



Mellunmäen keskustan ALP-tontin 47225/5 ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely

Kilpailuohjelma

13.1.2026

Helsinki

Sisällysluettelo

1.	Yleistä kilpailusta	1
2.	Kilpailutekniset tiedot	1
2.1.	Kilpailun asiakirjat	1
2.2.	Kilpailun aikataulu	2
2.3.	Kilpailua koskevat kysymykset ja kilpailuohjelman täydentäminen	2
2.4.	Kilpailuehdotuksien toimittaminen	2
2.5.	Arviointiryhmän kokoonpano ja arviointi jatkoneuvotteluun otettavista hakijoista	2
3.	Alueen ja kilpailutehtävän kuvaus	3
3.1.	Kilpailualue	3
3.1.1.	Kilpailualueen kuvaus	3
3.1.2.	Perustamisolosuhteet	3
3.1.3.	Maaperän puhdistaminen	4
3.1.4.	Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen	4
3.1.5.	Kunnallistekniikka ja tonttien rakentamisen aikataulu	4
3.2.	Kilpailualueen suunnittelun ja asemakaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet	4
3.2.1.	Yleistä	4
3.2.2.	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	5
3.2.3.	Rahoitus- ja hallintamuoto, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus	5
3.2.4.	Liikerakennusoikeus	5
3.2.5.	Kilpailualueelle toteuttavien rakennusten hiilijalanjäljen raja-arvo	6
3.2.6.	Pysäköinnin järjestäminen	6
3.2.7.	Liityntäpysäköinti	6
3.2.8.	Alueellinen jakelumuuntamo	7
4.	Palautettava aineisto	7
4.1.	Tarjous kilpailuehdotuksen sisältämien käyttötarkoitusten rakennusoikeuksien markkina-arvosta	7
4.2.	Muu materiaali	7
4.3.	Pakotteita koskeva vakuutus	8
5.	Kilpailuehdotusten arviointi ja arviointiperusteet	8
6.	Menettely kilpailun jälkeen	9
6.1.	Tonttivaraus	9
6.2.	Tonttien vuokraamisen periaatteet ja tonttihinnoittelu	9
6.3.	Sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasumiseen osoitettavan tontin mahdollinen luovuttaminen myymällä	10
6.4.	Kilpailun voittanut ehdotus asemakaavoituksen lähtökohtana	10
6.5.	Kilpailualueen suunnittelun ja toteuttamisen periaatteet	10
6.6.	Tonttien toteuttamisen aikataulu	10
7.	Lisätiedot ja yhteyshenkilöt	10

Mellunmäen ALP-tontin 47225/5 tonttihaku

1. Yleistä kilpailusta

Helsingin kaupunki hakee kumppania kehittämään ja toteuttamaan Mellunmäen keskustan ALP-tonttia 47225/5. Kilpailumuotona on ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely.

Mellunmäen keskustassa on vireillä asemakaavan muutos. Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt asemakaavan muutosehdotuksen asettamisesta nähtäville marraskuussa 2025. Asemakaavan laatimisen osana järjestetään kilpailu, jolla haetaan toimijoita tulevan asemakaavan mukaiselle uudelle tontille 47225/5. Kilpailun tavoitteena on varmistaa asemakaavan ratkaisujen toimivuus, maisemallinen, kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen laatu ja korttelin toteuttamisen edellytykset. Asemakaavan laatiminen on aikataulutettu niin, että asemakaava viimeistellään yhdessä kilpailun voittaneiden toimijoiden esittämien ratkaisujen pohjalta kaupungin muut reunaehdot huomioiden.

Kilpailu on suunnattu rakennus- ja kiinteistöalan toimijoille tai näiden muodostamille konsortioille, joilla on tekniset, taloudelliset sekä muut edellytykset vaativan ja laadukkaan kokonaisuuden suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi. Osallistujan (konsortion) tulee sitoutua suunnittelemaan ja toteuttamaan koko kilpailualue tämän kilpailuohjelman mukaisesti.

Kilpailun vaiheet tiivistetysti:

- Kilpailuun osallistuvat laativat kilpailuehdotuksensa kohtien 3 ja 4 mukaisesti. Kilpailuehdotuksen laadinnan pohjana oleva asemakaavan muutosehdotus on kilpailualueen osalta joustava mahdollistaen erilaiset suunnitteluratkaisut.
- Kilpailun arviointiryhmä arvioi saadut ehdotukset kohdan 5 mukaisin kriteerein.
- Arviointiryhmä kutsuu neuvotteluihin 1-2 parhaimmaksi arvioidun ehdotuksen laatintutta tahoa. Neuvottelun tarkoituksena on mm. täsmentää kilpailuehdotuksen toteuttamisen reunaehdot. Arviointiryhmä voi myös antaa jatkosuunnitteluohjeita, joita kilpailun voittaja on velvollinen noudattamaan.
- Neuvottelujen perusteella valittavan voittajan kanssa neuvotellaan tontin varausehdot.
- Kilpailun voittajan valitsee ja varausehtojen hyväksymisestä päättää kaupungin toimivaltainen elin
- Tontit luovutetaan lähtökohtaisesti vuokraamalla kilpailun voittajalle, kun asemakaava on lainvoimaistunut, hankkeille on myönnetty rakennusluvat ja kilpailualue on rakentamiskelpoinen. Mikäli asuminen toteutetaan vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona, voidaan asumiseen osoitettava tontti myös myydä.
- Kilpailualueelle tulee toteuttaa noin 70 liityntäpysäköintipaikkaa kilpailuohjelman kohdan 3.12. mukaisesti.

Kilpailun tarkemmat vaiheet ja reunaehdot on kuvattu jäljempänä tässä tarjouspyynnössä.

2. Kilpailutekniset tiedot

2.1. Kilpailun asiakirjat

Tarjouspyyntö koostuu tästä kilpailuohjelmasta sekä seuraavista liitteistä:

1. Kilpailualueen raja (pdf, dwg)
2. Kilpailualueen raja, ilmakuva (pdf)
3. Pohjakartta (dwg)
4. Asemakaavaehdotus määräyksineen (pdf, dwg)

5. Asemakaavaehdotuksen selostus (pdf)
6. Luonnosotteet julkisten ulkotilojen yleissuunnitelmasta (pdf)
7. Yleistasaustiirustus (pdf)
8. Liikennesuunnitelmaluonnos (pdf)
9. Keskusta-alueen pelastustiekaavio (pdf)
10. Kilpailualueen havainnekuva (pdf, dwg)
11. Otteita Mellunmäen keskustan 3D-näkymäkuvista (pdf)
12. Kiinteistömuuntamotilan suunnittelu- ja rakentamisohje, 1.6.2022 (pdf)
13. Rakennettavuusselvitys (pdf)
14. Tonttien yleiset varausehdot (pdf)
15. [Ohje elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin](#)

2.2. Kilpailun aikataulu

Kilpailu alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttyä tämän kilpailuohjelman. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Kilpailu päättyy ja kilpailuehdotukset tulee jättää viimeistään 16.4.2026 klo 12.00.

2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja kilpailuohjelman täydentäminen

Kilpailua koskevat kysymykset tulee esittää sähköpostilla 6.2.2026 klo 16:00 mennessä osoitteeseen yritystonttitiedustelut@hel.fi

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin sekä hakuohjeen mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä hakemusten jättämiselle varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun internet-sivuilla:

<https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/tontit-ja-rakentamisen-luvat/tontin-hakeminen/tonttihaut-ja-kilpailut>

Vastaukset kysymyksiin julkaistaan viimeistään 27.2.2026.

2.4. Kilpailuehdotuksien toimittaminen

Kilpailuehdotukset palautetaan pdf-tiedostoina sähköpostitse otsikolla "Mellunmäen ALP-tontin 47225/5 tonttihaku" osoitteeseen yritystonttitiedustelut@hel.fi Suurikokoisista tiedostoista voi lähettää latauslinkin.

Hakuaika päättyy (to) 16.4.2026 klo 12.00.

Kaupunki pidättää oikeuden pidentää kilpailuaikana kilpailuehdotusten jättämiselle varattua aikaa.

2.5. Arviointiryhmän kokoonpano ja arviointi jatkoneuvotteluun otettavista hakijoista

Arviointiryhmään kuuluvat:

- Janne Antila, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelupalvelut
- Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
- Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, asemakaavoitus
- Ritva Tanner, projektinjohtaja, kaupunginkanslia
- Jussi Ukkonen, arkkitehti, asemakaavoitus
- Joonas Vikman, erityisasiantuntija, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Kaupunki voi tarvittaessa kutsua arviointiryhmään muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita. Arviointi tehdään tämän kilpailuohjelman arviointiperusteiden mukaisesti.

3. Alueen ja kilpailutehtävän kuvaus

3.1. Kilpailualue

3.1.1. Kilpailualueen kuvaus

Asemakaavaehdotuksen mukainen tontti 47225/5 (jäljempänä Kilpailualue) sijaitsee välittömästi Mellunmäen metroaseman eteläpuolella. Kilpailualueella sijaitsee Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) vuonna 1989 rakennuttama opiskelija-asuntorakennus, joka tullaan purkamaan ennen asemakaavan muutoksen mukaisen rakentamisen aloittamista. Helsingin kaupunki on joulukuussa 2023 ostanut Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiöltä kilpailualueella sijaitsevan vuokraoikeuden rakennuksineen, rakennelmineen sekä sähkö- ja muine kiinteistöön liittyvine liittyvine.



Kuva 1: Kilpailualueen sijainti ja rajausta Mellunmäen keskustassa

Kilpailualueen ympäristössä sijaitsee tällä hetkellä päivittäistavarakauppa, bussiterminaali ja liityntäpysäköintiä.

Mellunmäentien, Ounasvaarantien ja Pallaksentien rajaamassa ns. Mellunpuiston korttelissa 47201 on alkanut uusien asuinkerrostalojen rakentaminen alkuvuodesta 2025. Kortteliin on kaavoitettu 57 300 k-m² uutta asuntokerrosalaa. Mellunpuiston ensimmäiset rakennukset valmistuivat 2025.

Metroradan pohjoispuolelle tulee sijoittumaan Vantaan pikaraitiotien itäinen päätepysäkki ja bussiterminaali. Vantaan raitiotien rakentaminen on aloitettu 2025. Raitiotien Mellunmäen päätepysäkin ja uuden bussiterminaalin rakentaminen käynnistyy arviolta 2027 ja liikennöinnin on tarkoitus käynnistyä vuoteen 2030 mennessä.

Metroradan pohjoispuolella sijaitseva asemakaavaehdotuksen mukainen kortteli 47329 on varattu Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle, Urban Partners Oy:lle ja Fira Rakennus Oy:lle opiskelija-asuntojen ja vanhusten palveluasumisen suunnittelua ja toteutusta varten.

Metroaseman pohjoispuolelle suunnitellaan uutta Laakavuoren korttelitaloa, johon tulee koulun, päiväkodin, nuorisotalon ja työväenopiston tiloja. Rakennus valmistuu arviolta 2030-2031.

Läheinen Mellunmäen leikkipuisto on vastikään uudistettu. Kilpailualueesta noin 800 m päähän on rakenteilla uusi Ojapuiston liikuntapuisto.

3.1.2. Perustamisolosuhteet

Tonttikohtaiset perustamistavat ja perustamisolosuhteet ilmenevät rakennettavuusselvityksestä.

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

Rakennettavuusselvitys 14.08.2025 liitteineen on liitteenä 13.

3.1.3. Maaperän puhdistaminen

Kilpailualueen lähistöllä on ollut jakeluasema. Kilpailualueen maaperää ei ole tutkittu. Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei alueella aiemmin ole harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli kilpailualueella ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, korvaa Kaupunki pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle aiheutua.

3.1.4. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Kaupunki purkaa kilpailualueella sijaitsevan opiskelija-asuntorakennuksen etukäteen. Kilpailualueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. Kilpailun voittaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan em. rakennus- ja muut jätteet.

3.1.5. Kunnallistekniikka ja tonttien rakentamisen aikataulu

Ennen tonttien rakentamista alueelle toteutetaan uudet tontteja palvelevat kadut ja kunnallistekniikka. Uusien katujen ja niitä palvelevan kunnallistekniikan tarkempi suunnittelu ja rakentaminen aloitetaan asemakaavan lainvoimaistuttua. Mellunmäenraition rakentaminen aiheuttaa korkeustason muutoksia nykyiseen maanpintaan nähden. Korkeustason muutoksien suuruus selviää suunnittelun edistyessä. Tonteille toteutettavat rakennukset liitetään kaupungin kunnallistekniisiin järjestelmiin.

Ennen tontin 47225/5 rakentamisen aloittamista alueella tehdään bussiterminaalialue palvelevan joukkoliikennekadun, Mellunmäenraition, esirakentamista. Ennen esirakentamisen aloittamista kaupunki purkaa Kilpailualueella sijaitsevan HOAS:n entisen opiskelija-asuntorakennuksen.

Tämänhetkisen arvion mukaan kilpailualue on rakentamiskelpoinen ja rakentaminen voi alkaa aikaisintaan loppuvuodesta 2029.

Arvio kilpailualueen rakentamiskelpoisuuden aikataulusta tarkentuu asemakaavaprosessin ja sen jälkeen tapahtuvan tarkemman katu- ja kunnallisteknisen suunnittelun aikana.

3.2. Kilpailualueen suunnittelun ja asemakaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet

3.2.1. Yleistä

Asemakaavaehdotuksen mukaan Kilpailualue on osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (ALP). Asemakaavaehdotuksen kokonaisrakennusoikeus tontilla 47225/5 on enintään 8 000 k-m². Korttelin rakennusoikeudesta asumiseen tulee osoittaa vähintään 2 000 k-m². Korttelin rakennusoikeudesta vähintään 3 100 k-m² tulee käyttää liiketiloja varten, josta ympäröiville katu- ja aukiotiloille aukeavien kivijalkaliiketilojen vähimmäismäärä on 300 k-m². Osallistujan / osallistujien tulee sitoutua suunnittelemaan ja toteuttamaan koko Kilpailualue tämän kilpailuohjelman ja toimittamiensa luonnossuunnitelmien mukaisesti.

Tonttihaku järjestetään asemakaavaprosessin ollessa vielä kesken, minkä vuoksi kilpailuvaiheessa lähtötietona esitetyt alueen suunnitteluratkaisut ovat korttelin tarkkaa massoittelemia ja toimintojen sijoittelua koskien luonteeltaan suuntaa antavia. Kaavaehdotus on korttelia koskien merkinnöiltään joustava, ja asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa erilaisia suunnitteluratkaisuja. Rakennusalojen pinta-aloissa on väljyyttä ja suunnitteluvaraa. Kaava mahdollistaa enintään VIII-kerroksisen rakennusmassan korttelin koilliskulmaan ja enintään XIV-kerroksisen rakennusmassan korttelin lounaiskulmaan. Suunnitteluratkaisusta riippuen rakennusaloista voi hyödyntää vain toista tai molempia. Rakennusaloille merkityt kerrosmäärät ovat maksimimääriä, joten suunnitteluratkaisu voi pohjautua matalampiin kerrosmääriin.

Suunnittelussa on kuitenkin tärkeää noudattaa kaavakartan sanallisia merkintöjä ja määräyksiä, jotka ohjaavat koko keskusta-alueen rakentamisen yleistä laatutasoa. Korttelialueen ulkorajoja ei ole sallittua muuttaa.

Asemakaavaehdotuksen ratkaisut tontin 47225/5 osalta viimeistellään kilpailun ratkaisemisen jälkeen kilpailun voittajan kanssa. Tavoitteena on, että asemakaavaehdotuksen pääratkaisut on tehty toukokuun loppuun 2026 mennessä. Tarkistettu asemakaavaehdotus on tarkoitus viedä kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn syys-lokakuussa 2026. Asemakaava voi tulla voimaan aikaisintaan alkuvuodesta 2027.

Tonttihakuun liittyen on syytä huomioida, että alueen asemakaavaratkaisuun ja sen toteuttamisen aikatauluun saattaa tulla muutoksia kaavan poliittisen käsittelyn ja vuorovaikutusprosessin kautta.

Kilpailualueen raja-alue on esitetty liitteissä 1 ja 2.

3.2.2. Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena tavoitteena on, että alueesta syntyy monipuolinen, toimiva ja turvallinen liikenteen ja palvelujen solmukohta, joka on urbaani ja imagoltaan Mellunmäen kaupunkikuvaan sopivan värikäs. Keskeisenä tavoitteena on, että asemakaavan muutoksen myötä metroaseman ympäristön aukio- ja katutilojen laatu kohoaa merkittävästi, alueelle saadaan merkittävästi lisää kaupallisia lähipalveluja ja alueelle syntyy vetovoimaisia asuntoja. Asemakaavan muutos on käynnistetty Vantaan raideyhteyden kehittämisen myötä, ja koska vuodelta 2012 voimassa oleva asemakaava on jäänyt toteutumatta.

Mellunmäen metroaseman ympäristön rakentumattomien tonttien sekä nykyisen HOAS:in opiskelija-asuntolan ja K-Supermarket Masin tilalle suunnitellaan uutta elävää keskustaa, joka koostuu neljästä tiiviisti rakennetusta keskustakorttelista, uudesta bussiliikenneterminaalista sekä uusista aukio- ja katutiloista. Kaavamuutoksen myötä metroaseman ympäristöstä kehittyy aito lähikeskusta ja viihtyisiä kohtauspaikka alueen eri ikäisille asukkaille, joukkoliikenteen matkustajille, alueella työssäkäyville ja alueen palvelujen käyttäjille. Suunnitelma on osa kokonaisuutena, joka käynnistyi aiemmalla kaavamuutoksella metroaseman pohjoispuolelle mahdollistetusta Laakavuoren korttelitalosta ja Vantaan ratikan raitiotieyhteydestä.

Kaavaratkaisun tavoitteena on Mellunmäen metroaseman ympäröivän alueen kehittäminen tiiviiksi alueelliseksi lähikeskukseksi ja merkittäväksi julkisen liikenteen solmukohdaksi yleiskaavan 2016 mukaisesti. Tavoitteena on myös tiivistää kaupunkirakennetta Vantaan ratikan varrella sekä varautua katutilan sekä liikennejärjestelmän muutokseen Vantaan Länsimäessä Länsimäentien varrella.

Asemakaavan mahdollistama asukasmäärän lisäys on noin 700 uutta asukasta.

Asemakaavaehdotuksen aineistoihin voi tutustua tarkemmin Helsingin kaupungin karttapalvelussa: <https://kartta.hel.fi/link/0c8RQvT>

3.2.3. Rahoitus- ja hallintamuoto, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus

Asuntotuotannon hallintamuodoiksi hyväksytään **ensisijaisesti** sääntelemätön vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto. **Toissijaisesti** hyväksytään valtion pitkän korkotuen senioreille suunnattu vuokra-asuntotuotanto. Vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa ei sallita.

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen ja vähintään 75 % yksioista tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

3.2.4. Liikerakennusoikeus

Liikerakennusoikeudesta enintään 2 800 k-m² voidaan toteuttaa päivittäistavarakauppana. Muita liiketiloja, jotka avautuvat Hetanaukion ja ympäröivien katutilojen suuntaan, tulee toteuttaa vähintään 300 k-m².

3.2.5. Kilpailualueelle toteuttavien rakennusten hiilijalanjäljen raja-arvo

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

Kilpailijoiden tulee osana hakemustaan esittää kuvaus kaikista vaikuttavimmista päästövähennystoimista, joilla hankkeen hiilijalanjälkeä pyritään hillitsemään.

Tarjouspyynnön julkaisuajankohtana asuinkerrostalon (käyttötaluokka 2) kokonaishiilijalanjälki rakennuksen osuudelle ei saa ylittää 14,0 kg CO₂e/m²/a 50 vuoden käyttöajalla laskettuna. Liikerakennuksen kokonaishiilijalanjälki rakennuksen osuudelle ei saa ylittää 22,0 kg CO₂e/m²/a 50 vuoden käyttöajalla laskettuna. Rakennushanketta koskeva raja-arvo saattaa muuttua ennen rakentamislupahakemuksen jättämistä. Kokonaishiilijalanjälki lasketaan ja raportoidaan Ympäristöministeriön (YM) vähähiilisyyden arviointimenetelmällä ja Helsingin kaupungin ohjeen (Ohje rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin) mukaisesti rakentamislupavaiheessa. Laskelma tulee päivittää rakennuksen vastaanottovaiheessa

Kilpailun voittaja on velvollinen toimittamaan kunkin tontin rakennuksia koskevan hiilijalanjäljen laskentatuloksen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle sekä kaupungin hiilijalanjälkiyöryhmälle (kymp.hiilijalanjalki@hel.fi) viimeistään hakiessaan tontin lyhytaikaista vuokraamista/valtakirjaa rakentamislupaa hakemista varten. Laskentatulosten esittämisessä tulee käyttää kaupungin ajantasaista ohjeistusta. Mikäli laskentatulos on muuttunut rakentamisluvan myöntämisen jälkeen, kilpailun voittajan tulee toimittaa tontin rakennuksia koskevat tarkistetut hiilijalanjäljen laskentatulokset ennen maanvuokrasopimuksen tai tontin kauppakirjan allekirjoittamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta, eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

Tarkemmin hiilijalanjäljen laskennasta on liitteenä 14 olevien yleisten varausehtojen kohdassa 13.1.

Kaupungin ohje "Ohje rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin" on tämän tarjouspyynnön liitteenä 15.

3.2.6. Pysäköinnin järjestäminen

Kilpailualueella palveleva pysäköinti tulee järjestää rakenteellisesti tontilla 47225/5.

Asuinkerrostalojen osalta pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka / 280 k-m² asuinkerrosalaa. Liiketilojen osalta autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka / 150 k-m².

3.2.7. Liityntäpysäköinti

Kilpailun voittajan on toteutettava kilpailualueelle noin 70 liityntäpysäköintipaikkaa. Kilpailualueelle toteutettavat liityntäpysäköintipaikat korvaavat osin nykyiset maantasossa olevat liityntäpysäköintipaikat Mellunmäen metroaseman ympäristössä.

Suunnittelun lähtökohtana on, että liityntäpysäköintipaikat sijoittuvat yhdelle pysäköintitasolle. Kaupunkiliikenne Oy maksaa kilpailun voittajalle käyttöoikeuskorvauksen liityntäpysäköintipaikoista. Käyttöoikeuskorvaus perustuu liityntäpysäköintipaikkojen rakentamiskustannuksiin. Kaupunkiliikenne Oy:lle luovutetaan liityntäpysäköintipaikkojen käyttöoikeus, ei erillisiä pysäköintipaikkojen hallintaan oikeuttava osakkeita.

Kilpailun voittajan on tehtävä Kaupunkiliikenne Oy:n kanssa sopimus liityntäpysäköintipaikkojen käyttämisestä ja käyttöoikeuskorvauksen maksamisesta. Em. sopimus otetaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen liitteeksi. Sopimuksessa sovitaan mm. käyttöoikeuskorvauksesta ja sen maksujärjestelystä, liityntäpysäköinnin vuorottaiskäytöstä, käyttöajoista ja ylläpitokustannuksista sekä muista käytännön järjestelyistä. Liityntäpysäköintipaikkojen käyttöoikeuskorvauksen laskenta perustuu liityntäpysäköintipaikkojen rakentamiskustannuksiin.

Kilpailun voittaja vastaa liityntäpysäköintipaikkojen ylläpitokustannuksista. Sopimus laaditaan Kaupunkiliikenne Oy:n kilpailun voittajan välillä.

Liityntäpysäköinti toteutetaan vuorottaiskäyttönä. Liityntäpysäköintipaikat ovat vapaassa asiakas- tai muussa käytössä liityntäpysäköintiin osoitettavien kellonaikojen ulkopuolella. Kaupunkiliikenne on alustavasti arvioinut, että liityntäpysäköintipaikat olisivat liityntäliikenteen käytössä arkin klo 06:00 – 18:00 ja viikonloppuisin klo 06:00-18:00.

Kilpailun voittajan tulee osana korttelin tarkempaa toteutussuunnittelua laatia pysäköintipaikkojen rakentamiskustannuksista laskelma. Laskelmassa tulee esittää ne rakentamiskustannukset, jotka liittyvät suoraan pysäköintipaikkojen rakentamiseen. Laskelmassa ei huomioida esimerkiksi pysäköintilaitoksen katolle mahdollisesti toteuttavan kattopihan, kaupan huoltopihan tai muita vastaavia kustannuksia, jotka liittyvät osin tai välillisesti pysäköintilaitoksen rakenteisiin.

Kilpailun voittaja on velvollinen laatimaan tarvittavat selvitykset ja sopimukset yhteistyössä Kaupunkiliikenne Oy:n kanssa.

Kaupunki ei ole osallinen liityntäpysäköintipaikkojen käyttöoikeussopimuksessa tai käyttöoikeuskorvauksien maksamisessa sopimusosapuolena.

3.2.8. Alueellinen jakelumuuntamo

Kilpailun voittajan tulee suunnitella ja toteuttaa kortteliin 47225 sähkönjakelua varten alueellinen yhden muuntajan muuntamotila, jonka lattiapinta-ala on < 15 m² liitteenä 12 olevan Helen Sähköverkko Oy:n kiinteistömuuntamotilan suunnittelu- ja rakentamisohjeen 1.6.2022 mukaisesti.

4. Palautettava aineisto

Luonnossuunnitelma toimitetaan A4- tai A3-koossa tulostettavissa olevana pdf-tiedostona.

Esityksestä tulee selvitä tekstein, kaavioin, tasopiirustuksin ja havainnekuvin Kilpailualueen suunnitteluratkaisun arkkitehtoninen ja maisemallinen idea ja toteutustapa. Suunnitelmien tulee olla muotoilultaan ja sisällöltään riittävän seikkaperäisiä ja yksityiskohtaisia siten, että suunnitelmissa osoitettujen toiminnallisten, laadullisten, teknisen toteutettavuuden ja muiden tekijöiden toteutuminen voidaan arvioida. Pääpainon tulee olla ideatason ja toteutettavuuden havainnollistamisessa, eikä esimerkiksi asuntopohjien yksityiskohtien tutkimisessa.

Korttelin rakentamisen kokonaisaikataulusta ja vaiheistuksesta tulee esittää selvitys ja suunnitelma osana hakemusta.

Hakijoiden tulee aineistossaan ja palautettavassa materiaalissa esittää, miten kilpailuohjelman luvussa 3.2. esitetyt tavoitteet on ratkaistu.

4.1. Tarjous kilpailuehdotuksen sisältämien käyttötarkoitusten rakennusoikeuksien markkina-arvosta

Osana palautettavaa aineistoa kilpailijoiden tulee jättää tarjous kilpailuehdotuksensa sisältämien käyttötarkoitusten rakennusoikeuksien markkina-arvosta.

Rakennusoikeuksien hinnoittelun on vastattava markkina-arvoa. Maanvuokran perusteena olevat vähimmäisyksikköhinnat ovat käyttötarkoituksittain seuraavat:

- | | |
|--|--------------------------|
| - vapaarahoitteinen sääntelemätön omistusasuntotuotanto: | 500 eur/k-m ² |
| - päivittäistavarakauppa: | 675 eur/k-m ² |
| - muut liiketilat: | 225 eur/k-m ² |

Mikäli hankkeeseen suunniteltu asuminen toteutetaan valtion tukemana pitkän korkotuen senioreille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona, asumiseen osoitetun rakennusoikeuden hinnoittelu perustuu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (VARKE) hyväksymään tontin enimmäishintaan. Tässä tapauksessa tarjousta asuinrakennusoikeuden markkina-arvosta ei tarvitse esittää.

4.2. Muu materiaali

Lisäksi hakijoiden tulee toimittaa seuraavat tiedot

- Projektioorganisaation kuvaus
- Selvitys referensseistä vastaavien hankkeiden toteuttamisessa
- 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

Osallistujien tulee huomioida, että viranomaiselle toimitetut asiakirjat ovat lähtökohtaisesti julkisia. Jos osallistuja kuitenkin katsoo, että lähetetty asiakirja/asiakirjat sisältävät liike- ja ammattisalaisuuksia, tulee tiedon salassapito perustella hyvin erillisessä liitteessä ja merkitä itse salassa pidettävän asiakirjan jokaiselle sivulle oikeaan ylänurkkaan teksti "SALAINEN".

4.3. Pakotteita koskeva vakuutus

Tonttivarauksien saajien tulee ennen kilpailun ratkaisun käsittelyä toimittaa Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) vakuutus, ettei varauksen saaja tai yksikään sen vastuuhenkilö ole pakotteiden kohteena ja ettei suunniteltuun tontin tai tonttien vuokraukseen käytetä pakotteiden kohteena olevia tai pakotteiden kohteena olevalta taholta saatua 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 tonttivarauksen saaja on velvollinen toimittamaan asiasta lisäselvityksiä. Selvityksen perusteella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tulee pystyä arvioimaan, kohdistuuko yritykseen, niiden välittömiin ja välillisiin omistajiin sekä yrityksen puolesta tai johdolla toimiviin tahoihin pakotteita.

5. Kilpailuehdotusten arviointi ja arviointiperusteet

Arvioinnin suorittaa kohdassa 2.5. kerrottu arviointiryhmä. Arviointi suoritetaan kokonaisarviointina. Kaupungilla on oikeus hylätä kaikki ehdotukset. Kilpailuun osallistumisesta ei makseta palkkiota.

Kokonaisarvioinnissa tarkastellaan seuraavia näkökulmia:

- Suunnitteluratkaisun kokonaisuus suhteessa asemakaavoituksen lähtökohtien tavoitteiden toteutumiseen
- Kokonaisratkaisun kaupunkikuvallista, maisemallista, toiminnallista ja arkkitehtonista laatua
- Esitettyjen päästövähennystoimien vaikuttavuus ja innovatiivisuus
- Hakijoiden aikaisempi kokemus vastaavasta asumista ja liiketiloja yhdistävistä hankkeista
- Rakentamisen kokonaisaikataulun ja vaiheistuksen uskottava suunnitelma

- Esitetty asumisen rahoitus- ja hallintamuoto. Kaupungin ensisijainen tavoite on, että asuminen toteutuu vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona.

Arviointiryhmä kutsuu neuvotteluihin 1-2 parhaimmaksi arvioidun ehdotuksen laatintua tahoa.

Mikäli kilpailuehdotukset ovat muutoin tasaveroiset, voidaan kilpailuehdotukset asettaa paremmuusjärjestykseen suunnitelmassa esitettyjen kerrosalojen ja tarjottujen kerrosneliöhintojen perusteella lasketun euromääräisen kokonaistarjouksen perusteella.

Tonttivarauksen saajaksi tullaan esittämään kokonaisarvioinnin ja jatkoneuvottelujen perusteella parhaaksi arvioitua hanketta. Tonttivarauksen saaja ratkaistaan arviolta touko-kesäkuussa 2026, jonka jälkeen asemakaavaehdotuksen ratkaisuja viimeistellään tonttihaun voittaneen hakijan/hakijoiden ratkaisujen pohjalta asemakaavoituksen ja kaupungin muut tavoitteet ja reunaehdot huomioiden.

6. Menettely kilpailun jälkeen

6.1. Tonttivaraus

Arviointiryhmä esittää kaupungin toimivaltaiselle toimielimelle Kilpailualueen varaamista tonttivarauksena arvioinnin ja jatkoneuvottelujen perusteella parhaaksi arvioidulle hakijalle/hakijoille arviolta elo-syyskuussa 2026.

Tonttivarauksen saajilta peritään varausmaksu. Varausmaksun suuruus on koko Kilpailualueen osalta 40 000 euroa.

Varausmaksu tulee maksaa kahden kuukauden kuluessa siitä, kun varauspäättös on lainvoimaistunut. Varaaja menettää varausmaksun, mikäli luopuu varauksesta, kaupunki päättää varauksensaajasta johtuvista syistä varauksen (esim. varaaja ei noudata varausehtoja) tai varaaja ei tee pitkäaikaista maanvuokrasopimusta. Varausmaksu hyvitetään lopullisesta maanvuokrasta.

6.2. Tonttien vuokraamisen periaatteet ja tonttihinnottelu

Tontti/tontit luovutetaan vuokraamalla enintään noin 80 vuoden maanvuokrasopimuksin kaupungin vakiintuneilla tontinluovutusehdoilla. Mikäli asuminen toteutetaan valtion tukemana pitkän korkotuen senioreille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona, tontin/tonttien vuokra-aika on kuitenkin enintään noin 60 vuotta.

Tonttien hinnoittelun on vastattava markkina-arvoa. Maanvuokran perusteena olevat vähimmäisyksikköhinnat on ilmoitettu kilpailuohjelman kohdassa 4.1.

Mikäli asuminen toteutetaan valtion tukemana pitkän korkotuen senioreille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona, asumiseen osoitetun rakennusoikeuden hinnoittelu perustuu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (VARKE) hyväksymään tontin enimmäishintaan.

Tonttivarauspäättöksessä määritetään tulevan maanvuokran määräytymisen peruste hakijan tarjoamien rakennusoikeuksien yksikköhintojen perusteella. Tarjouksien on vastattava tonttien markkina-arvoa kilpailuohjelman kohdan 4.1. mukaisesti. Päivittäistavarakaupan, liiketilojen ja mahdollisen vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistusasuntotuotannon rakennusoikeuksien yksikköhinnat sidotaan tonttivarauspäättöksen lainvoimaistumisesta lukien tiedossa olevaan viimeisimpään elinkustannusindeksiin pistelukuun. Kaupunki varaa oikeuden tarkistaa maanvuokratason markkinaehtoisuuden tonttien luovutushetkellä huomioiden säädökset kielletystä valtiontuesta.

Vuotuinen maanvuokra on asumisen osalta 3,5 % asumiseen osoitetun rakennusoikeuden markkina-arvosta. Päivittäistavarakaupan ja liiketilojen osalta vuotuinen maanvuokra on 5 % em. rakennusoikeuden markkina-arvosta.

Kaupunki on 1.7.2025 ottanut käyttöön ns. tasotarkistusmenettelyn uudisrakentamiseen vuokrattavilla asuntotonteilla. Lisätietoja tasotarkistusmenettelystä oheisesta [linkistä](#). Menettelyä ei sovelleta valtion tukemiin pitkän korkotukilainan hankkeisiin.

Tontit vuokrataan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla, kun asemakaava on lainvoimaistunut, hankkeille on myönnetty rakennuslupa ja kilpailualueen rakentamiskelpoisuuden ajankohta on tiedossa.

6.3. Sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasumiseen osoitettavan tontin mahdollinen luovuttaminen myymällä

Mikäli tonttivaraus myönnetään hankkeelle, jonka suunnitelman mukaan Kilpailualueen asuntotuotanto toteutetaan vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona, voidaan asumiseen osoitettava tontti myös myydä. Lisäksi tontin myynnin edellytyksenä on, että asumiseen osoitettava tontti voidaan muodostaa omaksi itsenäiseksi tontikseen.

Kaupunki tulee ennen mahdollista asumiseen osoitettavan tontin myyntipäätöstä tarkistamaan myyntihinnan markkinaehtoisuuden käyttämällä puolueetonta kiinteistöarvioitsijaa, kun asemakaavaratkaisun tarkempi sisältö on tiedossa ja tontin luovutus- ja toteuttamisaikataulu on selvillä.

6.4. Kilpailun voittanut ehdotus asemakaavoituksen lähtökohtana

Kilpailualueen suunnittelun ja asemakaavoituksen lähtökohtana pidetään kilpailun voittanutta ehdotusta ja asemakaava laaditaan Helsingin kaupungin toimesta yhteistyössä kilpailun voittaneen ja tonttivarauksen saaneen tahon kanssa.

Asemakaavan valmistelu, käsittely ja hyväksyminen noudattavat kuitenkin lainsäädännön sääntelemää kaupungin normaalia kaavoitusprosessia ja päätöksentekojärjestystä muutoksenhakumahdollisuuksineen.

Voittanut ehdotus toimii tulevan toteutuksen pohjana ja voittaneessa ehdotuksessa on kyse kilpailijan antamasta laatulupauksesta, joka tulee saavuttaa kaikissa vaiheissa. Voittaja sitoutuu toteuttamaan alueelle kaavoitetut tontit vähintään voittaneesta suunnitelmasta ilmenevää laatutasoaja perusratkaisuja noudattaen. Kilpailun voittaneen työryhmän nimettyjä vastuuhenkilöitä ei saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta.

6.5. Kilpailualueen suunnittelun ja toteuttamisen periaatteet

Kilpailun voittaja on velvollinen kiinnittämään pätevät suunnittelijat hankkeeseensa asemakaavoituksen viimeistelyvaiheessa tehtävää suunnitteluyhteistyötä sekä toteutussuunnittelua varten.

Kilpailun voittaja toimii alueen toteuttajana ja sitoutuu kokonaisvastuuperiaatteella alueen kehittämiseen ja ratkaisun toteuttamiseen, ja vastaa kaikista suunnittelusta, toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvista kustannuksista.

6.6. Tonttien toteuttamisen aikataulu

Kilpailualueen rakentaminen tulee aloittaa viipymättä, kun asemakaavan muutos on lainvoimaistunut, Pallaksenpolun esirakentaminen on valmistunut ja Kilpailualue on rakentamiskelpoinen. Tonttivarauksen saaja on velvollinen edistämään Kilpailualueen suunnittelua, tarvittavia sopimusjärjestelyjä ja rakentamislupien hakemista siten, että rakentaminen on mahdollista aloittaa, kun Kilpailualue on rakentamiskelpoinen. Tämänhetkisen arvion mukaan kilpailualue on rakentamiskelpoinen ja rakentaminen voi alkaa aikaisintaan loppuvuodesta 2029.

7. Lisätiedot ja yhteyshenkilöt

Kilpailun järjestäjän edustaja:

Joonas Vikman
Erityisasiantuntija
Kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
joonas.vikman@hel.fi
Puh. (09) 310 52906