



Kuva: Voima Graphics Oy

Hintakilpailu (myytävät tai vuokrattavat tontit) Pikitehtaankorttelit, tontit (AK) 38092/43 ja 38365/1-4

Tarjouspyyntö 16.6.2026

Helsinki

Sisällys

Tiivistelmä.....	3
1. Yleistä hintakilpailusta	4
1.1. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset.....	5
2. Kilpailutekniset tiedot	7
2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat.....	7
2.2. Kilpailuaika.....	7
2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen.....	7
2.4. Tarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste.....	7
2.5. Tarjousten toimittaminen kaupungille.....	8
2.6. Kilpailun ratkaiseminen.....	8
3. Kilpailun taustatietoja.....	9
3.1. Malmin, Ala-Malmin ja Pikitehtaankortteleiden alueista	9
3.2. Kilpailualue.....	9
3.2.1. Asemakaava	9
3.2.2. Tonttitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot.....	10
3.2.3. Perustamisolosuhteet.....	10
3.2.4. Maaperän puhdistaminen.....	11
3.2.5. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen.....	11
3.2.6. Maanalaiset rakenteet.....	11
3.2.7. Kadut ja kunnallistekniikka	12
3.3. Alueelliset ehdot.....	12
3.3.1. Pysäköintiyhtiö sekä autopaikkojen järjestäminen.....	12
3.3.2. Väliaikainen pysäköinti.....	13
3.3.3. Rakentamisen logistinen ohjaus	14
3.4. Suunnittelu ja rakentaminen	14
3.4.1. Yleistä.....	14
3.4.2. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen	14
3.4.3. Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus	15
3.4.4. Rakennusten vähähiilisyys.....	15
3.4.5. Piha ja hulevesien hallinta.....	16
3.4.6. Asemakaavan autopaikkamääräykset	16
4. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat	17
4.1. Luovutustavan valinta.....	17
4.2. Tontin ostaminen.....	17
4.2.1. Kiinteistökaupan esisopimus	17
4.2.2. Kauppakirja.....	18
4.2.3. Kauppahinnan määräytyminen, maksaminen ja korko	18
4.2.4. Vuokratonttimallit	19
4.3. Tontin vuokraus.....	19
4.3.1. Asuntoalueen maanvuokrauksen esisopimus	19
4.3.2. Vuokrausperiaatteet.....	20
4.3.3. Vuokra.....	21
4.4. Tontin toteuttamisen periaatteet.....	21
4.5. Rakentamisluvan hakeminen.....	22
4.6. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat.....	22
4.6.1. Määräajat, kun samalle voittajalle luovutetaan enintään kolme tonttia	22
4.6.2. Määräajat, kun samalle voittajalle luovutetaan vähintään neljä tonttia	23
4.6.3. Rakentamislupien hakeminen useammalle tontille samanaikaisesti	23
4.7. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt	23
5. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tonttien luovuttamisesta.....	24
6. Yhteystiedot	24

Pikitehtaankortteleiden myytävien tai vuokrattavien tonttien (AK) 38092/43 ja 38365/1-4 hintakilpailu

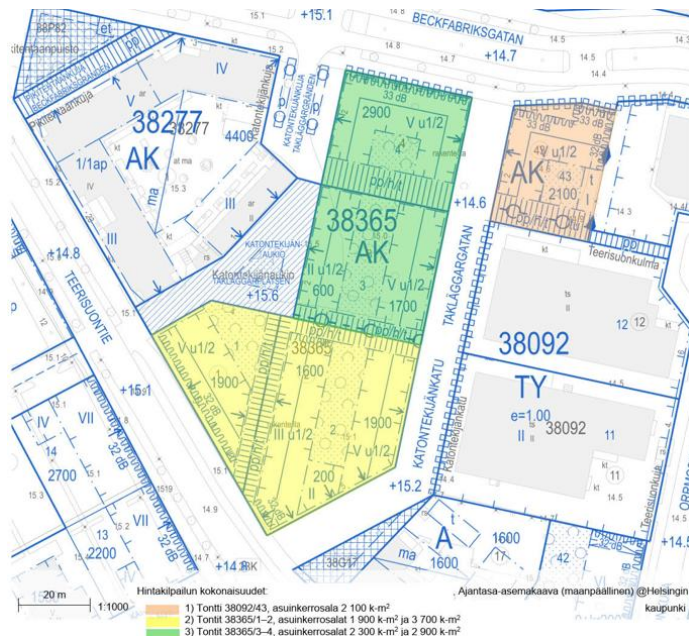
Tiivistelmä

- Myydään tai vuokrataan eniten tarjoavalle Malmin Pikitehtaankortteleiden alueelle sijoittuvat asuinkerrostalotontit (AK) 38092/43 ja 38365/1–4.
- Tarjouksen voi jättää yhdestä tai useammasta kokonaisuudesta:
 - 1) Tontti 38092/43 (os. Pikitehtaankatu 7), jolla on asuinkerrosalaa 2 100 k-m²
 - 2) Tontit 38365/1–2 (os. Teerisuontie 9 ja Katontekijänkatu 5), joilla on asuinkerrosalaa 1 900 k-m² ja 3 700 k-m²
 - 3) Tontit 38365/3–4 (os. Katontekijänkatu 3 ja Katontekijänkatu 1), joilla on asuinkerrosalaa 2 300 k-m² ja 2 900 k-m²
- Tonteille on 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: 16.6.-9.9.2026, tarjoukset toimitettava (ke) 9.9.2026 klo 12.00 mennessä Helsingin kaupunkiympäristön infopisteeseen.
- Kilpailua koskevat kysymykset tulee toimittaa (ke) 12.8.2026 klo 16 mennessä osoitteeseen: asuntotonttiedustelut@hel.fi otsikolla "Hintakilpailu, Pikitehtaankorttelit". Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (ke) 26.8.2026.
- Tarjouksen on oltava voimassa 30.9.2027 saakka.
- 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 toimielin/viranhaltija päättää arviolta lokakuussa 2026 hintakilpailun voittajan/voittajien valinnasta. Kiinteistökaupan esisopimukset tai maanvuokrauksen esisopimukset tulee allekirjoittaa viimeistään kolmen kuukauden kuluessa päätöksestä. Ehtojen noudattamisen vakuudeksi kaupunki edellyttää ostajalta/vuokralaiselta kunkin tontin osalta 240 000 euron suuruista vakuutta.
- Tonttien ostamista/pitkäaikaista vuokraamista koskevat määräajat ilmenevät tämän tarjouspyynnön kohdasta 4.6. (Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat).

1. Yleistä hintakilpailusta

Helsingin kaupunki (jäljempänä myös ”kaupunki”) myy tai vuokraa avoimella hintakilpailulla Malmin Ala-Malmin (Ormuspellon) Pikitehtaankortteleissa sijaitsevat asuinkerrostalotontit (AK) 38092/43 ja 38365/1–4 (jäljempänä myös ”tontit”). Hintakilpailussa on kolme kokonaisuutta:

- 1) Tontti 38092/43, jolla on asuinkerrosalaa 2 100 k-m²
- 2) Tontit 38365/1–2, joilla on asuinkerrosalaa 1 900 k-m² ja 3 700 k-m²
- 3) Tontit 38365/3–4, joilla on asuinkerrosalaa 2 300 k-m² ja 2 900 k-m²



Kuva 1. Hintakilpailun kohteena olevat tonttikokonaisuudet (Helsingin kaupunki)

Tarjoaja (jäljempänä myös ”ostaja” tai ”vuokralainen”) voi jättää tarjouksen yhdestä tai useammasta kokonaisuudesta. Kaikille tonteille tulee toteuttaa sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasumista.

Helsingin kaupunki myy tai vuokraa kilpailun kohteena olevat tontit kustakin kokonaisuudesta korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle tässä tarjouspyynnössä (jäljempänä ”tarjouspyyntö”) määritellyin ehdoin. Tontin luovutustavasta (osto/vuokraus) tulee ilmoittaa tarjouksessa. Mikäli sama tarjoaja voittaa useamman kuin yhden kokonaisuuden, voi tarjoaja vaihtaa tonttien luovutustapaa ilmoittamalla siitä kirjallisesti kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) kahden viikon kuluessa siitä, kun kaupunki on ilmoittanut tarjoajalle, että tarjoaja on tehnyt korkeimman hyväksyttävän kokonaishinnan tarjouksen, ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa toisin sovita.

Tarjoukset annetaan liitteinä 1a, 1b ja 1c olevilla tarjouslomakkeilla, ja tarjousaika päättyy (ke) 9.9.2026 klo 12.00. Tarjoaja voi tarjota eri hintaa samaan kokonaisuuteen kuuluvista tonteista.

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

Tarjoajan tulee ilmoittaa tarjouksessaan tonttien pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²). Hintakilpailun ratkaisuperusteena on tonttien kokonaishinta, joka määräytyy tarjotun pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan ja mainittujen kerrosalamäärien perusteella sekä laskemalla saadut hinnat yhteen. Hintakilpailu ratkaistaan kokonaisuuskohtaisesti.

Tonttien osalta kaupan tai vuokrauksen ehdot perustuvat tarjouspyyntöön ja korkeimman kokonaishinnan tarjoukseen. Mikäli korkeimman kokonaishinnan tarjonnut vuokraa tontin, määräytyy maanvuokra kohdassa 4.3.3 kuvatulla tavalla.

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

Sopimusjärjestelyistä sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteista ja määräajoista on kerrottu tarkemmin jäljempänä tarjouspyynnön kohdassa 4 sekä liitteenä 2 olevassa kiinteistökaupan esisopimusluonnoksessa sekä liitteenä 3 olevassa maanvuokrauksen esisopimusluonnoksessa.

Kilpailualueen sijainti- ja kohdekartat 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. Ostajalla/vuokralaisella tarkoitetaan mainittujen ehtojen mukaista varauksensaajaa.

Tässä tarjouspyynnössä on pyritty käyttämään johdonmukaisesti nimityksiä "ostaja", "vuokralainen" ja "ostaja/vuokralainen" asiayhteyden mukaan. Mikäli yksittäisessä kohdassa on käytetty ainoastaan jompaakumpaa nimitystä "ostaja" tai "vuokralainen", katsotaan sen tarkoittavan myös toista nimitystä siltä osin kuin se on asiayhteyden ja/tai tämän tarjouspyynnön tarkoituksen perusteella ilmeistä.

1.1. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset

Hintakilpailu on avoin kaikille, jotka täyttävät tässä tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset. Tarjous tulee antaa tontin/tonttien muodostamasta kokonaisuudesta joko yksin tai yhteenliittymänä.

Asuntojen korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytetään, että tarjajalla (ostajalla tai vuokralaisella) on käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, arkkitehtuurinen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset merkittävien ja haastavien tonttien toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (yleiset kelpoisuusedellytykset).

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

Tämän vuoksi ostajan/vuokralaisen tulee tarjouksen toimittamisen yhteydessä toimittaa tarjajan perustietojen lisäksi selvitys

- 1) yleisistä kelpoisuusedellytyksistään ja referenssiluettelo osallistujan/osallistujaryhmän toteuttamista tiiviiseen kaupunkiympäristöön asuntorakentamisena toteutetuista kerros- talokohteista ja
- 2) harmaan talouden torjunnan osalta seuraavista asiakirjoista:
 - kaupparekisteriote
 - selvitykset ennakkoperintärekisteriin, alv-rekisteriin ja mahdollisesti työnantajarekisteriin liittymisestä
 - verottajan todistus siitä, ettei verovelkoja ole, taikka jos on, verovelkatodistus
 - selvitykset työntekijöiden eläkevakuutuksesta ja eläkemaksujen maksamisesta

- selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista
- selvitys työterveyshuollon järjestämisestä

Kaupungilla on tarvittaessa oikeus pyytää lisäselvityksiä yleisten kelpoisuusedellytysten ja harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen osalta. Ostajan/vuokralaisen 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 tai vuokraukseen 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).



Pikitehtaankorttelit, näkymä lounaasta, kuva: Voima Graphics Oy / Asemakaavoitus
Kilpailualue esitetty vihreällä

Kuva 2. Havainnekuva ja kilpailualueen rajaus (Voima Graphics Oy / Asemakaavoitus)

2. Kilpailutekniset tiedot

2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat

Tarjouspyyntö muodostuu tästä tarjouspyynnöstä ja siihen sisältyvistä seuraavista liitteistä:

1. Tarjouslomake 1a, tarjouslomake 1b ja tarjouslomake 1c
2. Kiinteistökaupan esisopimusluonnos liitteineen (liite 2 kauppakirjaluonnos)
3. Maanvuokrauksen esisopimusluonnos liitteineen (liite 2 maanvuokrasopimusluonnos)
4. Sijainti- ja kohdekartat
5. Tonttien yleiset varausehdot 18.12.2025
6. Asemakaavan muutos nro 12790 määräyksineen (asemakaava löytyy dwg-muodossa Helsingin karttapalvelusta kartta.hel.fi)
7. Asemakaavan selostus
8. Rakennettavuus selvitys tontista 38092/43 (7.5.2026) liitteineen
9. Rakennettavuus selvitys tonteista 38365/1-4 (6.5.2026) liitteineen
10. Tutkimuskooste, Ramboll Finland Oy, 7.5.2026
11. Päätös pilaantuneen maaperän puhdistamisesta 72 §, 4.9.2025
12. Tontteihin rajautuvat katu- (ja kunnallistekniset) suunnitelmat
13. Olemassa olevat ja tulevat pohjanvahvistukset 23.1.2024
14. Rakentamisen logistiikan toimintaohje urakoitsijoille, Sitowise 15.10.2025
15. Alueryhmän ohjeen tiivistelmä
16. Hulevesien hallinta tonteilla -ohje, lokakuu 2025
17. Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016
18. Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut myytävillä tonteilla -ohje 10.12.2025
19. Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut vuokrattavilla tonteilla -ohje 11.12.2025
20. Tiedossa olevia rasite- ja/tai yhteisjärjestelyasioita

2.2. Kilpailuaika

Hintakilpailu alkaa (ti) 16.6.2026. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Kilpailu päättyy (ke) 9.9.2026 klo 12.00.

2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse (ke) 12.8.2026 klo 16 mennessä osoitteeseen: asuntotonttiedustelut@hel.fi. Viesti tulee otsikoida "Hintakilpailu, Pikitehtaankorttelit".

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (ke) 26.8.2026. Vastaukset kysymyksiin sekä kilpailuaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjousten jättämiseksi 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. Tarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste

Tarjoajan tulee tehdä kyseiseen kokonaisuuteen kuuluvasta tontista/tonteista tarjous seuraavasti:

Tarjoajan tulee ilmoittaa tarjouslomakkeessa (liitteinä 1a, 1b ja 1c) kunkin kyseiseen kokonaisuuteen kuuluvan tontin pääkäyttötarkoituksen mukaiselle asuintiloille tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²) sekä tonteista tarjottu kokonaishinta, joka saadaan kertomalla tarjottu yksikköhinta mainittuun lomakkeeseen merkityillä kerrosalamäärällä sekä laske-
malla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen. Mikäli kyseiseen kokonaisuuteen kuuluu kaksi

tonttia, vain yhdestä tontista tarjoaminen ei ole mahdollista. Tarjoaja voi tarjota eri hintaa samaan kokonaisuuteen kuuluvista tonteista. Kilpailu ratkaistaan kokonaisuuksittain korkeimman kokonaishinnan perusteella.

Tarjouksen on oltava voimassa 30.9.2027 saakka.

Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusedellytykset täyttäneitä tarjoajaa esittää yhtä suuren tarjouksen, ostajan/vuokralaisen 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 pitkitty.

Mikäli tarjouskilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta, kaupunki pidättää itselleen seuraamuksitta oikeuden neuvotella tonttien myynnistä tai vuokrauksesta sekä niihin liittyvistä ehdoista ehdollisen tarjouksen tai muulla perusteella hylätyn tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä tai vuokrata tontit, 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 (ke) 9.9.2026 klo 12.00 mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”*Hintakilpailu, Pikitehtaankortteli*”. 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 tarjoukset toimitetaan henkilökohtaisesti Helsingin kaupunkiympäristön infopisteeseen.

Edellä mainitun määräajan jälkeen jätetyt tarjoukset hylätään.

2.6. Kilpailun ratkaiseminen

Hintakilpailu ratkaistaan kokonaisuuskohtaisesti:

- 1) Tontti 38092/43
- 2) Tontit 38365/1–2
- 3) Tontit 38365/3–4

Mikäli sama tarjoaja tarjoaa kaikista kilpailun kohteena olevista tonttikokonaisuuksista kokonaisuuskohtaisesti korkeimman kokonaishinnan, hintakilpailulla on yksi voittaja ja kaikki tontit myydään tai vuokrataan samalle tarjoajalle. Hintakilpailulla voi olla myös kaksi tai kolme voittajaa, jolloin tontit myydään tai vuokrataan eri tarjoajille.

Toimivaltainen viranhaltija päättää arviolta lokakuussa 2026 hintakilpailun voittajan/voittajien valinnasta. Myytävien tonttien osalta toimivaltainen viranhaltija päättää lisäksi myydä tontin korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle ostajalle/yhteenliittymälle liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisin ehdoin. Vuokrattavien tonttien osalta toimivaltainen viranhaltija päättää tehdä tontin vuokraamisesta korkeimman kokonaishinnan tarjonneen vuokralaisen/yhteenliittymän kanssa liitteenä 3 olevan asuntoalueen maanvuokrauksen esisopimuksen.

Toimivaltainen toimielin/viranhaltija voi seuraamuksitta hylätä tarjoukset.

3. Kilpailun taustatietoja

3.1. Malmin, Ala-Malmin ja Pikitehtaankortteleiden alueista

Kilpailualue sijoittuu Ormuspellon alueelle, Malmin keskustan ja Malminkentän välille.

Kilpailutonttien läheisyydessä sijaitsevaa Pekanraittia pitkin pääsee nopeasti kävellen Malmin keskustaan, josta löytyy runsaasti palveluita sekä Malmin juna-asema. Keskustaa kehitetään aktiivisesti. Malmi on yksi neljästä kaupunkiudistusalueesta, joiden kehittymisen edellytyksiin ja laadukkaaseen lähiympäristöön kaupunki satsaa erityisesti tulevien vuosien aikana. Tavoitteena on vanhojen asuinalueiden viihtyvyyden ja houkuttelevuuden kohentaminen, palveluiden kehittäminen sekä laadukkaan täydennysrakentamisen mahdollistaminen. Kaupunkiudistusalueille toteutetaan myös lyhyen aikajänteen toimenpiteitä kaupunkiympäristön kohentamiseksi esimerkiksi asemanseudulla ja muilla julkisilla paikoilla.

Tulevaisuudessa uusi Viikin-Malmin-pikaraitiotieyhteys on suunniteltu kulkeväksi Malmin sairaalalta, asemakeskustan läpi, Malminkentälle ja edelleen Viikin ja Kumpulan kautta Helsingin keskustaan. Ala-Malmin puisto peruskorjataan palvelemaan tapahtumia ja eri-ikäisiä käyttäjiä vuoden 2026 loppuun mennessä. Malmin uimahallin laajennuksen ja ulkoallasalueen rakennustyö on käynnissä ja valmistuu vuonna 2027. Kaupunki on peruskorjannut Filpuksenpuistoa ja leikki-puisto Filpusta. Alueelle on myös noussut uusi leikki-puisto- ja päiväkotirakennus. Longinojanpuisto sijaitsee kilpailualueen itäpuolella ja sen yhteyksiä Malminkentän puistoalueisiin parannetaan. Ala-Malmin liikuntapuiston peruskorjaus on ohjelmoitu vuodelle 2028.

Pikitehtaankortteleiden 7.4.2023 voimaan tullut asemakaavan muutos mahdollistaa lisärakentamisen ja Pikitehtaankortteleiden alueen kehittämisen nykyistä korttelirakennetta täydentäen. Uudella asuinrakentamisella liitetään ympäristön eriluonteiset korttelit toisiinsa niin, että syntyvästä kokonaisuudesta muodostuu korkeatasoista kaupunkiympäristöä. Tavoitteena on moni-ilmeinen ja asuntorakentamiseltaan monipuolinen, joukkoliikenteeseen tukeutuva asuinalue palveluineen ja työpaikkoineen. Uudisrakennusten kerroslukumäärä vaihtelee II½–XII kerroksen välillä. Pikitehtaankortteleilla on tulevassa kaupunkirakenteessa keskeinen asema sen yhdistäessä Malmin keskustan Malminkentän alueeseen.

Alueen keskeisenä uutena kaupunkitilana on Vanhanradanaukio. Aukiosta tavoitellaan tunnistettavaa, korkeatasoista ja vihreää kaupunkirakenteen solmukohtaa, joka kokoaa yhteen alueen kadut ja reitit. Linja-autojen sekä Viikin-Malmin-pikaraitiotien pysäkit tulevat sijoittumaan Vanhanradanaukiolle. Myös alueen lähipalvelut sijoittuvat aukion ympärille. Pysäköinti alueella sijoitetaan keskitetysti pysäköintilaitoksiin.

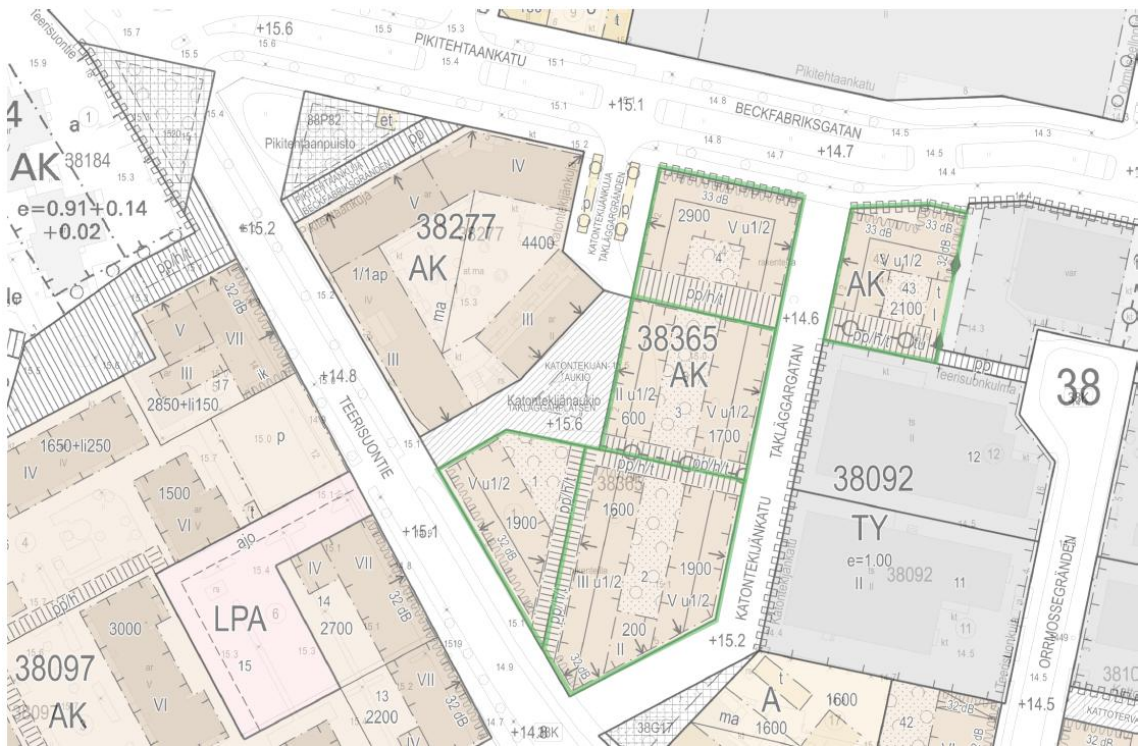
3.2. Kilpailualue

3.2.1. Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 15.2.2023 hyväksymän ja 7.4.2023 lainvoimaiseksi tulleen Pikitehtaankortteleiden asemakaavan muutoksen nro 12790 mukaan tontit 38092/43 ja 38365/1–4 ovat asuin-kerrostalojen korttelialuetta (AK).

Pikitehtaankortteleiden asemakaavan muutos nro 12790 määräyksineen on liitteenä 6.

Asemakaavan selostus on liitteenä 7.



Kuva 3. Kuva ajantasa-asemakaavasta, ei mittakaavassa (Helsingin kaupunkiympäristö)

3.2.2. Tonttiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot

Kilpailun kohteena ovat asuinkerrostalotontti (AK) 38092/43 sekä asuinkerrostalotontit (AK) 38365/1–2 ja 38365/3–4. Tontti 38092/43 sijaitsee Pikitehtaankadun varrella. Korttelia 38365 rajaavat Pikitehtaankatu, uusi Katontekijänkatu sekä Teerisuontie. Kaupunki omistaa mainitut tontit.

Tontti 38092/43 on merkitty kiinteistörekisteriin 27.9.2025 ja tontit 38365/1–4 5.7.2025.

Tontti ja osoite	Käyttötarkoitus	Rahoitus- ja hallintamuoto	Rakennusoikeus (k-m ²)	Pinta-ala noin (m ²)
38092/43 Pikitehtaankatu 7	AK	OO	2 100	1 004
38365/1 Teerisuontie 9	AK	OO	1 900	996
38365/2 Katontekijänkatu 5	AK	OO	3 700	1 984
38365/3 Katontekijänkatu 3	AK	OO	2 300	1 378
38365/4 Katontekijänkatu 1	AK	OO	2 900	1 175

OO = sääntelemätön omistusasuntotuotanto

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

3.2.3. Perustamisolosuhteet

Tonttikohtaiset perustamistavat ja perustamisolosuhteet ilmenevät rakennettavuusselvityksestä.

Lopulliset perustamistavat ratkaistaan tonttikohtaisten pohjatutkimusten ja sen perusteella tehtävien suunnitelmien perusteella. Tämän vuoksi ostaja/vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan tontilla yksityiskohtaisen pohjatutkimuksen maaperän laadun ja kantavan

pohjakerroksen sijainnin selvitystä sekä perustamistapojen yksityiskohtaista suunnittelua varten. Ostaja/vuokralainen vastaa kustannuksellaan perustamistavan valinnasta.

Rakennettavuus selvitys tontista 38092/43 on liitteenä 8. Rakennettavuus selvitys tonteista 38365/1–4 on liitteenä 9.

3.2.4. Maaperän puhdistaminen

Pikitehtaankorttelien alueella on todettu paikoin maaperän pilaantumista sekä haitta-aineita vedessä. Alueelle on laadittu riskinarviointi. Tontteja koskevat tutkimustulokset ja näytepisteiden sijainnit on esitetty liitteessä 10.

Korttelin 38365 alueella on todettu maaperän pilaantumista. Helsingin kaupungin ympäristöseuranta- ja -valvontayksikkö on antanut 4.9.2025 päätöksen (72 §) korttelin 38365 pilaantuneen maaperän puhdistamisesta. Korttelin pilaantunut maaperä puhdistetaan rakentamisen yhteydessä edellä mainitun päätöksen mukaisesti. Kunnostustavoitteet on määritetty riskiperusteisesti. Maaperän puhdistamisesta annettu päätös 4.9.2025 (72 §) on liitteenä 11.

Tontille 38092/43 tehdyssä tutkimuspisteessä ei ole todettu pilaantumista, eikä em. päätös koske kyseistä tonttia.

Ostaja/vuokralainen vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja kaupungin ohjeiden mukaisesti. Kaupunki vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, ympäristöteknisestä valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

Kaupunki korvaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ostajalle/vuokralaiselle kauppakirjan/vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon allittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita ostajan/vuokralaisen hankkeelle saattaa viivästyksestä aiheutua.

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

3.2.5. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Osalla tontteja on vanhoja johtoja ja putkia sekä asfalttia.

Vanhoja rakenteita ja jätteiden poistamista koskevat ehdot ovat liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen kohdassa 18 sekä liitteenä 3 olevan maanvuokrasopimuksen esisopimusluonnoksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen kohdassa 7.7.

3.2.6. Maanalaiset rakenteet

Kaupungilla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta pitää tonteilla ja toteuttaa tonteille tai niiden ympäristöön maanalaisia hankkeita, kuten maanalaisia tunneleita, johtoja, ajoväyliä, tiloja tai muita rakenteita ja laitteita sekä käyttää, ylläpitää, korjata ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tonttien asemakaavan eivätkä tämän tarjouspyynnön mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupungilla on kuitenkin oikeus tarvittaessa rajoittaa energiakaivojen toteuttamista tontille.

3.2.7. Kadut ja kunnallistekniikka

Kukin tontti on liitettävissä alueella olevaan tai sinne rakennettavaan kunnallistekniikkaan. Alueen esi- ja katurakentaminen on aloitettu vuonna 2025 ja niiden on suunniteltu valmistuvan vuoden 2026 loppuun mennessä. Tämän vuoksi tonttien rakentaminen voi alkaa arviolta aikaisintaan vuonna 2027. Katualueiden viimeistelytyöt suoritetaan vasta korttelin asuinrakennusten valmistuttua.

Kunnallistekniikkaan liittymisessä noudatetaan voimassa olevia Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymän HSY vesihuollon (HSY:n vesihuollon) yleisiä toimitusehtoja, Helen Oy:n kaukolämmön ja -jäähdytyksen liittymis- ja myyntiehtoja ja Helen Sähköverkko Oy:n käyttämiä sähköverkon liittymisehtoja sekä tarvittaessa muita laitosten käyttämiä tavanomaisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja.

Katusuunnittelun yhteydessä on määritelty katujen ja kunnallistekniikan, kuten vesijohdon sekä sadevesi- ja jätevesiviemärin, sijainti ja korkeustaso. Vesihuollon liitoskohtalausunto haetaan normaaliin tapaan HSY vesihuollolta.

Tontteihin rajautuvat katu- (ja kunnallistekniset) suunnitelmat ovat liitteenä 12.

Kilpailutonteille ei ole tällä hetkellä suunniteltu sähkönjakelua varten alueellista jakelumuuntamotilaa tai jakokaappeja.

Kartta olemassa olevista ja tulevista pohjanvahvistuksista on liitteenä 13.

3.3. Alueelliset ehdot

3.3.1. Pysäköintiyhtiö sekä autopaikkojen järjestäminen

Tonttien asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sijoitetaan alueelle rakennettaviin yhteiskäyttöisiin pysäköintilaitoksiin. Alustavan suunnitelman mukaisesti kilpailutonttien autopaikat osoitetaan Pikitehtaankadun varrella olevalle LPA-tontille 38096/17 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan muutoksen nro 12790 edellyttämät autopaikkavelvoitteet on kuvattu kohdassa 3.4.6.

Helsingin kaupunki on perustanut omistukseensa Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n vastaamaan alueellisten asemakaavojen pysäköintivelvoitteen mukaisten pysäköintiratkaisuiden toteuttamisesta. Helsingin Velvoitepysäköinti Oy tulee perustamaan alueellisen pysäköintiyhtiön asemakaavaan merkittyjen alueellisten pysäköintilaitosten toteuttamiseksi palvelemaan alueen kaikkia asunto- ym. tontteja.

Tonttien ostajat/vuokralaiset ovat velvollisia ryhtymään Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n toimesta perustettavan alueellisen pysäköintiyhtiön osakkeenomistajaksi, ko. yhtiön myöhemmin vahvistamien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Mainittu yhtiö tuottaa omakustannusperusteisia palveluja tonttien vuokralaisille ja omistajille (osakkeenomistajilleen). Autopaikat toteutetaan nimeämättöminä, eli hankinnan kohteena on vain pysäköintioikeus määriteltyyn pysäköintitaloon, ei tietty erikseen osoitettu autopaikka.

Tontin ostaja/vuokralainen on velvollinen tekemään mainitun pysäköintiyhtiön kanssa tontin osalta merkintä- ja käyttösopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palveluiden mukaisesti pysäköintiyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat pysäköintiyhtiölle kauppakirjan/pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n / pysäköintiyhtiön määräämänä ajankohtana, ellei Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n / pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Yhden autopaikkaosakkeen (autopaikan) alustava, arvioitu ja sitomaton merkintähinta on vähintään noin 40 000 euroa. Tarjoaja on tietoinen ja hyväksyy, että merkintähinta voi olla korkeampi tai matalampi kuin tässä on ilmoitettu. Lopulliseen merkintähinnan määräytymiseen vaikuttaa

mm. myöhemmin määräytyvä pysäköintilaitoksen laajuus. Helsingin Velvoitepysäköinti Oy/ pysäköintiyhtiö ja kaupunki pidättävät oikeuden perustellusta syystä tarkistaa tässä esitettyä alustavaa hintaa.

Kaupungilla ja Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:llä on oikeus tarvittaessa periä edellä mainittujen pysäköintiosakkeiden merkintähinnat rakennuttajalta (perustajaosakkaalta), mikäli pysäköintiyhtiötä ei ole perustettu ja/tai osakkeita ei ole mahdollista muusta syystä merkitä/ostaa asunto-kauppalaan mukaisen rakentamisvaiheen aikana. Tällöin asunto-osakeyhtiö myöhemmin merkitsee viipymättä sen mahdollistuessa maksettuja merkintähintoja vastaavasti pysäköintiyhtiön osakkeita ja maksetut merkintähinnat kohdistetaan koskemaan po. osakkeita.

Todetulla järjestelyllä varmistetaan, että rakennuttaja vastaa velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Järjestelyn yksityiskohtainen toteutustapa tarkennetaan tilanteen ajankohtaistuessa kaupungin ja/tai Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n määräämällä tavalla. Järjestelyn edellyttämät sopimukset laaditaan siten, että ne ovat objektiivisesti arvioiden kohtuullisia järjestelyn tavoitteet huomioiden. Kaikki velvoiteautopaikkojen järjestämiseen liittyvät merkintähinnat tulee olla maksettu ja merkintä- tai muut vastaavat sopimukset allekirjoitettuna kaupungin ja Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n edellyttämällä tavalla viimeistään 3 kuukauden kuluttua kohteen/asunto-osakeyhtiön rakennusvalvonnan hyväksymästä käyttöönotosta, ellei kaupunki toisin määrää.

Ellei kaupunki ja/tai Helsingin Velvoitepysäköinti Oy toisin päättä, perustettava yhtiö toimii omakustannusperiaatteen mukaisesti, jolloin pysäköintilaitoksen investointikustannukset mahdollisine rahoituskustannuksineen katetaan yhtiön osakkaiksi ryhtyvien tonttien vuokralaisten/omistajien yhtiölle maksamilla osakkeiden merkintähinnoilla ja käyttö-/ylläpitokustannukset yhtiön osakkaiksi ryhtyvien mainittujen osapuolten yhtiölle maksamilla käyttö- tms. maksuilla voittoa tuottamattomuuden periaatteiden mukaisesti.

Ostaja/vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy, että pysäköintilaitos ei ole todennäköisesti valmistunut hankkeiden valmistumiseen mennessä. Pysäköintilaitoksen rakentamisen aloittaminen edellyttää käytännössä myös korttelin 38370 asuntotonttien rakentamista. Arviota pysäköintilaitoksen rakentamisajankohdasta ei voi tässä vaiheessa antaa. Ostajan/vuokralaisen on järjestettävä kustannuksellaan väliaikaiset autopaikat toisaalta siihen asti, että pysäköintilaitos on otettu käyttöön. Väliaikaisista autopaikoista tarkemmin jäljempänä tarjouspyynnön kohdassa 3.3.2.

Pysäköintilaitos toteutetaan Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n / pysäköintiyhtiön päättämässä aikataulussa. Kaupunki, Helsingin Velvoitepysäköinti Oy ja pysäköintiyhtiö eivät vastaa mistään vuokralaiselle/ostajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli pysäköintilaitos ja sinne sijoittuvat autopaikat eivät ole käyttöönotettavissa hankkeen valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

Mikäli tontti rakennuksineen myöhemmin luovutetaan toiselle, ostaja/vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään merkintä- ja käyttö sopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen sekä pysäköintiyhtiön osakkeet uudelle omistajalle/vuokralaiselle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

3.3.2. Väliaikainen pysäköinti

Tämänhetkisten suunnitelmien mukaan kaupunki osoittaa väliaikaisen pysäköinnin sijainnin tyhjälle AK-tontille 38092/42 (os. Teerisuonkuja 2/Teerisuontie 3) LPA-tontille 38096/17 sijoittuvan keskitetyn pysäköintilaitoksen valmistumiseen saakka. Kaupunki voi osoittaa väliaikaiselle pysäköinnille myös muun sijainnin lähialueelta. Ostajan/vuokralaisen on järjestettävä kustannuksellaan väliaikaiset autopaikat siihen asti, että pysäköintilaitos on otettu käyttöön.

Kaupunki ei vastaa mistään väliaikaisen pysäköinnin järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

3.3.3. Rakentamisen logistinen ohjaus

Ostaja/vuokralainen on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin liitteenä 14 olevaa rakentamisen logistiikan toimintaohjetta 15.10.2025.

Ostajan/vuokralaisen tulee huolehtia, että työmaan edustaja/edustajat osallistuvat rakentamisllogistiikan järjestämiin kokouksiin.

3.4. Suunnittelu ja rakentaminen

3.4.1. Yleistä

Ostaja/vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) tontin/tontit tämän tarjouspyynnön ehtojen ja liitteiden mukaisesti. Tonttien maaperäolosuhteet ovat tyypilliset Malmin alueella (täyttö ja sen alla savikerros). Eli olosuhteet eivät ole erityisen vaikeat. Ostaja/vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan tonteista erilliset pohjarakennus-, tasaus- ja kuivatussuunnitelmat. Talonrakennushankkeeseen on nimettävä pohjarakentamisen kokonaisuudesta vastaava suunnittelija.

Lisäksi ostaja/vuokralainen on velvollinen sovittamaan tonttien suunnitelmat tarpeellisin osin yhteen saman korttelin muiden tonttien, viereisten alueiden, tonttien ja kunnallistekniikan suunnitelmien kanssa. Yhteistyön tarkoituksena on varmistaa kunkin tontin toimiva liittyminen esimerkiksi korkeusasemien perusteella ympärillä oleviin alueisiin ja kunnallistekniisiin verkkoihin. Eri tonttien vuokralaisten/ostajien tulee tehdä hyvää yhteistyötä myös keskenään.

3.4.2. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen

Asuntojen korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi ostajat/vuokralaiset ovat velvollisia suunnittelemaan tontit tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön, asemakaavoituksen, rakennusvalvontapalvelun, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikön ja liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa.

Kunkin tontin suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön järjestämässä kokouksissa (aluerahmökokoukset, rakennuttajakokoukset), joihin ostaja/vuokralainen on velvollinen osallistumaan. Tarvittaessa voidaan järjestää myös katselmuksia, joissa osapuolet ovat läsnä.

Tontille toteutettava ostajan/vuokralaisen hanke osallistuu aluerahmätyöskentelyyn ja aluerahmän järjestämiin kokouksiin (aloituskokous ja lausuntokokous). Aluerahmän tehtävänä on tarkastaa ja antaa lausunto hankkeen suunnitelmien asemakaavan mukaisuudesta ja/tai poikkeamisista, kunkin tontin luovuttamista koskevien sopimusehtojen ja muiden hanketta koskevien erityisehtojen täyttymisestä sekä suunnitteluratkaisun laadusta ennen rakentamislupahakemuksen sisäänjättöä. Lisäksi varmistetaan, että suunnittelun yhteensovituksista muun ympäristön kanssa (esim. pelastusreitit) huolehditaan asianmukaisesti. Aluerahmä koostuu ko. alueen aluerakentamisprojektin (puheenjohtaja ja sihteeri), asemakaavoituspalvelun, rakennusvalvontaviranomaisen, liikenne- ja katusuunnittelupalvelun ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun edustajista. Aluerahmää täydennetään tarvittaessa asiantuntijoilla.

Ostaja/vuokralainen on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhteyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu aluerahmän kokouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla ja ostajan/vuokralaisen tulee myös osallistua kokouksiin. Yhteyshenkilön vaihtumisesta on viipymättä ilmoitettava aluerakentamisprojektille.

Ostaja/vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan tonttien rakentamisen aloittamisen ja valmistamisen ajankohdat sekä näitä koskevat muutokset hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston alueesta vastaavalle projektinjohtajalle. Hankkeiden etenemistä seurataan aluerahmätyöskentelyn lisäksi pidettävissä rakennuttajakokouksissa.

Kunkin tontin rakennusta/rakennuksia koskevaa rakentamislupaa (jäljempänä ”rakentamislupaa”) koskevat lopulliset suunnitelmat on esitettävä rakentamisluvan hakemisen yhteydessä

3.4.5. Piha ja hulevesien hallinta

Asemakaavamääräysten mukaan korttelin 38365 piha-alue tulee rakentaa yhteiskäyttöiseksi.

Ostajan/vuokralaisen tulee tonttien 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 tontti-kohtaisen viherkertoimen tavoitetason täyttymisestä.

Hulevesien hallinta tonteilla -ohje on liitteenä 16. Ohje luo perusteet hulevesin hallinnan suunnittelulle tonteilla.

3.4.6. Asemakaavan autopaikkamääräykset

Asemakaavan pysäköintimitoituksena on käytetty asuinkerrostaloille vähintään 1 ap/130 k-m² asuinkerrosalaa. AK-tonttien autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen toteuttaa alueellinen pysäköintiyhtiö, jonka osakkaaksi ostajat/vuokralaiset ovat velvollisia liittymään kohdan 3.3.1 mukaisesti.

Vieraspaikkoja tulee olla vähintään 1 ap/1 000 k-m². Tonteille 38365/1–4 tulee kullekin sijoittaa yksi vieraspysäköintipaikka. Tontin 38092/43 vieraspysäköintipaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen.

Liikkumisesteisten autopaikkoja tulee olla vähintään 1 ap/30 tavallista ap. Asemakaavan mukaan tonttien autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Liikkumisesteisten autopaikkojen osalta voidaan kuitenkin esteettömyysvaatimusten perusteella tapauskohtaisesti arvioida mahdollisuutta sijoittaa liikkumisesteisten autopaikat asuntotonteille. Mahdollinen asemakaavasta poikkeaminen käsitellään alueryhmässä ja ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä toimivaltaisen viranomaisen harkinnan perusteella. Liikkumisesteisten autopaikat eivät lisää autopaikkojen kokonaismäärää.

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

Ostajalla/vuokralaisella on mahdollisuus hakea po. ohjeeseen perustuen tontin/tonttien 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 säädetyssä järjestyksessä. Tämä tarjouspyyntö tai kiinteistökaupan esisopimus tai maanvuokrauksen esisopimus ei siten ole tae poikkeamisen hyväksymiselle.

3.4.7. Pyöräpysäköinnin järjestäminen

Pyöräpaikkoja on oltava vähintään 1 pp/30 k-m². Asemakaavan mukaan pyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa. Vieraspöytäpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/1 000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Pyöräpysäköinnissä tulee kiinnittää huomiota pyöräsuojien helppokulkuisuuteen, pysäköintipaikkojen käytettävyyteen ja huomioida myös kuormapyörien tilatarve. Suunnitelman pyöräpysäköintilaskelmat tulee esittää lausuntokokoukseen mennessä.

Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016 on liitteenä 17.

4. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat

4.1. Luovutustavan valinta

Kustakin kokonaisuudesta suurimman kokonaishinnan tarjonnut tarjoaja voi valita, haluaako ostaa vai vuokrata po. kokonaisuuteen kuuluvan tontin/tontit. Valinta tulee tehdä liitteenä 1 olevalla tarjouslomakkeella.

Mikäli sama tarjoaja voittaa useamman kuin yhden kokonaisuuden, voi tarjoaja vaihtaa tonttien luovutustapaa ilmoittamalla siitä kirjallisesti kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) kahden viikon kuluessa siitä, kun kaupunki on ilmoittanut tarjoajalle, että tarjoaja on tehnyt korkeimman hyväksyttävän kokonaishinnan tarjouksen, ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa toisin sovita.

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikkö viimeistelee myytävien tonttien osalta voittajiksi esitettävien kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen lopulliset sopimusehdot ja vuokrattavien tonttien osalta maanvuokrasopimuksen esisopimuksen lopulliset ehdot.

4.2. Tontin ostaminen

4.2.1. Kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki tekee myytävän tontin osalta korkeimman hyväksyttävän kokonaishinnan tarjouksen tekijän kanssa kaupungin toimivaltaisen elimen tontin myyntiä koskevan päätöksen jälkeen liitteenä 2 olevan maakaaren muotomääräysten mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen. Selvyyden 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 viimeistelee tontin osalta voittajaksi esitettävän kanssa esisopimuksen lopulliset sopimusehdot.

Kaupungilla on oltava esisopimuksen ja tonttien kauppakirjojen 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 kunkin tontin osalta 240 000 euroa. Vakuudesta on todettu tarkemmin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusta koskevan mallin kohdassa 9 (Vakuus).

Tonttien esisopimukseen ja kauppakirjoihin sisällytetään kaupungin harkinnan mukaan myös ehto, jonka mukaan tonttia ei saa luovuttaa rakentamattomana kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Kaupungilla on oikeus tarvittaessa lisätä esisopimukseen ja sen liitteisiin, kuten kauppakirjaluonnokseen, tonttikohtaisia 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. Selvyyden 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 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/tontit tai niistä muodostettavat tontit esisopimuksen ehtojen mukaisesti ostotarjouksessa esitettyyn ja kaupungin hyväksymään hintaan. Kaupungilla ei ole velvollisuutta myydä tonttia/tontteja tai niistä muodostettavia tontteja ostajalle, mikäli tämä ei noudata kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Kukin tontti myydään yhdellä kiinteistökaupalla ostajalle. Kunkin 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 pääätä 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 tonteille tässä tarjouspyynnössä asetetut tavoitteet, tonttien yleiset varausehdot sekä kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Kaupunki sisällyttää luovutus sopimukseen muun muassa kaikki tonttien toteuttamisen edellyttämät rasiteluonteiset ja kaikki tarpeelliseksi katsomansa muut rasiteluonteiset ehdot.

4.2.3. Kauppahinnan määräytyminen, maksaminen ja korko

Kunkin myytävän tontin kauppahinta määräytyy noudattaen seuraavia periaatteita:

- Kauppahinta määräytyy tontin osalta tarjotun pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuintilan kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) perusteella, ja kauppahinnan määrittelyssä pidetään asuinrakennusoikeuden kerrosalamäärinä seuraavia:
 - o Tontti 38092/43: vähintään 2 100 k-m².
 - o Tontti 38365/1: vähintään 1 900 k-m².
 - o Tontti 38365/2: vähintään 3 700 k-m².
 - o Tontti 38365/3: vähintään 2 300 k-m².
 - o Tontti 38365/4: vähintään 2 900 k-m².
- Mikäli myytävälle tontille toteutettava mainittu asuinrakennusoikeus ylitetään, kauppahintaa peritään myös ylityksen osalta tarjotun kiinteän asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan 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 liiketilöiden, julkisten palvelutilöiden ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilöiden osalta peritään samaa kauppahintaa samojen periaatteiden mukaan kuin asuintilöiden osalta, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.
- Asemakaavaan merkityn tontille sallitun kerrosalamäärän lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten aputilöiden tai muunkaan lisäkerrosalan osalta ei peritä kauppahintaa.
- Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamis päätöksen tai kaavamutoksen 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 hyväksytyt 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

Kaupunki tekee vuokrattavan tontin osalta korkeimman hyväksyttävän tarjouksen tekijän kanssa kaupungin toimivaltaisen elimen tontin vuokrausta koskevan päätöksen jälkeen liitteenä 3 olevan asuntoalueen maanvuokrauksen esisopimuksen¹. Selvyyden vuoksi todetaan, että esisopimuksella tarkoitetaan myös esisopimuksen liitteitä. 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 –

¹ Liitteenä 3 oleva maanvuokrauksen esisopimusluonnos ja sen liitteenä oleva maanvuokrasopimusluonnos on toimitettu malliluonteisena. Maanvuokrasopimusluonnokseen on täydennetty ainoastaan vanhoja rakenteita ja maaperää koskevia kohdekohtaisia ehtoja.

palvelun tontit-yksikkö viimeistelee tonttien osalta voittajaksi esitettävän kanssa esisopimuksen lopulliset sopimusehdot.

Kaupungilla on oltava 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 kunkin tontin osalta 240 000 euroa. Vakuudesta on todettu tarkemmin liitteessä 3 olevan maanvuokrauksen esisopimusta koskevan mallin kohdassa 9 (Vakuus).

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

Kaupungilla on oikeus tarvittaessa lisätä esisopimukseen ja sen liitteisiin, kuten asuntoalueen maanvuokrasopimusluonnokseen, tonttikohtaisia 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. Selvyyden 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 esisopimuksen ehtoista, kuten tontin luovuttamiseen ja toteuttamiseen liittyvistä ehtoista, 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 2 asuntoalueen maanvuokrasopimuslomake, on liitteessä 3.

4.3.2. Vuokrausperiaatteet

Vuokralainen on velvollinen vuokraamaan tontin/tontit tai niistä 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 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 pitkittyy 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 luovutussopimuksiin 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 asuinrakennusoi-
keuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) perusteella. Tontin maanvuokra määräytyy vähintään lain-
voimaisessa asemakaavassa tontille merkityn pääkäyttötarkoituksen (asuminen) mukaisen ra-
kennusoi-
keuden määrän (k-m²) ja sitä koskevan vuokralaisen tarjoaman asuinrakennusoi-
keuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) sekä kaupungin tuottotavoitteen perusteella. Asuinrakennusoi-
keuden osalta tuottotavoite on 3,5 %.

Tontin asuintilojen alkuvuosivuokra määritetään siten seuraavalla kaavalla: [x] k-m² x [tarjottu
rakennusoi-
keuden yksikköhinta] euroa/k-m² x 3,5 %.

Vuokraa peritään kaikissa tapauksissa vähintään tontin asemakaavaan merkityn ja/tai sen
ylittävän pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuin- ja/tai liiketilan tai muun tilan rakennusoi-
keuden
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 rakennusoi-
keuksien ylittämisen (lisäkerrosala). Tämä ei koske
pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoi-
keuksien ylityksiä.

Tontille mahdollisesti toteutettavien muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta
peritään samaa vuokraa samojen periaatteiden mukaan kuin asuintilojen osalta, ellei kaupungin
kanssa toisin sovita. Mikäli tonteille toteutetaan liiketilaa, sovelletaan niiden osalta 5 %
tuottotavoitetta.

Vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" ja sitä tasotarkistetaan
vuokrakauden aikana liitteenä 3 olevan maanvuokrauksen esisopimusluonnoksen 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 liitteenä 2 olevan
asuntoalueen vuokrasopimusluonnoksen kohdan 1 "Vuokranmaksu" mukaisia ehtoja ja
periaatteita.

4.4. Tontin toteuttamisen periaatteet

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

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

Ostaja/vuokralainen vastaa lisäksi kustannuksellaan osaltaan kaikista tonttien toteuttamisen
edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, urakka-, rahoitus- ja muista vastaavista järjes-
telyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

Kaupunki ei vastaa edellä mainituista seikoista tai niistä aiheutuvista kustannuksista.

4.5. Rakentamisluvan hakeminen

Kaupunki vuokraa ostajalle/vuokralaiselle hakemuksesta erillisellä päätöksellä tontin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella tai antaa ostajalle/vuokralaiselle valtakirjan tontille haettavaa rakentamislupaa varten. Vuokraus tai valtakirja on voimassa kaksitoista (12) kuukautta. Kaupunki perii vuokrauksen yhteydessä tai valtakirjan perusteella kaupan yhteydessä ostajalta/vuokralaiselta kahden (2) kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen, joka lasketaan tontille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuintilojen 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 tai pitkäaikainen maanvuokrasopimus 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 tai tontin pitkäaikaisesta vuokrausta koskevan päätöksen jälkeen, mutta ennen kauppakirjan tai pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Tätä ajalta vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen edellä mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan tontin myyntiin tai tontin pitkäaikaiseen vuokraukseen saakka).

4.6. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat

4.6.1.

Määräajat, kun samalle voittajalle luovutetaan enintään kolme tonttia

Tontti 38092/43

Ostaja/vuokralainen 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.

Ostaja/vuokralainen on velvollinen hakemaan tontille mainittua rakentamislupaa siten, että tontin kauppakirja tai pitkäaikainen maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa viimeistään 1.6.2029.

Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 1.9.2029, 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 1.9.2031, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönottettavaksi.

Tontit 38365/1–2 sekä 38365/3–4

Ostaja/vuokralainen 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.

Ostaja/vuokralainen on velvollinen hakemaan mainittua rakentamislupaa siten, että kauppakirja tai pitkäaikainen maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa ensimmäisenä toteutettavan tontin osalta viimeistään 1.6.2028 ja toisena toteutettavan tontin osalta viimeistään 1.6.2030. Tonttien toteuttamisjärjestys on voittajan valittavissa.

Rakentaminen tulee aloittaa ensimmäisenä toteutettavan tontin osalta viimeistään 1.9.2028 ja toisena toteutettavan tontin osalta viimeistään 1.9.2030, 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 rakentaminen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä.

Tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua ensimmäisenä toteutettavan tontin osalta viimeistään 1.9.2030 ja toisena toteutettavan tontin osalta viimeistään 1.9.2032, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettavaksi.

4.6.2.

Määräajat, kun samalle voittajalle luovutetaan vähintään neljä tonttia

Mikäli vähintään neljä kilpailutonteista luovutetaan samalle voittajalle, noudatetaan edellä esitetystä poiketen seuraavaa:

Ostaja/vuokralainen 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.

Ostaja/vuokralainen on velvollinen hakemaan mainittua rakentamislupaa siten, että ensimmäisenä toteutettavan tontin kauppakirja tai maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa viimeistään 1.6.2028, ja siitä seuraavat aina vuoden välein eli viimeistään 1.6.2029, 1.6.2030, 1.6.2031 ja 1.6.2032. Tonttien toteuttamisjärjestys on voittajan valittavissa.

Rakentaminen tulee aloittaa ensimmäisenä toteutettavan tontin osalta viimeistään 1.9.2028, ja seuraavien tonttien osalta viimeistään 1.9.2029, 1.9.2030, 1.9.2031 ja 1.9.2032, 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 rakentaminen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä.

Tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua ensimmäisenä toteutettavan tontin osalta viimeistään 1.9.2030, ja seuraavien tonttien osalta viimeistään 1.9.2031, 1.9.2032, 1.9.2033 ja 1.9.2034, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettavaksi.

4.6.3.

Rakentamislupien hakeminen useammalle tontille samanaikaisesti

Mikäli ostaja/vuokralainen haluaa hakea useammalle tontille rakentamisluvat samanaikaisesti, kaupunki ja ostaja/vuokralainen voivat neuvotella siitä, ettei myöhemmin toteutettavien tonttien kauppakirjan tai pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoitusta sidota tontin rakentamisluvan lainvoimaistumiseen, vaan noudatetaan yllä mainittuja määräpäiviä kauppakirjan tai pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiselle.

4.7. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Ostaja/vuokralainen on velvollinen kunkin tontin osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja myös yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväksyttäväksi.

Rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset tulee laatia kaupungin edellyttämässä aikataulussa.

Tiedossa olevia rasite- ja yhteisjärjestelyasioita on kuvattu liitteessä 20.

Rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat ehdot ovat liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusmallin liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen kohdassa 20 (Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen) sekä liitteenä 3 olevan maanvuokrauksen esisopimusmallin liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen kohdassa 12 (Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen).

5. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tonttien 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/tonttien 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 esisopimusluonnoksessa/kauppakirjaluonnoksessa sekä maanvuokrauksen esisopimusluonnoksessa/maanvuokrasopimusluonnoksessa.

6. Yhteystiedot

Kilpailun järjestäjän edustaja:

Jenna Pirtilä
kiinteistöjuristi
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, tontit-yksikkö
jenna.pirtila@hel.fi
Puh. (09) 310 31587

Helsinki

Helsingin kaupunki

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

www.hel.fi