

# Haltialan kotieläintilan konseptikilpailu

Kilpailuohjelma 22.4.2025

Helsinki

# Sisällys

Haltialan kotieläintilan konseptikilpailu Kilpailuohjelma 22.4.2025 .....	1
<b>1 Kilpailukutsu .....</b>	<b>3</b>
Kaupunki etsii kotieläintilalle kehittäjää .....	3
<b>2 Kilpailualueen kuvaus.....</b>	<b>4</b>
2.1 Kilpailun suunnittelualueen rajausta.....	4
2.2 Kaava- ja suunnittelutilanne.....	4
2.3 Arkkitehtuuri ja rakennussuunnittelu .....	6
2.4 Maisema- ja luontoarvot .....	6
2.5 Liikenne ja reitit .....	7
2.6 Teknisiä lähtökohtia.....	7
2.7 Nykyiset palvelut ja toiminta .....	8
<b>3 Tehtävänanto ja suunnittelukysymykset .....</b>	<b>9</b>
3.1 Tavoitteet .....	9
3.2 Reunaehdot .....	10
3.2.1 Rakennusten hinta ja maanvuokra.....	10
3.2.2 Rakennusten kunnossapito.....	10
3.2.3 Eläimet.....	10
3.2.4 Infran rakentaminen.....	11
3.2.5 Suojelutilanne ja sen asettamat vaatimukset.....	11
3.2.6 Asemakaava .....	11
3.2.7 Maiseman käsittely.....	11
3.2.8 Avoimuus ja saavutettavuus .....	11
3.2.9 Liikenteelliset reunaehdot .....	11
3.2.10 Tilan toiminnot.....	12
3.3 Kilpailun arviointikriteerit .....	13
3.3.1 Kävijäkokemus .....	13
3.3.2 Alueen arvojen vaaliminen.....	13
3.3.3 Toteutettavuus ja realistisuus.....	13
<b>4 Kilpailuun osallistuminen .....</b>	<b>15</b>
4.1 Aikataulu .....	15
4.1.1 Kohteeseen tutustuminen .....	15
4.1.2 Kysymysten esittäminen .....	15
4.1.3 Kerro kantasi -kysely kaupunkilaisille .....	15
4.2 Vaatimukset kilpailun osallistujille .....	15
4.3 Konseptikilpailu .....	16
4.3.1 Kilpailuehdotukseen tuotettava aineisto .....	16
4.4 Kilpailuehdotuksen toimitusohjeet.....	17
<b>5 Kilpailun ratkaiseminen .....</b>	<b>18</b>
5.1 Kilpailuehdotusten arviointi .....	18
<b>6 Menettely kilpailun jälkeen .....</b>	<b>19</b>
6.1 Kehittäminen voittajatahon kanssa .....	19
<b>7 Yhteyshenkilö.....</b>	<b>20</b>

# 1 Kilpailukutsu

## Kaupunki etsii kotieläintilalle kehittäjää

Helsingin kaupunki hakee avoimella konseptikilpailulla kumppania Haltialan kotieläintilan kehittämiseen ja rakennusten omistajaksi. Tavoitteena on kehittää Haltialan tilasta aktiivinen ja houkutteleva virkistys-, vierailu- ja matkailualue. Kilpailun ajankohta on 22.4.-22.8.2025.

Haltialan tila on erityisesti lapsiperheiden suosima ympärivuotinen vierailukohde, jossa pääsee katsomaan erilaisia eläimiä, kuten lampaista ja lehmiä. Kilpailun kautta kotieläintilalle ja sen rakennuksille haetaan entistä monipuolisempaa konseptia, joka voi rakentua esimerkiksi maatilamatkailun, majoitus- ja ravintolatoiminnan, liiketilojen, kotieläimien, ympäristökasvatuksen, rakennus- ja kulttuurihistorian tai virkistysympäristön ympärille.

Kilpailu on suunnattu maatalous- ja matkailualan yrittäjille tai näiden muodostamille ryhmittymille, joilla tulee olla kokemusta kotieläintilan hoidosta tai vastaavanlaisesta yritystoiminnasta sekä riittävä osaaminen ja edellytykset eläinten asianmukaiseen ylläpitoon ja hyvinvoinnin varmistamiseen. Lisäksi kilpailuryhmällä tulee olla käytössään riittävästi kokemusta suunnittelusta kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä sekä omat riittävät taloudelliset resurssit ja tekninen osaaminen hankkeen toteuttamiseksi.

Haltialan alue on erityinen osa Helsingin maatalousympäristönä ja kulttuurimaisemana. Sillä on potentiaalia rikastaa Helsingin matkailu- ja virkistyspalveluiden tarjontaa.

Kilpailussa etsitään laadukasta ja toteuttamiskelpoista kokonaisratkaisua, jossa tilan eläimet sekä alueen rakennukset myydään ostajalle, joka peruskorjaa rakennukset uuteen käyttöön. Haltialan, Kellarimäen ja Niskalan alueilla on yhteensä 29 rakennusta/rakennelmaa, joista useimmat ovat suojeltuja. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on noin 2 500 k-m<sup>2</sup>. Vuokrattavien alueiden pinta-ala on yhteensä noin 5 hehtaaria. Tarvittava maa-alue vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Kilpailu ratkaistaan konseptisuunnitelman perusteella ja mukaan hyväksytään ehdotukset, jotka täyttävät asetetut vähimmäisvaatimukset. Kilpailun voittajan kanssa neuvotellaan esisopimus rakennuksien kauppaa ja tonttien vuokraamista koskien. Rakennuksille sekä maanvuokralle on asetettu kiinteä hinta.

Kilpailun voittaja toimii vastaisuudessa alueen kehittäjänä ja toteuttajana. Ennen sitä lähtökohtana on, että Haltialan toiminta jatkuu entisellään, kunnes sen toimintaa jatkava yrittäjä on löytynyt. Toimijan vaihdos tehdään hallitusti minimoiden kotieläintilan mahdolliset palvelukatkokset.

# 2 Kilpailualueen kuvaus

## 2.1 Kilpailun suunnittelualueen rajaus



Kilpailun suunnittelualue käsittää Haltialan kotieläintilan osoitteessa Laamannintie 17, 00690 Helsinki (35. kaupunginosa Tuomarinkylä). Tilaan kuuluu kolme pihapiiriä: Haltiala, Kellarimäki ja Niskala. Kartta löytyy pdf-muotoisena kilpailuaineiston liitteissä.

Suunnittelualueella, Haltialan, Kellarimäen ja Niskalan pihapiireissä, on yhteensä 29 erilaista rakennusta/rakennelmaa. Rakennusten kokonaispinta-ala alueilla on yhteensä noin 4747 k-m<sup>2</sup>. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on noin 2 460 k-m<sup>2</sup>. Vuokrattavien alueiden pinta-ala on yhteensä noin 5 hehtaaria.

## 2.2 Kaava- ja suunnittelutilanne

Haltialan alueella on voimassa asemakaava numero 9540 vuodelta 1990. Asemakaava soveltuu hyvin Haltialan ja Tuomarinkylän alueen suojelu- ja käyttötavoitteisiin ohjaten säilyttämään arvokkaan kulttuuriympäristön ja -maiseman. Kaava ohjaa myös uuden rakentamisen sijaintia ja kokoa niin, että se sopeutuu alkuperäiseen kokonaisuuteen ja vahvistaa sen arvoja.

Kaava mahdollistaa noin 2 460 k-m<sup>2</sup> uudisrakentamista. Haltialan pihapiirissä on viisi käyttämätöntä rakennuspaikkaa ja Niskalan pihapiirissä yksi käyttämätön rakennuspaikka. Edellä mainittujen lisäksi kummallakin alueella on rakennuspaikka päärakennukselle, jossa on jäljellä aiemmin tuhoutuneen rakennuksen kivijalka. Useat alueen nykyisistä rakennuksista on suojeltu asemakaavassa sr-2 -merkinnällä eli rakennusta ei esimerkiksi saa purkaa. Piha-alueet on suojeltu sy-merkinnällä ja muilla ympäristöä suojaavilla merkinnöillä.

### Haltiala ja Kellarimäki

Haltialan ja Kellarimäen pihapiireillä ja ympärivällä peltoalueella yleinen asemakaavamerkintä on E eli erityisalue virkistystä ja maanviljelystä varten.

### Niskala

Niskalassa yleinen asemakaavamerkintä on VU eli urheilu- ja virkistyspalvelualue. Merkintä soveltuu hyvin tähän pihapiiriin, joka sijaitsee lähimpänä Keskuspuiston ulkoilu- ja latuverkosta. Niskalan pihapiiriin itäpuolelle on kaavassa sijoitettu mahdollinen pysäköintialue P (VU) -merkinnällä.



Erityisalue virkistystä ja maanviljelystä varten.

- Alueella ovat sallittuja vain sellaiset virkistykseen ja maanviljelykseen liittyvät toimenpiteet, jotka edistävät avoimen kulttuurimaiseman ja siihen liittyvien rakennusten säilymistä ja olennaisten piirteiden vahvistumista.

- Alueelle voidaan sijoittaa ympäristöön soveltuvia polkuja, ulkoilu- ja ratsastusteitä sekä alueen käyttöä palvelevia kevyitä rakennelmia, kuten uimapaikan, kalastus-, melonta- ja näköalapaikan rakennelmia.



Urheilu- ja virkistyspalvelualue.



Alueen osa, jolla ympäristö säilytetään. Osoitetuille rakennusaloille saa rakentaa maanviljelystä, eläintenhoitoa sekä virkistystä palvelevia yleisö-, toimisto- ja huoltotiloja sekä asuntoja välttämätöntä henkilökuntaa varten. Alueen hoidossa ja kunnallistekniikkaa rakennettaessa on otettava huomioon maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot.

### **Kaavan mahdollistamat käyttötarkoitukset**

Rakennusvalvonta alustavasti tulkitsee E- ja VU-käyttötarkoitusalueilla mahdolliset toiminnot seuraavasti:

Rakennusten tulee soveltua ajateltuun käyttöön ilman suuria muutoksia ja ilman suuria vaikutuksia piha-alueeseen. Esimerkiksi päärakennuksen jälleenrakentaminen on mahdollista, mutta siitä tulee keskustella kaupunginmuseon kanssa. Museo on pidettävä alusta alkaen mukana hankkeen suunnittelussa tämän konseptikilpailun jälkeen.

Tulevan toiminnan tulee olla kaavan E- ja VU-merkintöjen mukaista ja sopivasti pienimuotoista, tai alisteista pääkäyttötarkoitukselle.

Alueella voi olla ravintola, kahvila, muu liiketila, virkistyskäyttöä tukeva majoitustila, kokoontumis- ja tapahtumatila tai näyttelytila, kunhan edellä mainitut ehdot on huomioitu. Asuminen on mahdollista as- ja y-merkityillä rakennusaloilla.

Alueen lupatilanteesta yleisesti:

Näille jo toteutetuille muutoksille on normaalin lupakäytännön vastaisesti myönnetty jälkikäteislupia:  
Asunnon / Wanhan Pehtoorin (rakennustunnus 35032) käyttötarkoituksen muutos asunnosta ja varistorakennuksesta ravintolaksi on kesken. Jos uusi omistaja haluaa käyttää rakennusta ravintolana, tulee hänen saattaa rakennuslupaprosessi loppuun.

### **Muita alueen suunnitelmia**

Alueelle valmistui vuonna 2021 Haltialan ja Niskalan hoito- ja kehittämissuunnitelma 2021–2030. Suunnitelmassa määriteltiin kokonaiskuva siitä, miten aluetta jatkossa kehitetään sekä määriteltiin tarvittavat jatkotoimenpiteet ja hankkeet. Investointihankkeiden tavoitteena on parantaa alueen palvelutarjontaa, saavutettavuutta ja turvallisuutta sekä turvata alueen arvoja. Suunnitelmassa esitettyjä investointihankkeita ei ole vielä juurikaan toteutettu. Suunnitelma on hyväksytty ohjeellisena noudatettavaksi (kaupunkiympäristölautakunta 30.3.2021).

Vuonna 2024 laadittiin selvitys Haltialan, Niskalan ja Tuomarinkylän tilojen kiinteistöjen ja peltojen palveluiden tuottamisesta. Selvityksessä tarkasteltiin sitä, miten alueen toiminta ja palvelut voitaisiin järjestää mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti. Selvityksen pohjalta

kaupunkiympäristön toimiala ryhtyi valmistelemaan rakennusten myyntiä, yrittäjävetoista alueen ja sen palveluiden kehittämistä sekä luopumista kotieläintilan toiminnan järjestämisestä.

Paloheinän jokamiesgolfkentän laajennuksen mahdollistava asemakaava tuli lainvoimaiseksi lokakuussa 2024. Haltialan peltoalueen eteläiseen osaan Torpparinmäen pohjoispuolelle tutkitaan täydennysrakentamista. Kaavoitus aloitetaan näillä näkymin vuonna 2025. Täydennysrakentamista on suunnitteilla myös läheisille asuinalueille Malminkartanoon, Pakilaan, Pukinmäkeen, Malmille ja Tapulikaupunkiin. Vantaan ja Helsingin raitiotiehankkeet tulevat parantamaan alueen saavutettavuutta pitkällä aikavälillä.

## 2.3 Arkkitehtuuri ja rakennussuunnittelu

Haltialan ja Niskalan pellot ovat Helsingin vanhimpia yhtäjaksoisesti viljelyssä olleita alueita. Ne ovat olleet niittyinä, laitumina ja peltoina keskiajalta lähtien. Haltiala (Tomtbacka) mainitaan ensimmäisen kerran vuonna 1511. Haltialan kartano muodostettiin rälssitilaksi vuonna 1563, jolloin sen omisti vouti ja rälssimies Henrik Larsson Creuzhammar. Hänen leskensä asui tilalla vuoteen 1628, jonka jälkeen tila siirtyi heidän pojalleen. Vuonna 1652 tila siirtyi lääninsihteerin Lars Cranzfeltille, jonka suku omisti tilan vuoteen 1726 asti. 1700- ja 1800-luvuilla kartanolla oli useita eri omistajia lyhyen ajan sisällä. Kaksikerroksinen puinen päärakennus rakennettiin 1811, jolloin tilan omistajana oli eversti von Boismannin leski Anna. Päärakennus vuorattiin uudelleen ja maalattiin öljymaalilla vuonna 1845. Kartanon pihapiirissä oli pitkä puuliiteri, kasvihuone, asuintiloja sisältävä rakennus, liitereitä, leivintupa, kanala ja jääkellari.

Aivan joen rannassa sijainneen päärakennuksen kohtalona olivat toistuvat tulipalot. Viimeinen omistaja ennen Helsingin kaupunkia oli Tuomarinkylän isäntä Jakob Kavaleff vuoteen 1934 saakka. Hän hoiti tiluksia Tuomarinkylästä käsin. Päärakennus vaurioitui pahoin tulipalossa 1950-luvulla, ja se päätettiin purkaa seuraavalla vuosikymmenellä. Säilyneet talusrakennukset, navetta, vajat sekä tilanhoitajan ja palkollisten asunnot muodostavat entisen puiston kanssa arvokkaan miljöökokonaisuuden. Suurin osa rakennuksista on ranko- tai hirsirakenteisia puutaloja, eläinsuojina käytetyissä rakennuksissa on myös muurattuja seinän osia. Rakentamisajankohdat painottuvat 1900-luvun alkuun ja toisen maailmansodan jälkeisiin vuosikymmeniin.

Nackböle, nykyisin Niskala, esiintyy historiallisissa lähteissä ensimmäisen kerran vuonna 1480. Kylän nimi sisältää sanan nacke, koskenniska. Nackbölessä on ollut keskiajalla myös rälssiä. Nackbölen vanhin kartta on vuodelta 1691. Kylässä oli tuolloin yksi talo. Vanha tontti autoitui tilan siirtyessä nykyiselle paikalleen 1700-luvun lopulla. Tilan päärakennuksesta on maininta vuodeltan 1880. Asuin- ja varastokäytössä ollut rakennus tuhoutui tulipalossa vuonna 2023.

## 2.4 Maisema- ja luontoarvot

Haltialan ja Niskalan alue on kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja luontoarvojen näkökulmasta yksi Helsingin arvokkaimmista maisemakokonaisuuksista. Alue on osa Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ja maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, ja siellä on myös lukuisia muinaisjäännettöalueita ja -kohteita. Arvokas kulttuurimaisema on tärkeää säilyttää avoimena ja vanhat peltoalueet viljelykäytössä. Haltialan ja Niskalan tilaympäristöjen arvoja ja niiden säilyneisyyttä on kuvailtu tarkemmin kilpailuohjelman liitteenä olevissa arvoympäristökorteissa.

Useat alueen luontoarvoista ovat riippuvaisia maanviljelyn ja maisemanhoidon jatkumisesta. Haltialan pellot, niityt ja laitumet ovat varsin merkittäviä muutonaikaisia levähdysalueita linnuille. Osa Haltialan metsien runsaasta ja monilajisesta pesimälinnustosta käyttää peltoaluetta ruokailuun. Laidunnus hyödyttää sekä peltolinnustoa että monia selkärangattomia eläimiä. Haltialassa on pitkään panostettu hiiliviljelyyn ja muihin kestäviin viljelykäytäntöihin, mitkä osaltaan ovat lisänneet peltoluonnon ja maaperän monimuotoisuutta sekä hiilensidontaa.

Lähistöllä sijaitsevat Niskalan arboretum sekä Vantaanjoentörmän, Ruutinkosken ja Haltialanmetsän luonnonsuojelualueet. Vuokra-alueen läheisyydessä on havaittu lepakoita ja todennäköisiä liito-oravan liikkumisreittejä. Kellarimäen niityt kuuluvat äärimmäisen uhanalaisiin

tuoreisiin suur- ja pienruuhoniittyihin, ja ne ovat yksi Helsingin luonnonsuojelualueohjelmaan 2025–2040 esitetyistä kohteista. Haltialan alue on merkittävä osa Helsingin ekologisista verkostoista: Haltialan metsät ovat metsäisen ja puustoisien verkoston ydinmetsiä, pellot kuuluvat Helsingin niittykeskittyymiin, Vantaanjoki ja Näsinoja taas ovat keskeisiä kaupungin siniverkoston osia.

## 2.5 Liikenne ja reitit

Haltialan tilan rakennukset sijaitsevat Laamannintien ja Kuninkaantammentien varrella. Laamannintie muuttuu Haltialan kotieläintilan kohdalla Kuninkaantammentieksi. Haltialan kotieläintilalle on noin 2 kilometriä Vanhalta Tuusulantieltä ja Niskalan alueelle on noin 3 kilometriä. Laamannintie on katuluokitukseltaan tonttikatu. Kaavateknisesti se on ajoyhteys puistoalueella. Kuninkaantammentien ja Laamannintien tielinjaus on historiallisena tielinjauksena suojeltu.

Laamannintien ja Kuninkaantammentien ajorata on noin 5-6 metriä leveä. Lukuun ottamatta kotieläintilan lähiympäristöä, kadulla ei ole erillistä jalkakäytävää, vaan jalankulkijat kulkevat ajoradalla. Pysäköinti on nykyisin järjestetty Korkmaninpolun kohdalla, kotieläintilan pihapiiriin länsiosassa sekä epävirallisella pysäköintialueella Niskalan länsipuolella. Nykyisen pysäköintikapasiteetin alueella on todettu olevan riittämätön ruuhkaisimpina aikoina.

Haltialan ja Niskalan hoito- ja kehittämissuunnitelmassa 2021-2030 liikenteen osalta kehittämistoimenpiteiksi on merkitty uusi jalankulkureitti Laamannintien rinnalle, mikä parantaisi alueella liikkuvien turvallisuutta. Pysäköinnin kehittämistoimiksi on merkitty Korkmaninpolun pysäköintialueen laajennus ja uusi pysäköintialue Niskalaan. Hoito- ja kehittämissuunnitelmassa esitetyt liikenteen toimenpiteet toteutetaan määrärahojen puitteissa. Tällä hetkellä toimenpiteille ei ole varattu määrärahoja, eikä jatkosuunnittelu- tai toteutusaikataulua ole vielä määritetty.

Haltialan alue on tavanomainen virkistystoiminnan kohde, johon saavutaan myös autoilla. Kehittämistoimista huolimatta liikennetarkkaisuun käytettävissä oleva tila ja pysäköintipaikkojen määrä ovat rajallisia myös tulevaisuudessa. Alueelle saapumista eri kulkumuodoilla, pysäköintitarvetta ja pysäköinnin sijoittelua sekä liikkumista alueella tulee tarkastella kokonaisuutena. Muun muassa kadun kapeus asettaa reunaehdoja autoliikenteen kasvulle.

## 2.6 Teknisiä lähtökohtia

Haltialan alueen maanpinnan korkeus vaihtelee noin tasolta +22 m tasolle +10 m viettäen Vantaanjoen rannan suuntaan. Alueella on laaja-alaisia savikoita, joissa saven paksuus vaihtelee. Vanhat olemassa olevat rakennusryhmät eli Haltialan kartano, Kellarimäki ja Niskala on aikanaan toteutettu kohtiin, jossa maaperä on rakentamisen kannalta parempaa. Niissä esiintyy kitkamaata kuten silttiä, hiekkaa ja moreenia. Rakennettuja alueita on jossain määrin tasattu ja täytetty. Rakentaminen edellyttää tavanomaiseen tapaan riittävää pohjatutkimustietoa, jonka perusteella määritetään muun muassa soveltuvat perustamistavat. Alueelta ei ole pohjaveden tason mittauspisteitä. Mahdollisen paineellisen pohjaveden esiintymiseen on syytä kiinnittää huomiota rakentamista suunniteltaessa. Alueelle joen vartta johtava kulkureitti on ajoin tulvaveden vaivaama.

Alueelta ei ole tiedossa merkittävää maaperän pilaantumista. Haltialan tilaan kuuluvalla Potmäen alueella on vuonna 2012 kunnostettu pienialainen jätealue. Alue ei ole osa kilpailualueita. Savialueilla esiintyy Helsingissäkin luontaisesti monin paikoin sulfaattisavea. Sulfaattisaven mahdollinen esiintyminen tulee ottaa huomioon savikoiden kaivuissa ja savimaiden käsittelyssä. Haltialan alueelta ei ole tiedossa happamia sulfaattimaita koskevia selvityksiä.

Haltialan alue ei ole HSY:n vesihuollon toiminta-alueita. Sen liittäminen HSY:n vesihuoltoon ei ole tällä hetkellä näköpiirissä. Alueella on yksityinen vesijohto, joka on liitetty HSY:n verkkoon Torpparinmäessä. Aluetta ei ole käytettävissä olevien tietojen perusteella liitetty viemäriverkostoon. Vesihuolto on ratkaistu yksityisin järjestelyin. Alueella sijaitseva kesävesiputkisto kuuluu kauppaan. Putkiston tarkka sijainti ei ole myyjän tiedossa.

Alueen kehittämisessä on syytä kiinnittää erityistä huomiota vesihuollon luonteeseen ja riittävyteen. Vesihuollon järjestämisessä on kiinnitettävä huomiota myös Vantaanjoen vesistöön, johon ei tule kohdistaa kasvavaa kuormitusta.

Alueella ei erityisiä ilmanlaatuun tai liikenteen meluun liittyviä ongelmia.

## 2.7 Nykyiset palvelut ja toiminta

Haltialan ja Niskalan alue on Helsingin laajin yhtenäinen virkistysalue, joka kytkeytyy myös Vantaan ja Keskuspuiston virkistysalueisiin ja -reitistöön. Alue on tällä hetkellä kokonaisuudessaan Helsingin kaupungin omistama ja ylläpitämä. Osa pelloista on kaupunkilaisten käyttöön tarkoitettuja itsepoimintapelloja, joilta voi kerätä esimerkiksi auringonkukkia ja herneitä. Kaikille avoimella kotieläintilalla on nautoja, lampaita, vuohia ja kanoja sekä kesäisin hevosia laiduntamassa. Haltialan kotieläintilasta ei ole mitattua tietoa kävijämääristä. Vuosittaisen kävijämäärän on arvioitu olevan noin 250 000 vuodessa. Kotieläintilan kävijämäärät ovat olleet korkeita (3000-4000 kävijää / viikonloppu) erityisesti keväällä karitsoinnin jälkeen. Tilan pihapiiristä löytyy myös muun muassa kahvila, leikkipaikka, kartanopuisto perennaistutuksineen sekä grilli- ja oleskelupaikka.

Tilalla on järjestetty myös erilaisia tapahtumia ja siellä vierailee muun muassa päiväkotijoukko- ja koululaisryhmiä. Alueella on poikkeuksellisen monipuolinen yhdistelmä erilaisia elinympäristötyyppejä maatalousympäristöstä joenvarren suojelualueisiin ja Keskuspuiston metsiin, mikä tekee siitä ympäristökasvatuksen näkökulmasta otollisen kohteen. Niskalan tilan länsipuolella on ulkokuntoilupaikka sekä Niskalan puulajipuisto eli arboretum, joka on suosittu retkeilykohde ja puulajikokoelmastaan tunnettu nähtävyys.

Alueen läpi kulkevat erityyppiset ja eripituiset reitit sekä talvisin pelloille tehtävät ladut ovat erittäin suosittuja ulkoilureittejä, ja niillä järjestetään myös runsaasti erilaisia ulkoilu- ja urheilutapahtumia. Haltialan alueen virkistyskäyttö on lisääntynyt viime vuosina ja lisääntyy edelleen, kun muun muassa Kuninkaantammen muuttaa lisää asukkaita. Läheisen Haltialanmetsän alueen käyttömääräksi on arvioitu noin 2 miljoonaa käyntikertaa vuosittain (2019).

Haltialan tilalla on kytköksiä myös muualle pääkaupunkiseudulle ja kauemminkin. Haltialan lampaat hoitavat luontoa kesäisin Vantaalla, Vartiosaarella ja Hangossa, ja osa tilan viljasta käytetään Töölönlahden lintujen talviruokintaan.

Haltialan tilaa tällä hetkellä hoitavat Staran eli Helsingin kaupungin rakentamispalveluliikelaituksen työntekijät, jotka huolehtivat tilan päivittäisistä toiminnoista sekä rakennuksista ja eläimistä. Staran työntekijöiden sopimusneuvottelut ovat käynnissä. Tilalla on nykyisin useita vuokralaisia.



# 3 Tehtävänanto ja suunnittelukysymykset

## 3.1 Tavoitteet

Kilpailussa etsitään laadukasta ja toteuttamiskelpoista kokonaisratkaisua Haltialaan. Tavoitteena on kehittää Haltialan tilasta aktiivinen ja houkutteleva virkistys-, vierailu- ja matkailualue, joka tarjoaa kaupunkilaisille sekä avointa toimintaa että kaupallisia palveluja. Kilpailun kautta kotieläintilalle ja sen rakennuksille haetaan entistä monipuolisempaa konseptia, joka voi rakentua esimerkiksi maatilamatkailun, majoitus- ja ravintolatoiminnan, liiketilöiden, kotieläimien, ympäristökasvatuksen, rakennus- ja kulttuurihistorian tai virkistystyksen ympärille.

### Alueen potentiaalin hyödyntäminen

Tässä kilpailussa Haltialan kotieläintilalle ja alueen rakennuksille haetaan nykyistä monipuolisempaa käyttöä. Konseptisuunnitelma voi rakentua esimerkiksi matkailun, majoitus-, ravintola- ja liiketilöiden, kotieläimien, ympäristökasvatuksen tai virkistystyksen ympärille. Konseptissa tulee hyödyntää eri vuodenaikojen tarjoamia mahdollisuuksia, ja sen tulee vastata erilaisten ulkoilijoiden tarpeisiin ja toiveisiin.

Tavoitteena on monipuolistaa alueen palvelutarjontaa niin, että alueella olisi nykyistä enemmän yleisölle avoimia palveluita ja rakennuksia. Tällä hetkellä palvelut keskittyvät Haltialan pihapiiriin, mutta tulevaisuudessa palveluita on tarkoitus kehittää myös Niskalaan ja Kellarimäelle. Nämä kolme pihapiiriä muodostaisivat yhdessä kokonaisuuden, joka palvelisi monin tavoin useita eri kohderyhmiä.

### Kestävää virkistyskäyttöä arvoympäristössä

Alueen arvot, historia ja paikan luonne tulee nähdä kehittämisen lähtökohtana, vahvuutena sekä keskeisenä vetovoimatekijänä. Konseptisuunnitelmassa tulee vaalia ja vahvistaa alueen maisema- ja luontoarvoja sekä luonnon monimuotoisuutta. Esitetyn toiminnan tulee soveltaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kartanomiljööseen. Luonnon lisäksi yksi alueen keskeinen vetovoimatekijä on sen sydämenä oleva tilaympäristö, joka ei ole pelkkä kulissi tai ulkoilmamuseo, vaan aito, toimiva maatila.

Konseptissa tulee säilyttää kulttuuriympäristön arvoja. Alueen kehittämisessä hyödynnetään pääosin nykyisiä suojeltuja rakennuksia kunnostamalla niitä ja etsimällä niille uutta käyttöä. Viljelymaisema säilyy avoimena, ja uudet toiminnot sekä mahdollinen virkistyskäyttöä ja matkailua palveleva uudisrakentaminen sovitetaan huolellisesti alueen luonteeseen ja olevaan maisemaan ja rakennuskantaan.

### Ainutlaatuinen retkikohde sekä jokapäiväinen arkiympäristö

Haltialan ja Niskalan alueen tulee palvella useita eri kohderyhmiä ja laajaa joukkoa kaupunkilaisia. Alue on toisaalta ainutlaatuinen retki- ja matkailukohde pääkaupungissa läheltä tai kauempaakin tuleville, toisaalta myös lähialueen asukkaiden rakastama ulkoilu- ja virkistysalue. Alueen yleisen virkistyskäytön tulee siis olla mahdollista jatkossakin, vaikka osa tarjotuista palveluista olisi maksullisia.

Kaupungin kasvu ja tiivistyminen sekä Helsingin että Vantaan puolella tuo alueelle lisää käyttöpainetta ja kulutusta, joten on tärkeää ohjata kävijät liikkumaan alueella kestäväällä tavalla. Liian intensiivinen alueen käyttö ja kulutus heikentäisivät alueen arvoja ja vetovoimaa. Alueen saavutettavuutta eri kulkumuodoilla parannetaan yhdessä kaupungin kanssa, kestäviä ja vähäpäästöisiä kulkumuotoja suosien.

Tunnistettuja mahdollisuuksia ja potentiaalia on kuvailtu tarkemmin Haltialan ja Niskalan hoito- ja kehittämissuunnitelmassa sekä viime vuonna valmistuneessa Haltialan selvityksessä.

## **3.2 Reunaehdot**

### **3.2.1 Rakennusten hinta ja maanvuokra**

Myytäviä rakennuksia/rakennelmia on yhteensä 29 kappaletta. Niiden käytetty rakennusoikeus on yhteensä noin 4747 k-m2. Myytävien rakennusten hinta on yhteensä 400 000 euroa.

Vuokrattavia maa-alueita on Haltialassa, Kellarimäellä sekä Niskalassa yhteensä noin 5 hehtaaria. Kartat vuokrattavista alueista ja niiden pinta-aloista ovat kilpailuohjelman liitteenä.

Vuokra-alueiden alkuvuosivuokra on 20 000 euroa. Alkuvuosivuokra perustuu vuokra-alueilla myyntihetkellä toteutetun rakennusoikeuden markkinahintaan sekä kaupunginvaltuuston päättämään 5 % tuottovaatimukseen ja se sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin siten kuin kilpailuohjelman liitteenä olevassa maanvuokrasopimusluonnoksessa on sanottu.

Kotieläintilan nykyiset vuosikustannukset Helsingin kaupungille ovat noin 570 000 euroa vuodessa sisältäen alueen hoitokustannukset, asiakaspalvelun sekä rakenteiden, varusteiden ja kalusteiden hoidon ja korjaukset. Nykyiseen kotieläintilan hoitoon liittyy osin myös maisemapeltojen hoito, josta aiheutuvat kustannukset ovat noin n. 170 000 euroa vuodessa. Rakennusten vuokratulot vuonna 2024 olivat 160 500 euroa. Rakennusten laskennallinen korjausvelka on yhteensä n. 1,14 miljoonaa euroa.

Maanvuokrasopimus tehdään 30 vuodeksi tai perustelluista syistä pidemmäksi ajaksi edellyttäen, että kaupunginvaltuusto hyväksyy pidemmän vuokra-ajan. Vuokra-alueet ja maanvuokrasopimusluonnos kattavat ainoastaan rakennuksille vuokrattavat alueet.

### **3.2.2 Rakennusten kunnossapito**

Rakennuksista ja piha-alueista tulee viimeistään rakennuslupavaiheessa laatia huolto- ja käyttöohje. Huoltotoimenpiteissä tulee käyttää suojelukohteeseen sopivia huolto-/korjausmateriaaleja ja -metodeja.

Niskalan paja (entinen viljasiilo) tulee kunnostaa käyttökuntoiseksi 3 vuoden kuluessa.

### **3.2.3 Eläimet**

Kotieläintilan eläimet siirtyvät kaupassa uudelle omistajalle erillisellä kauppakirjalla. Eläinten lukumäärä tilalla on nykyisin noin 60 ja sen on arvioitu olevan likimain sama kaupantekohetkellä vuonna 2026. Nautojen, lampaiden, vuohien ja kanojen hinta-arviot ovat kilpailun liitteissä.

Kotieläintilan kehittämisessä edellytetään ympäristökasvatuksellista näkökulmaa, kun alueella vierailevat, etenkin lapset tutustuvat eläimiin. Haltialan tila on saanut vuonna 2018 tunnustuksen eettisestä eläintuotannosta; tilan eläimet saavat muun muassa elää laumassa ja niillä on hyvin tilaa. Kilpailun voittajalla tulee olla riittävä osaaminen ja edellytykset eläinten asianmukaiseen ylläpitoon ja hyvinvoinnin varmistamiseen.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa päätöksessään 15.4.2025, että kaiken eläintenpidon tulee olla eläineettistä, jolloin henkilöstöllä tulee olla riittävä osaaminen ja toiminnassa tulee huomioida mm. eläinlajien tilavaatimukset ja mahdollisuudet toteuttaa lajityypillistä käyttäytymistä. Eläinten riittävä tila on prioriteetti suhteessa eläinten määrään. Konseptikilpailussa voi esittää tähän paikkaan eläinten näkökulmasta toimivaa, ei perinteisen mallin mukaista eläinsuojelukeskuksen mallia. Tilalla voi olla maksullisia palveluita, mutta on tärkeää, että siellä on kaikille avoin tunnelma ja riittävästi maksuttomia, erityisesti lapsia houkuttelevia palveluita.

### **3.2.4 Infran rakentaminen**

HSY ei tarjoa vuokra-alueen rajalle ulottuvia vesi- tai viemäriiliittymiä vaan alue on yksityisen vesijohdon varassa. Rakennuksia ei ole liitetty HSY:n viemäriverkostoon. Ostaja vastaa kustannuksellaan toimintansa edellyttämien parannusten (muun muassa vesihuolto, jätevesien käsittely, sähköjärjestelyt sekä kulkureitit ja pysäköinti) järjestämisestä, niiden suunnittelusta sekä tarvittavien lupien hakemisesta. Kaupungin suunnitelmia alueen parantamiseksi, kuten hoito- ja kehittämissuunnitelmassa esitetyjä tavoitteita toteutetaan, mikäli sitä varten osoitetaan määrärahoja. Tällä hetkellä toimenpiteille ei ole varattu määrärahoja, toteutusta ei ole suunniteltu tarkemmin eikä suunnittelu- tai toteutusaikataulua ole vielä.

### **3.2.5 Suojelutilanne ja sen asettamat vaatimukset**

Hankkeeseen tulee kiinnittää pää- ja rakennussuunnittelija, eli arkkitehti, jolla on tarvittava kokemus tämän tyyppisten suojelukohteiden korjaus-, muutos- ja täydennysrakentamissuunnittelusta. Pää- ja rakennussuunnittelijan tulee tunnistaa rakennuksen ominaispiirteet ja arvot, asennoitua vaalimaan niitä, tuntee kohteeseen sopivat korjausmateriaalit ja -menetelmät, pystyä selvittämään asemakaavan, määräysten, rakennusjärjestyksen ja kaupunkikuvan asettamat reunaehdot sekä pystyä tekemään niiden mukaisen korjaussuunnitelman.

Kaupunginmuseo on pidettävä alusta alkaen mukana konseptikilpailun jälkeisessä hankkeen suunnittelussa.

### **3.2.6 Asemakaava**

Tämän kilpailun lähtökohtana käytetään voimassa olevaa asemakaavaa. Kilpailuehdotukset tulee laatia niin, että toiminta ja rakentaminen on nykyisen asemakaavan mukaista ja konseptin taloudellinen yhtälö toimii sen puitteissa.

### **3.2.7 Maiseman käsittely**

Haltialan ja Niskalan alue on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti yksi Helsingin arvokkaimmista maisemakokonaisuuksista. Näiden arvojen säilymisen kannalta keskeistä on maatilatoiminnan jatkuminen, kunnostetun muotopuutarhan säilyttäminen sekä se, että Haltialan tilan maisemallinen asema avoimessa viljelymaisemassa säilyy. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että tilan ympäristö on säilytettävä avoimena, eikä alueelle tule sijoittaa sellaisia elementtejä, jotka veisivät huomion avoimen kulttuurimaiseman visuaalisina keskipisteinä olevilta suojelluilta rakennuksilta. Kulttuurikasvilajisto ja vanhat jalopuut tulee säilyttää, ja rakennuksia ja piha-alueita tulee hoitaa niiden arvoa vastaavalla tavalla. Uusien toimintojen, rakennusten, rakenteiden ja rakennelmien tulee olla kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvia. Maisema-arkkitehdin mukaan ottaminen hankkeen jatkosuunnitteluun on todennäköisesti tarpeellista.

### **3.2.8 Avoimuus ja saavutettavuus**

Haltialan ja Niskalan alue on tärkeä osa Keskuspuiston ja Helsingin puiston vihersormia. On tärkeää, että konseptissa esitetyt muutokset eivät estä tarpeettomasti sen käyttöä liikuntaan ja ulkoiluun tai heikennä alueen kytkeytymistä muihin virkistysalueisiin, vaan lisäävät sen vetovoimaa ja tukevat kestävästä virkistyskäytöstä.

Kaikille avoimien palveluiden rinnalla voi olla myös maksullisia palveluita. Tavoitteena on, että alueella liikkuminen on sujuvaa ja turvallista, ja että mahdollisimman monet alueella sijaitsevat rakennukset lähiympäristöineen ovat yleisölle avoimessa käytössä ja tukevat sen virkistyspalveluja. Konseptissa tulee varautua ja esittää keinoja myös suurten käyttäjämäärien ohjaamiseen ja keskittämiseen hallitusti.

### **3.2.9 Liikenteelliset reunaehdot**

Pysäköinnin määrä alueella on rajallinen. Alueen nykyiset ja mahdolliset uudet yleiset pysäköintipaikat palvelevat jatkossakin pääosin alueen yleistä virkistyskäyttöä. Jos toimija haluaa osoittaa ja rakentaa autopaikkoja vain omaa toimintaansa varten, tulee ne osoittaa Haltialan tilan pihapiiriin länsireunalle. Esteettömät autopaikat tulee osoittaa vuokra-alueelle.

Toimintojen edellyttämä pyöräpysäköinti tulee ratkaista kilpailualueella. Huoltoliikenne on mahdollista vain rakennuksen pihalla. Huoltoliikenteen suunnittelussa tulee erityisesti huomioida jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden reittien turvallisuus.

Liikennejärjestelyissä tulee huomioida Laamannintien ja Kuninkaantammentien yleinen jalankulku- ja pyöräliikenne sekä ulkoilureittien jatkuvuus. Haltialan ja Niskalan hoito- ja kehittämissuunnitelmassa esitetyt alueen liikennettä parantavia toimenpiteitä voi käyttää kilpailuehdotuksen laatimisen lähtökohtana. Kehittämissuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet eivät kuitenkaan vielä sido kaupunkia tai kilpailijoita, vaan kilpailuehdotusta kehittäessä voi esittää myös muita ratkaisuja parantamaan alueen liikenteen toimivuutta ja turvallisuutta.

Liikenteellistä kokonaistarkastelua Korkmaninpolun ja Niskalan välillä jatketaan toimijan ja kaupungin kanssa yhteistyössä. Alueen joukkoliikennepalvelun parantamista tutkitaan jatkossa yhdessä HSL:n kanssa.

### **3.2.10 Tilan toiminnot**

Konsepttiin tulee kuulua kotieläinpiha, jonka tulee tarjota vähintään joiltain osin maksutonta palvelua, eli ainakin osaa eläimistä pääsee katsomaan myös maksutta.

Tavoitteena on, että alueella olisi tulevaisuudessa nykyistä enemmän yleisölle avoimia palveluita ja rakennuksia. Maanvuokrasopimuksen luonnoksessa vuokrattava alue on osoitettu kotieläin- ja maatilamatkailutarkoituksiin. Vain tietyt rakennuksia (kohteet nro 5, 13,18) saa käyttää vuokralaisen toiminnan tai alueen valvonnan edellyttämän henkilökunnan asumiseen. Tarkempia tietoja kohteen 17 käyttötarkoituksesta on kappaleessa 2.2 sekä maanvuokrasopimuksessa.

Rakennusten ja niiden piha-alueiden lisäksi ostajalle voidaan vuokrata myös kotieläintilan toimintaa tukevia peltoalueita. Osaa Haltialan nykyisistä pelloista ollaan jo vuokraamassa Helsingin yliopistolle ja golfkentän käyttöön, lisäksi kaupunki tarvitsee jatkossakin riittävästi peltoalueita, jotta poimintapeltojen osalta voidaan toteuttaa riittävää viljelykiertoa. Parhaiten vuokrattavaksi soveltuisi lähinnä kotieläintilaa olevan pellon pohjoispuoli (12,35 ha). Pellon vuosivuokra on 3 285 euroa (266 euroa/ha) tarkastusajankohtana maaliskuussa 2025.



### 3.3 Kilpailun arviointikriteerit

Kilpailuehdotukset arvioidaan kokonaisarviointina seuraavia kokonaisuuksia painottaen. Kokonaisratkaisun ansioita pidetään tärkeämpänä kuin yksityiskohtien virheettömyyttä ja arvostelussa otetaan huomioon myös ehdotusten kehityskelpoisuus.

#### 3.3.1 Kävijäkokemus

**Vähimmäisvaatimukset:** Konsepti kattaa koko kilpailualueen. Alueella on kotieläintoimintaa, ja ainakin osaa eläimistä pääsee katsomaan myös maksutta. Alueen palvelutarjonta paranee ja monipuolistuu. Tilalla voi olla maksullisia palveluita, mutta on tärkeää, että siellä on kaikille avoin tunnelma ja riittävästi maksuttomia, erityisesti lapsia houkuttelevia palveluita. Nykyiset ulkoilureitit ja ladut säilyvät alueella.

**Lisäksi arvioimme:**

- **Kävijälähtöisyys:** Kuinka hyvin konsepti vastaa eri kohderyhmien tarpeisiin ja odotuksiin?
- **Toiminnallinen kokonaisuus:** Kuinka kattavasti ja tasapainoisesti konseptissa on esitetty toimintoja kilpailualueen kaikille kolmelle palvelukeskittymälle eli sekä Haltialaan, Niskalaan että Kellarimäelle? Muodostavatko esitetyt toiminnot luontevan kokonaisuuden, kuinka hyvin ne tukevat toisiaan? Kuinka laajaa ja monipuolista kotieläintoimintaa on?
- **Kestävät ja toimivat liikenneratkaisut:** Ovatko liikenneratkaisut riittäviä suhteessa ehdotettuihin toimintoihin? Miten konseptissa kannustetaan kestävien kulkumuotojen käyttöön? Miten ehdotuksessa on varauduttu esimerkiksi tapahtumien aiheuttamiin kävijäpiikkeihin?
- **Julkinen virkistyskäyttö:** Miten konsepti huomioi alueen julkisen virkistyskäytön, ja täydentää sitä uusilla palveluilla? Tarjotaanko Haltialan tilan ympäristössä myös maksuttomia, kaikille avoimia palveluita? Miten konseptissa on pyritty avaamaan alueita ja rakennuksia yleisön käyttöön ja estämään alueen muuttuminen yksityisen oloiseksi?

#### 3.3.2 Alueen arvojen vaaliminen

**Vähimmäisvaatimukset:** Konsepti sopii tilan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ja luonnonläheiseen ympäristöön.

**Lisäksi arvioimme:**

- **Omaleimaisuus:** Hyödyntääkö ehdotus paikan erityisyyden ja poikkeuksellisuuden Helsingissä? Osataanko ehdotuksessa hyödyntää ja arvostavaa alueen historiallista erityislaatuista?
- **Rakennus- ja kulttuuriperinnön huomioiminen:** Kuinka hyvin ehdotus kunnioittaa suojeltujen rakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja? Onko olemassa olevia rakennuksia, rakennelmia ja rakenteita osattu hyödyntää kekseliäästi, kuitenkin niin, että ne olisivat realistisesti muokattavissa ehdotettuun käyttöön?
- **Maiseman ja luontoarvojen huomioiminen:** Turvaako ja vahvistaako esitetty toiminta tilan ekologisia arvoja? Miten kiertotalous, resurssiviisaus, hiiliviisaus ja energiatehokkuus toteutuvat konseptissa?

#### 3.3.3 Toteutettavuus ja realistisuus

**Vähimmäisvaatimukset:** Esitetty konsepti on realistinen ja toteuttamiskelpoinen. Konsepti on toteutettavissa voimassa olevan asemakaavan puitteissa. Konseptin mukainen toiminta tai ainakin osia siitä on mahdollista aloittaa lähivuosina niin, että kotieläintilan toiminnassa ei synny palvelukatkoa, vaikka rakennukset siirtyvät uudelle omistajalle.

Eläinten pito-olosuhteet ovat asianmukaiset. Kaiken eläintenpidon tulee olla eläineettistä, jolloin henkilöstöllä tulee olla riittävä osaaminen ja toiminnassa tulee huomioida mm. eläinlajien tilavaatimukset ja mahdollisuudet toteuttaa lajityypillistä käyttäytymistä. Eläinten riittävä tila on prioriteetti suhteessa eläinten määrään.

**Lisäksi arvioimme:**

- **Aikataulu ja pitkäjänteisyys:** Kuinka realistinen ehdotuksen aikataulu on? Jos ehdotuksessa esitetty vaiheistus, onko se realistinen? Kuinka hyvin konsepti tukee tilan pitkäaikaista käyttöä ja taloudellista kestävyttä? Kuinka hyvin konsepti sopeutuu toimintaympäristön muutoksiin?
- **Toiminnan eläineettisyys:** Miten ehdotuksessa on otettu huomioon eläinten hyvinvointi ja oikeudet, ja edistetty eläinten mahdollisuutta lajityypilliseen käyttäytymiseen?

# 4 Kilpailuun osallistuminen

## 4.1 Aikataulu

Kilpailu käynnistyy Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä kilpailuohjelman luonnoksen sekä kilpailun käynnistämisen keväällä 2025 alueella sijaitsevien rakennusten ja eläinten myymiseksi.

Kilpailuun osallistutaan toimittamalla kilpailuehdotus jäljempänä kohdassa 4.4 esitetyn mukaisesti 22.8.2025 mennessä. Saapuneista kilpailuehdotuksista valitaan jatkoneuvotteluihin kilpailutaho, jonka konseptiehdotus vastaa parhaiten kilpailun tavoitteisiin ja joka täyttää kilpailuohjelman mukaiset vähimmäisvaatimukset sekä hankkeen toteuttamisen edellyttämät yleiset kelpoisuusvaatimukset.

Neuvottelut voittajaksi valitun kanssa aloitetaan syksyllä 2025. Kaupungin toimivaltainen elin päättää kilpailualueen luovutuksen periaatteista kilpailun voittajalle arviolta alkuvuodesta 2026. Päätöksen jälkeen kilpailun voittajan kanssa allekirjoitetaan esisopimus alueen toiminnan kehittämistä, rakennusten kauppaa ja tontin vuokraamista koskien. Haltialan kotieläintilan omistamivaihdos ajoittuu vuodelle 2026.

### 4.1.1 Kohteeseen tutustuminen

Kotieläintilan rakennuksiin ja vuokra-alueisiin on mahdollista tutustua erikseen järjestettävässä näytössä toukokuun lopulla 2025. Näyttö on suunnattu kilpailuun osallistuville maatalous- ja matkailualan yrittäjille ja siihen ilmoitaudutaan sähköpostitse 16.5.2025 mennessä osoitteeseen yritystonttiedustelut@hel.fi. Viestin otsikoksi merkitään "Haltialan näyttö".

### 4.1.2 Kysymysten esittäminen

Kilpailuun osallistuvalla on mahdollisuus esittää kilpailua koskevia kysymyksiä. Kysymykset tulee lähettää sähköpostitse osoitteeseen yritystonttiedustelut@hel.fi 30.5.2025 mennessä. Viestin otsikoksi merkitään "Haltialan kysymykset".

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin sekä kilpailuohjelman mahdolliset täydennykset ja korjaukset julkaistaan viimeistään 19.6.2025 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun verkkosivuilla osoitteessa hel.fi/tonttikilpailut.

### 4.1.3 Kerro kantasi -kysely kaupunkilaisille

Kilpailun käynnistyessä avautuu Kerro kantasi -kysely osoitteessa kerrokantasi.hel.fi, jossa kootaan kaupunkilaisten näkemyksiä alueen kehittämisestä. Kyselyn vastaukset ovat myös kilpailijoiden saatavissa, ja niitä voi hyödyntää osana konseptin suunnittelua. Kyselyyn voi vastata 25.5.2025 asti.

## 4.2 Vaatimukset kilpailun osallistujille

Kilpailu on suunnattu maatalous- ja matkailualan yrittäjille tai näiden muodostamille ryhmittymille, joilla tulee olla kokemusta kotieläintilan hoidosta tai vastaavanlaisesta yritystoiminnasta. Voittajalla tulee olla riittävä osaaminen ja edellytykset eläinten asianmukaiseen ylläpitoon ja hyvinvoinnin varmistamiseen. Kaiken eläintenpidon tulee olla eläineettistä, jolloin henkilöstöllä tulee olla riittävä osaaminen ja toiminnassa tulee huomioida mm. eläinlajien tilavaatimukset ja mahdollisuudet toteuttaa lajityypillistä käyttäytymistä.

Kilpailutaholla tulee olla arviointihetkellä käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset valtakunnallisesti arvokkaaseen, kulttuurihistorialliseen ympäristöön sijoittuvan kokonaisuuden toteuttamiseksi. Kilpailuryhmittymässä suositellaan

olevan mukana rakennussuojeluun erikoistunut arkkitehti. Vaatimusten täytyminen arvioidaan kokonaisarviointina.

Kilpailun kohde luovutetaan yhdelle kilpailutaholle/konsortiolle, eivätkä kilpailijat siten voi osallistua kilpailuun vain osittain esimerkiksi tietyn rakennuksen tai rakennusoikeuden osalta. Kilpailutahon tulee pystyä toteuttamaan esittämänsä kokonaisuus tämän kilpailuohjelman, voimassa olevan asemakaavan sekä kilpailualueita koskevien päätösten ja tontin luovutussopimusten mukaisesti.

Kilpailun arviointiryhmä voi sulkea kilpailijan pois menettelystä sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella. Sopimusasioiden valmistelun yhteydessä Helsingin kaupunki varmistaa, että tulevaan sopimusyhteistyöhön ei kohdistu kansainvälisiä pakotteita tai rajoitteita, jotka voivat mahdollisesti estää sopimuksen solmimisen. Toimenpidettä varten Helsingin kaupunki pyytää tulevalta sopimusyhteistyökumppanilta riittävät tiedot viranomaisten rekisteritietojen tarkastamiseksi sekä kirjallisen vakuutuksen siitä, että kyseiseen tahoon ei kohdistu kansainvälisiä pakotteita tai rajoitteita.

## 4.3 Konseptikilpailu

Kilpailualueelle etsitään konseptia, joka voi rakentua kaupunkilaisille avoimen toiminnan sekä kaupallisten palveluiden ympärille. Kilpailun kautta kotieläintilalle ja sen rakennuksille haetaan entistä monipuolisempaa konseptia, joka voi rakentua esimerkiksi maatilamatkailun, majoitus- ja ravintolatoiminnan, liiketilojen, kotieläimien, ympäristökasvatuksen, rakennus- ja kulttuurihistorian tai virkistykseen ympärille. Toiminta voi olla esimerkiksi kokoontumistiloja, koulutuspalveluita, pientuotantotiloja, pienimuotoista toimistotilaa, museo-/näyttelytoimintaa tai pienimuotoista viljelyä.

Rakennusten suojeluarvot ovat lähtökohta kehittämiselle sekä suunnitelluille toiminnoille. Konseptiehdotuksessa on mahdollista ehdottaa voimassa olevan asemakaavan mukaista lisärakentamista ja toiminnan kehittämistä, jos se sopii hyvin suojeltuun rakennuskokonaisuuteen ja ympäristöön.

### 4.3.1 Kilpailuehdotukseen tuotettava aineisto

Kilpailualueen kokonaisratkaisun, konseptin kuvaaminen ja kilpailualueelle sijoittuvien eri toimintojen määrittely ovat keskeinen osa laadittavaa konseptisuunnitelmaa sekä kilpailuehdotusta. Aineistossa tulee tuoda esiin, miten kilpailun tavoitteet ja reunaehdot on huomioitu. Konseptisuunnitelman laatutasoa, toiminnallista sisältöä tai muita perusratkaisuja voidaan kehittää vielä neuvotteluvaiheessa.

Kilpailuehdotuksen konseptisuunnitelma tulee esittää suomeksi A3-kokoon koottuna yhtenä pdf-tiedostona, noin 15–30 sivua. Ehdotuksen tulee sisältää seuraavat:

#### Toiminnallinen konsepti ja idea alueen kehittämisestä

- Kuvaus kokonaiskonseptista perusteluineen
  - o alueelle sijoittuvat toiminnot ja palvelut
  - o eläintenpitoa esittelevä suunnitelma
- Liiketoimintasuunnitelma:
  - o talousarvio sisältäen rakennusten korjauskulut ja rahoitussuunnitelmat
  - o toiminnan ja alueen kehittämisen toteutuspolku 5–10 vuodelle
- Selvitys kilpailijan taloudellisista ja teknisistä edellytyksistä toteuttaa hanke

#### Suunnitteluasiakirjat

- Asemapiirros: koko alueesta mittakaavassa 1:3000, jossa on esitettävä:



- Nykyiset ja uudet rakennukset
- Toiminnan painopistealueet
- Tärkeimmät liikennereitit ja pysäköintiratkaisu
- Mahdollinen peltoalan käyttö

Asemapiirroksen pohjana on käytettävä kilpailuaineistoon kuuluvaa ilmakuvaa.

- Asemapiirot 3–4 kpl: kustakin pihapiiristä mittakaavassa 1:1000, joissa on esitettävä:
  - Rakennusten käyttötarkoitukset
  - Konseptin olennaiset toiminnot
  - Rakennusten liittyminen piha-alueisiin
  - Periaatetasoinen pihasuunnitelma
  - Huolto-, vierailu- ja pelastusliikenteen reitit
- Tilankäyttökaaviot: konseptin kannalta keskeisimpien nykyisten rakennusten ja mahdollisten uudisrakennusten tilojen käyttötarkoitukset.
- Lisäksi voi liittää muuta havainnollistavaa aineistoa, kuten havainnekuvia, kaavioita ja graafeja.
- Asemapiirroksissa tulee esittää mittakaava sekä mittajana ja niiden tulee tulostua mainitussa mittakaavassa.
- Kuva-aineistoon voi sisällyttää lisätietoja tekstimuotoisena.
- Kilpailuehdotus tulee nimetä.

#### Kilpailuryhmän esittely

- Kilpailuryhmän vastuullisten jäsenten nimet ja yhteystiedot
- Ryhmän jäsenten roolit ja relevantti osaaminen

## 4.4 Kilpailuehdotuksen toimitusohjeet

Kilpailuehdotus tulosteena ja pdf-muodossa muistitikulla on toimitettava Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalveluun kilpailun päättymisaikaan 22.8.2025 klo 12.00 mennessä. Kilpailun järjestäjä hylkää kilpailuehdotukset, jotka ovat saapuneet myöhässä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä **”Haltialan kotieläintilan konseptikilpailu” ja kilpailuehdotuksen nimi.**

Kilpailuehdotukset suositellaan toimitettavan henkilökohtaisesti Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalveluun infopisteeseen Kalasatamassa. Käyntiosoite: Työpajankatu 8, 00580 Helsinki, 1.krs., avoinna ma-pe 07.45–16.00. (Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalvelu, PL 58213, 00099 Helsingin kaupunki).

# 5 Kilpailun ratkaiseminen

## 5.1 Kilpailuehdotusten arviointi

Helsingin kaupungin eri alojen asiantuntijoista koostuva arviointiryhmä arvioi, kuinka hyvin kilpailuehdotukset vastaavat tämän kilpailuohjelman tavoitteita. Kilpailuehdotukset arvioidaan kokonaisarviointina arviointikriteerien mukaisesti, kilpailuohjelmassa esitetyt tavoitteet ja reunaehdot huomioiden.

Saapuneiden kilpailuehdotusten joukosta hyväksytään kilpailutahot, joiden konseptisuunnitelmat täyttävät kilpailulle ja konseptille asetetut vähimmäisvaatimukset sekä kilpailijan yleiset kelpoisuusvaatimukset. Arviointiryhmä valitsee näistä kilpailutahoista alkuneuvotteluihin 1–3 parhaan konseptisuunnitelman jättänyttä kilpailijaa. Kilpailu ratkaistaan suunnitelmassa esitettyjen kokonaisratkaisujen perusteella.

Kilpailun voittajasta päättää Helsingin kaupunkiympäristölautakunta. Kaupunki luovuttaa alueen rakennukset kilpailun voittajalle, joka toimii vastaisuudessa alueen kehittäjänä ja toteuttajana. Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä kilpailuehdotukset. Kilpailun järjestäjällä on oikeus keskeyttää kilpailu perustellusta syystä. Kilpailuun osallistuneen tahon laatimat konseptisuunnitelmat jäävät kilpailijan omaisuudeksi. Kilpailun järjestäjällä ei ole omistusoikeutta suunnitelmiin. Kilpailun järjestäjällä on kuitenkin oikeus korvauksetta julkaista konseptisuunnitelmista kuvia omissa julkaisuissaan, verkkosivuillaan ja näyttelyissä sekä muissa vastaavissa tilaisuuksissa ja tapahtumissa. Kilpailijoiden lähettämää aineistoa ei vakuuteta eikä palauteta. Kilpailijoita pyydetään säilyttämään alkuperäinen aineisto.

Kaupunki ei vastaa mistään osallistujille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä niiden esittämät kilpailuehdotukset tai mikäli niitä ei päätetä toteuttaa myöhemminkään sellaisenaan tai muutettuna, tai mikäli kaupunki päättää sulkea kilpailijan pois menettelystä sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella.

Mikäli kaupunki ja kilpailun voittajaksi ehdotettava taho eivät pääse yhteisymmärrykseen molempia osapuolia tyydyttävästä ratkaisusta, kaupungilla on oikeus jatkaa neuvotteluja muiden konseptiehdotuksen jättäneiden osallistujien kanssa.

# 6 Menettely kilpailun jälkeen

## 6.1 Kehittäminen voittajatahon kanssa

Jatkosuunnittelussa selvitetään parhaan konseptisuunnitelman laatineen kilpailutahon kanssa tarkemmin kunnostamisen ja mahdollisen rakentamisen aloittamisen ja toteutuksen vaiheistamiseen, konseptisuunnitelman sisältöön, rakennussuojeluun, kaupunkikuvaan ja kaavoitukseen liittyviä kysymyksiä ja luovutusehtoja. Arviointiryhmä voi myös esittää konseptisuunnitelmaan jatkosuunnitteluohjeita, joita tulee noudattaa.

Kilpailun voittajataholla on oikeus osana neuvotteluita suorittaa Due diligence –tarkastus kaupan kohteesta ennen sitovan ostotarjouksen jättämistä. Kaupunki sitoutuu huolehtimaan siitä, että ostajalla on pääsy rakennuksiin sekä mahdollisuus suorittaa rakennuksissa kustannuksellaan tarpeelliseksi katsomansa tarkastukset. Rakennuksissa suoritettavat tutkimukset tulee suorittaa mahdollisimman vähäistä haittaa aiheuttaen. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan mahdollisista löydöksistään kaupungille viipymättä.

Jatkokehittämisen myötä kilpailun voittajaksi ehdotettavan kilpailutahon kanssa neuvotellaan esisopimus rakennuksien kauppaa ja tonttien vuokraamista koskien. Rakennuksille sekä maanvuokralle on asetettu kiinteä hinta.

Lähtökohtana on, että Haltialan kotieläintilan toiminta jatkuu entisellään, kunnes sen toimintaa jatkava yrittäjä on löytynyt. Toimijan vaihdos tehdään hallitusti minimoiden kotieläintilan mahdolliset palvelukatkokset.

# 7 Yhteyshenkilö

Kilpailun järjestäjän edustajana toimii:

Anu Hämäläinen, projektipäällikkö  
Helsingin kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
PL 58213 00099 Helsingin kaupunki  
anu.hamalainen@hel.fi  
p. (09) 310 37396

**Helsinki**

**Helsingin  
kaupunkiympäristön  
toimiala**

Työpajankatu 8  
00580 Helsinki  
PL 58213  
00099 Helsingin kaupunki  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi)