



13.12.2019

Tonttipäällikkö

---

**95 §**

**Eräiden asuntonttien varausten jatkaminen, tontinvarausehtojen vähäinen muuttaminen, varausten päättäminen ja tonttien siirtäminen jatkuvaan hakuun.**

HEL 2019-012102 T 10 01 01 00

**Päätös**

A

Tonttipäällikkö päätti jatkaa liitteen 1 taulukoista 1 ja 3 ilmeneviä varauksia 31.12.2020 saakka entisin ehdoin ja jäljempänä päätöskohdassa C esitetyin vähäisin tarkennuksin ja muutoksin.

B

Tonttipäällikkö päätti jatkaa liitteen 1 taulukosta 2 ilmeneviä varauksia 31.12.2021 saakka entisin ehdoin.

C

Tonttipäällikkö päätti hyväksyä seuraavat päätöskohdassa A tarkoitettuja varauksia koskevat vähäiset tarkennukset ja muutokset:

17. Pasila, tontti 17028/1

SRV Rakennus Oy:n varaus tonttiin 17028/1. Sään telemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

22. Vallila, tontit 22585/19 ja 21

Pohjola Rakennus Oy Suomen varauksia koskevat varausalueet tarkennetaan koskemaan voimassaolevan asemakaavan 12508 kaavatontteja 22585/19 ja 21 sekä noin 5 527 m<sup>2</sup>:n suuruista määräälaa puistoalueesta 22P101 (91-22-9903-101) maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.

41. Suurmetsä, tontti 41302/27

Sorcolor Oy:n varaus tonttiin 41302/27 siirretään Sorestate Oy:n nimiin (2845044-1).

47. Mellunkylä, tontti 47168/1



13.12.2019

**Tonttipäällikkö**

---

Fira Oy:n varaus tonttiin 47168/1. Tontin rakennusoikeus tulee toteuttaa valtion tukemana (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona tai välimuodon (asumisoikeus tai hintakontrolloitu) asuntotuotantona.

49. Laajasalo, tontti 49076/16

Kojamo Oy:n ja SSR Uusimaa Oy:n yhteinen varaus tonttiin 49076/16. SSR Uusimaa Oy on muuttanut nimensä 27.6.2018 Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy:ksi.

**D**

Tonttipäällikkö päätti merkitä seuraavat tontinvaraukset päättyneiksi ja siirtää tontit jatkuvaan tonttihakuun:

33. Kaarela, tontti 33361/1

Rakennus-Sauma Komulainen Oy:lle ja Kuhmon Puuelementti Oy:lle yhteinen varaus tonttiin 33361/1. Varauksen päättymisen perusteena on varauksensaajan luopumisilmoitus.

41. Suurmetsä, tontit 41296/4 ja 5

Den Finland Oy:n varaukset tontteihin 41296/4 ja 5. Varauksen päättymisen perusteena on varauksensaajan luopumisilmoitus.

**E**

Tonttipäällikkö päätti merkitä seuraavat tontinvaraukset päättyneiksi:

40. Suutarila, tontit 40223/2 ja 4

Arkkitehtitoimisto Erat Arkkitehdit ja Basso Building Oy:n yhteinen varaus tontteihin 40223/2 ja 4. Varauksen päättymisen perusteena on varauksensaajan luopumisilmoitus.

**Päätöksen perustelut**

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

Vuoden 2019 lopulla on päättymässä muun ohella noin 20 rakennusalan toimijan tontinvaraukset, joiden asuinrakennusoikeuden määrä on yhteensä noin 193 000 k-m<sup>2</sup>. Tästä määrästä Helsingin kaupungin asuntotuotantopalvelulle (Att) on varattuna noin 86 000 k-m<sup>2</sup>. Nämä hankkeet eivät eri syistä johtuen edenneet varausaikana rakennuslupa-



13.12.2019

**Tonttipäällikkö**

---

tai rakentamisvaiheeseen. Tontit-yksikkö on selvittänyt syitä, miksi rakennushankkeet eivät ole lähteneet liikkeelle ja pyytänyt tontinvaraajilta tarvittaessa selvitystä hankkeen tilanteesta. Osaa nyt jatkettavista varauksista käsitellään ensimmäistä kertaa. Joukossa on kuitenkin varauksia, joita on jatkettu jo aiemmin. Valtaosa hankkeista on viivästynyt tonttien rakentamiskelpoisuudessa olevien puutteiden tai kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi. Erityisesti kumppanuuskaavoitushankkeissa kahden vuoden varausaika on osoittautunut lyhyeksi.

**Päätyneet varaukset**

Nyt päättyvät varaukset sijoittuvat Pasilan, Sörnäisten, Länsisataman, Vallilan, Haagan, Kaarelan, Suutarilan, Suurmetsän, Mellunkylän, Laajasalon ja Vuosaaren kaupunginosiin.

Suurta osaa päättyvistä varauksista on tarkoitus jatkaa entisin varausehdoin tai niihin tehtävin vähäisin muutoksin. Jotkin tontinvaraukset merkitään päättyneeseen ja tontit siirretään jatkuvaan hakuun.

**Jatkettavat varaukset**

Jatkettavat tontinvaraukset koskevat seuraavia varauksensaajia:

- Att
- Avain Yhtiöt Oy, Bonava Suomi Oy, NCC Suomi Oy, Optiplan Oy
- Fira Oy
- JM Suomi Oy, Pääkaupungin Turvakoti R.Y.
- Kiinteistö Oy Auroranlinna
- Kojamo Oyj, Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy
- Kuhmon Puuelementti Oy, Rakennus-Sauma Komulainen Oy
- Kuntien Eläkevakuutus KEVA
- Pohjola Rakennus Oy Suomi
- RentO Asunnot Oy
- Sato-Rakennuttajat Oy
- Sorestate Oy
- SRV Rakennus Oy
- Way Structural Technology Oy

Yhteenvetotaulukko jatkettavista tontinvarauksista on liitteenä 1. Taulukosta ilmenevät kaikki tontinvaraajat, tonttien perustiedot sekä jatkettavien varausten kesto.

Tontinvaraukset jatketaan pääsääntöisesti vuodella eli 31.12.2020 saakka.



13.12.2019

**Tonttipäällikkö**

---

Kiinteistö Oy Auroranlinnan lisärakennusoikeuden varausta tontille 10250/2 jatketaan 31.12.2021 saakka.

Kaupunginhallitus on varannut 11.12.2017 (1123 §) Kiinteistö Oy Auroranlinnalle korttelin nro 10250 tontin nro 2 asemaavan muutoksen nro 12358 mukaisen lisärakennusoikeuden (1 400 k-m<sup>2</sup>) sääntelemättömien, vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka. Kiinteistö Oy Auroranlinna pyytää 19.8.2019 lähettämällään sähköpostilla varausajan jatkamista 31.12.2021 saakka. Varauksensaajan mukaan hanketta ei ole saatu käyntiin varausaikana urakkatarjouksissa ilmenneiden haasteiden takia. Lisäksi käynnissä olevan Hämeentien kunnostustyön vuoksi uudisrakennushankkeen logistiikka olisi muodostunut erittäin haastavaksi. Edellä mainituista syistä johtuen valmistelija pitää perusteltuna, että kyseistä varausta jatketaan kahdella vuodella 31.12.2021 saakka.

**Tarkennuksia varausalueisiin**

Pohjola Rakennus Oy Uusimaan varaus tontteihin 22585/19 ja 21

Kaupunginhallitus päätti varata 8.5.2017 (520 §) Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (nykyisin Pohjola Rakennus Oy Suomi) liitteen 2 karttaan 1 merkityn alueen A, joka muodostuu tontista 22585/13 sekä osista tontteja 22585/1 ja 14, ja alueen B, joka muodostuu osasta tonttia 22556/2 ja 22585/1 sekä osista asemakaavan mukaisia katu- ja puistoalueita 22K ja 22P (91-410-2-13) kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten, sekä liitekarttaan merkityn alueen C, joka muodostuu osasta puistoaluetta P101 (91-22-9903-101), pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka.

Asemakaava ja asemakaavan muutos 12508 on tullut voimaan 14.8.2019. Varausalue tarkentuu koskemaan voimassaolevan Vallilan Pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12508 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja 22585/19 ja 21 sekä noin 5 527 m<sup>2</sup>:n suuruista määrää alaa puistoalueesta 22P101 (91-22-9903-101) maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamista varten (liitteen 2 kartta 2). Varauksensaaja pyytää 12.11.2019 saapuneessa hakemuksessaan, että varauksia jatkettaisiin. Varauksensaajan mukaan suunnittelu ja rakentamisen valmistelu on käynnistynyt ja varausalueen ensimmäiset hankkeet etenevät rakennuslupavaiheeseen alkuvuoden 2020 aikana. Varauksia on tarkoituksenmukaista jatkaa 31.12.2020 saakka muutoin entisin ehdoin.

**Varausehtoihin tehtävät vähäiset tarkennukset ja muutokset**

SRV Rakennus Oy:n varaus tonttiin 17028/1

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566



13.12.2019

**Tonttipäällikkö**

---

Kaupunginhallitus on varannut 17.8.2015 (750 §) SRV Rakennus Oy:lle ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:lle yhteisesti tontin 17028/1 (nykyiset tonttijaon 13302 mukaiset tontit 17028/2-4) kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka. Tonttipäällikkö päätti 6.2.2019 (8 §) muuttaa varauksen yksin SRV Rakennus Oy:lle ja jatkaa varausta 31.12.2019 saakka muutoin entisin ehdoin.

SRV Rakennus Oy pyytää hakemuksessaan 27.11.2019 perheasuntoehtoon muutosta. Varausehtoa muutetaan seuraavasti: "Sääntelöttömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>". Alkuperäinen varausehto perheasuntojen osalta on ollut: "Omistusasuntotuotannossa asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla 75 as-m<sup>2</sup>".

Uusi ehto vastaa nykyisiä kaupungin yleisiä tontinvarausehtoja sekä sitä, mitä on Keski-Pasilassa valtion ja kaupungin välisissä sopimuksissa edellytetty. Näin ollen varausehdon muutosta voidaan pitää perusteltuna.

Varausta jatketaan 31.12.2020 saakka muutoin entisin ehdoin.

Sorcolor Oy:n varaus tonttiin 41302/27

Tonttipäällikkö päätti varata Sorcolor Oy:lle 16.10.2017 (44 §) tontin 41302/27 jatkuvan tonttihaun perusteella 30.6.2019 saakka. Sorcolor Oy pyytää sähköpostilla 19.11.2019, että varaus tonttiin 41302/27 siirrettäisiin Sorestate Oy:lle (2845044-1). Yrityksillä on sama omistuspohja, joten muutosta voidaan pitää vähäisenä. Varauksensaajan mukaan tontille on tarkoitus hakea lyhytaikainen vuokraus ja rakennuslupa maaliskuuhun 2020 mennessä. Varausta jatketaan 31.12.2020 saakka muutoin entisin ehdoin.

Fira Oy:n varaus tonttiin 47168/1

Kaupunginhallitus on varannut 23.11.2015 (1141 §) Fira Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten tontit 47167/1-3 (AK) ja 47168/1 (AKS). Varauspäätöksen mukaan tonttien rakennusoikeudesta noin 1/3 tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantona eli asumisoikeusasuntoina, hintakontrolloituina omistusasuntoina tai opiskelija-asuntoina ja 2/3 vapaarahoitteisina omistus- ja/tai vuokra-asuntoina.



13.12.2019

**Tonttipäällikkö**

---

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti tarkentaa varausehtoja 24.4.2018 (141 §) muun ohella seuraavasti: ”kaupunginhallituksen varauspäätöksen edellyttämä varausaluetta (korttelit 47167 ja 47168) koskeva rahoitus- ja hallintamuotojakauma täytetään, mikäli kortteli 47167 (asuinkerrosalaa kaavassa yhteensä 14 145 k-m<sup>2</sup>) toteutetaan vapaarahoitteisena vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona ja kortteli 47168 välimuodon tuotantona eli asumisoikeustuotantona, hintakontrolloituina omistusasuntoina tai opiskelija-asuntoina.” Korttelin 47167 tontit on myyty ja toteutettu sääntelemättömänä vapaarahoitteisena tuotantona.

Tonttipäällikkö on päättänyt jatkaa tontin 47168/1 varausta 6.4.2018 (14 §) ja 6.2.2019 (8 §). Koska opiskelija-asuntotuotanto luokitellaan nykyisin välimuodon asuntotuotannon sijasta valtion tukemaan pitkän korkotuen asuntotuotantoon, on rahoitus- ja hallintamuotoa koskevaa varausehtoa syytä tarkentaa tontin 47168/1 osalta seuraavasti: Tontin rakennusoikeus (5 300 k-m<sup>2</sup>) tulee toteuttaa valtion tukemana (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona tai välimuodon (asumisoikeus tai hintakontrolloituna) asuntotuotantona. Tontin 47168/1 varausta jatketaan 31.12.2020 saakka muutoin entisin ehdoin.

**Varausten merkitseminen päättymään ja tonttien siirtäminen jatkuvaan tonttihakuun**

Tontteihin 33361/1 ja 41296/4 ja 5 kohdistuvat tontinvaraukset merkitään päättymään ja tontit siirretään jatkuvaan hakuun. Varauksensaajat ovat tietoisia varausten päättymisestä. Tontinvaraukset päätetään joko varauksensaajan luopumisilmoituksesta tai syystä, että hanke ei ole edennyt.

Rakennus-Sauma Komulainen Oy:lle ja Kuhmon Puuelementti Oy:lle yhteinen varaus tonttiin 33361/1. Tonttipäällikkö päätti 6.2.2019 (8 §) muun ohella, että varauksensaajien tulee jättää tonttia 33361/1 tai 33361/2 koskeva rakennuslupahakemus 31.12.2019 mennessä. Rakennuslupaa ei ole haettu ja varauksensaajat ovat ilmoittaneet luopuvansa tontin 33361/1 varauksesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin 33361/2 varausta jatketaan 31.12.2020 saakka muutoin entisin ehdoin.

Laponte Oy:n/Den Finland Oy:n varaus tontteihin 41296/4 ja 5. Laponte Oy on sulautunut 30.11.2017 Den Finland Oy:ön. Tontit 41296/4 ja 5 on vuokrattu Den Finland Oy:lle asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 17.10.2018 (276 §) lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.10.2018 - 15.10.2019 (vuokraustunnukset A1141-819 ja A1141-820). Hanke ei ole edennyt eikä pitkäaikaista vuokrausta ole



13.12.2019

**Tonttipäällikkö**

---

haettu. Varauksensaaja on ilmoittanut luopuvansa tonttien 41296/4 ja 5 varauksista.

**Varausten merkitseminen päättymään**

Arkkitehtitoimisto Erat Arkkitehdit ja Basso Building Oy:n yhteinen varaus tontteihin 40223/2 ja 4. Tonttipäällikkö päätti 6.4.2018 (14 §), että rakennuslupaa tulee hakea molemmille tonteille 31.12.2019 mennessä ja rakennustyöt on aloitettava ainakin toisella tonteista 31.12.2019 mennessä. Lyhytaikaista vuokrausta eikä rakennuslupaa ole haettu tonteille. Varauksensaajat ovat ilmoittaneet luopuvansa tontinvarauksista. Tontinvaraukset merkitään päättymään.

**Lopuksi**

Edellä selostettuja tontinvarausten jatkoja voidaan pitää tonttien rakentumista edistävänä ja tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaisina.

**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 15.5.2018, § 250 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. Näin ollen tonttipäällikkö on toimivaltainen päättämään varausten jatkamisesta.

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Tontinvaraustaulukko
- 2 Karttaliite, Vallila

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet****Ote****Otteen liitteet**



13.12.2019

**Tonttipäällikkö**

---

Varauksensaajat

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-  
täntöönpano

Liite 1

Liite 2

KYMP/Make

Liite 1

Liite 2

**Tiedoksi**

Kanslia/TASO





Tonttipäällikkö

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

**1**

### **MUUTOKSENHAKUKIELTO**

#### **Pöytäkirjan 95 §.**

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**

10 (10)

13.12.2019

**Tonttipäällikkö**

---

Sami Haapanen  
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 13.12.2019.