



27.01.2023

**Tonttipäällikkö**

---

**7 §****Eräiden asuntotonttien varausten jatkaminen, varausehtojen tarkistaminen, varausten päättäminen ja tonttien siirtäminen jatkuvaan tonttihakuun**

HEL 2022-012278 T 10 01 01 00

**Päätös**

A

Tonttipäällikkö päätti jatkaa seuraavia varauksia 31.12.2023 saakka muutoin entisin ehdoin:

- (AK) 20082/3, Lakea Oy ja Asunto-osuuskunta Kotihelmi (A1120-416)
- (AKS) 20832/1, CityVillage CO-10 Oy ja Yrjö ja Hanna -Säätiö sr (A1120-427)
- (ALP) 20833/1-5 ja 20834/1, 3-5, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, A-Kruunu Oy, YIT Suomi Oy, NAL Asunnot OY ja Saraco D&M Oy (A1120-426)
- (A) 33399/5, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (A2133-2)
- (AK) 33414/1, ES-Laatuasunnot Oy, ES-Laatuasumisoikeus Oy (A1133-865)
- (AK) 33415/1, Woodcomp Oy, Kastelli-talot Oy (A1133-866)
- (AK) 33416/1, Mangrove Oy (A1133-868)
- (AK) 33419/1, Asoasunnot Uusimaa Oy (A1133-869)
- (AO) 35169/24, Rakka Asunnot Oy (A1135-525)
- (AL) 43016/3, Oy Waltic Ab (A1143-963)
- (AH) 43019/1 ja vesialue (lvw-1), Asuntolaivurit ry (S0143-611)
- (ALP) 45186/3, Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj (A1145-949)
- (ALY) 47230/2 ja 3 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (A1147-1258, A1147-1259)
- (AP) 47311/4-14, 47314/1-4, Auoa Oy (A1147-1311 - A1147-1325)
- (AK) 49080/11, Kuntien eläkevakuutus (KEVA) (A1149-492)
- (AK) 49289/1 ja 3, (LPA) 49298/1, 49299/1, Westpro cc Oy (A1149-632, A1149-636, A4149-48, A4149-49)
- (AK) 49289/2, Westpro cc Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (A1149-635)
- (AK) 49291/1, 2, 3 ja (LPA) 49301/1 TA-Asumisoikeus Oy ja Bona-va Suomi Oy (A1149-681, A1149-682, A1149-683, A4149-67)
- (AK) 49320/4 ja 6 (nyk. tontti 8), Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (A1149-639, A1149-638)



27.01.2023

**Tonttipäällikkö**

---

- (AK) 49339/2, Settlementtiasunnot Oy (A1149-641)
- (AK) 49339/3, Asuntosäätiön rakennuttaja Oy ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (A1149-642)
- (AK) 54112/2, TA-Rakennuttaja Oy (A1154-938)
- (AK) 54112/3, Basso Building Systems Oy (A1154-939)
- (AK) 54165/1 ja (AK) 54212/4, NREP Oy (A1154-940, A1154-943)
- (AK) 54165/2 ja 3, Bonava Suomi Oy (A1154-941, A1154-942)

**B**

Tonttipäällikkö päätti jatkaa Fira Group Oy:lle ja Nordic Real Estate Partners Oy:lle varatun tontin (AL) 47329/2 varausta 31.12.2024 saakka muutoin entisin ehdoin

(A1147-930)

**C**

Tonttipäällikkö päätti jatkaa Sokeain Ystävät - De Blindas Vänner sr:lle varatun tontin (AK) 28226/30 varausta 31.12.2023 saakka seuraavin tarkennuksin:

- Aikaisempi varauksensaaja on Sokeain Ystävät - De Blindas Vänner sr (Y-tunnus 2901555-6).
- Uusi varauksensaaja on T2H Helsinki Oy (Y-tunnus 3146557-2).
- Tontti tullaan luovuttamaan vuokraamalla markkina-arvoon perustuen. Tontin vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita. Tontin markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.
- Muutoin entisin ehdoin.

(A1128-1374)

**D**

Tonttipäällikkö päätti jatkaa NCC Oy:lle varattujen tonttien (AK) 41189/2, 41218/3, 4 ja 5, ja (LPA) 41189/1 varausta 30.6.2023 saakka seuraavin tarkennuksin:

- Lyhytaikaista vuokrasopimusta rakennusluvan hakemista varten tulee hakea ja rakennusluvan hakeminen saattaa vireille 30.6.2023 mennessä. Mikäli edellä mainittuja määräaikoja ei noudateta, varaus raukeaa ilman erillisilmoitusta.
- Muutoin entisin ehdoin.



27.01.2023

**Tonttipäällikkö**

---

(A1141-841 – A1141-845, A4141-44)

**E**

Tonttipäällikkö päätti jatkaa Sato-Rakennuttajat Oy:lle varatun tontin (AK) 49036/4 varausta 31.12.2023 saakka seuraavin tarkennuksin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja sisältää kaavatontin (AK) 49343/1 (rakennusoikeus 3 020 + 4 530 + 3 940 + m200 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 5 632 m<sup>2</sup>).
- Aikaisempi varauksensaaja on Sato-Rakennuttajat Oy (Y-tunnus 1091586-1).
- Uusi varauksensaaja on Sato-Asunnot Oy (Y-tunnus 1471718-4) ja Sato-JoustoKoti Oy (Y-tunnus 3015548-4).
- Sato-Asunnot Oy:n tulee toteuttaa asuinrakennusoikeudesta noin 60 % sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.
- Sato-JoustoKoti Oy:n tulee toteuttaa asuinrakennusoikeudesta noin 40 % välimuodon asuntotuotantona ns. SATO JoustoKoti -asuntoina.
- Varauksensaaja on tietoinen, että tontin jakaminen kahdelle eri hallinta- ja rahoitusmuodolle edellyttää tontin jakoa kahdeksi eritontiksi.
- Muutoin entisin ehdoin.

(A1149-328)

**F**

Tonttipäällikkö päätti jatkaa Y-Säätiö sr:lle ja Athos ry:lle varatun tontin (AK) 49337/2 varausta 31.12.2023 saakka seuraavin tarkennuksin:

- Y-Säätiö sr:n osalta varaus merkitään päättymään.
- Athos ry:n tulee hyväksyttävä uusi yhteistyökumppani tontit-yksiköllä 31.3.2023 mennessä, jolloin myös tarvittaessa hankkeen hallinta- ja rahoitusmuoto voidaan tarkistaa.
- Yhteistyökumppanin tulee sitoutua tämän ja aiempien varauspäätösten varausehtoihin.
- Varauksensaaja on velvollinen hakemaan lyhytaikaista vuokrasopimusta rakennusluvan hakemista varten ja saattaa rakennusluvan hakeminen vireille 31.12.2023 mennessä, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.
- Mikäli em. määräaikoja ei noudateta, kaupungilla on oikeus merkitä varaus päättymään kesken varausajan.
- Muutoin entisin ehdoin.



27.01.2023

**Tonttipäällikkö**

---

(A1149-640)

**G**

Edelleen tonttipäällikkö päätti, että kohtien A-F varauksensaajat ovat velvollisia edistämään hankkeitaan aktiivisesti. Rakentamiskelpoisille tonteille lyhytaikaista vuokrasopimusta rakennusluvan hakemista varten tulee hakea ja rakennusluvan hakeminen saattaa vireille varausaikana, ellei maaomaisuuden kehittämien ja tontit –palvelun kanssa toisin sovita. Mikäli näin ei toimita, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu varaa oikeuden päättää varaus seuraamuksitta.

**H**

Tonttipäällikkö päätti jatkaa YIT Suomi Oy:lle varatun Puistolän Ajurinaukion alueen kehittämisvarausta 31.12.2023 saakka seuraavin tarkennuksin:

- Varauksensaajan tulee sopia hankkeen toteuttamisesta alueen vuokralaisten kanssa sekä haettava vireille hankkeen edellyttämä asemakaavan muutos 31.12.2023 mennessä.
- Muutoin entisin ehdoin.

(L1140-11)

**I**

Tonttipäällikkö päätti jatkaa Avain Yhtiöt Oy:lle varattujen tonttien (AK) 41200/19, (LPA) 41200/15 kehittämisvarausta 31.12.2024 saakka muutoin entisin ehdoin.

(A1141-846, A4141-45)

**J**

Tonttipäällikkö päätti jatkaa NREP Oy:lle ja Bonava Suomi Oy:lle varatun korttelin 54178 kehittämisvarausta 31.12.2023 saakka seuraavin tarkennuksin:

- Bonava Suomi Oy:n osalta varaus merkitään päättymään.
- Muutoin entisin ehdoin.

(A1154-957)

**K**

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



27.01.2023

**Tonttipäällikkö**

---

- (AP) 33357/2-9, (LPA) 33357/10, Kannustalo Oy (A1133-834 - A1133-841, A4133-105)
- (AK) 33399/4, Suomen Puukerrostalot Oy (A1133-786)

L

Tonttipäällikkö päätti merkitä Village Development Osk:lle ja LiM Living in Metropolises SCE:lle varatun tontin (AK) 10658/1 varauksen päättyneeksi.

(A1110-309)

**Päätöksen perustelut**

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

Vuoden 2022 lopulla päättyy usean rakennusalan toimijan tontinvaraukset, joita on tarpeen jatkaa. Hankkeet eivät ole eri syistä johtuen edenneet varausaikana rakennuslupa- tai rakentamisvaiheeseen.

Vakiintuneen käytännön mukaan varauksia, joiden jatkamiselle on edellytykset, jatketaan pääsääntöisesti vuodella. Varauksia voidaan harkinnan mukaan jatkaa myös pidemmäksi ajaksi, yleensä noin kahdella vuodella. Tällaisia syitä voivat olla muun ohella kaavoituksen keskenäisyys.

Asuntotuotannon edistämiseksi varausaikojen ja rakentamiselle asetettujen määräaikojen jatkamisen edellytyksiä harkitaan yhteistyössä muun muassa tontit-yksikön ja kaupunginkanslian aluerakentamisen-yksikön kanssa. Rakentamiskelpoisten tonttien osalta, joilla hankkeet eivät ole edenneet varausaikana ja viivästyminen johtuu varauksensaajasta, harkinta on erityisen huolellista.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) mukaan kaupungin vuosittainen asuntotuotantotavoite on 8 000 asuntoa vuodesta 2023 lähtien, joista 5 600 tulee toteuttaa kaupungin luovuttamille tonteille. Kaupungin on entistä määrätietoisemmin huolehdittava tonttien rakentumisesta, jotta tavoitteet on mahdollista saavuttaa. Tästä syystä kaupunki edellyttää, että tonttien rakentaminen alkaa suunnitellusti, mikäli tontti on rakentamiskelpoinen.

Varauksensaajan tulee hakea jatkoaikaa varaukselle, mikäli hanke ei ole hakenut lyhytaikaista vuokrasopimusta rakennusluvan hakemista varten ja hanke ei ole edennyt rakennuslupavaiheeseen varausaikana. Varauksensaajan tulee esittää perustelut miksi jatkoaikaa haetaan.



27.01.2023

**Tonttipäällikkö**

---

Tämän päätöksen varauksia jatketaan pääsääntöisesti yhdellä vuodella, 31.12.2023 saakka. Yhden toimijan varausta jatketaan 30.6.2023 saakka. Kahta varausta jatketaan 31.12.2024 saakka. Lisäksi joidenkin varausten varausehtoja tarkistetaan.

Tällä päätöksellä jatketaan tontinvarauksia yhteensä noin 167 141 + 9 300 k-m<sup>2</sup> edestä. Syitä varausten jatkamiselle ovat muun ohella, että kaavoitus on kesken, tontti ei ole luovutuskelpoinen tai suunnittelu on kesken.

Edellisten lisäksi tällä päätöksellä jatketaan kolmea kehittämisvarausta.

Kolmen toimijan varaukset merkittään päättymään, yhteensä noin 8 940 + 50 k-m<sup>2</sup>. Osa tonteista siirretään jatkuvaan tonttihakuun.

Perustelumuistio on liitteenä 2.

**Hankkeiden edistäminen**

Mikäli tontti on rakentamiskelpoinen, tulee varauksensaajan hakea lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten sekä saattaa rakennusluvan hakeminen vireille varausaikana, ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Mikäli näin ei menetellä, varaa kaupunki oikeuden päättää varaus seuraamuksitta.

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

**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 ja kaupunginhallituksen päättämien tontinvarausehtojen tarkistamisista.

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

**Lisätiedot**

Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897



27.01.2023

**Tonttipäällikkö**

---

petra.santos(a)hel.fi

**Liitteet**

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| 1 | Liitekartta tontti 49343-1 |
| 2 | Perustelumuistio           |

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet****Ote**

Varaukset, joita jatketaan

Tontin 49343/1 varauksen  
jatkaminenVaraukset, jotka merkitään  
päättymään

Kymp/Maka/Make

**Otteen liitteet**Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-  
täntöönpano

Liite 2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-  
täntöönpano

Liite 1

Liite 2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-  
täntöönpano

Liite 2

**Tiedoksi**Kymp/Maka/Make/Tontit  
Kanslia/TASO



Tonttipäällikkö

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

**1**

### **MUUTOKSENHAKUKIELTO**

#### **Pöytäkirjan 7 §.**

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §





27.01.2023

**Tonttipäällikkö**

---

Sami Haapanen  
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 27.01.2023.