



08.03.2024

Tonttipäällikkö

16 §**Eräiden asuntonttien varausten jatkaminen, varausehtojen tarkistaminen ja varausten päättäminen**

HEL 2023-016058 T 10 01 01 00

Päätös**A**

Tonttipäällikkö päätti jatkaa seuraavia tontinvarauksia 31.12.2024 saakka:

- (AK) 10654/3, Ryhmä Pietilä (A1110-357)
- (AK) 10654/6, ryhmä Verkkosaari (A1110-360)
- (AK) 10658/6, Koti Verkkosaarella (A1110-366)
- (AK) 10658/7, Taskinen ryhmä (A1110-367)
- (AP) 33403/1, Rakennustyöt Ratilainen Oy (A1133-895)
- (AR) 39145/1, Ryhmä Hau (A1139-573)
- (AR) 40223/2, #TOWNHOUSE (A1140-719)
- (A) 49273/10, Hartela Etelä-Suomi Oy (A1149-698)

Mikäli maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa ei erikseen toisin sovita, tulee lyhytaikaista vuokrasopimusta tai valtakirja rakennusluvan hakemista varten hakea 30.9.2024 mennessä sekä saattaa rakennusluvan hakeminen vireille 31.12.2024 mennessä. Mikäli näin ei toimita, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla on oikeus päättää/purkaa varaus seuraamuksitta.

Muutoin entisin ehdoin.

B

Tonttipäällikkö päätti jatkaa Woodcomp Oy:lle ja Kastelli-talot Oy:lle varatun tontin (AK) 33415/1 varausta 31.12.2024 saakka seuraavin tarkennuksin:

- Tontille tulee toteuttaa ensisijaisesti asumisoikeusasuntoja ja toissijaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.
- Omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistosta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².



08.03.2024

Tonttipäällikkö

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

Mikäli maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa ei erikseen toisin sovita, tulee lyhytaikaista vuokrasopimusta rakennusluvan hakemista varten hakea 30.9.2024 mennessä sekä saattaa rakennusluvan hakeminen vireille 31.12.2024 mennessä. Mikäli näin ei toimita, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla on oikeus päättää/purkaa varaus seuraamuksitta.

Muutoin entisin ehdoin.

(A1133-866)

C

Tonttipäällikkö päätti jatkaa Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy:lle varatun tontin (AK) 17089/5 varausta 31.12.2024 saakka.

Edelleen tonttipäällikkö päätti, että varauksensaajat ovat velvollisia edistämään hankkeitaan aktiivisesti. Mikäli näin ei toimita, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla on oikeus päättää/purkaa varaus seuraamuksitta.

Muutoin entisin ehdoin.

(A1117-210)

D

Tonttipäällikkö päätti jatkaa Westpro cc Oy:lle ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle varatun tontin (AK) 49289/2 sekä Westpro cc Oy:lle varattujen tonttien (AK) 49289/3, (AH) 49289/1, (LPA) 49299/1 varauksia 31.12.2024 saakka seuraavin tarkennuksin:

- Tontin 49289/2 varauksensaaja on Westpro cc Oy. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n osalta varaus merkitään päättymään.
- Tontille 49289/2 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalain mukaisesti kuluttajille.
- Vähintään toiselle korttelin 49289 asuintonteista tulee hakea lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten ja saattaa ra-



08.03.2024

Tonttipäällikkö

kennusluvan hakeminen vireille 31.12.2024 mennessä. Mikäli näin on toimittu, voidaan hakemuksesta toisen asuintontin varausta jatkaa yhdellä vuodella.

Muutoin entisin ehdoin.

(A1149-635, A1149-636, A1149-632, A4149-49)

E

Tonttipäällikkö päätti jatkaa Sato-Asunnot Oy:lle ja Sato-JoustoKoti Oy:lle varatun tontin (AK) 49343/1 varausta 31.12.2024 saakka seuraavin tarkennuksin:

- Tonttijaon nro 13946 mukaiselle tontille 49343/2 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (noin 66 % korttelin asuinrakennusoikeudesta).
- Tonttijaon nro 13946 mukaiselle tontille 49343/3 tulee toteuttaa ensisijaisesti päivitettävän Sato JoustoKoti -konseptin mukaisia osuomistusasuntoja (noin 34 % korttelin asuinrakennusoikeudesta).
- Saton ja kaupungin tulee yhteistyössä sopia päivitettävästä Sato JoustoKoti -konseptista 30.9.2024 mennessä.
- Mikäli osapuolten välillä ei yhteistä näkemystä ole em. konseptin sisällöstä, on Satolla oikeus hakea kumppani tontin 49343/3 toteuttamiseksi sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasunto- tuotantoon. Kumppani tulee hyväksyttäväksi Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa. Mahdollisessa omistusasuntotuotannossa tullaan soveltamaan kaupungin tavanomaisia, kumppania hyväksyttäessä voimassa olevia ehtoja perheasunnoista ja keskipinta-aloista.
- Varausta voidaan hakemuksesta jatkaa yhdellä vuodella (ns. optio- vuosi) 31.12.2025 saakka.

Muutoin entisin ehdoin.

(A1149-328)

F

Tonttipäällikkö päätti merkitä Cubesta Oy:lle varatun tontin (AP-1) 33363/10 varauksen päättyneeksi ja siirtää tontin jatkuvaan tonttihaakuun.

(A1133-732)

Päätöksen perustelut

**Tonttipäällikkö**

Helsingin kaupunki varaa vuosittain suuren määrän tontteja asuntojen rakentamista varten useille alan toimijoille. Tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaan varausaika on pääsääntöisesti noin 2 vuotta.

Vuoden 2023 lopulla päättyy usean rakennusalan toimijan tontinvaraukset, joita on tarpeen jatkaa. Hankkeet eivät ole eri syistä edenneet varausaikana rakennuslupa- tai rakentamisvaiheeseen.

Vakiintuneen käytännön mukaan varauksia, joiden jatkamiselle on edellytykset, jatketaan pääsääntöisesti vuodella.

Tonttipoliittiset toimenpiteet asuntorakentamisen edistämiseksi muuttuneessa toimintaympäristössä

Kaupunginhallitus päätti 12.2.2024 (94 §) määräaikaisista tonttipoliittisista periaatteista ja toimenpiteistä asuntorakentamisen edistämiseksi muuttuneessa toimintaympäristössä.

Tontinvarauksen jatkamisen edellytyksenä on jo nykyisellään, että varauksensaaja on noudattanut varausehtoja ja edistänyt hankkeen suunnittelua aktiivisesti. Jatkossa tähän kiinnitetään erityistä huomiota.

Mikäli varattu tontti on kaupungin toimesta saatettu luovutuskelpoiseksi ja tontti on varattu omistusasuntotuotantoon, on varauksen jatkamisen edellytyksenä lisäksi se, että varauksensaaja pystyy luotettavasti osoittamaan edistäneensä asuntojen myyntiä aktiivisella markkinoinnilla ja hinnoittelun keinoin.

Kaupunki suhtautuu myönteisesti voimassa olevien tontinvarausten ehtojen muutoksiin ja poikkeamisiin edellyttäen, että muutos selkeästi edistää tontin rakentumista.

Asumisoikeustuotantoon osoitettuja tontinvarauksia voidaan jatkaa, mikäli hankkeelle on myönnetty ARA:n korkotukipäätös tai se on mahdollista saada. Mikäli hankkeella ei ole ARA:n korkotukipäätöstä tai sitä ei ole mahdollista enää saada, voidaan hanke toteuttaa muuna alueelle soveltuvana asuntotuotantona. Asumisoikeustuotantoon varattuja tontteja muutetaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon alueilla, joilla se on asuntojakauman puolesta mahdollista.

Hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon varattujen tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto voidaan muuttaa sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon edellyttäen, että asuntojen myynti tapahtuu edelleen varausehtojen mukaisesti luonnollisille henkilöille ja hankkeessa noudatetaan asuntojen huoneistotyyppijakaumaa koskevia ehtoja, ellei näistä myönnetä poikkeamista.



08.03.2024

Tonttipäällikkö

Varausehtojen muutokset tai niistä poikkeamiset harkitaan aina tapauskohtaisesti.

Mikäli kaupunki yllä esitetyin periaattein suostuu varausehtojen muutokseen tai muihin toimenpiteisiin hankkeen rakentumisen edistämiseksi, tulee tontinvaraajan sitoutua edistämään hankkeen rakentumista aktiivisesti ja ilman viivytystä. Tämä varmistetaan tarvittaessa varausehdoin tai muulla tarkoituksenmukaisella tavalla.

Tontinvarauksia jatketaan enintään vuodeksi kerrallaan. Hankkeiden toteutumisen edistämiseksi varausehtoihin voidaan kirjata välitavoitteita, joiden noudattamatta jättäminen oikeuttaa kaupungin purkamaan varauksen. Kaupunki ei salli tontinvaraajilta passiivisuutta hankkeiden edistämisessä.

Tontinvarausten jatkaminen ja päättäminen

Varauksensaajan tulee hakea jatkoaikaa tontinvaraukselle, mikäli hanke ei ole hakenut valtakirjaa tai lyhytaikaista vuokrasopimusta rakennusluvan hakemista varten ja hanke ei ole edennyt rakennuslupavaiheeseen. Varauksensaajan tulee esittää myös perustelut, miksi varausajalle haetaan jatkoaikaa ja miten hanketta tullaan edistämään.

Tämän päätöksen varauksia jatketaan yhdellä vuodella, 31.12.2024 saakka. Joidenkin varausten varausehtoja tarkistetaan.

Varauksia jatketaan tällä päätöksellä yhteensä noin 34 630 + 110 k-m² edestä. Tontit ovat pääosin rakentamiskelpoisia. Yhden tontin kaavoitus on kesken kaavavalituksen vuoksi.

Yhden tontin varaus merkitään päättymään toimijan luovuttua varauksesta. Tontti siirretään jatkuvaan tonttihakuun.

Tarkemmat tonttikohtaiset perustelut ovat liitteessä 1.

Hankkeiden edistäminen

Mikäli tontti on rakentamiskelpoinen, tulee varauksensaajan hakea lyhytaikaista vuokrausta/valtakirjaa rakennusluvan hakemista varten 30.9.2024 mennessä sekä saattaa rakennusluvan hakeminen vireille 31.12.2024 mennessä, ellei päätöskohdassa toisin mainita tai kaupungin kanssa toisin sovita.

Tonttien, jotka eivät ole rakentamiskelpoisia varausaikana, varauksensaajat ovat velvollisia edistämään hankkeitaan aktiivisesti varausaikana.



08.03.2024

Tonttipäällikkö

Mikäli edellä mainituin tavoin ei menetellä, kaupungilla on oikeus päättää/purkaa varaus seuraamuksitta.

Toimivalta

Maankäyttöjohtaja on päätöksellään 2.6.2017, 8 § siirtänyt toimivaltaansa päättää hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaisista kiinteistöjen varauksista tonttipäällikölle. Tonttipäällikkö päättää asuntotonttien varausten jatkamisesta enintään vuodeksi.

Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 4.4.2023, 197 § siirtänyt toimivaltaansa päättää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaisista kiinteistöjen varauksista tonttipäällikölle. Tonttipäällikkö päättää asuntotonttien varausten jatkamisesta, mikäli jatko tehdään pidemmäksi ajaksi kuin 1 vuosi ja kaupunginhallituksen päättämien tontinvarausehtojen tarkistamisista.

Näin ollen tonttipäällikkö on toimivaltainen päättämään varausten jatkamisesta ja ehtojen tarkistamisesta.

Lisätiedot

Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi

Liitteet

1 Perustelumuistio 7.3.2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet**Ote**

Kymp/Maka/Make/mvj
Tonttien varaajat

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1

Tiedoksi

Kymp/Maka/Make/tontit
Kaupunginkanslia/Taso



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Pöytäkirja

7 (8)

08.03.2024

Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 16 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Pöytäkirja

8 (8)

08.03.2024

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 11.03.2024.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6