

Helsinki**MYYNTIESITE****15.9.2025**

MYYDÄÄN Villa Bråvalla, Merikannontie 11, 00250 Helsinki

Helsingin kaupunki myy tarjousten perusteella Sibeliuksen puiston vieressä sijaitsevan Villa Bråvallan ja pihavajan asemakaavan mukaiseen käyttöön. Rakennuksen ostajalle vuokrataan noin 2308 m²:n suuruinen vuokra-alue pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Rakennus myydään julkisella tarjouskilvalla. Tarjoajien tulee toimittaa selvitys suunnitellusta toiminnasta kohteessa.

Osoite: Merikannontie 11, 00250 Helsinki

Kaupunginosa: Taka-Töölö

Villa Bråvalla sr-1:

Alun perin Theodor Höijerin suunnittelema rakennus on rakennettu vuonna 1910. Huoneisto-ala on n. 480 m² (arvioitu), rakennusoikeudellinen kerrosala on asemakaavan mukaan noin 650 k-m². Huvila on kaksikerroksinen rakennus, jossa on lisäksi osittainen kellarikerros. Rakennukseen on aikojen saatossa tehty useita laajennuksia ja muutoksia. Kellaritiloista noin puolet on entisen päiväkodin tiloja; on käytävää, henkilökunnan pukuhuonetilat, WC ja suihku ja päiväkodin keittiö. Ensimmäisessä kerroksessa on eteinen, 2 kpl wc ja päiväkodin ryhmätiloja. Toisessa kerroksessa on wc, parveke ja toimisto- sekä ullakotilaa. Kuivien tilojen lattiat ovat puurakenteisia muovimattopinnoitteella ja seinät maalattua lastulevyä.

Rakennus sijaitsee osittain rinteessä. Osa rakennuksesta on perustettu maanvaraiselle betonilaatalle ja osassa rakennusta on ryömintätilallinen puualapohja kiviladontaperustoilla. Rakennuksen sokkeli on luonnonkiveä. Rakennus on puurunkoinen, jonka keltaiseksi maalatut julkisivut ovat rapattu ja muut osa maalattua vaakalaudoitusta. Rakennuksen peltinen aumakatto on monimuotoinen. Kellaritilassa on maanvarainen betonilaatta, ryömintätilallinen puualapohja. Yläpohjan kantavat rakenteet ovat puuta. Pihalla sijaitsee pieni, puurakenteinen pihavaja. Rakennus on huonokuntoinen ja vaatii korjauksia ennen käyttöönottoa.

Lisätietoja pinta-alasta: Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, joten ne saattavat poiketa olennaisestikin nykymääräysten mukaan mitattavista pinta-aloista.

Energiatodistus: Ei lain edellyttämää energiatodistusta.

Suojelumerkinnät: sr-1 Suojeltava rakennus.

Rakennus on merkitty suojelumerkinnällä sr-1 eli rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

Sähkö

Rakennus on sähkö- ja heikkovirtajärjestelmien osalta välttävissä käyttökunnossa. ja järjestelmät ovat vaihtelevan ikäisiä. Asennukset ovat pääosin toteutettu 4-johdinjärjestelmän mukaisesti ja pääosin pinta-asennuksena. Rakennuksen kaikkien vahvavirta-asennusten uusinta on suositeltavaa, ennen kuin rakennus otetaan käyttöön. Ostajan velvoite.

Puhelin liittymä

rakennuksessa ei ole puhelinliittymää.

Lämmitys

Rakennuksessa on ollut kaukolämpö. Kiinteistön kaukolämpöliittymä on ollut viereisen päiväkotirakennuksen kanssa yhteinen ja jää jatkossa vain päiväkodin käyttöön. Ostaja rakennuttaa rakennukseen uuden lämmitysjärjestelmän. Nykyisiä laitteistoja tai sen osia voidaan hyödyntää, mutta ostaja vastaa järjestelmien korjauksesta ja käyttöönotosta.

Ilmanvaihto

Rakennus on varustettu osittain koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmällä ja osittain koneellisella poistoilmanvaihtojärjestelmällä. Tuloilmakoneita on yksi ja tulopoistoilmakonepaketteja yksi. Erilliset poistoilmakoneet sijaitsevat katolla. Ilmanjako tapahtuu sekoittavana. Rakennus on ollut vuosia käyttämättä ja kylmänä. Koneet ovat olleet pois käytöstä vastaavan ajan.

Vesi- ja viemäri

Kiinteistö on liitetty HSY:n vesi- ja viemäriverkostoon.

Kuntoarvio

Rakennuksesta on tehty kuntoarvio 26.3.2025 sekä AHA-kartoitus 14.2.2023. Rakennus myydään nykykunnossa. Ostaja vastaa kustannuksellaan kaikista mahdollisista rakennuksen korjaamisesta tai purkamisesta tarvittavista toimenpiteistä. Kaupunki ei vastaa mahdollisten vaurioiden korjaamisesta aiheutuneista kustannuksista eikä mahdollisista peruseränhankkeeseen liittyvistä lisätutkimustarpeista.

Asemakaava

Vuokra-alue on asemakaavassa nro 12788/18.8.2025 merkitty kaavamerkinnällä K-1 = Liike-, ja toimisto- rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa julkisia lähipalvelutiloja. Asuminen ei ole sallittua. Piha-alueen alkuperäiset elementit tulee säilyttää. Tontin eteläosan rinteeseen saa rakentaa luonnon kivipintaisen portaan.

Tonttia ei saa aidata puiston suuntaan. Liittyminen puistoon ja sen puistoreittiin tulee toteuttaa saumattomasti. Sibeliuksen puiston erityispiirteet otetaan huomioon kaavaratkaisussa siten, että kulkuyhteydet puiston ja suunnittelualueen välillä turvataan ja huvilan tontin aitaaminen puiston suuntaan estetään. Asemakaavassa annetaan piha-alueita koskien määräyksiä, joilla turvataan alkuperäisten puutarhaelementtien säilyminen ja erityisesti suunnittelualueen puustoisien eteläosan säilyminen osana Sibeliuksen puiston suurmaisemaa. K-1-korttelialueelle saa sijoittaa kaksi autopaikkaa p-merkitylle pysäköintipaikalle.

Uuden kaavan mukainen käyttötarkoitus

Huvila-rakennukseen on mahdollista sijoittaa Sibeliuksen puiston toimintaan kytkeytyviä **kahvila- tai ravintolatiloja sekä muita toimitiloja**. Ostajan tulee hyväksyttää suunnitelmansa rakennusvalvonnalla.

Maanvuokrasopimusluonnoksella todetaan, että käyttötarkoituksen muutosta tulee hakea 31.12.2026 mennessä. Uuden käyttötarkoituksen mahdollistamien toimintojen on tuettava Sibeliuksen puiston toimintaa virkistys- ja matkailukohteena.

Puistosuunnitelmassa on huvilan tontille johtava puistoreitti, joka on asemakaavassa esitetty jatkuvan tontin puolelle jatkuvana yleiselle jalankululle varattuna yhteytenä, jonka varrelle on myös osoitettu sijainniltaan ohjeellinen, kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, kevytrakenteisen kioskin/terassimyyntipisteen paikka. Reitin jatkuminen puistosta tontille on siis tavoitteena.

Tulevat aidat

Päiväkodin ja huvilan tontin väliselle rajalle tulee 1,4 m korkea päiväkodin metallilanka-aita. Huvilan tonttia rajaa kaavassa kadun puolella aita, josta on määrätty näin:

Tontit tulee kadun puolella aidata yhtenäisellä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella puuaidalla. **Ostajan vastuu:** Aita pitäisi saada toteutettua yhdessä päiväkotihankkeen kanssa niin, että aita jatkuu yhtenäisenä kadun varressa tontilta toiselle samalla periaatteella kuin nykyisinkin. Aita on kaavassa esitetty tontin ja katualueen rajalle tosin kuin nykytilanteessa, jossa aita on pari metriä sisäänvedetty rajalta. Puuaidan kustannusarvio n. 7000 euroa.

Valopylväät

Pihalla sijaitsevat valopylväät (2 kpl) siirtyvät kaupan myötä ostajalle. Niihin tulee sähköt huvilalta.

Maanvuokrasopimus

Vuokra-alue on pinta-alaltaan noin 2308 m².

Alue vuokrataan asemakaavan mukaiseen julkiseen palvelukäyttöön (liike- ja toimistorakennus) noin 30 vuoden mittaisella maanvuokrasopimuksella.

Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää eikä sallia toisen käyttää vuokra-aluetta eikä sillä olevia rakennuksia asumiseen.

Tarjottu maanvuokra tullaan sitomaan viralliseen elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimusluonnoksen ehdoissa on sanottu.

Tarjousaika

12.9.2025 – 10.11.2025 klo 13.00

Tarjoukset

Myyjä pidättää itsellään oikeuden pyytää tarjouksen jättäneeltä lisätietoja ja täsmennyksiä sekä oikeuden hylätä kaikki tarjoukset.

Tarjousaika

Tarjousaika alkaa 12.9.2025 ja päättyy 10.11.2025 klo 13.00. Tarjoukset jätetään kirjallisina suljetussa kuoressa Kymppitalon (Työpajankatu 8, Helsinki) infoon annettuun ajankohtaan mennessä. Kirjekuoren päällä on oltava tarjouskohteen nimi ja lähettäjän osoitetiedot. Myös postitse lähetettyjen tarjousten tulee olla perillä vastaanottajalla em. määrättyyn aikaan mennessä. Myöhässä saapuneita tarjouksia ei avata.

Voit myös lähettää skannatun tarjouksen liitteineen, salatulla sähköpostilla osoitteeseen

maarit.kontio@hel.fi

Kirjallinen ostotarjous on allekirjoitettava ja tarjouksesta tulee ilmetä tarjottu kohde osoitteineen, tarjouksen jättäjän yhteystiedot ja tarjottu summa. Liitteeksi vapaamuotoinen, mahdollisimman tarkka toimintasuunnitelma rahoitussuunnitelmiseen. Täytä tarjouslomakkeen kaikki kohdat ja käytä selkeää käsialaa.

Tarjous hylätään, mikäli tarjouksen tekstistä ei saa yksiselitteisesti selvää tai mikäli tarvittavat liitteet puuttuvat. Ehdolliset tarjoukset hylätään.

Myyjä pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä kaikki tarjoukset. Myyjä pidättää oikeuden lopettaa myynti tai jatkaa myyntiaikaa.

Kirjallinen ostotarjous on sitova. Kohde voidaan myydä korkeimman tarjouksen tehneelle, mikäli toimintasuunnitelmansa vastaa kaavanmukaista käyttötarkoitusta. Mikäli tehty tarjous hyväksytään, on tarjouksen jättäjä velvollinen maksamaan tarjoamansa kauppahinnan sovitun maksuajan kuluessa.

Tarjouksen ehdot

Tarjouksen hyväksyminen ja maanvuokrasopimuksen solmiminen 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.

Tarjouksen hyväksyminen edellyttää myös, että kaupunki hyväksyy ostajan toimittaman selvityksen alueelle suunnitellusta toiminnasta.

Kohteeseen tutustuminen

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 ennakotarkastuksessa tai asiakirjoista voitu havaita. Ostajalla ei ole vaihto- eikä palautusoikeutta. Kohteelle ei myönnetä takuuta. Ilmoituksen kuvaukset ovat ainoastaan myyjän arvioita myytävästä kohteesta. Tarjouskilpaan osallistuvan on itse tutustuttava kohteeseen ennen sitovan tarjouksen tekemistä. Tarjouksen jättämällä tarjoaja hyväksyy kohteen kunnan sellaisenaan.

Kaupasta vetäytyminen

Mikäli tarjoaja vetäytyy hyväksytystä tarjouksestaan, tulee hänen korvata myyjälle epäonnistuneen tarjouskisan järjestämisestä aiheutuneina kustannuksina 4 % hyväksytyn tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta.

Kauppan solmiminen

Kauppahinta on suoritettava kokonaisuudessaan, kauppakirja ja maanvuokrasopimus on allekirjoitettava kahden kuukauden kuluessa siitä, kun asiaa koskeva ostajalle osoitettu tieto päätöksestä on lähetetty, ellei myyjän kanssa toisin sovita. Ostajan valinnasta ilmoitetaan kaikille tarjousten jättäneille.

Yhteyshenkilöt

Myyntiä koskevat tiedustelut:

Maarit Kontio maarit.kontio@hel.fi Puh: 09 310 21522

Liitteet

Kuntokatselmusraportti 26.3.2025

AHA-kartoitus 28.3.2025

Maanvuokrasopimus luonnos

Vuokra-alue (karttaliite)

Asemakaava 12788