

**Tonttipäällikkö**

7 §**Helsingin kaupungin asuntotuotannolle varattujen tonttien varausten jatkaminen, varausehtojen tarkistaminen ja varausten päättäminen**

HEL 2024-002836 T 10 01 01 00

Päätös

A

Tonttipäällikkö päätti jatkaa Helsingin kaupungin asuntotuotannolle varattujen tonttien varauksia 31.12.2024 saakka:

- Koskela (AKS) 26979/10 (A1126-425)
- Oulunkylä, Maunula (AKS) 28209/4 (A3128-21)
- Oulunkylä, Maunula (A) 28210/9 (A3128-22)
- Oulunkylä, Maunula (AK) 28225/4 (A1128-1364)
- Haaga, Etelä-Haaga (AK) 29095/9 (A1129-311)
- Kaarela, Kuninkaantammi (AK) 33417/1 (A1133-787)
- Kaarela, Kuninkaantammi (AK) 33417/2 (A1133-788)
- Kaarela, Kuninkaantammi (AK) 33418/1 (A1133-789)
- Malmi, Malminkenttä (AK) 38238/5 (A1138-1017)
- Malmi, Malminkenttä (AK) 38238/6 (A1138-1016)
- Vartiokylä, Myllypuro (AK) 45135/2 (A1145-921)
- Vartiokylä, Myllypuro (AK) 45136/4 (A1145-913)
- Laajasalo, Yliskylä (AKS) 49090/2 (A1149-654)
- Laajasalo, Kruunuvuorenranta (A) 49295/2 (A1149-666)
- Laajasalo, Kruunuvuorenranta (A) 49295/3 (A1149-667)
- Laajasalo, Kruunuvuorenranta (A) 49295/4 (A1149-668)
- Laajasalo, Kruunuvuorenranta (AK) 49334/1 (A1149-655)
- Laajasalo, Kruunuvuorenranta (AK) 49338/1 (A1149-605)
- Laajasalo, Kruunuvuorenranta (AK) 49338/2 (A1149-606)
- Vuosaari, Keski-Vuosaari (AL) 54157/1 (A1154-847)
- Vuosaari, (C) 54180/14 (osa tontista) (A3154-5)

Edelleen tonttipäällikkö päätti, että Helsingin kaupungin asuntotuotanto on velvollinen edistämään hankkeitaan aktiivisesti. Lisäksi rakentamiskelpoisten tonttien osalta lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten tulee hakea ja rakennusluvan hakeminen saattaa vireille varausaikana, ellei toisin sovita. Mikäli näin ei toimita, kaupunki varaa oikeuden päättää varaus seuraamuksitta.

Muutoin entisin ehdoin.

**Tonttipäällikkö**

B

Tonttipäällikkö päätti jatkaa Helsingin kaupungin asuntotuotannolle varatun tontin (A) 33367/1 (Kaarela, Honkasuo) varausta 31.12.2024 saakka seuraavin tarkennuksin:

- tontille tulee toteuttaa asumisoikeusasuntojen sijasta valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja.

Muutoin entisin ehdoin.

(A1133-872)

C

Tonttipäällikkö päätti merkitä seuraavat Helsingin kaupungin asuntotuotannolle varattujen tonttien varaukset päättyneiksi:

- Haaga, Etelä-Haaga (AK) 29095/10 (A1129-312)
- Malmi, Malminkenttä (AK) 38241/5 (A1138-1018)
- Malmi, Malminkenttä (AK) 38241/6 (A1138-1019)
- Malmi, Malminkenttä (AK) 38258/1 (A1138-1020)
- Suutarila, Siltämäki (AK) 40175/3 (A1140-703)
- Suutarila, Siltämäki (A) 40226/2 (A1140-685)
- Suutarila, Siltämäki (AYS) 40177/5 (A1140-712)
- Laajasalo, Yliskylä (AK) 49056/15 (A1149-665)

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupunki varaa vuosittain tontteja asuntojen rakentamista varten muun ohella Helsingin kaupungin asuntotuotannolle.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) mukaan Helsinkiin tulee rakentaa vuosittain 8 000 asuntoa vuodesta 2023 alkaen. Näistä asunnoista 5 600 tulee rakentaa kaupungin luovuttamille tonteille.

Helsingin kaupungin omalle asuntotuotannolle on myös asetettu tavoitteet AM-ohjelmassa. Vuodesta 2023 tavoite on 25 % koko toteutuvasta asuntotuotannosta.

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att) pyritään varaamaan vuosittain tontteja, jotta AM-ohjelman tavoitteisiin on mahdollista päästä. Varaukset tehdään yleensä noin 2-3 vuodeksi. Varauksia voidaan joutua jatkamaan esimerkiksi kaavoituksen tai esirakentamisen keskenäisyyden vuoksi.

**Tonttipäällikkö**

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.

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.

Varausehtojen muutokset tai niistä poikkeamiset harkitaan aina tapauskohtaisesti.

Mikäli kaupunki yllä esitetyin periaattein suostuu varausehtojen muutoksiin 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.

**Tonttipäällikkö**

Vuoden 2023 lopussa Att:lla päättyy noin 30 tontin varaukset. Rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä noin 171 670 + 7 170 k-m².

Noin 22 Att:lle varatun tontin varauksia jatketaan, yhteensä noin 135 700 + 6 620 k-m².

- Ara-vuokra-asuntotuotantoon on osoitettu noin 13 tonttia, yhteensä noin 88 400 + 5 950 k-m².
- Välimuodon tuotantoon on osoitettu noin 9 tonttia, yhteensä noin 47 300 + 670 k-m². Välimuodon tuotannosta noin 3 tonttia on osoitettu Hitas/hintakontrolloitujen omistusasuntojen (16 900 k-m²) ja 6 tonttia asumisoikeusasuntojen (30 400 + 670 k-m²) rakentamiseen.

Varauksia jatketaan yhdellä vuodella, 31.12.2024 saakka.

Asumisoikeusasuntotuotantoon varatulle tontille Att on hakenut ARA:n lainavarauksia ja hankkeet asumisoikeusasuntotuotantoon etenevät. Yhden asumisoikeusasuntotuotantoon varatun tontin hallinta- ja rahoitusmuotoa tarkistetaan siten, että tontille tulee toteuttaa asumisoikeusasuntojen sijasta pitkän korkotuen Ara-vuokra-asuntoja.

Att luopuu kahdeksan tontin varauksista. Tontit on varattu pääosin asumisoikeusasuntotuotantoon. Tontit sijaitsevat alueilla, joille vuokra-asuntojen lisääminen ei ole kaupungin tavoitteiden mukaista. Kaupungin tulee huolehtia, ettei se omilla toimillaan lisää segregatiota alueilla ja siksi ko. tonttien hallinta- ja rahoitusmuodon muuttaminen pitkän korkotuen Ara-vuokra-asuntotuotantoon ei ole suotavaa. Hallinta- ja rahoitusmuodon muuttaminen myöskään Hitas-tuotantoon ei ole mahdollista Hitaksen lakkauttamisen vuoksi. Lisäksi kahden asumisoikeustuotantoon osoitetun tontin täydennysrakentamisen vaatimat tonttijärjestelyt ylittävät kustannukseltaan täydennysrakentamiskorvauksen ja korvausinvestoinnit.

Tarkemmat perustelut ovat liitteenä 1 olevassa perustelumuiotiossa.

Hankkeiden edistäminen

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

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

Toimivalta



05.03.2024

Tonttipäällikkö

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 Perustelumuuisto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet**Ote**

Att

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Kymp/Maka/Make/myj

Tiedoksi

Kymp/Rya/Att
Kymp/Maka/Make/tontit
Kaupunginkanslia/Taso



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Pöytäkirja

6 (7)

05.03.2024

Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 7 §.

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

7 (7)

05.03.2024

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 05.03.2024.**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