



# Pukinmäenrannan toimitilatonttien tonttihaku

Kilpailuohjelma  
20.03.2025

Helsinki

# Sisällys

1.	Yleistä kilpailusta .....	1
2.	Kilpailutekniset tiedot .....	1
2.1.	Kilpailun asiakirjat .....	1
2.2.	Kilpailun aikataulu .....	2
2.3.	Hakemusten ja suunnitelmien toimittaminen .....	2
2.4.	Arviointiryhmän kokoonpano ja arviointi jatkoneuvotteluun otettavista hakijoista .....	2
3.	Alueen ja kilpailutehtävän kuvaus .....	2
3.1.	Asemakaavoituksen tavoitteet ja aikataulu.....	2
3.2.	Korttelialuekohtaiset suunnittelun ja asemakaavoituksen lähtökohdat .....	3
3.3.	Kunnallistekniikka ja tonttien rakentamisen aikataulu .....	5
3.4.	Kilpailualueelle toteuttavien rakennusten hiilijalanjäljen raja-arvo .....	6
4.	Palautettava aineisto .....	6
4.1.	Pakotteita koskeva vakuutus .....	7
5.	Jatkoneuvottelut ja arviointiperusteet .....	7
6.	Tonttien luovuttamisen periaatteet ja tonttihinnoittelu.....	8
7.	Lisätiedot ja yhteyshenkilöt .....	9

# Pukinmäenrannan toimitilatonttien tonttihaku

## 1. Yleistä kilpailusta

Helsingin kaupunki hakee kumppaneita kehittämään ja toteuttamaan Pukinmäenrannan liike- ja toimitila-alueita. Kilpailumuotona on kaksivaiheinen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely.

Alueen asemakaavoitus on käynnistynyt vuoden 2023 alussa. Pukinmäenrannan asemakaavaehdotus on nähtävillä maaliskuussa 2025. Asemakaavan laatimisen osana järjestetään kilpailu, jolla haetaan toimijoita tulevan asemakaavan eteläosan toimitilatontteille. Kilpailun tavoitteena on varmistaa asemakaavan ratkaisujen toimivuus, kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen laatu ja tonttien toteuttamisen edellytykset. Asemakaavan laatiminen on aikataulutettu niin, että asemakaavan ratkaisuihin voidaan tehdä tarpeen mukaan tarkentavia muutoksia kilpailun voittaneiden toimijoiden esittämien ratkaisujen pohjalta kaupungin muut reunaehdot huomioiden.

Kilpailun vaiheet:

- Kilpailuun osallistuvat laativat kilpailuehdotuksensa kohtien 3 ja 4 mukaisesti.
- Kilpailun arviointiryhmä arvioi saadut ehdotukset kohdan 5 mukaisin kriteerein.
- Parhaimmiksi arvioidut hakijat kutsutaan jatkoneuvotteluihin. Neuvottelujen tarkoituksena on mm. täsmentää hakijan / hakijoiden kilpailuehdotuksen toteuttamisen reunaehdot.
- Jatkoneuvottelujen päätteeksi hakijoilta pyydetään tarjoukset maksettavan maanvuokran yksikköhinnasta. Tonttivarauksien saajiksi tullaan esittämään korkeimman tonttikohdaisen maanvuokran yksikköhinnan esittänyttä hanketta.
- Valituille toteuttajakumppaneille valmistellaan tonttivaraukset. Tonttivarauksien saajista päättää kaupungin toimivaltainen elin.

## 2. Kilpailutekniset tiedot

### 2.1. Kilpailun asiakirjat

Tarjouspyyntö koostuu tästä kilpailuohjelmasta sekä seuraavista liitteistä:

1. Kilpailualueen rajausta (pdf, dwg)
2. Kilpailualueen rajausta, ilmakuva (pdf)
3. Pohjakartta (dwg)
4. Kilpailualueen koskeva asemakaavaehdotus määräyksineen (pdf, dwg)
5. Kilpailualueen asemakaavaehdotuksen selostus (pdf)
6. Kilpailualueen havainnekuva (pdf)
7. Pukinmäenrannan 3D-näkymäkuvat (pdf)
8. McDonaldsin (Food Folk Suomi Oy:n) tontin alustavat tilatarpeet ja mitoitus (pdf)
9. SEO:n kylmäaseman tilamitoituksen vaihtoehdot (2 kpl) (pdf)
10. Työpaikka-alueiden pysäköinnin laskentaohje (pdf)
11. Pukinmäenrannan kaupallinen selvitys ja toimitilan kysyntätarkastelu (pdf)
12. [Ohje elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin](#)

## 2.2. Kilpailun aikataulu

Kilpailuaika on 20.03.2025 – 22.05.2025.

Kilpailua koskevat kysymykset tulee esittää sähköpostilla 07.04.2025 klo 16:00 mennessä osoitteeseen [yritystonttiedustelut@hel.fi](mailto:yritystonttiedustelut@hel.fi)

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

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

Vastaukset kysymyksiin julkaistaan viimeistään 21.04.2025.

## 2.3. Hakemusten ja suunnitelmien toimittaminen

Hakemukset ja suunnitelmat palautetaan pdf-tiedostoina sähköpostitse otsikolla ”Pukimäenrannan toimitilatonttien tonttihaku” osoitteeseen [yritystonttiedustelut@hel.fi](mailto:yritystonttiedustelut@hel.fi) Suurikokoisista tiedoista voi lähettää latauslinkin.

Hakuaika päättyy (to) 22.05.2025 klo 12.00.

Kaupunki pidättää oikeuden pidentää kilpailuaikana kilpailuehdotusten jättämiseksi varattua aikaa.

## 2.4. Arviointiryhmän kokoonpano ja arviointi jatkoneuvotteluun otettavista hakijoista

Arviointiryhmään kuuluvat:

- Elina Ahdeoja, projekti-insinööri, kaupunginkanslia
- Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
- Minna Maartola, kehityspäällikkö, kaupunginkanslia
- Antti Mentula, johtava arkkitehti, asemakaavoitus
- Henna Vennonen, tonttiasiamies, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
- Joonas Vikman, erityisasiantuntija, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

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

Kaupunki kutsuu hakemusten perusteella hakijoita jatkoneuvotteluihin. Jatkoneuvotteluissa täsmennetään mm. hankkeen toteuttamisen reunaehdoja.

# 3. Alueen ja kilpailutehtävän kuvaus

## 3.1. Asemakaavoituksen tavoitteet ja aikataulu

Pukimäen länsiosaan Vantaanjoen varteen suunnitellaan uutta kerrostalovaltaista asuinalueita. Alueen arvioitu uusi asukasmäärä on noin 3 000 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä. Pukimäenrannan asemakaavamuutoksessa alueen eteläosaan Kehä I:n eritasoliittymän yhteyteen on tarkoitus sijoittaa uusi liike- ja toimitilojen keskittymä, joka profiloituu erityisesti tilaa vaativaan erikoiskauppaan ja pienyrityksille suunnattuihin tuotantotiloihin.

Asemakaavan lähtökohtana on, että uusi, hyvälle sijainnille rakentuva kaupallinen keskittymä on profiililtaan selkeästi omanlaisensa Pukimäen keskustaan verrattuna eikä pyri kilpailemaan sen kanssa. Tästä syystä asemakaavan eteläosaan tavoitellaan vain maltillista määrää kivijalkaliiketilaa sekä kahta päivittäistavarakauppaa, jotka palvelevat ensisijaisesti uutta rakentuvaa aluetta sekä Kehä I:n ohikulkevaa liikennettä. Kaavan määräyksillä pyritään sulkemaan pois keskustahakuinen liiketoiminta, kuten monipuolisen tavaravaliikoiman tavaratalot, joissa myydään tuore-elintarvikkeiden lisäksi esimerkiksi muita kodintarvikkeita ja tekstiilejä.

Kilpailualue sijoittuu näkyvälle paikalle Kehä I:n sekä alueen pääkatuna toimivan Pukimäenkaaren varteen. Pukimäenrannan asemakaavan tavoitteena on luoda vetovoimainen uusi asuin- ja liiketoimintojen alue Vantaanjoen näyttävään maisemaan, mistä

syystä myös kilpailutuksessa on erittäin tärkeää huomioida laadittavien ehdotusten kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen laatu sekä osana kaukomaisemaa Kehä I:n ja Vantaanjoen suunnasta, että kävelijän mittakaava huomioiden Pukinmäenkaaren ja siihen liittyvän Jokipellonaukion puolelta. Kilpailutuksen osana alueen keskeisen sisääntulosuunnan käyntikortiksi tavoitellaan laadukkaita, innovatiivisia ja arkkitehtuuriltaan kunnianhimoisia ratkaisuja, joilla liikerakentaminen saadaan sovittua huolella uuden Pukinmäenrannan alueen osaksi.

Kilpailu järjestetään asemakaavaprosessin ollessa vielä kesken, minkä takia kilpailuvaiheessa lähtötietona esitetyt alueen suunnitteluratkaisut ovat luonteeltaan suuntaa antavia. Kilpailussa on sallittua esittää muutoksia uuden rakentamisen sijoittumiseen, kerroslukuihin, liikenne- ja pysäköintiratkaisuihin, ohjeellisiin tontin rajoihin sekä kerrosalaan. Korttelialueiden ulkorajoja ei ole sallittua muuttaa. Muilta osin korttelikohtaisista ratkaisuista on esitetty jäljempänä kohdassa 3.2. tarkentavia suunnittelun reunaehtoja.

Asemakaavaehdotuksen ratkaisuja viimeistellään kilpailun ratkaisemisen jälkeen kilpailun voittaneiden toimijoiden kanssa. Tavoitteena on, että asemakaavaehdotuksen päätökset on tehty syyskuuhun 2025 mennessä. Tarkistettu asemakaavaehdotus on tarkoitus viedä kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn loppuvuodesta 2025. Asemakaava voi tulla voimaan aikaisintaan alkuvuodesta 2026.

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

Asemakaavaehdotuksen aineistoihin voi tutustua tarkemmin Helsingin kaupungin karttapalvelussa, jonne aineisto julkaistaan maaliskuun alkupuolella, kun kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville.

Kilpailualueen rajaus on esitetty liitteissä 1 ja 2.

### **3.2. Korttelialuekohtaiset suunnittelun ja asemakaavoituksen lähtökohdat**

#### **KM-1 -korttelialueet**

- Pohjoisempi kortteli, ohjeelliset tontit 37229/4 ja 37229/5:
  - Korttelialueelle sijoittuu tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja, päivittäistavarakauppa (n. 2000 k-m<sup>2</sup>) sekä vähintään kaksi viereiseen Jokilaaksonaukioon rajoittuvaa pienliiketilaa. Korttelialueelle ei saa osoittaa keskustahakuista kauppaa.
  - Korttelialueella saa osoittaa rakentamista enintään kahteen kerrokseen.
  - Korttelialue rajoittuu itäosaltaan julkiseen aukioon, joka on asemakaavan eteläosan tärkein julkinen ulkotila. Uusi rakentaminen tulee ulottaa kiinni aukioon, ja aukiolta tulee olla vähintään kaksi sisäänkäyntiä kaupallisiin tiloihin aukion molemmilta rakentamiseen liittyviltä sivuilta. Aukiolle on sallittua tutkia korttelialueen kaupalliseen toimintaan liittyviä toimintoja, jotka ovat luonteeltaan pienimuotoisia ja siistejä.
  - Rakennusten julkisivujen on oltava materiaaleiltaan laadukkaita ja ilmeeltään siistejä. Julkisivujen on oltava aukion suuntaan ilmeeltään kaupunkikuvallisesti urbaaneja.
  - Vantaanjoen suuntaan toiminnan tulee olla visuaalisesti siistiä ja avoimen maiseman arvot huomioivaa. Tontin Vantaanjoen puoleiselle rajalle tulee sijoittaa tontin huolto- ja pysäköintijärjestelyjä taakseen peittävä aita, ellei rakentaminen itsessään ulotu tontin rajaan saakka.
  - Kaikki ajoliikenne korttelialueelle johdetaan uuden kadun (Jokilaaksonkatu) kautta. Mitään korttelialueelle suuntautuvaa tai sieltä lähtevää ajoneuvoliikennettä ei saa osoittaa korttelialueen pohjoispuolisen uuden kadun (Rantapuistonkatu) kautta. Ajoneuvojen pysäköinnin saa ratkaista maantasossa ja/tai rakenteellisesti. KM-1 korttelialueen pohjoispuolinen LPA-alue pysäköintilaitoksineen palvelee ainoastaan siihen liittyvää asuinkerrostalojen korttelialuetta.

- Huoltoliikenne tulee ratkaista niin, ettei se näy merkittävästi Pukinmäenkaaren suuntaan. Huoltoliikenne on sallittua järjestää osittain rakennusten ympäri ajamalla. Uuden rakentamisen tulee liittyä tontin pohjoispuoliseen AK-kortteliin rakennetulla seinällä, joka voi olla rakennus tai osa huoltoajon järjestelyjä.
- Korttelin koilliskulmassa rakennusten kattopinnalle ei saa sijoittaa ilmanvaihtoon liittyviä laitteita, jotka aiheuttaisivat viereiseen asuinkortteliin suuntautuvaa melua. Kyseisen osan katon tulee olla mieluiten viherkattoa.
- Siltä osin, kun korttelialueet sijoittuvat niiden länsipuolisen 110 kV voimalinjan suoja-alueella, tontille ei saa osoittaa yli kaksi metriä korkeita rakenteita tavallisia aitoja lukuun ottamatta. Voimalinjan asettama suojaetäisyys on huomioitu asemakaavakartassa tontin länsilaidan rakennusalan laajuudessa.
- Eteläisempi kortteli, ohjeelliset tontit 37010/2 ja 37010/3:
  - Kortteliin sijoittuu uusina toimintoina tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja. Korttelialueelle ei saa osoittaa keskustahakuista kauppaa.
  - Korttelissa sijaitseva McDonald'sin ravintolarakennus tulee säilyttää. Toiminnalle tulee osoittaa oma tontti huomioiden toiminnan vaatimukset mm. huollon osalta (ks. erillinen liite 8).
  - Korttelissa sijaitseva SEO:n kylmäasema tulee säilyttää toimintona. Toiminnolle on sallittua osoittaa uusi sijainti korttelin alueelta. Toiminnalle tulee osoittaa oma tontti huomioiden toiminnan vaatimukset mm. huollon osalta. Mikäli toiminta siirtyy, tulee tontin nykyisen vuokraajan puhdistaa pilaantunut maaperä omalla kustannuksellaan ennen rakentamisen aloittamista. Toiminta tulee siirtymään nykyisestä sijainnistaan vähintään sen verran, että se mahtuu kokonaan asemakaavassa esitetyn korttelialueen rajan sisäpuolelle. Kylmäaseman minimissään tapahtuva siirtyminen on huomioitu liitteenä olevissa esimerkinomaisissa tilamitoitusvaihtoehdoissa. Liitteenä 9 on alustavat luonnokset kylmäaseman tilavarauksesta.
  - Korttelialueella saa osoittaa rakentamista enintään kahteen kerrokseen.
  - Rakennusten julkisivujen on oltava materiaaleiltaan laadukkaita ja ilmeeltään siistejä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää Pukinmäenkaaren ja Kehä I:n puolisiin julkisivuihin.
  - Kaikki ajoliikenne korttelialueelle johdetaan uuden kadun (Jokilaaksonkatu) kautta. Ajoneuvojen pysäköinnin saa ratkaista maantasossa ja/tai rakenteellisesti.
  - Huoltoliikenne tulee ratkaista niin, ettei se näy merkittävästi Pukinmäenkaaren suuntaan. Huoltoliikenne on sallittua järjestää osittain rakennusten ympäri ajamalla.
  - Mikäli Pukinmäenkaaren puolelle sijoittuu huoltoajoa, tulee korttelialueen itälaidalle rakentaa kaupunkikuvallisesti ja visuaalisesti laadukas aita, joka on riittävän korkea peittämään korttelialueen huoltoajotoimintaa. Aidan ei tarvitse olla koko matkaltaan umpinainen, ja se voi sisältää visuaalisesti avoimempia osia. Aita tulee toteuttaa kokonaan tai osittain viherseinänä.
  - Uusi rakentaminen tulee ulottaa kiinni Pukinmäenkaaren puoleiseen tontinrajaan. Vaihtoehtoisesti huoltoliikenteen ratkaisusta riippuen Pukinmäenkaaren puoleiselle tontin rajalle tulee toteuttaa ylempänä kuvatun kaltainen aita.

#### **K-korttelialue, ohjeellinen tontti 37230/1**

- Korttelialueelle sijoittuu päivittäistavarakauppa (max. 2500 k-m<sup>2</sup>). Kaupan osaksi on sallittua osoittaa etuliiketiloja tontin pohjoisosaan.
- Korttelialueella saa osoittaa rakentamista enintään kahteen kerrokseen.

- Uusi rakentaminen tulee ulottaa kiinni korttelialueen Pukinmäenkaaren sekä pohjoisen puoleisiin tontinrajoihin.
- Tontin pohjoislaidalta tulee olla vähintään yksi sisäänkäynti kaupallisiin tiloihin.
- Kaikki ajoliikenne korttelialueelle johdetaan uuden kadun (Jokipellonkuja) kautta. Pysäköinnin saa ratkaista maantasossa ja/tai rakenteellisesti. Pysäköintijärjestelyjen tulee olla kaupunkikuvallisesti siistejä korttelialueen itäpuolella sijaitsevan pientaloalueen suuntaan.
- Rakennusten julkisivujen on oltava materiaaleiltaan laadukkaita ja ilmeeltään siistejä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää Pukinmäenkaaren ja korttelialueen pohjoislaidan puoleisiin julkisivuihin.
- Korttelialueen itälaidan läpi osoitetaan kunnallistekniseen vesihuoltoon liittyvä maanalainen putki, jonka varausalueelle ei saa sijoittaa pysyviä rakenteita. Kyseisen kohdan saa kattaa, ja se voi olla esimerkiksi osa tontin huoltojärjestelyjä. Tontin etelälaitaan tulee sijoittaa putkivarauksen poikki kulkeva aita, joka estää melun leviämistä korttelialueen itäpuolisen pientaloalueen suuntaan.

#### **TY-korttelialue, ohjeelliset tontit 37230/2-4**

- Korttelialueelle sijoittuu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienyritystoimintoja. Piha-alueelle ei saa esittää varastointia. Toteutuneesta rakennusoikeudesta enintään 25 % on sallittua osoittaa tehtaanmyymäläksi tai vastaavaan toimintaan.
- Korttelialueella saa osoittaa rakentamista enintään kahteen kerrokseen.
- Uusi rakentaminen tulee ulottaa kiinni korttelialueen lounaiseen tontinrajaan.
- Kaikki ajoliikenne korttelialueelle johdetaan uuden kadun (Jokipellonkuja) kautta. Pysäköinnin saa ratkaista maantasossa ja/tai rakenteellisesti. Pysäköinti- ja huoltojärjestelyjen tulee olla kaupunkikuvallisesti siistejä korttelialueen itäpuolella sijaitsevan pientaloalueen suuntaan.
- Huoltoliikennettä ei saa järjestää Pukinmäenkaaren puolelta.
- Rakennusten julkisivujen on oltava materiaaleiltaan laadukkaita ja ilmeeltään siistejä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää Pukinmäenkaaren ja Kehä I:n puoleisiin julkisivuihin.

#### **Muita suunnittelun reunaehtoja (kaikki korttelialueet)**

- Alueen uudet rakennukset tulee paaluperustaa johtuen alueen savikkoisesta maaperästä. Rakennuksiin ei ole sallittua esittää kellareita.
- Tontit liitetään kaupungin kunnallisteknisiin järjestelmiin. Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa rakennuksiin.
- Pysäköinnin määrä tulee esittää asemakaavan määräysten mukaisesti.
- Toimistoissa ja muissa työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Kaupan suuryksiköiden asiakkaiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee olla katettu. Kaikkien kohteiden pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.
- Ajoneuvojen pysäköimispaikat tulee rakentaa siten, että jalankulkijoille varataan selkeät ja turvalliset kulkureitit.

### **3.3. Kunnallistekniikka ja tonttien rakentamisen aikataulu**

Ennen tonttien rakentamista alueelle toteutetaan uudet tontteja palvelevat kadut ja kunnallistekniikka. Uusien katujen ja niitä palvelevan kunnallistekniikan tarkempi suunnittelu ja rakentaminen aloitetaan asemakaavan lainvoimaistuttua.

Tämänhetkisen arvion mukaan kilpailualueen tonttien rakentaminen voidaan kunnallistekniikan osalta aloittaa aikaisintaan syksyllä 2028.

Arvio kilpailualueen tonttien rakentamiskelpoisuuden aikataulusta tarkentuu asemakaavaprosessin aikana.

### 3.4. Kilpailualueelle toteuttavien rakennusten hiilijalanjäljen raja-arvo

Helsingin kaupunkistrategian 2021-2025 tavoitteena on hiilineutraalisuus vuoteen 2030 mennessä. Helsingin kaupungin ilmastotyössä yhtenä keskeisenä painopisteenä on rakentamisen hiilipäästöjen minimointi. Tämä tavoite tulee ottaa huomioon myös tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa, painottaen ratkaisuja, jotka pienentävät rakentamisen hiilipäästöjä erityisesti elinkaaren alkuvaiheessa ja jotka voidaan todentaa hiilijalanjälkilaskennalla.

Kilpailijoita pyydetään esittämään hakuvaiheessa kuvaus kaikista vaikuttavimmista päästövähennystoimista, joilla hankkeen hiilijalanjälkeä pyritään hillitsemään.

Kilpailualueelle toteuttavien rakennuksien kokonaishiilijalanjälki ei saa ylittää 22,0 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a 50 vuoden käyttöajalla laskettuna.

Kokonaishiilijalanjälki lasketaan ja raportoidaan Ympäristöministeriön (YM) vähähiilisyyden arviointimenetelmällä ja Helsingin kaupungin ohjeen mukaisesti rakennuslupavaiheessa. Helsingin kaupungin ohje on laadittu asuinrakennusaloja koskien, mutta ohjeet soveltuvat myös kilpailun kohteena olevien toimitalorakennuksien hiilijalanjäljen laskentaan.

Tontin toteuttaja on velvollinen toimittamaan kunkin tontin rakennuksia koskevat hiilijalanjäljen laskentatulokset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle sekä kaupungin hiilijalanjälkityöryhmälle ([kymp.hiilijalanjalkei@hel.fi](mailto:kymp.hiilijalanjalkei@hel.fi)) viimeistään hakiessaan kunkin tontin lyhytaikaista vuokraamista/valtakirjaa rakennusluvan hakemista varten. Laskentatulosten esittämisessä tulee käyttää kaupungin ajantasaista ohjeistusta. Mikäli laskentatulokset on muuttunut rakennusluvan myöntämisen jälkeen, ostajan tulee toimittaa tontin rakennuksia koskevat tarkistetut hiilijalanjäljen laskentatulokset ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta rakennuksien kokonaishiilijalanjäljen raja-arvosta (alle 22,0 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a 50 vuoden käyttöajalla laskettuna), eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

## 4. Palautettava aineisto

Hakemukset jätetään tonteittain käyttötarkoitukseltaan vapaamuotoisella hakemuksella ja sitä täydentävillä liitteillä. Hakemuksessa on yksilöitävä, mitä tonttia/tontteja ja/tai käyttötarkoituksimerkintöjä hakemus koskee. Kilpailun kohteet on yksilöity liitteessä 1.

Hakemukseen on liitettävä asemapiirrosta soinen luonnos haettavalle tontille tai tonteille toteuttavasta rakennuksesta sisältäen hankkeen pysäköinnin ja huollon järjestämisen. Rakennuksien pohjakuvia ei tarvitse liittää aineistoon, mutta aineistossa tulee olla mukana vähintään asemapiirrosta soinen ylhäältä katsottu kaaviokuva, jossa on esitetty rakennusten sisäiset toiminnot sekä niiden kytkytyminen ulkoalueisiin esimerkiksi sisäänkäyntien ja huollon osalta. Hakijoiden tulee aineistossaan ja palautettavassa materiaalissa esittää, miten kilpailuohjelman luvussa 3. esitetyt tavoitteet on ratkaistu.

Edelleen hakemuksessa tai sen liitemateriaalissa on kuvattava, mitä kaupallisia palveluita hankkeeseen toteutetaan.

Lisäksi hakemukseen tulee liittää seuraavat tiedot:

- Projektiorganisaation kuvaus
- Selvitys referensseistä vastaavien hankkeiden toteuttamisesta
- Kaupparekisteriote
- Selvitykset ennakkoperintärekisteriin, alv-rekisteriin ja mahdollisesti työnantajarekisteriin liittymisestä
- Verottajan todistus siitä, ettei verovelkoja ole, taikka jos on, verovelkatodistus
- Selvitykset työntekijöiden eläkevakuutuksesta ja eläkemaksujen maksamisesta
- Selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista
- Selvitys työterveyshuollon järjestämisestä



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

#### **4.1. Pakotteita koskeva vakuutus**

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

## **5. Jatkoneuvottelut ja arviointiperusteet**

Tonttivarauksien saajat ratkaistaan kaksivaiheisella menettelyllä.

Ensimmäisessä vaiheessa kaupunki kutsuu hakemusten perusteella hakijoita neuvottelemaan asemakaavan viimeistelyn reunaehdoista. Neuvottelujen tarkoituksena on täsmentää esitetyn hankkeen toteuttamisen edellytyksiä.

Arvioinnin suorittaa etukäteen päätetty ja kohdassa 2.4. kerrottu arviointiryhmä. Arviointi suoritetaan kokonaisarviointina. Kaupungilla on oikeus hylätä kaikki ehdotukset. Kilpailuun osallistumisesta ei makseta palkkiota.

Kokonaisarvioinnissa tarkastellaan seuraavia näkökulmia:

- Suunnitteluratkaisun kokonaisuus suhteessa asemakaavoituksen lähtökohtien tavoitteiden toteutumiseen
- Kokonaisratkaisun kaupunkikuvallista ja arkkitehtonista laatua
- Hakijan aikaisempi kokemus vastaavasta liiketoiminnasta
- Hakijan investointivalmius ja hankkeen työllisyysvaikutus
- Palvelujen käytettävyys kuluttajille
- Kilpailualueelle esitettyjen palvelujen ja toimijoiden monipuolisuus huomioiden myös laajempi alueellinen palvelukokonaisuus ja mahdollinen uutuusarvo
- TY-korttelialueella jatkoneuvotteluihin valitaan ensisijaiset hakija/hakijat, jotka tulevat toteuttamaan oman liiketoimintansa mukaista tuotantotilaa tonteille toteuttaviin rakennuksiin.

Toisessa vaiheessa jatkoneuvottelujen päätteeksi hakijoilta pyydetään tarjoukset maksettavan maanvuokran yksikköhinnasta. Maanvuokran yksikköhinta tulee tarjota kaavaehdotuksen ohjeellisen tonttijaon mukaisesti käyttötarkoituksittain eriteltynä, mikäli hakija on hakenut eri käyttötarkoituserkintöjen mukaisia tontteja hankkeellensa.

Päivittäistavarakaupan tontit (ohjeelliset tontit 37229/5 ja 37230/1) luovutetaan eri toimijoille, vaikka yksittäinen hakija olisi hakenut molempia tontteja ja tarjonnut kilpailun toisessa vaiheessa molemmista tonteista korkeimman maanvuokran yksikköhinnan.

Kunkin yksittäisen tonttivarauksen saajaksi tullaan esittämään korkeimman maanvuokran yksikköhinnan esittänyttä hanketta. Mikäli kaksi tai useampi hakija on esittänyt samaa korkeinta maanvuokran yksikköhintaa, tonttivaraus myönnetään kokonaisarviointin perusteella parhaaksi arvioidulle hankkeelle.

Jatkoneuvottelujen päätteeksi valittavat tonttivarauksien saajat ovat velvollisia kiinnittämään hankkeeseen pätevän suunnittelijan asemakaavan viimeistelyvaiheessa tehtävää suunnittelu yhteistyötä sekä toteutus suunnittelua varten.

Tonttivarauksien saajat ratkaistaan arviolta syyskuussa 2025, jonka jälkeen asemakaavaehdotuksen ratkaisuja viimeistellään tonttihaun voittaneiden ratkaisujen pohjalta asemakaavoituksen muut tavoitteet ja reunaehdot huomioiden.

## 6. Tonttien luovuttamisen periaatteet ja tonttihinnoittelu

Jatkoneuvottelujen päätteeksi arviointiryhmä esittää kaupungin toimivaltaiselle toimielimelle alueiden varaamista tonttivarauksina jatkoneuvotteluissa valituille hakijoille.

Valituilta hakijoilta peritään tonttikohtainen varausmaksu. Varausmaksun suuruus on tonttikohtaisesti seuraava:

Päivittäistavarakaupan (KM-1, K) ohjeelliset tontit 37229/5 ja 37230/1:	40 000 euroa
Liikerakennusten (KM-1) ohjeelliset tontit 37229/4 ja 37010/3:	25 000 euroa
Teollisuusrakennusten (TY) ohjeelliset tontit 37230/2-4:	5 000 euroa

Varausmaksu tulee maksaa ennen tonttivarauksesityksen käsittelyä kaupungin toimivaltaisessa toimielimessä. Varaaja menettää varausmaksun, mikäli luopuu varauksesta, kaupunki päättää varauksensaajasta johtuvista syistä varauksen (esim. varaaja ei noudata varausehtoja) tai varaaja ei tee pitkäaikaisista maanvuokrasopimusta. Varausmaksu hyvitetään lopullisesta maanvuokrasta.

Tontit luovutetaan vuokraamalla enintään noin 30 vuoden maanvuokrasopimuksin kaupungin vakiintuneilla tontinluovutusehdoilla.

Tonttien hinnoittelun on vastattava markkina-arvoa. Maanvuokran perusteena olevat vähimmäisyksikköhinnat ovat korttelikohtaisesti seuraavat:

Kortteli / käyttötarkoitus	37229	37010	37230	
Tilaa vaativa kauppa (KM-1)	300	325		eur/k-m <sup>2</sup>
Pienteollisuuskäyttö (TY)			250	eur/k-m <sup>2</sup>
Päivittäistavarakäyttö	650		600	eur/k-m <sup>2</sup>

Neuvottelumenettelyn toisessa vaiheessa tarjottavien rakennusoikeuksien yksikköhintojen on vastattava vähintään yllä esitettyä rakennusoikeuden markkina-arvoa.

Tontille 37229/5 osoitettavien pienliiketilöiden ja tontille 37230/1 osoitettavien etuliiketilöiden osalta rakennusoikeus hinnoitellaan kiinteänä. Tontin 37229/5 pienliiketilöiden hinnoittelu perustuu yksikköhintaan 325 euroa per kerrosneliometri ja tontin 37230/1 etuliiketilöiden hinnoittelu perustuu yksikköhintaan 275 euroa per kerrosneliometri.

Tonttivarauspäätöksessä määritetään tulevan maanvuokran määräytymisen peruste neuvottelumenettelyn toisen vaiheen perusteella. Maanvuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin. Kaupunki varaa oikeuden tarkistaa maanvuokratason markkinaehtoisuuden tonttien luovutushetkellä huomioiden säädökset kielletystä valtioneudesta.

Tontit vuokrataan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla, kun asemakaava on lainvoimaistunut ja hankkeille on myönnetty rakennuslupa.

## 7. Lisätiedot ja yhteyshenkilöt

Kilpailun järjestäjän edustaja:

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