



Hintakilpailu (myytävä/vuokrattava tontti) Myllypuro, Karhukallio tontti (AK) 45366/1

Tarjouspyyntö

19.3.2026

Helsinki

Sisällys

Tiivistelmä.....	3
1. Yleistä hintakilpailusta	4
1.1. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset.....	5
2. Kilpailutekniset tiedot	6
2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat.....	6
2.2. Kilpailuaika	6
2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen	7
2.4. Tarjous ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste.....	7
2.5. Tarjousten toimittaminen kaupungille	7
2.6. Kilpailun ratkaiseminen.....	8
3. Kilpailun taustatietoja.....	8
3.1. Karhukallion alueesta	8
Kilpailualue	8
3.1.1. Asemakaava	8
3.1.2. Tonttitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot.....	9
3.1.3. Perustamisolosuhteet.....	9
3.1.4. Maaperän puhdistaminen	9
3.1.5. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka	10
3.1.6. Hajautettu energiantuotanto korttelissa.....	10
3.1.7. Rakentamisen logistinen ohjaus	10
3.2. Suunnittelu ja rakentaminen	10
3.2.1. Yleistä.....	10
3.2.2. Suunnittelun lähtökohdat.....	10
3.2.3. Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus.....	11
3.2.4. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen	11
3.2.5. Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus	12
3.2.6. Rakennusten vähähiilisyys	12
3.2.7. Piha ja hulevesien hallinta.....	13
3.2.8. Autopaikkojen ja pyöräpysäköinnin järjestäminen	13
4. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat.....	13
4.1. Luovutustavan valinta.....	13
4.2. Tontin ostaminen.....	14
4.2.1. Kiinteistökaupan esisopimus	14
4.2.2. Kauppakirja.....	14
4.2.3. Kauppahinnan määräytyminen, maksaminen ja korko	15
4.3. Tontin vuokraus.....	16
4.3.1. Asuntoalueen maanvuokrauksen esisopimus	16
4.3.2. Vuokrausperiaatteet.....	17
4.3.3. Vuokra	17
4.4. Tontin toteuttamisen periaatteet.....	18
4.5. Rakentamisluvan hakeminen	18
4.5.1. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat	19
5. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta.....	19
6. Yhteystiedot	19

Myllypuron Karhukallion myytävän tai vuokrattavan tontin (AK) 45366/1 hintakilpailu

Tiivistelmä

- Myydään tai vuokrataan eniten tarjoavalle Vartiokylän Myllypuron Karhukallion alueelle sijoittuva asuinkerrostalotontti (AK) 45366/1. Tontin asuinkerrosala on 4300 k-m² ja liikerakennusoikeuden kerrosala 300 k-m²
- Tontille toteutettava vapaarahoitteista omistusasumista. Toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Mainittujen asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- Kilpailuaika: 19.3.2026-26.5.2026. Tarjoukset toimitettava (ti) 26.5.2026 klo 12.00 mennessä Helsingin kaupunkiympäristön infopisteeseen.
- Kilpailua koskevat kysymykset tulee toimittaa (to) 9.4.2026 klo 16 mennessä osoitteeseen: asuntotonttiedustelut@hel.fi otsikolla "Hintakilpailu, tontti 45366/1". Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (to) 24.4.2026.
- Tarjouksen on oltava voimassa 13.4.2027 saakka.
- Kilpailun voittaja sitoutuu järjestämään kilpailun kohteena olevalle tontille Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun.
- Hintakilpailu on avoin kaikille, jotka täyttävät tässä tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset. Tarjous tulee antaa kyseiseen kokonaisuuteen kuuluvista tonteista joko yksin tai yhteenliittymänä.
- Helsingin kaupungin toimivaltainen viranhaltija päättää arviolta elokuussa 2026 hintakilpailun voittajan valinnasta. Kiinteistökaupan esisopimus tai maanvuokrauksen esisopimus tulee allekirjoittaa viimeistään kolmen kuukauden kuluessa päätöksestä. Ehtojen noudattamisen vakuudeksi kaupunki edellyttää ostajalta/vuokralaiselta 240 000 euron suuruista vakuutta.
- Tonttien ostamista/pitkäaikaista vuokraamista koskevat määräajat ilmenevät tämän tarjouspyynnön kohdasta 4.5.1 (Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat).

1. Yleistä hintakilpailusta

Helsingin kaupunki (jäljempänä myös "kaupunki") myy tai vuokraa avoimella hintakilpailulla Vartiokylän Karhukalliossa sijaitsevan asuinkerrostalotontin (AK) 45366/1 (jäljempänä myös "tontti"). Tontilla on asuinkerrosalaa yhteensä 4 300 k-m² ja liiketilaa (kr-tilaa) yhteensä 300 k-m². Tontille tulee toteuttaa sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasumista.

Helsingin kaupunki myy tai vuokraa kilpailun kohteena olevan tontin korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle tässä tarjouspyynnössä (jäljempänä "tarjouspyyntö") määritellyin ehdoin. Tarjoaja päättää tarjouksen jättäessään tarjoutuuko hän ostamaan vai vuokraamaan tontin.

Tarjous annetaan liitteenä 1 olevalla tarjouslomakkeella, ja tarjousaika päättyy (ti) 26.5.2026 klo 12.00.

Tarjoajalla tarkoitetaan tässä tarjouspyynnössä tarjoajaa omasta puolestaan ja/tai perustettavien ja/tai määräämiensä yhtiöiden puolesta ja lukuun.

Tarjouksella tarkoitetaan tässä tarjouspyynnössä tarjoajan ostotarjousta tai vuokraustarjousta tarjoajan valitseman tarjousvaihtoehdon mukaisesti. Tarjoaja ei voi tarjouksen jättämisen jälkeen vuokrata tonttia, mikäli tämä on jättänyt tarjouksen tontin ostamiseksi eikä ostaa tonttia, mikäli tämä on jättänyt tarjouksen tontin vuokraamiseksi.

Tarjoajan tulee ilmoittaa osto/vuokraustarjouksessaan tarjouksen kohteena olevan tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille ja liiketiloille (kr) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²). Hintakilpailun ratkaisuperusteena on tontin kokonaishinta, joka määräytyy tarjottujen pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusoikeuden yksikköhintojen ja mainittujen kerrosalamäärien perusteella sekä laskemalla saadut hinnat yhteen. Mikäli tarjoaja tarjoutuu vuokraamaan tontin ostamisen sijaan, määräytyy tontin vuokra kokonaishinnan perusteella määritellyn rakennusoikeuden yksikköhinnan perusteella liitteenä 3 olevan maanvuokrasopimuksen esisopimuksen mukaisesti.

Kilpailun voittaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontista soveltuvin osin Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan tonttien suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme, toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.

Kaupan/maanvuokrauksen ehdot perustuvat tarjouspyyntöön ja korkeimman kokonaishinnan tarjoukseen.

Kaupunki määrää tarvittaessa tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tässä tarjouspyynnössä tontille asetetut tavoitteet ja ehdot sekä kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Merkittävät poikkeamat tästä tarjouspyynnöstä ilmeneviin ehtoihin eivät ole mahdollisia.

Sopimusjärjestelyistä sekä tontin luovuttamisen ja toteutuksen periaatteista ja määräajoista on kerrottu tarkemmin jäljempänä tarjouspyynnön kohdassa 4 sekä ostettaessa liitteenä 2 olevassa kiinteistökaupan esisopimusluonnoksessa tai vuokrattaessa liitteenä 3 olevassa maanvuokrasopimuksen esisopimuksessa.

Alueen kohdekartta ja kilpailualueen raja-ajat ovat liitteenä 4.

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

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

Tonttien yleiset varausehdot 18.12.2025 ovat liitteenä 5. Kilpailun voittajalla tarkoitetaan mainittujen ehtojen mukaista varauksensaajaa.

1.1. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset

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

Asuntojen korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytetään, että tarjoajalla 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).

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

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

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

Kaupungilla on tarvittaessa oikeus pyytää lisäselvityksiä yleisten kelpoisuusedellytysten ja harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen osalta. Kilpailun voittajan 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 korttelista ja kilpailualueen raja.

2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat

Tarjouspyyntö muodostuu tästä tarjouspyynnöstä ja siihen sisältyvistä seuraavista liitteistä:

1. Tarjouslomake
2. Kiinteistökaupan esisopimusluonnos liitteineen (liite 3 kauppakirjaluonnos)
3. Maanvuokrauksen esisopimusluonnos liitteineen (liite 3 maanvuokrasopimusluonnos)
4. Sijainti ja kohdekartta tarjouspyyntöön
5. Tonttien yleiset varausehdot 18.12.2025
6. Asemakaavan muutos nro 12550 määräyksineen
(asemakaava löytyy dwg-muodossa Helsingin karttapalvelusta [Kaavadokumentit](#))
7. Asemakaavan selostus
8. Rakennettavuusselvitys 14.8.2025 liitteineen
9. Alueryhmyöskentelyn periaatteet
10. Rakentamislogistiikan yleinen toimintaohje urakoitsijoille ja rakennuttajille, Sitowise
11. Hulevesien hallinta tonteilla
12. Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016
13. Ohje rakennuksen hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin 7.11.2023
14. Ohjeet kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamiseen tontilla (vuokrattava tontti 11.12.2025/myytävä tontti 10.12.2025)
15. Viilarintien katusuunnitelma

2.2. Kilpailuaika

Hintakilpailu alkaa (to) 19.3.2026. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Kilpailu päättyy (ti) 26.5.2026 klo 12.00.

2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse (to) 9.4.2026 klo 16 mennessä osoitteeseen: *Viesti tulee otsikoida "Hintakilpailu, tontti (AK) 45366/1"*

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (to) 24.4.2026. 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.

2.4. Tarjous ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste

Tarjoajan tulee tehdä tontista tarjous seuraavasti:

Tarjoajan tulee ilmoittaa liitteenä 1 olevalla tarjouslomakkeella tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille ja liiketiloille tarjottavat kiinteät rakennusoikeuden yksikköhinnat (euroa/k-m²) sekä tontista tarjottu kokonaishinta, joka saadaan kertomalla tarjotut yksikköhinnat mainittuun lomakkeeseen merkityillä kerrosalamäärillä sekä laskemalla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen. Tarjoajan tulee lisäksi ilmoittaa kyseisellä lomakkeella tarjoutuuko tämä ostamaan vai vuokraamaan kilpailun kohteena olevan tontin.

Tarjouksen on oltava voimassa 13.4.2027 saakka.

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

Ehdollisia tai tämän tarjouspyynnön vastaisia tarjouksia ei hyväksytä.

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

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

2.5. Tarjousten toimittaminen kaupungille

Tarjous ja selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä ja harmaan talouden torjunnasta on toimitettava Helsingin kaupunkiympäristön infopisteeseen kilpailun päättymisaikaan (ti) 26.5.2026 klo 12.00. mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä "*Hintakilpailu, tontti (AK) 45366/1*". Kaupunki pidättää oikeuden pidentää kilpailuaikana tarjousten jättämiselle varattua aikaa.

Helsingin kaupunkiympäristön infopiste
PL 58213, 00099 Helsingin kaupunki
(käyntiosoite: Työpajankatu 8, 00580 Helsinki, 1.krs., avoinna ma-pe 8.00-16.00)

Kaupunki suosittelee, että ostotarjoukset toimitetaan henkilökohtaisesti Helsingin kaupunkiympäristön infopisteeseen.

Edellä mainitun määräajan jälkeen jätetyt ostotarjoukset hylätään.

2.6. Kilpailun ratkaiseminen

Kaupungin toimivaltainen viranhaltija päättää arviolta elokuussa 2026 hintakilpailun voittajan valinnasta. Toimivaltainen viranhaltija myy tontin korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle ostajalle/yhteenliittymälle liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisin ehdoin TAI vuokraa tontin korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle vuokraajalle/yhteenliittymälle liitteenä 3 olevan maanvuokrasopimuksen esisopimuksen mukaisin ehdoin korkeimman tarjouksen jättäneen tarjoustyyppistä (ostotarjous/vuokraustarjous) riippuen.

Toimivaltainen viranhaltija voi seuraamuksitta hylätä tarjoukset.

3. Kilpailun taustatietoja

3.1. Karhukallion alueesta

Kilpailun kohteena oleva tontti sijoittuu uudelle Karhukallion alueelle. Karhukallio on Helsingin Myllypuron lounaisosan ja Herttoniemen pohjoisosan alueelle kehittyvä uusi asuinalue, joka tarjoaa korkealaatuista asumista noin 2 700 asukkaalle. Alue yhdistää ekologisen puurakentamisen, kallioisen luonnonmaiseman ja ennen kaikkea Raide-Jokerin tuoman erinomaisen saavutettavuuden.

Raide-Jokeri on yksi alueen keskisimmistä vahvuuksista, sillä linja kulkee suoraan Karhukallion läpi, ja Karhukallion pysäkki sijaitsee aivan asuinalueen ytimessä. Tämä mahdollistaa nopeat ja luotettavat yhteydet Itäkeskukseen, Roihupeltoon, Viikkiin, Latokartanoon sekä edelleen kohti keskustaa, Otaniemeä, Leppävaaraa ja Keilaniemeä. Pysäkki tuo arjen sujuvuutta, jolla työmatkat, opiskelu ja vapaa-ajan meno sujuvat ilman autoa, ja vaihtoyhteydet metroon Itäkeskuksessa ovat saumattomat.

Karhukallion asuinrakentaminen keskittyy kestävän kehityksen periaatteita noudattaviin puukerrostaloihin, jotka tarjoavat modernia ja viihtyisää asumista. Alueen luonnonläheisyyttä vahvistavat säilyvä Karhumetsä, kallioinen maasto sekä vehreät piha-alueet, puistokadut ja ulkoilureitit, jotka kutsuvat liikkumaan luonnossa päivittäin.

Lähipalvelut tukevat arkea kattavasti. Alueelle sijoittuvat päiväkotit, alakoulun tilat sekä kaupallisia ja julkisia palveluita. Hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet yhdistävät Karhukallion sujuvasti ympäröiviin kaupunginosiin.

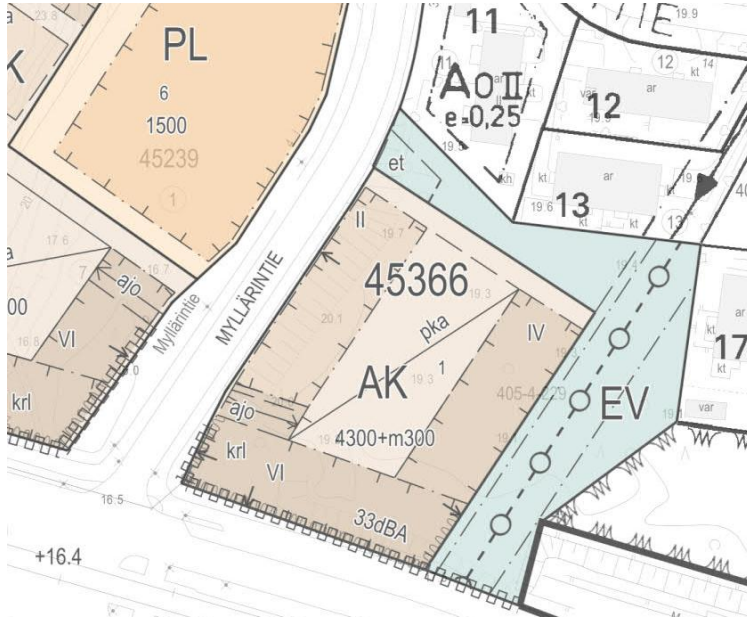
Kilpailualue

3.1.1. Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 18.5.2022 hyväksymän ja 3.4.2024 lainvoimaiseksi tulleen Karhukallion asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12550 mukaan tontti 45366/1 asuinkeuhkalojen korttelialuetta (AK).

Alueen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12550 määräyksineen on liitteenä 6.

Asemakaavan selostus on liitteenä 7.



Kuva 2 ote ajantasa-asemakaavasta (Helsingin kaupunkiympäristö)

3.1.2. Tonttitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot

Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Kaupunki vastaa kustannuksellaan tonttijaosta, tontin lohkomisesta ja rekisteröinnistä. Mikäli kilpailun voittaja hakee tämän jälkeen tontin osalta tonttijaon muutosta ja lohkomista, vastaa hän kyseisistä kustannuksista. Tontti tulee olla muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin ennen kiinteistökauppaa/maanvuokrausta.

Tontille tulee toteuttaa asuintilojen osalta sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa. Omistus-asunnoilla tarkoitetaan tässä tarjouspyynnössä asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan ja tarjotaan ostettavaksi asuntokauppalain mukaisesti kuluttajille.

Tontti ja osoite	Käyttötarkoitus	Rahoitus- ja hallintamuoto	Rakennusoikeus (k-m ²)	Pinta-ala noin (m ²)
45366/1, Myllärintie	AK	OO	4 300 + 300	3 227 m ²

OO = sääntelemätön omistusasuntotuotanto

3.1.3. 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 14.8.2025 liitteineen on liitteenä 8.

3.1.4. Maaperän puhdistaminen

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

Maaperän puhdistamista koskevat ehdot ovat liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen kohdassa 19 sekä liitteenä 3 olevan maanvuokrasopimuksen esisopimusluonnoksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen kohdassa 8.

3.1.5. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka

Tontti rajoittuu etelässä Viilarintiehen ja lännessä Myllärintiehen. Tontti rajoittuu pohjoisessa ja idässä suojaviheralueeseen. Tontin Myllärintiehen rajoittuvilta osin katu- ja kunnallistekninen suunnitelma on tavoitteena asettaa esille kevään 2026 aikana. Kilpailun voittajan tulee huomioida kyseisten suunnitelmien määräykset tontin toteuttamisessa.

Viilarinetien katusuunnitelma on liitteenä 15.

3.1.6. Hajautettu energiantuotanto korttelissa

Riippuen korttelin valitusta hajautetun energiantuotannon ratkaisusta (esim. maalämpö, kortteli-kohtainen energiaratkaisu), kortteliin saadaan sijoittaa siihen liittyviä rakenteita ja tiloja.

Nämä eivät kuitenkaan saa aiheuttaa haittaa pihan käytölle eivätkä estää korttelikortin muiden ohjeiden mukaista pihan toteuttamista (esim. viihtyisät leikki- ja oleskelualueet, hulevesien pintaviivytys sadepuutarhoina, viherkerroin).

Kaupunki sallii esimerkiksi maalämpökaivojen rakentamisen yleisille alueille, mikäli omalla tontilla tila ei riitä. Ensisijaisesti kaivot tulee kuitenkin rakentaa omalle tontille.

3.1.7. Rakentamisen logistinen ohjaus

Kilpailun voittaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 10 olevaa rakentamislogistiikan yleistä toimintaohjetta urakoitsijoille ja rakennuttajille. Kilpailun voittajan tulee huolehtia, että työmaan edustaja/edustajat osallistuvat rakentamislogistiikan järjestämiin kokouksiin.

Alueen rakentamisen logistista toimintaohjetta tullaan päivittämään tonttia ympäröivien katusuunnitelmien valmistuttua ja kilpailun voittajan tulee noudattaa tarkennettua, aluekohtaista rakentamislogistiikan toimintaohjetta ohjeistuksen valmistuttua.

3.2. Suunnittelu ja rakentaminen

3.2.1. Yleistä

Kilpailun voittaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) tontin tämän tarjouspyynnön ehtojen ja liitteiden mukaisesti.

Lisäksi kilpailun voittaja on velvollinen sovittamaan tontin suunnitelmat tarpeellisin osin yhteen saman korttelin muiden tonttien ja niiden alapuolelle mahdollisesti sijoitettavan pysäköintilaitoksen, viereisten alueiden, tonttien ja kunnallistekniikan suunnitelmien kanssa. Yhteistyön tarkoituksena on varmistaa kunkin tontin toimiva liittyminen esimerkiksi korkeusasemien perusteella ympärillä oleviin alueisiin, kunnallisteknisiin verkkoihin ja alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään. Eri tonttien vuokralaisten/ostajien tulee tehdä hyvää yhteistyötä myös keskenään.

3.2.2. Suunnittelun lähtökohdat

Kilpailun voittaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) tontin tämän tarjouspyynnön ehtojen ja liitteiden mukaisesti. Kilpailun voittaja on velvollinen sovittamaan tontin suunnitelmat tarpeellisin osin yhteen saman korttelin muiden tonttien, viereisten alueiden, tonttien ja kunnallistekniikan suunnitelmien kanssa.

Yhteistyön tarkoituksena on varmistaa kunkin tontin toimiva liittyminen ympärillä oleviin alueisiin ja kunnallisteknisiin verkkoihin. Tontin vuokralaisten/ostajien tulee tehdä hyvää yhteistyötä myös keskenään. Kilpailun voittaja on velvollinen noudattamaan alueen talonrakentamista koskevia suunnitteluohjeita, joiden tarkoitus on ohjata ja helpottaa tonttien 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.

Hanke suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena tai vaiheistettaessa yhteisen pääsuunnittelijan ja toteuttajan avulla varmistetaan toteutuksen ristiriidattomuus. Kortteli toteutetaan niin laadukkaasti kuin paikalla on mahdollista.

3.2.3. Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus

Kilpailun voittaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontista soveltuvin osin Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun kaupungin ja hintakilpailun voittajan erikseen päättämällä tavalla. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan mainitun tontin suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme, toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.

Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestäjänä toimii kilpailun voittaja. Kilpailun voittaja laatii yhdessä kaupungin edustajien kanssa kilpailuohjelman, jossa määritellään kilpailutehtävän ja kilpailuehdotusten arvosteluperusteet. Kilpailuun on kutsuttava vähintään neljä arkkitehtuuritoimistoa, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Arkkitehtuurikilpailussa saatavien ehdotussuunnitelmien arvioinnin suorittaa kilpailun arviointiryhmä, johon ostaja voi nimetä kolme edustajaa ja Kaupunki kolme edustajaa. Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii ostajan edustaja. Lisäksi kilpailuun kutsutut kilpailijat nimeävät oman yhteisen edustajansa arviointiryhmään sen jälkeen, kun kilpailun kilpailuasiakirjat on luovutettu. Arviointiryhmä voi käyttää tarvittaessa myös muita asiantuntijoita.

Tonttien arkkitehtisuunnittelu tulee antaa arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneelle suunnittelutoimistolle, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita. Tontti on suunniteltava ja toteutettava arkkitehtuurikutsukilpailun voittanutta ehdotusta noudattaen yhdessä voittaneen suunnittelutoimiston kanssa, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Kilpailun voittaja vastaa kaikista arkkitehtuurikilpailusta aiheutuvista kustannuksista.

Tonttia koskeva arkkitehtuurikutsukilpailu tulee järjestää siten ja siinä aikataulussa, että tarjouspyynnön kohdassa 4.5.1. tontin luovuttamiselle ja toteuttamiselle asetetut määräajat saavutetaan.

3.2.4. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen

Asuntojen korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi kilpailun voittaja on velvollinen suunnittelemaan tontin tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön, asemakaavoituksen, rakennusvalvontapalvelun, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikön ja liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa.

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

Tontille toteutettava kilpailun voittajan hanke osallistuu aluerahmähätyöskentelyyn ja aluerahmähä järjestämiin kokouksiin (aloituskokous ja lausuntokokous). Aluerahmähä tehtävänä on tarkastaa ja antaa lausunto hankkeen suunnitelmien asemakaavan mukaisuudesta ja/tai poikkeamisista, tontin luovuttamista koskevien sopimusehtojen ja muiden hanketta koskevien erityisehtojen täytymisestä sekä suunnitteluratkaisun laadusta. Lisäksi varmistetaan, että suunnittelun yhteensovituksesta muun ympäristön kanssa (esim. pelastusreitit) huolehditaan asianmukaisesti. Aluerahmähä koostuu ko. alueen aluerakentamisprojektin (puheenjohtaja ja sihteeri), asemakaavoituspalvelun, rakennusvalvontaviranomaisen, liikenne- ja katusuunnittelupalvelun ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun edustajista. Aluerahmähä täydennetään tarvittaessa asiantuntijoilla.

Kilpailun voittaja on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhteyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu aluerahmähä ko- kouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla ja kilpailun voittajan tulee myös osallistua kokouksiin. Yhteyshenkilön vaihtumisesta on viipymättä ilmoitettava aluerakentamisprojektille.

Kilpailun voittaja 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. Hankkeen etenemistä seurataan alueryhmätyöskentelyn lisäksi noin kolme kertaa vuodessa pidettävissä rakennuttajakokouksissa.

Tontin rakennusta/rakennuksia koskevaa rakentamislupaa (jäljempänä ”rakentamislupaa”) koskevat lopulliset suunnitelmat on esitettävä rakentamisluvan hakemisen yhteydessä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun tutkittavaksi. Tontin toteuttamisen tulee tapahtua edellä tässä kohdassa mainitulla tavalla tutkittujen suunnitelmien mukaisesti.

Tontin rakentamisivaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitelmien muutoksille on saatava maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun hyväksyntä.

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

3.2.5. Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus

Tontille tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Kilpailun voittaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että tontille rakennetaan asunnot mainittuun käyttötarkoitukseen.

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

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tulee asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), ellei kaupungin kanssa toisin sovi. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 as-m². Muuten huoneistojakauma on hakijoiden vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

3.2.6. Rakennusten vähähiilisyys

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

Tarjouspyynnön julkaisuajankohtana asuinkerrostalon (käyttötaluokan 2) kokonaishiilijalanjälki rakennuksen osuudelle ei saa ylittää 14,0 kg CO₂e/m²/a 50 vuoden käyttöajalla laskettuna. Kilpailun voittaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että rakennushanketta koskeva raja-arvo saattaa muuttua ennen rakentamislupahakemuksen jättämistä. Kokonaishiilijalanjälki lasketaan ja raportoidaan Ympäristöministeriön (YM) vähähiilisuuden arviointimenetelmällä ja Helsingin kaupungin ohjeen (Ohje rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin) mukaisesti rakentamislupavaiheessa. Laskelma tulee päivittää rakennuksen vastaanottovaiheessa.

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

Tarkemmin hiilijalanjäljen laskennasta on liitteenä 5 olevissa yleisissä varausehdoissa sekä liitteessä 13.

3.2.7. Piha ja hulevesien hallinta

Viilarintien pohjoispuolen kortteleissa ei edellytetä tiettyä määrää hulevesien viivytystä.

Kilpailun voittajan 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 tonttikohtaisen viherkertoimen tavoitetason täyttymisestä.

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

3.2.8. Autopaikkojen ja pyöräpysäköinnin järjestäminen

Asemakaavan nro 12550 mukaan asuinkerrostalojen autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/130 k-m². Tontin asuntohankkeen pysäköinti sijoitetaan pihakannen alle.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 9.12.2025 (656 §) asuintonttien autojen pysäköintimäärien laskentaohjeen asemakaavoituksessa. Ohje koskee muun muassa Myllypuron aluetta (ohjeen liitekartan alue 3). Lähtökohtana on, että uudella laskentaohjeella vähennetään toteutettavaksi edellytettujen autopaikkojen määrää. Ohjeen mukaan Myllypuron alueella velvoiteautopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 230 k-m².

Kilpailun voittajalla on mahdollisuus hakea po. ohjeeseen perustuen tontin velvoiteautopaikkojen osalta poikkeamista. Poikkeamiselle tulee olla erityinen syy ja poikkeamiselle tulee esittää perustelut. Poikkeamisen perusteluksi ei riitä pelkkä kaavatalouden paraneminen. Poikkeamat asemakaavasta käsitellään niistä erikseen säädettyssä järjestyksessä. Tämä tarjouspyyntö tai esisopimus ei siten ole tae poikkeamisen hyväksymiselle.

Kilpailun voittaja on velvollinen ilmoittamaan aluerakentamisen lausuntokokoukseen mennessä selvityksen perusteluineen toteutettavasta autopaikkamäärästä. Kilpailun voittajan tulee toteuttaa asemakaavan mukaiset velvoiteautopaikat kokonaisuudessaan kilpailun kohteena olevalle tontille. Autopaikat sijoitetaan pihakannen alle.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä kaava-alueella on asuntojen osalta 1 pp / 30 k-m² ja liike- ja toimistotilojen osalta 1 pp / 50 k-m².

Lisäksi kilpailun voittajan tulee esittää tontin pyöräpysäköintilaskelmat samaan lausuntokokoukseen mennessä. Pyöräpysäköinnissä tulee kiinnittää huomiota pyöräsuojien helppokulkuisuuteen, pysäköintipaikkojen käytettävyyteen ja huomioida myös kuormapyörien tilatarve. Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016 on liitteenä 12.

4. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat

4.1. Luovutustavan valinta

Suurimman kokonaishinnan tarjonnut tarjoaja valitsee tarjousta jättäessään haluaako tämä ostaa vai vuokrata tontin. Valinnan tulee ilmetä liitteenä 1 olevalla tarjouslomakkeella.

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikkö viimeistelee myytäessä voittajiksi esitettävien kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen lopulliset sopimusehdot tai vuokrattaessa maanvuokrasopimuksen esisopimuksen lopulliset ehdot.

4.2. Tontin ostaminen

4.2.1. Kiinteistökaupan esisopimus

Mikäli kilpailun voittaja on valinnut ostaa tontin, tekee Kaupunki tontin osalta korkeimman hyväksyttävän kokonaishinnan ostotarjouksen tekijän kanssa kaupungin toimivaltaisen elimen tontin myyntiä koskevan päätöksen jälkeen liitteenä 2 olevan maakaaren muotomääräysten mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen (jäljempänä myös kiinteistökaupan esisopimus). Selvytyden vuoksi todetaan, että esisopimuksella tarkoitetaan myös esisopimuksen liitteitä. Esisopimukseen sisällytetään tähän tarjouspyyntöön perustuvat ehdot ja kaupungin kiinteistökauppojen esisopimuksissa tavanomaisesti noudattamat ehdot.

Ennen hintakilpailun ratkaisemista koskevan asian saattamista kaupungin toimivaltaisen viranomaisen päätettäväksi kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun tontit-yksikkö neuvottelee ja viimeistelee tontin osalta voittajaksi esitettävän kanssa esisopimuksen lopulliset sopimusehdot.

Kaupungilla on oltava esisopimuksen ja tontin kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuutena ostajan järjestämä ja kaupungin hyväksymän tahon omavelkainen takaus tai maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun hyväksymä muu vastaava vakuus kuten käteispankki (talletuskirja). Vakuuden suuruus on tontin osalta yhteensä 240 000 euroa. Vakuudesta on todettu tarkemmin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusta koskevan mallin kohdassa 9 (Vakuus).

Tontin kiinteistökaupan esisopimukseen ja kauppakirjaan sisällytetään kaupungin harkinnan mukaan myös ehto, jonka mukaan tonttia ei saa luovuttaa rakentamattomana kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Kaupungilla on oikeus tarvittaessa lisätä kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen liitteisiin, kuten kauppakirjaluonnokseen, tonttikohdaisia erityisehtoja (lisäehtoja) ja tehdä muitakin kilpailun tavoitteiden saavuttamisen kannalta perusteltuja muutoksia, jotka eivät ilmene esisopimusluonnoksesta ja/tai sen liitteistä. Kaikissa tehtävissä sopimuksissa ovat kuitenkin pääosin samat ehdot kuin vastaavissa luonnossopimuksissa ja niiden liitteissä. Selvytyden vuoksi todetaan, ettei mainituissa sopimuksissa voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomais toiminnasta. Tämän vuoksi kaupunki ei vastaa hankkeelle mahdollisista viranomais määräyksistä tai -ohjeista aiheutuvista lisäkustannuksista tai muista vastaavista, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita. Samoin kaupunki ei vastaa hankkeelle mahdollisista vahingoista eikä viivästyksistä, mikäli rakentamis- tai muiden viranomais lupien käsittely pitkittyy esimerkiksi valitusten johdosta tai ne eivät tule lainvoimaisiksi.

Mikäli kaupunki ja korkeimman kokonaishinnan ostotarjouksen tekijä eivät pääse neuvotteluissa sopimukseen esisopimuksen ehdoista, kuten tontin luovuttamiseen ja toteuttamiseen liittyvistä ehdoista, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta luovuttaa tontti tai muodostettavat tontit kolmannelle. Tällöin kaupunki ei vastaa mistään ostotarjouksen tekijälle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista.

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

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

Kiinteistökaupan esisopimusta koskeva luonnos on liitteenä 2.

4.2.2. Kauppakirja

Ostaja on velvollinen ostamaan tontin tai niistä muodostettavat tontit esisopimuksen ehtojen mukaisesti ostotarjouksessa esitettyyn ja kaupungin hyväksymään hintaan. Kaupungilla ei ole velvollisuutta myydä tonttia tai niistä muodostettavia tontteja ostajalle, mikäli tämä ei noudata kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Tontti myydään yhdellä kiinteistökaupalla ostajalle. Tontin kaupassa noudatetaan esisopimuksesta ja tästä tarjouspyynnöstä ilmeneviä ehtoja sekä kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistökaupan ehtoja. Kaupungin asianomainen toimivaltainen toimielin hyväksyy lopullisesti kauppahinnan ja muut kaupan ehdot.

Kaupunki ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitasta, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli kaupungin toimivaltainen viranomainen ei päättä myydä tonttia, mikäli tontin 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 sekä alueella noudatettavat lisäehdot ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Kaupunki sisällyttää luovutussopimuksiin muun muassa kaikki tonttien toteuttamisen edellyttämät rasiteluonteiset ja kaikki tarpeelliseksi katsomansa muut rasiteluonteiset ehdot.

4.2.3. Kauppahinnan määräytyminen, maksaminen ja korko

Myytävän tontin kauppahinta määräytyy noudattaen seuraavia periaatteita:

- Kauppahinta määräytyy Tontin osalta tarjottujen pääkäyttötarkoituksen mukaisten asuintilan ja liiketilan kiinteiden rakennusoikeuksien yksikköhintojen (euroa/k-m²) perusteella, ja kauppahinnan määrittelyssä pidetään asuinrakennusoikeuden ja liikerakennusoikeuden kerrosalamäärinä seuraavia:
 - o Asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 4 300 k-m² ja liikerakennusoikeuden osalta vähintään 300 k-m².
- Mikäli myytävälle tontille toteutettava mainittu asuinrakennusoikeus ja/tai liiketilan rakennusoikeus ylitetään, kauppahintaa peritään myös ylityksen osalta tarjottujen kiinteiden rakennusoikeuden yksikköhintojen mukaan (euroa/k-m²).
- Tontin kauppahinta määräytyy siten vähintään asemakaavassa tontille merkityn ja/tai sen ylittävän toteutettavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuin- ja/tai liike- tai muun tilan kerrosalamäärän (k-m²) mukaan.
- Myytävälle tontille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa samojen periaatteiden mukaan kuin liiketilojen osalta, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.
- 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 kaavamuuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.
- Myyjän oikeus lisäkauppahinnan perimiseen on tontin osalta voimassa siitä lähtien, kun tontin esisopimus on allekirjoitettu siihen saakka, kun tontille myönnetyn rakentamisluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytty käyttöön otettavaksi.
- Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin 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 ja esisopimuksen ehtojen mukaisesti.

- Mikäli kaupunki jatkaa ostajan hakemuksesta ja perustellusta syystä tontin (tai siitä muodostettavien tonttien) ostamiselle asetettua määräaika, ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyin perustein määräytyvälle kauppahinnalle (kauppahintaerille) ja lisäkauppahinnalle 2,75 % vuotuisen koron alkuperäistä määräaika seuraavasta päivästä kauppahinnan (kauppahintaerien)/lisäkauppahinnan suorittamiseen asti määräajan siirtämisen/kauppahinnan maksun viivästymisen/saamatta jäävän kauppahinnan perusteella.

Korkoa ei kuitenkaan peritä, jos määräajan noudattamatta jättäminen ei johdu ostajasta. Ostaja on tällöin velvollinen luotettavasti selvittämään kaupungille sen hyväksymällä tavalla, ettei esimerkiksi rakentamisluvan myöntämisen viivästyminen ja/tai tontin rakentamiskelvottomuus ole aiheutunut ostajan vastuulla ja vaikutuspiirissä olevista seikoista. Muussa tapauksessa korkoa peritään.

4.2.4. Vuokratonttimallit

Mikäli hanke toteutetaan ns. vuokratonttimallilla (esim. tonttirahasto), kaupunki varaa oikeuden sisällyttää kiinteistökaupan esisopimukseen ja kauppakirjaan kaikki asiaa koskevat tarpeelliseksi katsomansa ehdot.

4.3. Tontin vuokraus

4.3.1. Asuntoalueen maanvuokrauksen esisopimus

Mikäli kilpailun voittaja on valinnut vuokrata kilpailun kohteena olevan tontin, tekee Kaupunki vuokrattavan tontin osalta korkeimman hyväksyttävän tarjouksen tekijän kanssa kaupungin toimivaltaisen elimen tontin vuokrausta koskevan päätöksen jälkeen liitteenä 3 olevan asuntoalueen maanvuokrauksen esisopimuksen (jäljempänä myös maanvuokrauksen esisopimus). Selvytyden vuoksi todetaan, että maanvuokrauksen esisopimuksella tarkoitetaan myös esisopimuksen liitteitä. Maanvuokrauksen esisopimukseen sisällytetään tähän tarjouspyyntöön perustuvat ehdot ja kaupungin maanvuokrauksissa tavanomaisesti noudattamat ehdot.

Ennen hintakilpailun ratkaisemista koskevan asian saattamista kaupungin toimivaltaisen viranomaisen päätettäväksi kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun tontit-yksikkö viimeistelee tonttien osalta voittajaksi esitettävän kanssa maanvuokrauksen esisopimuksen lopulliset sopimusehdot.

Kaupungilla on oltava maanvuokrauksen esisopimuksen ja pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena vuokralaisen järjestämä ja kaupungin hyväksymän tahon omavelkainen takaus tai maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksymä muu vastaava vakuus kuten käteispankki (talletuskirja). Vakuuden suuruus on 240 000 euroa. Vakuudesta on todettu tarkemmin liitteenä 3 olevan maanvuokrauksen esisopimusta koskevan mallin kohdassa 9 (Vakuus).

Tontin asuntoalueen maanvuokrauksen esisopimukseen ja pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen sisällytetään kaupungin harkinnan mukaan myös ehto, jonka mukaan tonttia ei saa luovuttaa rakentamattomana kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Kaupungilla on oikeus tarvittaessa lisätä maanvuokrauksen esisopimukseen ja sen liitteisiin, kuten asuntoalueen maanvuokrasopimusluonnokseen, tonttikohtaisia erityisehtoja (lisäehtoja) ja tehdä muitakin kilpailun tavoitteiden saavuttamisen kannalta perusteltuja muutoksia, jotka eivät ilmene maanvuokrauksen esisopimusluonnoksesta ja/tai sen liitteistä. Kaikissa tehtävissä sopimuksissa ovat kuitenkin pääosin samat ehdot kuin vastaavissa luonnossopimuksissa ja niiden liitteissä. Selvytyden vuoksi todetaan, ettei mainituissa sopimuksissa voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta. Tämän vuoksi kaupunki ei vastaa hankkeelle mahdollisista viranomaismääräyksistä tai -ohjeista aiheutuvista lisäkustannuksista tai muista vastaavista, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita. Samoin kaupunki ei vastaa hankkeelle mahdollisista vahingoista eikä viivästyksistä, mikäli rakentamis- tai muiden viranomaislupien käsittely pitkittyy esimerkiksi valitusten johdosta tai ne eivät tule lainvoimaisiksi.

Mikäli kaupunki ja korkeimman tarjouksen tekijä eivät pääse neuvotteluissa sopimukseen maanvuokrauksen esisopimuksen ehdoista, kuten tontin luovuttamiseen ja toteuttamiseen liittyvistä ehdoista, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta luovuttaa tontti tai muodostettavat tontit kolmannelle. Tällöin kaupunki ei vastaa mistään tarjouksen tekijälle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista.

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

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

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

4.3.2. Vuokrausperiaatteet

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

Tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella (jäljempänä myös "vuokrasopimus") vuokralaiselle 31.12.2105 saakka. Tontin vuokrauksessa noudatetaan maanvuokrauksen esisopimuksesta ja sen liitteistä sekä tästä tarjouspyynnöstä ilmeneviä ehtoja sekä kaupungin tavanomaisesti noudattamia vuokrausehtoja. Kaupungin asianomainen toimivaltainen toimielin hyväksyy lopullisesti vuokraushinnan ja muut vuokrauksen ehdot.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitasta, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli kaupungin toimivaltainen viranomainen ei päättä vuokrata tonttia, mikäli tontin vuokrauspäätös ei tule lainvoimaiseksi tai mikäli hankkeen toteuttamisen edellyttämät rakentamis- tai muut luvat eivät tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkitty tai estyy tai mikäli tontin vuokraus viivästyy tässä tarjouspyynnössä mainitusta syystä tai kaupungista riippumattomista syistä.

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

4.3.3. Vuokra

Tontin maanvuokra määritetään vuokralaisen asuintiloille tarjoaman kiinteän asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan sekä kiinteän liikerakennusoikeuden yksikköhinnan perusteella (euroa/k-m²). Tontin maanvuokra määräytyy vähintään lainvoimaisessa asemakaavassa tontille merkityn pääkäyttötarkoitustenmukaisten rakennusoikeuksien määrän (k-m²) ja niitä koskevien vuokralaisen tarjoamien rakennusoikeuden yksikköhintojen perusteella (euroa/k-m²) sekä kaupungin tuottotavoitteen perusteella. Asuinrakennusoikeuden osalta tuottotavoite on 3,5 % maanvuokrasopimuksen sisältäessä tasotarkastusmenettelyä koskevan kesken vuokratuottoa tehtävänvuokrantarkastusehdon ja liikerakennusoikeuden osalta 5 %.

Tontin alkuvuosivuokra määritetään siten seuraavalla kaavalla: [asuinrakennusoikeuden] k-m² x [tarjottu asuinrakennusoikeuden yksikköhinta] euroa/k-m² x 3,5 % + [liikerakennusoikeuden] k-m² x [tarjottu liikerakennusoikeuden yksikköhinta] euroa/k-m² x 5 %.

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

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

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

Vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" ja sitä tasotarkistetaan vuokratuuden aikana liitteenä 3 olevan asuntoalueen vuokrasopimusluonnoksen liitteenä olevan asuntoalueen vuokrasopimusluonnoksen kohdan 1.1. (Vuokra ja sen maksaminen) ehtojen ja periaatteiden mukaisesti.

Vuokranmaksun, vuokran korotuksen muutostilanteissa ja viivästysseuraamusten osalta noudatetaan liitteenä 3 olevan maanvuokrauksen esisopimusluonnoksen sekä tämän liitteenä olevan asuntoalueen vuokrasopimusluonnoksen kohdan 1 "Vuokranmaksu" mukaisia ehtoja ja periaatteita.

Vuokranmaksun, vuokran korotuksen muutostilanteissa ja viivästysseuraamusten osalta noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimusluonnoksen kohdan 1 "Vuokranmaksu" mukaisia ehtoja ja periaatteita.

4.4. Tontin toteuttamisen periaatteet

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

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

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

Kaupunki ei vastaa edellä mainituista seikoista tai niistä aiheutuvista kustannuksista.

4.5. Rakentamisluvan hakeminen

Kaupunki vuokraa kilpailun voittajalle hakemuksesta erillisellä päätöksellä tontin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella tai antaa kilpailun voittajalle valtakirjan tontille haettavaa rakentamislupaa varten. Vuokraus tai valtakirja on voimassa kaksitoista (12) kuukautta. Kaupunki perii vuokrauksen yhteydessä tai valtakirjan perusteella kaupan yhteydessä kilpailun voittajalta kahden (2) kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen, joka lasketaan tontille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden (k-m²) mukaan esisopimuksessa määriteltyjen rakennusoikeuden yksikköhintojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa ja valtakirjamenettelyssä noudattaman käytännön mukaisesti.

Lyhytaikainen vuokraus tai valtakirja ei oikeuta aloittamaan maanrakennustöitä, eikä rakennustöitä, ennen kuin tonttia koskeva 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 tontin kauppaa koskevan päätöksen jälkeen, mutta ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tältä ajalta vuokra peritään jokaiselta vuokratuudelta muutoin noudattaen edellä mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan tontin myyntiin saakka).

4.5.1. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määraajat

Kilpailun voittaja on velvollinen allekirjoittamaan tontin kauppakirjan tai pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen, kun tontin rakennusta/rakennuksia koskeva rakentamislupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat tontin rakentamisen.

Kilpailun voittaja on velvollinen hakemaan tontille mainittua rakentamislupaa siten, että tontin kauppakirja tai pitkäaikainen maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa viimeistään 1.7.2028.

Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 1.10.2028, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Aloittamisen jälkeen rakentamisen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä.

Tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua viimeistään 1.10.2030, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönottettavaksi.

5. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta

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

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

Kaupungin vastuuvapaus on kuvattu tarkemmin tonttien yleisissä varausehdoissa ja kiinteistökaupan esisopimusmallissa/kauppakirjaluonnoksessa.

6. Yhteystiedot

Kilpailun järjestäjän edustaja:

Elena Lukkarinen
Kiinteistöjuristi
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu,
tontit-yksikkö
elena.lukkarinen@hel.fi
Puh. (09) 310 52916

Helsinki

Helsingin kaupunki
Toimijan nimi

Pohjoisesplanadi 11–13
00170 Helsinki
PL 1
00099 Helsingin kaupunki
Puhelinvaihde 09 310 1641

www.hel.fi