



Talonpojanpuisto Viikki, Helsinki

Kehittyvä sijainti Keski-Viikissä

Helsingin yliopiston Viikin kampuksen, palvelujen
ja luontoreittien läheisyydessä

Raide-Jokerin ja tulevan Viikki-Malmi-pikaraitiotien
risteymän tuntumassa



Sisällysluettelo

1. Johdanto ja tavoite
2. Kohteen ja kilpailun perustiedot
3. Sijainti ja lähiympäristö
4. Kaavoitustilanne
5. Kilpailualue ja viitesuunnitelma
6. Suunnitteluperiaatteet
7. Tarjouspyyntö ja myyntiprosessi
8. Aikataulu
9. Kilpailuaineisto ja lisätiedot



1. Johdanto ja tavoite

Johdanto

Senaatti-kiinteistöt järjestää suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun Helsingin Viikissä sijaitsevasta Talonpojanpuiston alueesta. Kilpailun tavoitteena on löytää toteuttajakumppani, joka sitoutuu ostamaan ja toteuttamaan kaavamuutoksessa kilpailualueelle syntyvän rakennusoikeuden tai osan siitä.

Alueen maanomistajat, Senaatti-kiinteistöt ja Latokartano-Säätiö, ovat solmineet yhteistyösopimuksen alueen kehittämisestä ja hakeneet alueelle asemakaavan muutosta. Asemakaavoitus käynnistettiin vuonna 2025, ja sen tavoitteena on tehostaa alueen maankäyttöä mahdollistamalla vapaarahoitteinen kerrostaloasuminen.

Kilpailun voittanut ehdotus toimii kilpailualueen asemakaavamuutoksen lähtökohtana. Kaavoitusta jatketaan yhteistyössä valitun kumppanin, Senaatti-kiinteistöjen, Helsingin kaupungin ja kaava-alueen muiden osapuolten kanssa.





2. Kohteen ja kilpailun perustiedot

Kohteen perustiedot

Kiinteistöjen omistus	Senaatti-kiinteistöt
Maanvuokralaiset kilpailualueella	Latokartano-säätiö
Kilpailun muoto	Suunnittelu ja tontinluovutus
Suunniteltava käyttötarkoitus	Asuminen
Suunniteltavan asumisen enimmäislaajuus	noin 28 000 k-m ²
Tarjouksen vähimmäislaajuus	noin 9 000 k-m ²
Kaavatilanne	Asemakaavan muutos käynnissä vuodesta 2025 lähtien. OAS on ollut nähtävillä.
Nykyiset rakennukset kilpailualueella	Esitetty purettaviksi
Maanalaiset tilat	Jäävät nykyisten omistajien omistukseen.
Tavoiteaikataulu	Kilpailun voittajan valinta: kevät 2027 Esisopimus: kesä 2027 Lopullinen kiinteistökauppa: 2028



Kilpailun pääkohdat

- Kilpailualue sijaitsee Helsingin Viikissä yliopistokampuksen itäpuolella.
- Alueelle tavoitellaan vähintään 28 000 k-m² asumista. Tarjous voi koskea koko rakennusoikeutta tai vähintään 9 000 k-m²:n osuutta siitä.
- Kilpailuehdotus laaditaan koko kilpailualueesta. Kilpailun voittanut suunnitelma toimii asemakaavamuutoksen lähtökohtana.
- Tavoitteena on vehreä ja vaihteittain toteutettava asuinympäristö. Talonpojanpuiston metsäisyyttä, avokallioita ja pitkiä näkymiä pyritään säilyttämään.
- Kilpailu toteutetaan monivaiheisena suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuna.
- Kilpailun voittajan kanssa tehdään kiinteistökaupan esisopimus.

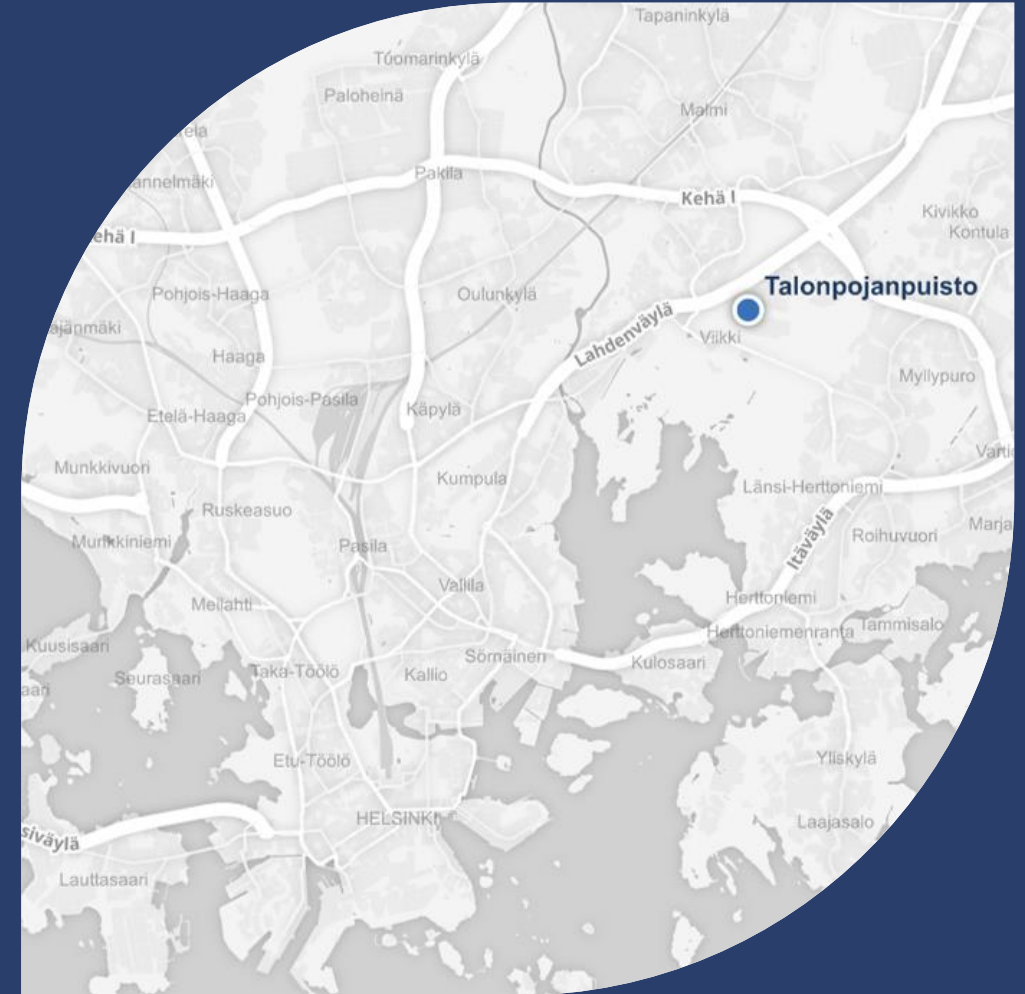




3. Sijainti ja lähiympäristö

Kohteen sijainti

- Talonpojanpuisto sijaitsee Keski-Viikissä Helsingin yliopiston Viikin kampuksen itäpuolella. Viikin palvelut, julkisen liikenteen yhteydet ja yliopistokampus sijaitsevat kohteen läheisyydessä.
- Alueen eteläpuolella Viikintiellä sijaitsee Raide-Jokerin pysäkki noin 400 metrin etäisyydellä. Kilpailualueen pohjoispuolelle on suunniteltu Viikin-Malmin -pikaraitiotien pysäkki, jonka ympärille tavoitellaan nykyistä tiiviimpää ja toiminnallisesti monipuolisempaa kaupunkirakennetta.
- Kilpailualueen itäpuolella sijaitsee Latokartanon asuinalue. Eteläpuolella avautuu Viikin pellot ja Vanhankaupunginlahden luontoalueet.



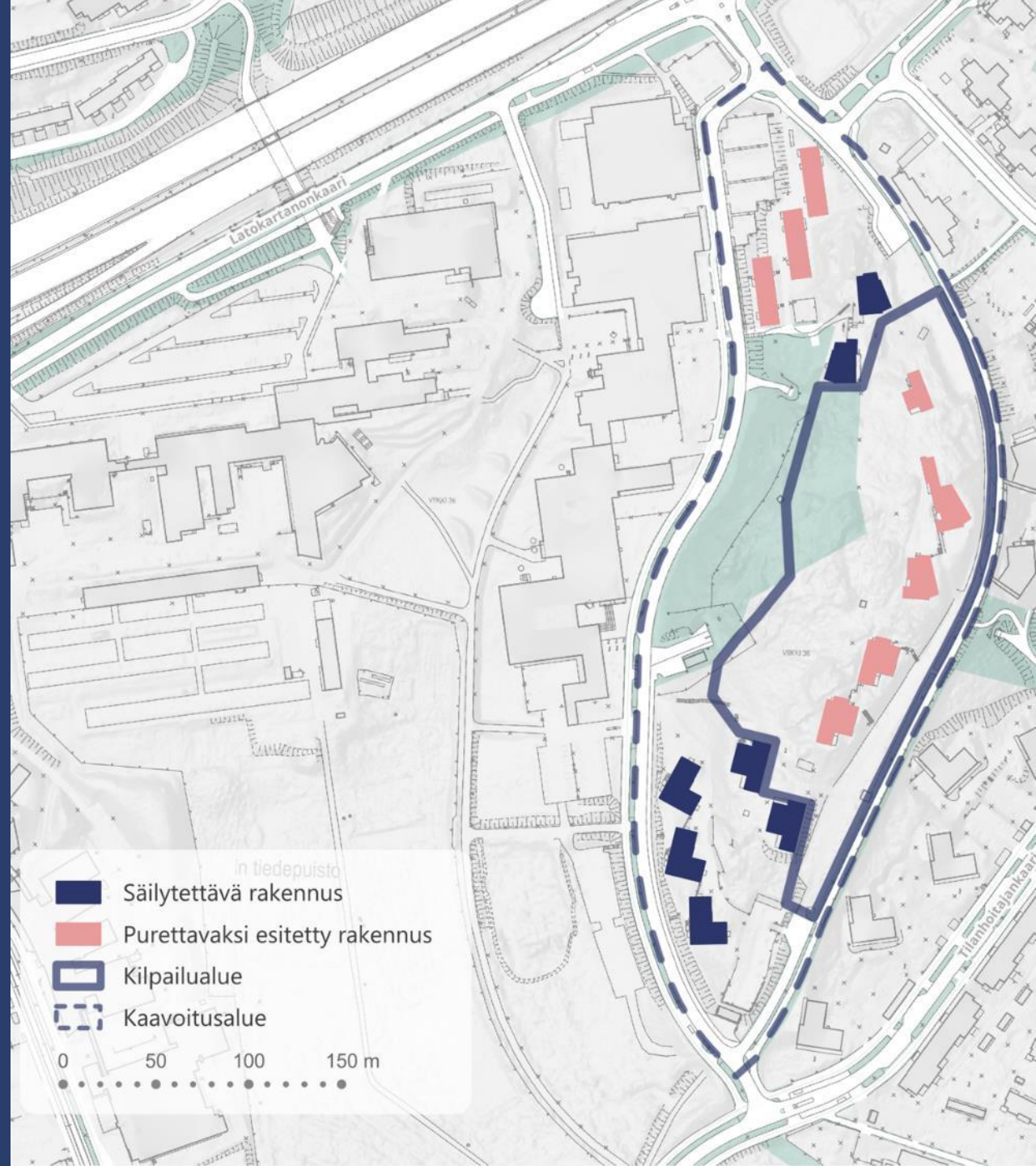




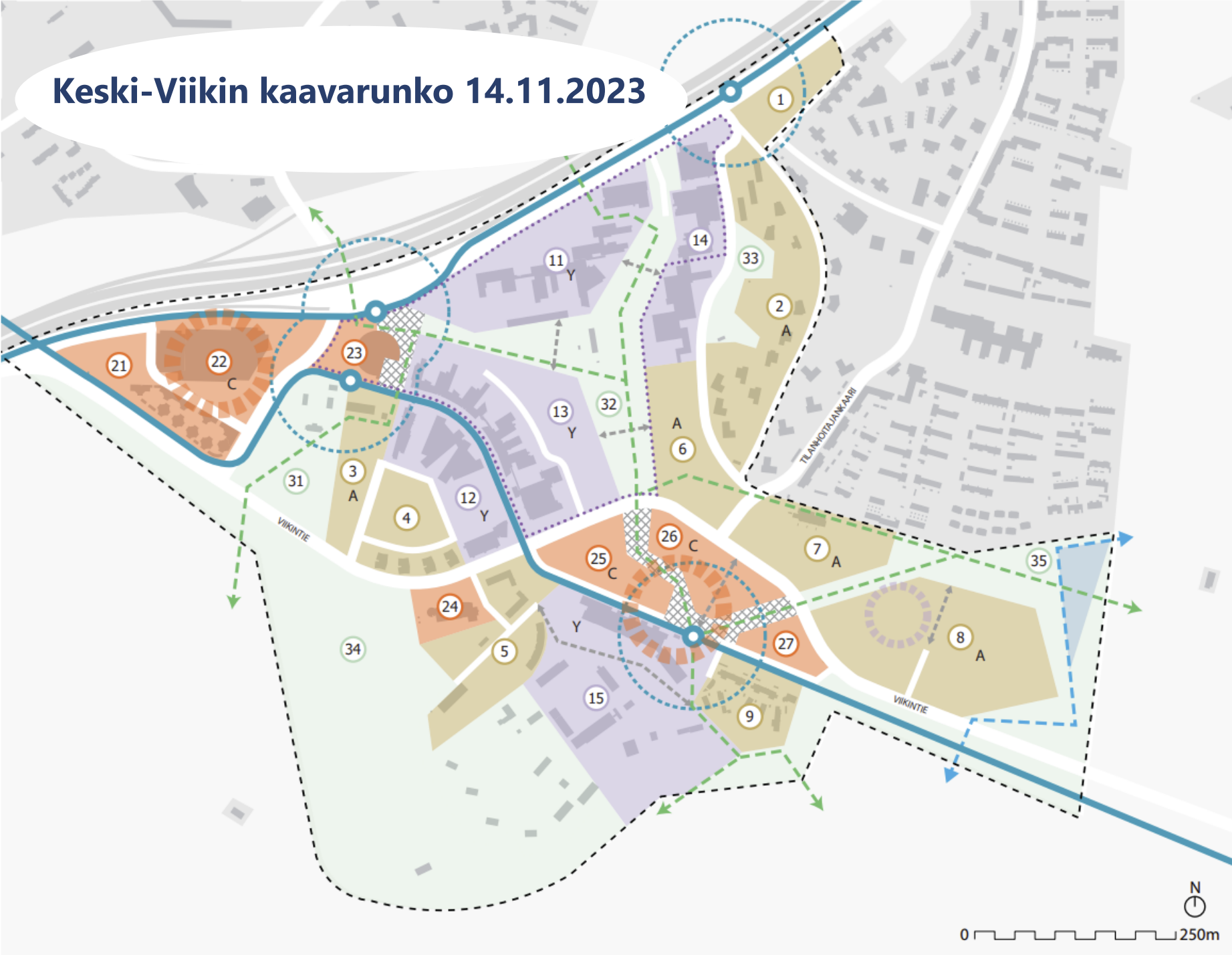
4. Kaavoitustilanne

Kaavatilanne

- Talonpojanpuiston asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajien hakemuksesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.10.–17.11.2025.
- Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa alue on pääosin asuntovaltaista aluetta A2. Pieni osa alueen eteläosasta on asuntovaltaista aluetta A1.
- Kaavamuutoksen tavoitteena on tehostaa alueen maankäyttöä yleiskaavan mukaisesti ja mahdollistaa vapaarahoitteinen kerrostaloasuminen, josta suurin osa on omistusasuntotuotantoa.
- Kilpailun voittanut ehdotus toimii kilpailualueen asemakaavamuutoksen lähtökohtana.
- Viereiseen kuvaan on merkitty säilytettävät ja purettavat rakennukset kaavoitusalueella.



Keski-Viikin kaavarunko 14.11.2023



Keski-Viikin kaavarunko 14.11.2023

Raide-Jokerin sekä uuden Viikin-Malmin -pikaraitiotien väliselle alueelle sijoittuisi merkittävä määrä uutta asumista ja palveluita. Raitiotiepysäkkien yhteyteen on kaavailtu lähipalveluita, erityisesti Talonpojanpuiston eteläpuoleisen Raide-Jokerin pysäkin ympärille. Kaavarungossa Viikintie on esitetty osittain siirrettäväksi uuteen sijaintiin.

Kaavamerkinnot:

2 Talonpojanpuiston korttelit: Korttelialuetta saa täydentää lisärakentamisella tai rakennukset voidaan korvata uudisrakennuksilla. Korttelialueelle voi rakentaa myös pysäköintitiloja ja maanalaisen luolan käyttömahdollisuudet tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä. Asuintonteille tulee järjestää yhteydet Talonpojantien puolelta. Rakennukset tulee sovittaa korttelialueen korkeuseroihin. Avokalliopintoja on pyrittävä säilyttämään. Rakennusten tulee rajata Talonpojantien katutilaa ja avautua puiston suuntaan, ellei pihojen suojaaminen liikennemelulta muuta edellytä.

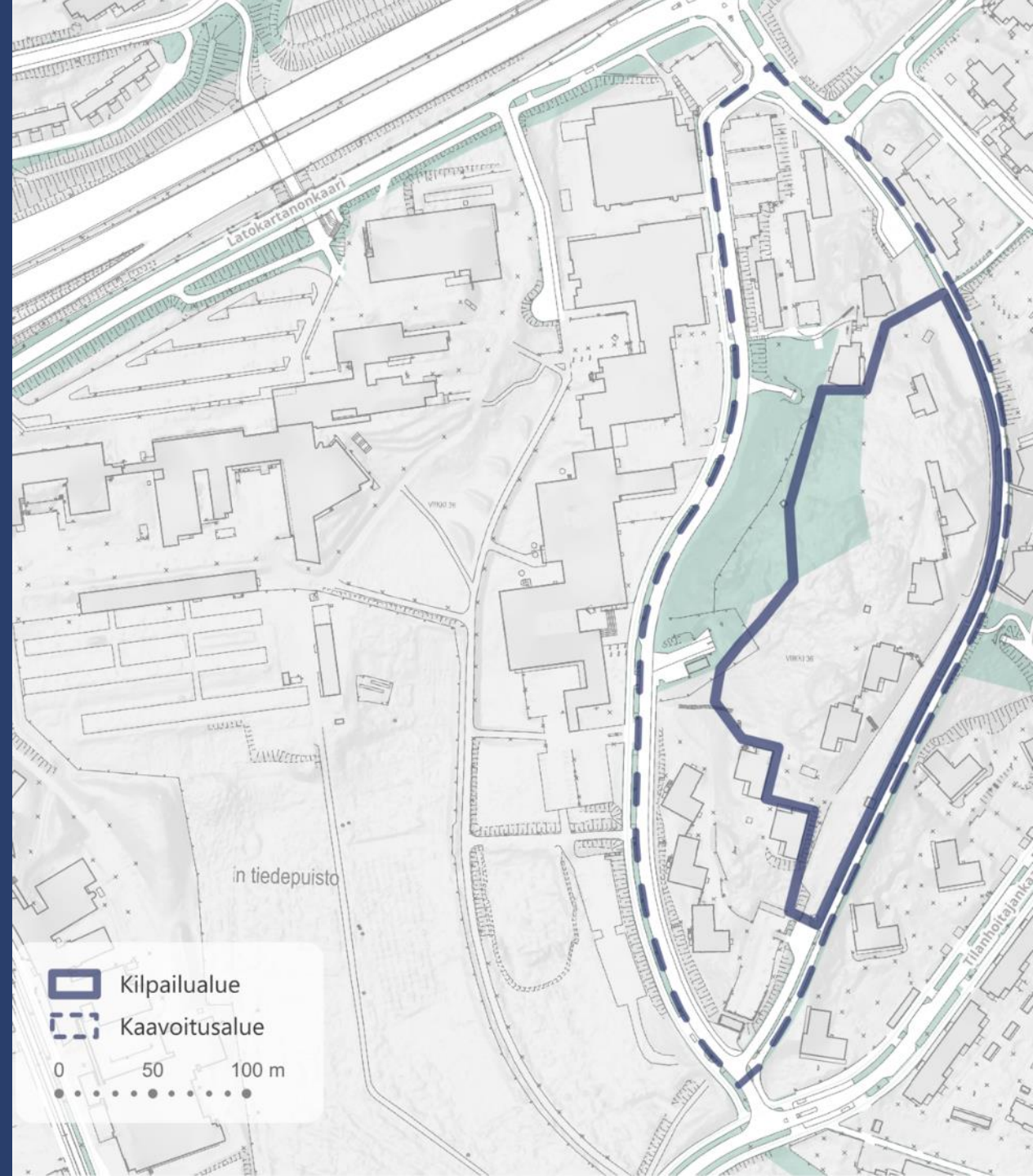
33 Talonpojanpuiston kortteli: Puistoaluetta kehitetään yleisenä puistona ja sen saavutettavuutta pyritään parantamaan. Avokalliopintoja ja puustoa tulee säilyttää. Kallioluolien sisäänkäyntien turvallisuutta ja maisemointia tutkitaan asemakaavoituksen yhteydessä.



5. Kilpailualue ja viitesuunnitelma

Kilpailualue

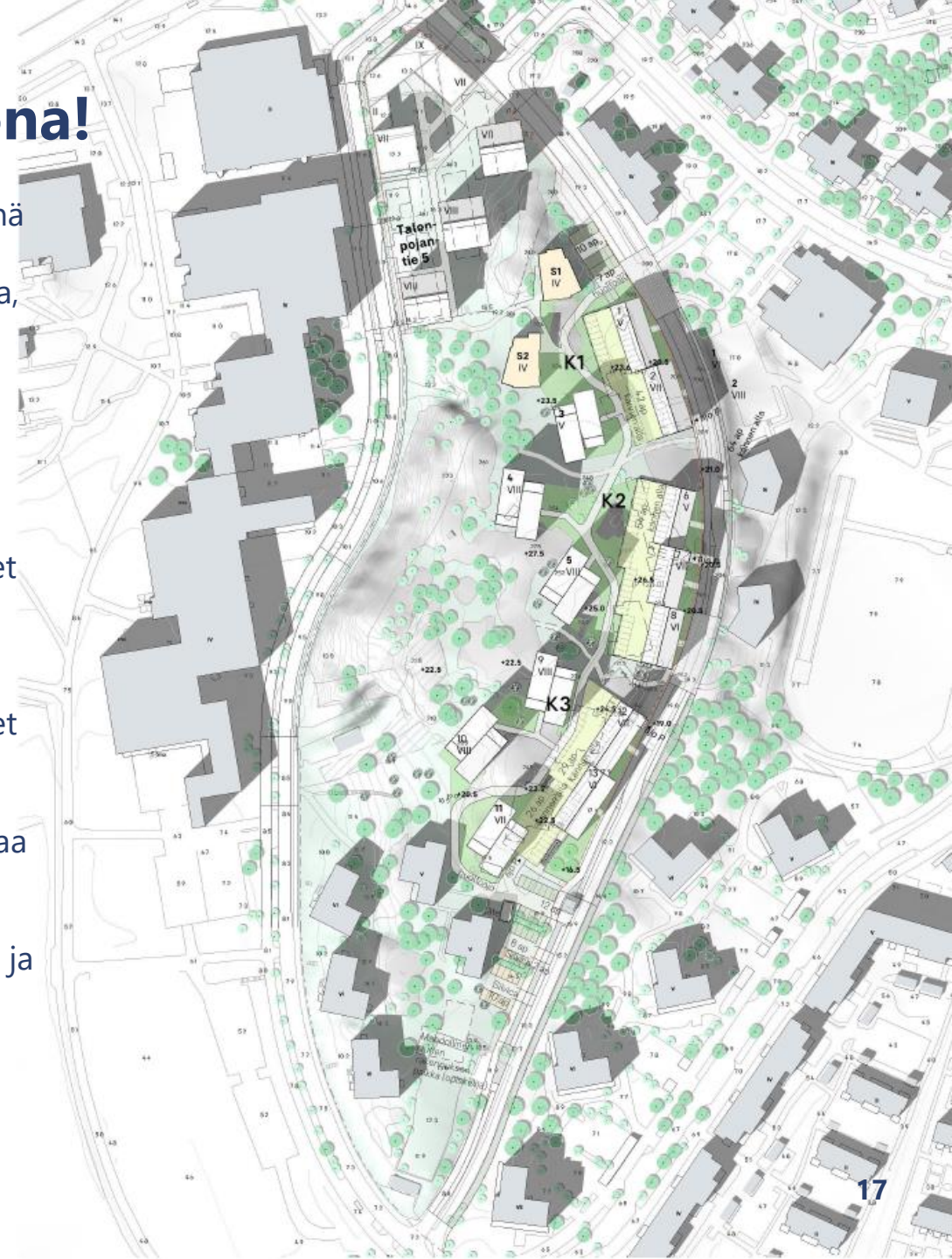
- Kilpailualue muodostuu seuraavista Senaatti-kiinteistöjen omistamista kiinteistöistä:
 - 91-434-8-0,
 - 91-434-7-1
 - 91-434-7-2
 - 91-36-200-5
 - 91-434-1-27 (puistoaluetta)
- Kiinteistöt lukuun ottamatta kiinteistöä 91-434-1-27 ovat Latokartano-Säätiölle vuokrattuja. Talonpojanpuiston kaavoitusalue on kilpailualueetta laajempi.
- Kilpailualueen nykyiset Latokartano-Säätiön rakennukset on esitetty purettaviksi. Kilpailualueen eteläpuolella sijaitsevat rakennukset on tarkoitus säilyttää. Pohjoispuolella osa rakennuksista on tarkoitus säilyttää ja osa korvata uudella rakentamisella.



Viitesuunnitelma suunnittelun inspiraationa!

Viitesuunnitelma (INARO, 2026) on laadittu asemakaavatyön tueksi ja toimii yhtenä mahdollisena lähtökohtana kilpailuehdotusten laadinnalle. Kilpailijat voivat hyödyntää viitesuunnitelmaa haluamassaan laajuudessa tai esittää siitä poikkeavia, mutta perusteltuja ratkaisuja. Viitesuunnitelma löytyy kilpailuaineiston liitteestä.

- Viitesuunnitelmassa uudet korttelit sijoittuvat Talonpojan tien varteen, jolloin Talonpojanpuiston keskeiset kallio- ja puistoalueet säilyvät pääosin rakentamattomina.
- Ratkaisu perustuu lamelli- ja pistetalojen yhdistelmään, jossa lamellirakennukset rajaavat katutilaa ja pistetalot on sijoitettu kalliorinteen muotoja mukaillen niin, että asunnoista aukeaa mahdollisimman paljon pitkiä näkymiä.
- Rakennusten sijoittelussa on huomioitu alueen avokalliot, puusto, viheryhteydet ja maaston korkeuserot.
- Kortteleiden väliset yhteydet liittävätkin Talonpojanpuiston osaksi alueen laajempaa kävely- ja viherverkostoa.
- Pysäköinti on viitesuunnitelmassa ratkaistu pääosin rakennuksiin liittyvin kansi- ja rakenteellisin ratkaisuin maastonmuotoja hyödyntäen.
- Kilpailuehdotusten tulee täyttää kilpailuohjelmassa esitetyt suunnitteluperiaatteet riippumatta siitä, hyödynnetäänkö viitesuunnitelmaa sellaisenaan vai siitä poikkeavalla ratkaisulla.



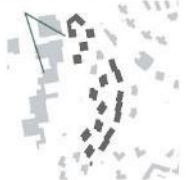
Viitesuunnitelman ilmakuvat alueesta (INARO, 2026)



Ilmakuva koillisesta



Ilmakuva luoteesta



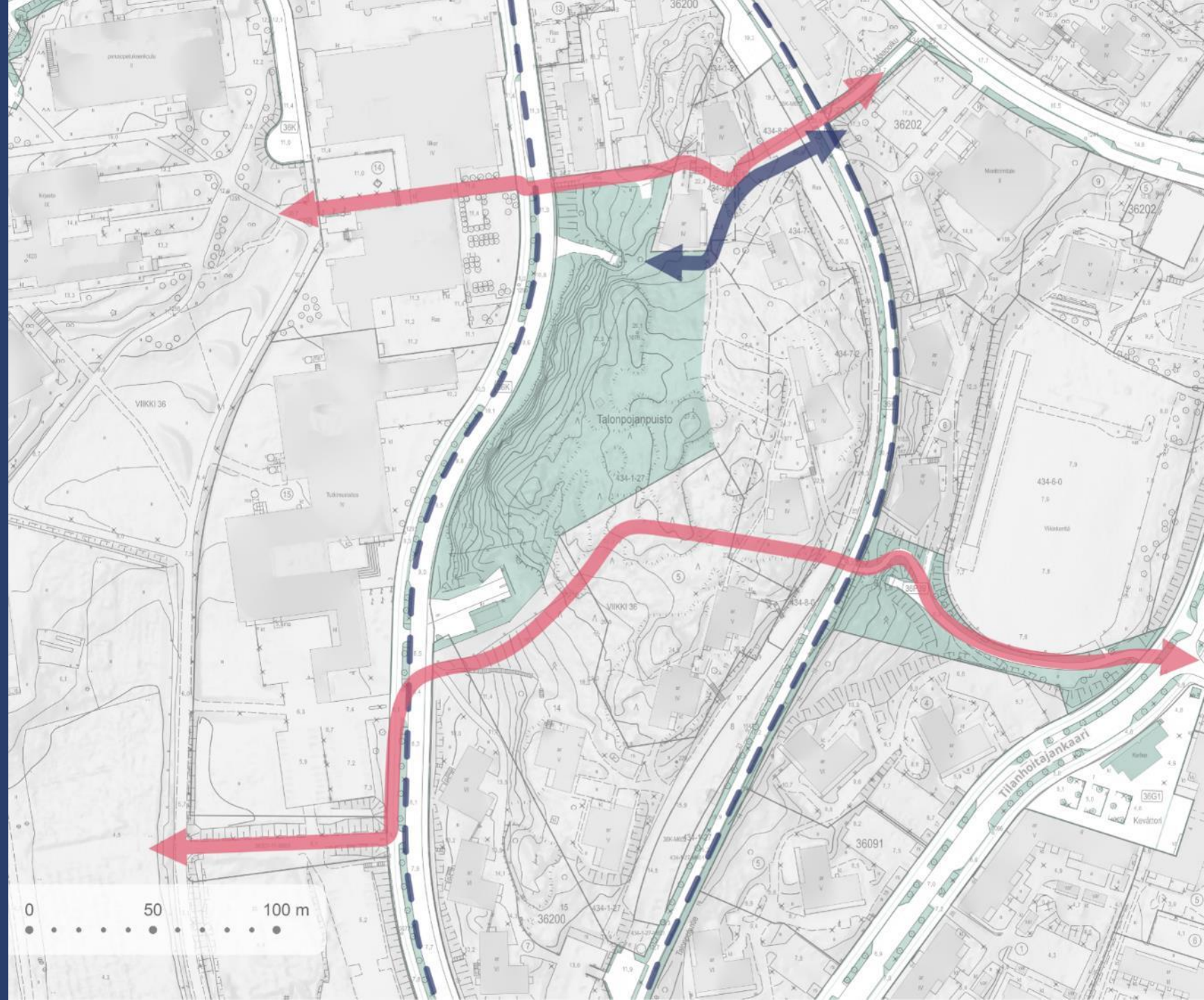


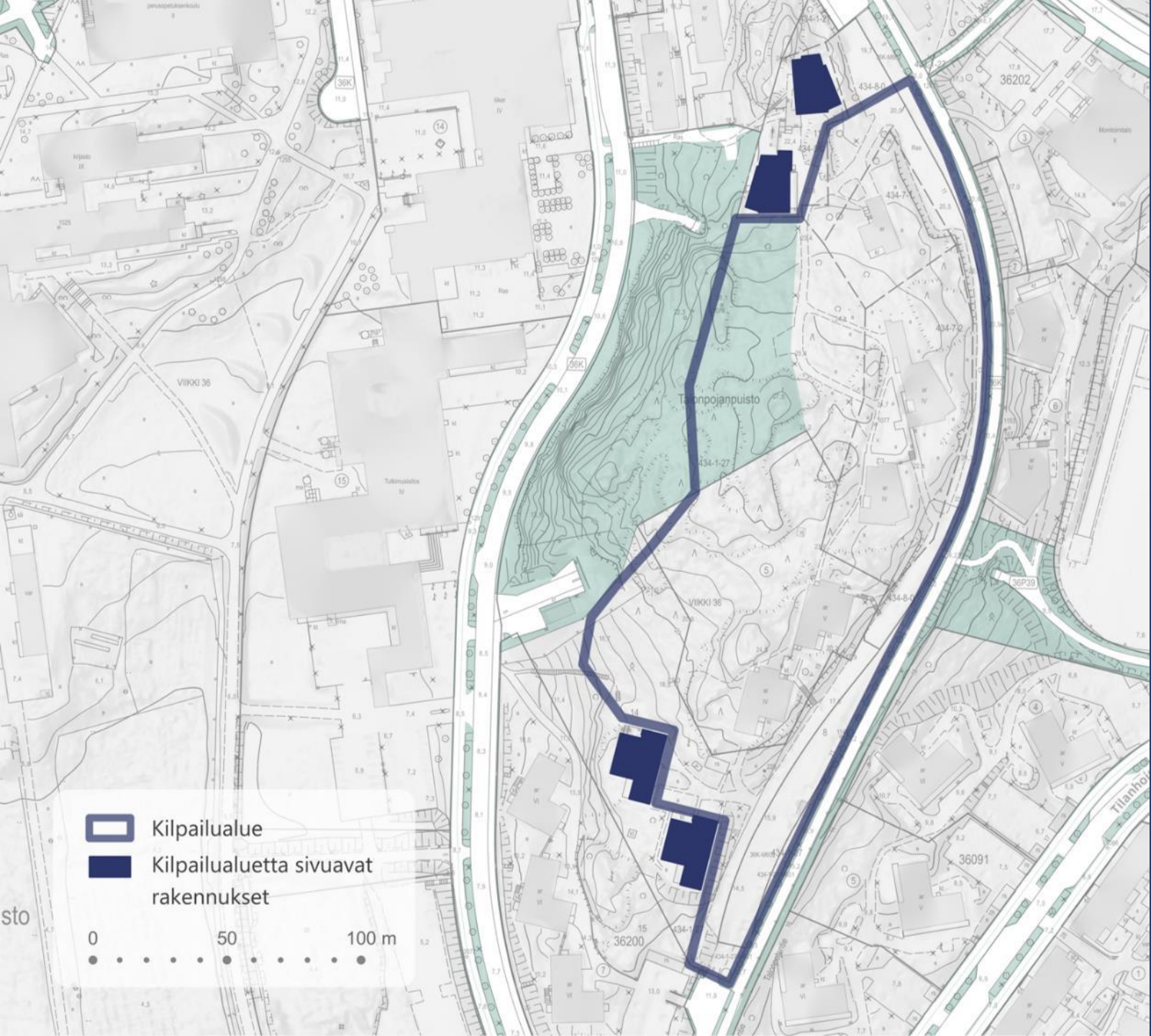
6. Suunnittelu- periaatteet

Kilpailun suunnitteluperiaatteet

- Kilpailualueelle tulee suunnitella asumista vähintään 28 000 k-m². Sääntelemättömän omistusasuntotuotannon osuus tulee olla vähintään noin 81 % kilpailualueelle sijoittuvasta rakennusoikeudesta. Vapaarahoitteen vuokra-asuntotuotannon osuus voi olla yhteensä noin 19 %, jolloin se tulee sijoittaa kilpailualueen eri osiin niin, että se jakautuu kolmeen rakennukseen tai rakennuksen osaan.
- Korttelipihojen ja puiston tulee muodostaa saumaton kokonaisuus. Suunnittelussa pyritään säilyttämään alueen arvokkaimpia avokallioita ja olemassa olevaa puustoa.
- Rakennusten massoittelussa ja korkeuksissa tavoitellaan vaihtelua. Rakennukset eivät saa muodostaa yhtenäistä, katkeamatonta muuria Talonpojantiehen nähden.
- Suunnittelussa tulee huomioida alueen kallioinen maasto, maanalaiset tilat, hulevedet sekä kunnallistekniset verkostot.
- Kävely-, ajo-, huolto- ja pelastusreitit sekä pysäköinti tulee sovittaa osaksi kokonaisratkaisua.
- Kokonaisuuden tulee olla vaiheittain toteutettavissa siten, että kulkuyhteydet ja pysäköinti toimivat eri rakennusvaiheissa.
- Suunnittelua koskevat vaatimukset löytyvät tarkemmin kilpailuohjelmasta luvusta 3.

Punaisella on merkitty huomioitavat kävelyreitit kaavoitusalueen läpi. Sinisellä on esitetty kunnossapitoreitti Talonpojanpuistoon.





Kilpailualueen suunnittelussa tulee huomioida välittömästi kilpailualueen pohjois- ja eteläpuolella sijaitsevat rakennusparit sekä osoittaa niiden kulkuyhteysjärjestelyt ja muu yhteensovitus kilpailualueen toteutuksen kanssa.



7. Tarjouspyyntö ja myyntiprosessi

Kilpailumenettely

- Kilpailun ensimmäisessä sisäänjätössä toimitetaan indikatiivinen hintatarjous ja suunnitelma. Toisen vaiheen sisäänjätössä toimitetaan sitova hintatarjous ja mahdollisesti päivitetty suunnitelma.
- Tarjous voi koskea koko kilpailualueetta tai sen osaa. Ostettavan rakennusoikeuden tulee olla kuitenkin vähintään 9 000 k-m². Sekä indikatiivisesta tarjouksesta että sitovasta tarjouksesta tulee käydä esille:
 1. Ostettava alue kilpailualueesta, sille kohdistuva asuntorakentamisoikeuden määrä, kokonaiskauppahinta sekä kerrosalakohtaiset hinnat (€/k-m²)
 2. Kaikki keskeiset ehdot kaupan täytäntöön panemiseksi (rahoitus, DD, hyväksynnät, muut mahdolliset)
 3. Ostajan kuvaus ja ostajan mahdollisesti esittämän toisen ostajatahon kuvaus
- Kaupan kohteena olevan alueen rajausta on kilpailuvaiheessa alustava ja se tarkentuu laadittavan kaavamuutoksen perusteella.
- Myyjä vastaa olemassa olevien, purettavien rakennusten purkukustannuksista, joten rakennusoikeuden hinnoittelussa ei tule huomioida purkukustannusten vaikutusta.

Kilpailuehdotukset liitteineen tulee toimittaa 15.1.2027 klo 16 mennessä Senaatti-kiinteistöjen kirjaamoon osoitteeseen kirjaamo@senaatti.fi.

**Sähköposti tulee otsikoida seuraavasti:
"Kilpailuehdotus KM0418
Talonpojanpuisto".**

Arviointikriteerit

Arviointi perustuu kokonaisarvioon, jossa huomioidaan sekä kilpailuehdotuksen laatu että tarjottu hinta ja ostettavan rakennusoikeuden määrä.

1. Kaupunkitilallinen laatu

- Kaupunkikuva ja kaupunkirakenteellinen kokonaisuus, arkkitehtoninen laatu, ratkaisun kehityskelpoisuus

2. Toiminnallisuus

- Kokonaisratkaisun toimivuus, pihojen luonteva kytkeytyminen puistoon, pysäköinti-, liikenne- ja kävelyratkaisujen toimivuus, kehityskelpoisuus

3. Toteutettavuus

- Tehokkuus, vaiheittainen toteutettavuus, kehityskelpoisuus



Myyntiprosessin jatko

- Indikatiivisten tarjousten jättämisen jälkeen yksi tai useampi potentiaalista ostajaa kutsutaan neuvotteluihin, joissa käydään läpi indikatiivinen tarjous ja käydään selventäviä keskusteluja mm. kilpailijan toimittamasta viitesuunnitelmasta, kaupan kohteesta ja kaupan toteuttamisen aikataulusta sekä käydään läpi potentiaalisen ostajan huomiot esisopimus- ja kauppakirjaluonnoksiin.
- Tämän jälkeen sovitaan sitovan tarjouksen jättämisestä. Senaatti voi pyytää täsmentämään kaupan kohteen rajausta sitovaan tarjoukseen.
- Sitovien tarjousten pohjalta käytävien jatkoneuvottelujen pohjalta valitaan ostaja, jonka kanssa saatetaan neuvottelut loppuun, ja jota esitetään kiinteistön ostajaksi.
- Myyntien päätöksentekorajat:
 - 0,5 milj. € asti -> Senaatti-kiinteistöjen konsernijohtaja
 - 10 milj. € asti -> Senaatti-kiinteistöjen hallitus
 - 10-30 milj. € -> Valtioneuvosto
 - Yli 30 milj. € -> Eduskunta

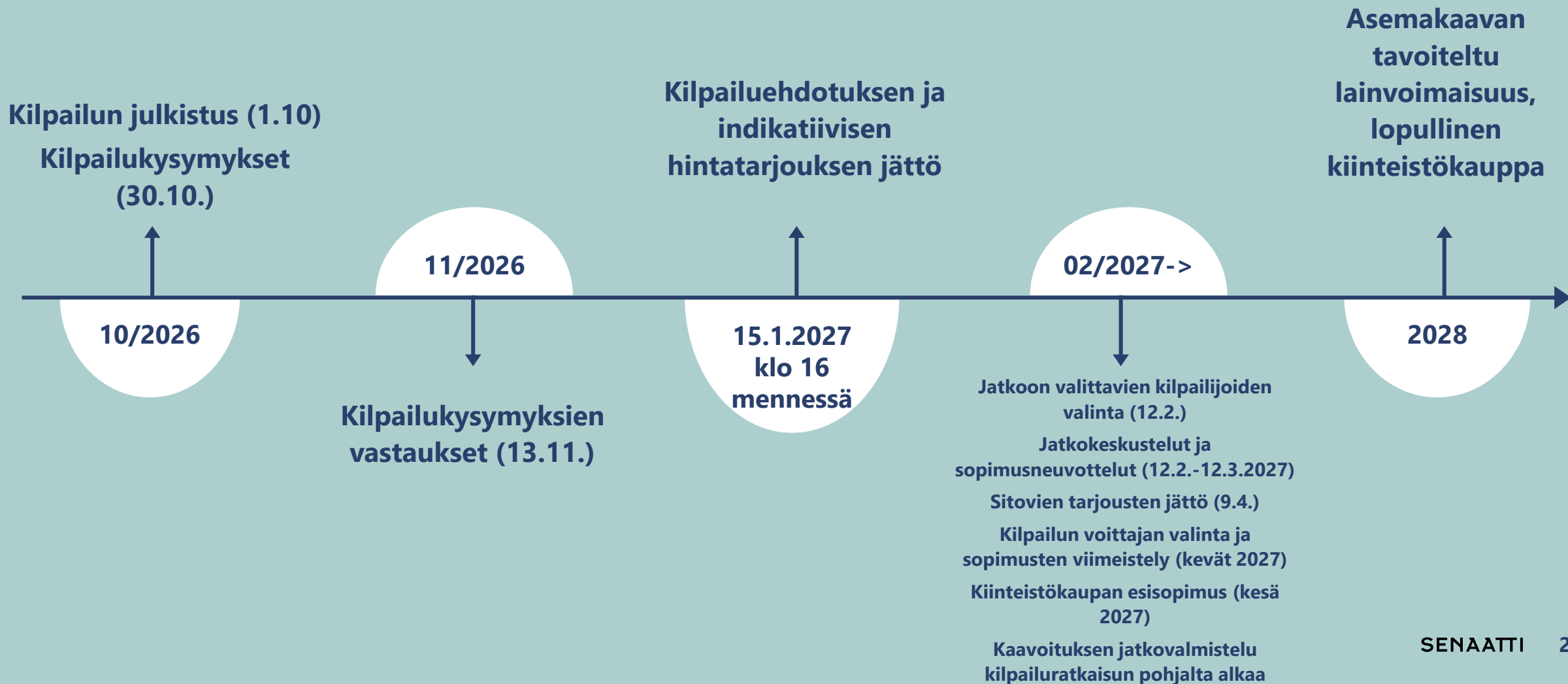
Kaupan keskeiset ehdot

- Esisopimus sitoo osapuolia tekemään lopullisen kiinteistökaupan, kun sovitut ennakkoehdot täyttyvät. Kilpailun voittanut ehdotus ja sitova tarjous muodostavat asemakaavan jatkovalmistelun lähtökohdan.
- Myyjä ei takaa, että kilpailuehdotus toteutuu asemakaavassa sellaisenaan. Ostaja sitoutuu tekemään asemakaavoituksen edellyttämät kohtuulliset muutokset suunnitelmaan.
- Lopullinen kauppa edellyttää viranomaispäätöksiä, mahdollisia lupia sekä lainvoimaista asemakaavaa, joka sisältää vähintään sovitun rakennusoikeuden.
- Kauppahinta perustuu lainvoimaisen asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen ja tarkistetaan elinkustannusindeksin mukaisesti. Esisopimus sisältää käsiraha- ja mahdollisia vakuusjärjestelyjä.
- Ostaja vastaa kaavoitukseen liittyvien suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta kustannuksellaan. Senaatti-kiinteistöt vastaa maankäytösopimuksen neuvottelusta, asemakaavamuutosmaksusta ja maankäytösopimuskorvauksesta. Ostaja vastaa mahdollisista muista maankäytösopimuksessa sovituista velvoitteista.
- Myyjä vastaa mahdollisista maaperän pilaantuneisuudesta aiheutuneista ylimääräisistä maanrakennuksen kustannuksista kauppakirjassa kirjatuin ehdoin.
- Kauppaan eivät kuulu alueen maanalaiset tilat, jotka tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.
- Kauppaa koskevat ehdot on esitetty tarkemmin kauppakirjaluonnoksessa ja kilpailuohjelmassa.



8. Aikataulu

Aikataulu





9. Kilpailuaineisto & lisätiedot

Kilpailuaineisto

- Kilpailuaineisto on koottu projektipankkiin.
- Projektipankkiin saa tunnukset laittamalla pyynnön osoitteeseen kirsi.lotjonen@senaatti.fi.
- Tunnusten pyytämistä varten on ilmoitettava yrityksen nimi ja osoite, sekä yhteyshenkilön nimi ja sähköpostiosoite.

Projektipankin sisältö

Kilpailutiedot

- Kilpailuohjelma, Senaatti-kiinteistöt & Realidea Oy
- Valokuva viistoilmakuvaupotusta varten
- Kilpailualueen kantakartta-aineisto 3D
- Viitesuunnitelmaluonnos INARO (pdf, dwg, massamalli)
- HOAS Talonpojantie 5 suunnitelma-aineistoa (dwg)
- Alustava kaavaluonnos (pdf, dwg)

Kauppadokumentit (julkaistaan lokakuun aikana)

- Kauppakirjaluonnos
- Esisopimusluonnos

Tekniset selvitykset

- Liikennemeluselvitys A-Insinöörit
- Kallioteknisten reunaehtojen yhteenveto, Sitowise oy
- Liikennesuunnitelmaluonnos (pdf, dwg)

Ympäristöselvitykset

- Puustokartoitus, Maanmittauspalvelu Kallio Oy (pdf, dwg)

Muu aineisto

- Ympäristöhistoriallinen selvitys, Ark-byroo oy
- Luontoselvitykset, Faunatica



Lisätietoja

Senaatti-kiinteistöt on valtion kiinteistöasiantuntija ja toimitilakumppani. Luomme asiakkaidemme kanssa heidän toimintaansa tukevia työympäristöjä ja vastaamme niiden ylläpidosta. Kehitämme valtion kiinteistövarallisuutta ja pidämme huolta kulttuurihistoriallisista kohteista. Vastuullisuus on kaiken toimintamme keskiössä.

Janne Marttinen
Kiinteistökehityspäällikkö
Kiinteistökehitys ja -myynti

janne.marttinen@senaatti.fi
+358 50 367 6466



