:

Kaupunkiympäristö / Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Sähköpostin aihekentässä tai kirjekuoressa tulee olla merkintä ”**Kehittyvä kerrostalo 2025**”

Kaupunki ei vastaa mistään hakijoille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä niiden esittämät ehdotukset, tai mikäli kaupunki päättää sulkea hakijan pois missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella.

Hakemus ja siihen liitettävät dokumentit

Hakemus tulee täyttää huolellisesti. Teemaan ja sen toteutustavan kuvaukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Hakemuksessa tulee ilmetä huoneistotyyppijakauma (yksiöiden, kaksioiden, kolmioiden yms. määrät) ja huoneistojen keskipinta-alat. Ehdotuksen tulee täyttää vähintään kaupungin varausehdot (*liitteet 2-5*).

Ehdotuksen suunnitelmissa tulee niiden vertailukelpoisuuden mahdollistamiseksi esittää vähintään:

- kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu asemapiirroksen (mittakaava 1:500) sekä kaaviomaisten pohja, julkisivu- ja leikkauspiirroksien avulla (mittakaava 1:200) sekä
- kaksi havainnekuvaa.

Lisäksi hakija voi halutessaan esittää muita suunnitteluratkaisuja havainnollistavia piirroksia ja kaaviota.

Ehdotus tulee esittää vaakasuuntaisilla A3-kokoisilla (594 mm x 297 mm) sivuilla yhtenä PDF-tiedostona.

Toteutuskelpoisuuden arvioimiseksi suositellaan liitettäväksi selvitys hankkeen toteuttamiseen liittyvistä hakijan teknisistä, taloudellisista ja muista resursseista.

Hakija voi liittää tarkemman hankekuvauksen hakemuksen liitteeksi.

Hakemusten julkisuus

Tontin varauksensaajaksi esitettävän hakijan hakemus liitemateriaaleineen (ehdotus) sekä ehdotuksen arviointi julkaistaan verkossa kaupunkiympäristölautakunnan varausesityksen liitteinä.

Hakijan on mahdollisuus niin halutessaan osallistua ehdotuksella, joka ei nyt johda varaukseen, seuraavissa järjestettävissä Kehittyvä kerrostalo - tonttihauissa. Tästä syystä muiden kuin varauksensaajien hakemuksia liitemateriaaleineen (ehdotuksia) sekä niiden arviointeja käsitellään liikesalaisuuksia sisältävinä asiakirjoina (JulkL 24 § 1 mom 20 k.) eikä niitä julkaista verkossa varausesityksen liitteinä.

Arviointiryhmä

Arviointiryhmä arvioi ehdotukset ja asettaa ne paremmuusjärjestykseen kohdassa "Arviointikriteerit" mainittujen arviointikriteerien perusteella.

Arviointiryhmä koostuu Kehittyvä kerrostalo -työryhmästä ja alueen aluerakentamisen projektinjohtajasta ja asemakaavoituksen asiantuntijasta. Lisäksi arviointiryhmän on mahdollista kuulla muita asiantuntijoita, kuten liikenne-, maisema- tai teknistaloudellisia asiantuntijoita.

Arviointi

Arviointi on kaksivaiheinen.

Peruskriteerit

1. Ehdotus on hakuohjeen ja sen liitteiden ehtojen mukainen. (Katso myös kohta "Tonttien varaaminen ja varausehdot".)
2. Ehdotus edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden kanssa (linkit vievät kaupungin verkkosivuille):
 - [Kaupunkistrategia](#)
 - [Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma](#)
 - [Helsingin ilmastotyö](#)

Peruskriteereiden tulee täyttyä, jotta arviointiryhmä pisteyttää ehdotuksen laatukriteerien perusteella.

Laatukriteerit

Teema: Uudet ratkaisut pienimittakaavaiselle kerrostalorakentamiselle

1. Ehdotuksella on uutuusarvoa pienimittakaavaisen kerrostalojen ratkaisujen kehittämisessä Helsingissä.
2. Ehdotuksen asuntosuunnittelu on korkeatasoista ja ratkaisut aikaa kestäviä.
3. Ehdotus on arkkitehtonisesti ympäristöön sopiva ja korkeatasoinen.
4. Ehdotus tuo asukkaille lisäarvoa.

Laadun perusteella pisteytetyt hankkeet asetetaan paremmuusjärjestykseen.

Arviointitaulukko (*liite 1*).

Tontti-yksikkö kutsuu parhaimmiksi arvioitujen ehdotusten esittäjät tontinvarausneuvotteluun. Alustavat aikavaraukset tontinvarausneuvotteluille ovat:

- tontti 47299/1: ti 24.3.2026 kello 10-10.50
- tontti 49085/2: to 26.3.2026 kello 10-10.50

Varauksensaajaksi esitettävällä hakijalla tulee olla käytettävissään tontin rakentamisen edellyttämä riittävä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset. Kaupunki edellyttää, että varauksensaaja on huolehtinut yhteiskunnallisista velvoitteistaan.

Tontin varauksensaajan valinta perustuu kokonaisarviointiin.

Mikäli tonttiin kohdistuu useita tasavertaisia hakemuksia, eikä varauksen-saajaa pystytä edellä mainituin periaattein ratkaisemaan, voidaan valinta suorittaa arvalla.

Kaupungilla on oikeus olla varaamatta tonttia.

Tontin varaaminen ja varausehdot

Haettavien tonttien varauspäättös tehdään kumppanuuskaavoitusta ja hankkeiden jatkosuunnittelua varten.

Varausesityksen valmistelussa noudatetaan kaupunginvaltuuston asettamia asuntopoliittisia tavoitteita sekä kaupungin tavanomaisia tontinvarauksen periaatteita. Tontin varaamisesta päättää kaupunkiympäristölautakunta.

Varausaika on noin kaksi (2) vuotta. Varausta voidaan jatkaa perustellusta syystä ja edellyttää, että varausehtoja on noudatettu. Tällainen syy voi olla esimerkiksi kaavoituksen keskeneräisyys.

Varauksessa noudatetaan mm:

- Tonttikohtaisia erityisiä varausehtoja (*liitteet 2 ja 3*)
- Tonttien yleisiä varausehtoja liitteineen (*liite 4*)
- Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehtoja (*liite 5*)

Mikäli ehdotus ei täytä em. varausehtojen vähimmäisvaatimuksia, tulee ehdoista poikkeamat esittää selkeästi. Lisäksi poikkeamat tulee perustella, esim. miten ehdoista poikkeaminen parantaa ratkaisua. Ehdotusta arvioitaessa varausehdoista poikkeaminen voidaan hyväksyä tai hylätä.

Neuvotteluissa ja varausesityksen valmistelussa erityisiä hanke- ja tonttikohtaisia ehtoja voidaan tarkentaa tai niihin lisätä sellaisia ehtoja, jotka tulevat varauksensaajan hakemuksesta ja sen liitteistä, erityisesti mikäli niillä on ollut vaikutusta ehdotuksen arvioinnissa.

Kaupunki varaa oikeuden päivittää tonttien yleisiä varausehtoja (*liite 4*) Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun ratkaisun/päätöksenteon yhteydessä.

Varauksensaajalla ei ole oikeutta siirtää varausta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraus- tai muutoin käy ilmi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausaika, mikäli varauksensaaja tai tämän yhtiökumppani ei noudata varausehtoja ja/tai kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Varauksensaajan yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan varauspäättöksessä asetettuja varausehtoja.

Varauksen päättämisestä päättää tonttipäällikkö ja päättämisestä ilmoitetaan varauksensaajalle kirjallisesti.

Kaupunki saa varauksen mahdollisessa päättämisen tilanteessa korvauksetta täyden omistus- ja käyttöoikeuden varauksensaajan laatimaan ehdotukseen (suunnitelmaan) sekä mahdollisiin varauksensaajan ja kaupungin yhteistyönä laadittuihin suunnitelmiin ja materiaaleihin kuten esim. asema-kaavan muutokseen.

Varauksensaaja on velvollinen luovuttamaan korvauksetta ko. suunnitelmat ja materiaalit viipymättä varauksen päättämisen tiedoksi saatuaan.

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää varauksen voimassaolon määräaikaan pidennystä. Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli se johtuu pääosin varauksensaajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä.

Tonttien luovuttaminen ja indikatiivinen hinta

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitasta, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli kaupungin toimivaltainen viranomainen ei päättää myydä/vuokrata tonttia, mikäli tontin myynti/vuokrauspäätös ei tule lainvoimaiseksi tai mikäli hankkeen toteuttamisen edellyttämät asemakaavan muutos, rakentamis- tai muut luvat eivät tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy tai mikäli tontin myyminen/vuokraaminen viivästyy.

Tontti 47299/1 luovutetaan myymällä tai vuokraamalla

Tontti 47299/1 luovutetaan **myymällä tai vuokraamalla** pitkäaikaisesti osto-oikeuksin tai ilman osto-oikeuksia tulevan varauksensaajan valinnan mukaan. Osto-oikeus on voimassa enintään 5 vuotta pitkäaikaisen maanvuokra-sopimuksen vuokra-ajan alkamisesta.

Varauksensaaja on velvollinen ilmaisemaan tahtonsa tontin ostamisesta tai vuokrauksesta hyvissä ajoin, kuitenkin viimeistään pyytäänsä valtakirjaa rakentamisluvan hakemista varten.

Indikatiivinen hinta:

- Asuminen 500 euroa/k-m²
- Liike- ja toimistotilat 250 euroa/k-m²

Tontti 49085/2 luovutetaan vuokraamalla

Tontti 49085/2 luovutetaan **vuokraamalla** pitkäaikaisesti.

Indikatiivinen hinta:

- Asuminen 900 euroa/k-m²
- Liike- ja työtilat 300 euroa/k-m²

Tonttien indikatiivinen hinta

Tässä hakuohjeessa edellä ilmoitetut indikatiiviset rakennusoikeuden yksikköhinnat €/k-m² annetaan sitoumuksetta ja ne tarkistetaan kiinteistön kauppakirjan/pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laatimisen yhteydessä.

Tontin hinta määräytyy ottaen huomioon saman tai vastaavan alueen käypä hintataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Markkinaehtoisuus varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla arviokirjalla.

Kauppahintaa/maanvuokraa peritään vähintään asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden määrän mukaan.

Lähtökohtaisesti mahdolliset työtilat lasketaan joko asumiseen tai liike- ja toimistotilaksi riippuen ovatko ne asuntojen yhteydessä vai erillisiä tiloja.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden määrän tai asemakaavan mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa/maanvuokraa.

Kauppahintaa/maanvuokraa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen rakentamisen.

Kiinteistökauppa

Mikäli tontti 47299/1 luovutetaan myymällä, tontin kaupassa noudatetaan erityisiä varausehtoja, kiinteistön kauppakirjaluonnoksessa ilmeneviä ehtoja sekä Kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistökaupan ehtoja. Kaupungin asianomainen toimivaltainen toimielin hyväksyy lopullisesti kauppahinnan ja muut kaupan ehdot.

Kiinteistön kauppakirjaluonnos (*liite 6*).

Kauppakirjaluonnoksen ehdot ovat luonteeltaan vakimuotoisia ja kaupunki pidättää oikeuden myöhemmin muuttaa, täsmentää, lisätä ja poistaa kauppakirjaluonnoksen ehtoja mm. hankkeen erityispiirteistä johtuen.

Vuokraaminen pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella

Pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksilla luovutettaessa noudatetaan vuokranmäärityksessä [kaupunginvaltuuston 2.2.2022 \(22 §\)](#) hyväksymiä periaatteita ja [kaupunginhallituksen 16.6.2025 \(457 §\)](#) päätöstä maanvuokran tasotarkistusmenettelyn käyttöönottamiseksi uudisrakentamiseen vuokrattavilla asuntotonteilla 1.7.2025 alkaen.

Maanvuokran tuottovaatimuksena käytetään 3,5 prosenttia ja vuokra-aika on noin 80 vuotta. Tasotarkistus tehdään vuokrakauden aikana noin kolme kertaa noin 20 vuoden väliajoin tai vaihtoehtoisesti siten, että ensimmäinen tarkistus tehdään noin 20 vuoden kuluttua vuokrakauden alkamisesta ja tämän jälkeen 10 vuoden väliajoin.

Tontin alkuvuosisvuokra määräytyy:
rakennusoikeuden yksikköhinta x rakennusoikeus x tuottotavoite 3,5 %

Lisäksi sovelletaan noin 20/10 vuoden väliajoin tehtävää maanvuokran tasotarkistusta vuokratkauden aikana.

Liike-, toimisto-, työtilojen tuottovaatimuksena käytetään 5 prosenttia.

Alkuvuosivuokran määräytyminen

- xxx euroa/k-m² x asuinrakennusoikeus x tuottotavoite 3,5 %
xxx euroa/k-m² x liike-, toimisto-, työtilojen rakennusoikeus x tuottotavoite 5 %

Esimerkki: tontin alkuvuosivuokra

- (900 euroa/k-m² x 1000 k-m² x 3,5 %) + (300 euroa/k-m² x 50 k-m² x 5 %) = 32 250 euroa.

Maanvuokrasopimusmalli (liite 7).

Maanvuokrasopimusmallin ehdot ovat luonteeltaan vakimuotoisia ja kaupunki pidättää oikeuden myöhemmin muuttaa, täsmentää, lisätä ja poistaa ehtoja mm. hankeen erityispiirteistä johtuen.

Lyhytaikainen vuokrasopimus tai valtakirja rakentamisluvan hakemista varten

Kulloinkin voimassa olevan käytännön mukaan tontille laaditaan joko lyhytaikainen vuokrasopimus tai annetaan valtakirja rakentamisluvan hakemista varten.

Lyhytaikainen vuokrasopimus rakentamisluvan hakemista varten:

Rakentamisluvan hakemista varten tontti vuokrataan ensin lyhytaikaisella kahdentoista (12) kuukauden vuokrasopimuksella kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisesti. Lyhytaikainen vuokrasopimus ei oikeuta maanrakennus- tai rakennustöiden aloittamiseen tonteilla, ellei toisin sovita.

Kaupunki perii lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella kertasuorituksen tonteilta kahden (2) kuukauden maanvuokran, joka lasketaan tontille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila

yms.) rakennusoikeuden (k-m²) mukaan kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti. Mikäli lyhytaikainen vuokrasopimus oikeuttaa myös esimerkiksi maanrakennustöihin, vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen edellä mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan tontin pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen saakka).

Valtakirja rakentamisluvan hakemista varten:

Kaupunki antaa varauksensaajalle (tulevalle ostajalle/ vuokralaiselle) valtakirjan tontille haettavaa rakentamislupaa varten. Valtakirja on voimassa kaksitoista (12) kuukautta.

Kaupunki perii valtakirjan perusteella tontilta kertasuorituksena kahden (2) kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen, joka lasketaan tontille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden (k-m²) mukaan rakennusoikeuden yksikköhintojen perusteella kaupungin valtakirjamenettelyssä noudattaman käytännön mukaisesti.

Valtakirjaa koskevan päätöksen mukaan tontilla ei saa aloittaa maanrakennustöitä, eikä rakennustöitä, ennen kuin tonttia koskeva kaupungin kanssa tehtävä pitkäaikainen maanvuokrasopimus/ kauppakirja on allekirjoitettu ja ennen kuin valtuutettu tai sen perustama tai määräämä yhtiö on saanut tontin hallintaansa. Kaupunki voi kuitenkin myöntää tarvittaessa luvan maanrakennustöiden aloittamiseen ennen maanvuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamista. Tältä ajalta vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen edellä mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan tontin luovutukseen saakka).

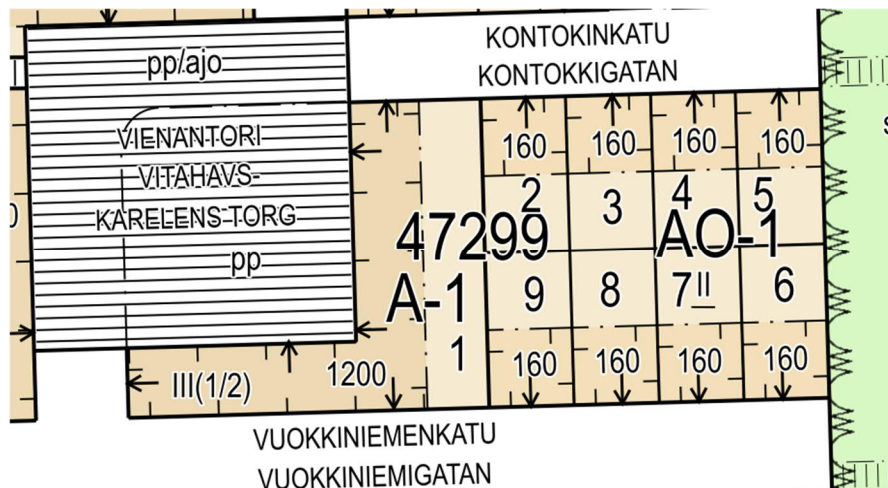
Kaupunki pidättää oikeuden muutoksiin.

Tontit

Mellunkylä, tontti 47299/1 ja mahdollisesti osa viereistä aukio- ja katualuetta

Tontti sijaitsee Mellunkylässä Kurkimäen itäosassa lähellä Myllypuroa osoitteessa [Vuokkiniemenkatu 9](#), [Kontokinkatu 1](#), [Vienantori 2](#) (linkki Helsingin kaupungin karttapalveluun). Tontin pinta-ala on noin 948 m².

Tontilla on voimassa nykyisellään 7.8.2009 lainvoiman saanut asemakaavan muutos nro 11810. Tontilla on kaavamerkintä A-1.



Ote asemakaavamuutoksen nro 11810 kartasta. Ei mittakaavassa.

- Asemakaavan muutos [nro 11810 kartta ja kaavaselostus](#) (liite 8, linkki Helsingin kaupungin karttapalveluun)
- Kaava on lainvoimainen (7.8.2009)
- Rakennusoikeus 1200 k-m², käytetystä rakennusoikeudesta vähintään 20 % tulee olla liike- tai toimistotilaa.

Koska nykyisen asemakaavan mukainen tontti on hyvin kapea ja osoittaa paljon liiketilaa suhteessa asuinrakentamiseen, voidaan tontin ja aukion alueelle tehdä asemakaavan muutos. Kaavamuutoksessa tonttia on mahdollista laajentaa aukion suuntaan ja liiketilan osuutta vähentää. Toteutettavuutta on mahdollista tutkia rakennusoikeutta kasvattamalla ja kerroslukua nostamalla. Myös autopaikkojen määrää ja sijoittelua sekä julkisivumateriaaleja koskien on mahdollista tehdä muutoksia.

Kaupunki laatii yhteistyössä Kehittyvä kerrostalo -haun voittajan/varauksen-saajan kanssa asemakaavan muutoksen tontille ns. kumppanuuskaavoituksen. Kaavamääräykset laaditaan voittaneen ehdotuksen mukaiselle ratkaisulle. Lähtökohtana on asemakaavan muutos nro 11810. Mahdollisia muutoksia asemakaavaan:

- Rakennusoikeus 1400 – 1700 k-m², josta vähintään 10 % tulee olla liike- tai toimistotilaa
- Kerrosluku IV (½). Täysiä kerroksia rakennuksessa voi olla enintään kolme. Neljännessä kerroksessa voi olla enintään puolet suurimman kerroksen alasta. Rakennusalan kasvattaminen sitä leventämällä on Vienantorin suuntaan mahdollista. Tarkemmat ohjeet liitteessä 9.
- Autopaikkoja tulee olla vähintään 1 ap / 250 k-m², muutoin autopaikkojen määrä on hankkeen arvioitavissa.
- Julkisivumateriaalina sallitaan rappaus, ohutrappaus tai puu.

Ehdotetusta ratkaisusta riippuen voi kaavamuutoksessa tontin 47299/1 alueeseen kuulua kapea alue viereistä Vienantorin aluetta liitteen 9 mukaisesti.

Kaavoituksen lähtökohdat (liite 9).

Rakennettavuusselvitys

Rakennettavuusselvitys (liite 10).

Hallinta- ja rahoitusmuoto sekä perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset

Tontille tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalain mukaisesti kuluttajille.

Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Laajasalo, tontti 49085/2

Tontti sijaitsee Laajasalon eteläosassa, Suomensuon alueella osoitteessa [Suomensuontie 3](#) (linkki Helsingin kaupungin karttapalveluun). Tontin pinta-ala on 1 311 m².

Tontilla on voimassa nykyisellään 16.12.1988 lainvoiman saanut asemakaavan muutos nro 9298. Tontilla on kaavamerkintä TY (ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue).



Ilmakuva. Ei mittakaavassa.

Nykyisellään tonttiin kohdistuu toistaiseksi voimassa oleva kirjaamaton kaupungin sisäinen maanvuokrasopimus.

Tontilla sijaitsee kaupungin omistamia purettavia rakennuksia. Kaupunki (Rakennukset ja yleiset alueet / Tilat) on vuokrannut rakennukset toistaiseksi voimassa olevalla huoneenvuokrasopimuksella 3 kalenterikuukauden ja 6 kalenterikuukauden irtisanomisajoilla.

Kaupunki irtisanoo maanvuokra- ja huoneenvuokrasopimukset sekä lähtökohtaisesti purkaa nykyiset rakennukset ennen tontin luovutusta. Varauksen-saaja on velvollinen varausaikana sopimaan kaupungin kanssa rakennusten purkamisen toteuttamisesta.

Kaupunki laatii yhteistyössä Kehittyvä kerrostalo -haun voittajan/varauksen-saajan kanssa asemakaavan muutoksen tontille ns. kumppanuuskaavoituksena. Kaavoituksen tarkoituksena on mahdollistaa asuntorakentaminen tontille. Kaavamääräykset laaditaan voittaneen ehdotuksen mukaiselle ratkaisulle.

Tontille laaditaan asemakaavan muutos ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueesta (TY) asuinkekkosten korttelialueeksi (AK).

- Rakennusoikeus 1000 - 1300 k-m²
- Vähintään 50 k-m² liike- tai työtilaa
Kerrosluku IV (½). Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Rakennuksen ylimpään kerrokseen liittyvälle edellisen kerroksen katolle on rakennettava kattoterasseja. Kattoterasseille saa rakentaa katoksia ja pergoloita.
- Perheasunnoista (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) tulee avautua näkymiä vähintään kahteen suuntaan.
- Maantasokerroksen julkisivut ei saa muodostaa umpinaista vaikutelmaa.
- Pääasiallisena julkisivumateriaalina sallitaan puhtaaksimuurattu vaalea tiili tai puujulkisivu.
- Autopaikkoja tulee olla vähintään 1 ap / 280 k-m², muutoin autopaikkojen määrä on hankkeen päätettävissä.

Kaavoituksen lähtökohdat (liite 11).

Tontin sijoittuminen melualueen läheisyyteen

Tontti sijoittuu lainvoimaiseen Uudenmaan maakuntakaavaan (Uusimaa-kaava 2050) merkityn Puolustusvoimien melualueen ulkopuolelle mutta sen välittömään läheisyyteen. Maakuntakaavassa esitetty melualuerajaus on Valtioneuvoston asetus raskaiden aseiden ja räjähteiden melutasoista (903/2017) mukainen. RAME-asetuksen mukaan ulkomelun ohjearvo alueidenkäyttöä suunniteltaessa pysyväälle asutukselle ja loma-asutukselle on 55 dB *LRden*. Tämä ohjearvo alittuu ko. tontilla. Käytännössä melu kuitenkin kuuluu ko. tontille ja sisälle asuinrakennuksiin silloin, kun toimintaa on. Raskaiden aseiden ja räjäytysten melu on suurienergistä, impulssimaista ja pienitajuista, eikä sitä voida käytännössä vaimentaa esimerkiksi rakenteellisilla ratkaisuilla rakennuksissa.

Rakennettavuusselvitys

Rakennettavuusselvitys (*liite 12*).

Hallinta- ja rahoitusmuoto sekä perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset

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

Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Liitteet

Arviointi

Liite 1: Arviointitaulukko

Varausehdot

Liite 2: Tontin 47299/1 erityiset varausehdot

Liite 3: Tontin 49085/2 erityiset varausehdot

Liite 4. Tonttien yleiset varausehdot

Liite 5: Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehdot

Luovutusasiakirjamallit

Liite 6: Kiinteistön kauppakirjaluonnos

Liite 7: Maanvuokrasopimusmalli

Mellunkylä, tontti 47299/1

Liite 8: Asemakaavan muutos nro 11810 kartta ja kaavaselostus

Liite 9: Kaavoituksen lähtökohdat

Liite 10: Rakennettavuusselvitys

Laajasalo, tontti 49085/2

Liite 11: Kaavoituksen lähtökohdat

Liite 12: Rakennettavuusselvitys

The word "Helsinki" is written in a bold, blue, sans-serif font. It is enclosed within a blue outline that forms a speech bubble shape, pointing downwards.

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit**

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

www.hel.fi/tonttihaut