



13.02.2024

Tonttipäällikkö

6 §**Eräiden asuntonttien varausten jatkaminen, varusehtojen tarkistaminen ja varausten päättäminen**

HEL 2023-016058 T 10 01 01 00

Päätös**A**

Tonttipäällikkö päätti jatkaa seuraavia tontinvarauksia 31.12.2024 saakka:

- (AKS) 20832/1, Yrjö ja Hanna -Säätiö sr, CityVillage CO-10 Oy (A1120-427)
- (ALP) 20833/1, YIT Suomi Oy (A1120-426)
- (AK) 33399/5, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (A2133-2)
- (AK) 33414/1, ES-Laatuasunnot Oy, ES-Laatuasumisoikeus Oy (A1133-865)
- (AK) 33416/1, Mangrove Oy (A1133-868)
- (AK) 33419/1, Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy (A1133-869)
- (AO) 40170/7, Suutarit (A1140-718)
- (AH) 43019/1 ja vesialue (lvw-1), Asuntolaivurit ry (S0143-611)
- (AP) 47311/4-14, 47314/1-4, Auoa Oy (A1147-1311 – A1147-1325)
- (AP) 49111/14, OODI (A1149-684)

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 Arkkitehtitoimisto Erat arkkitehdeille ja Toi & We Oy:lle varatun (AK) 28140/11 (nyk. tontit 28140/14 ja 15) varausta 31.12.2024 saakka seuraavin tarkennuksin:

Tontti 28140/15

- Hallinta- ja rahoitusmuoto muutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

**Tonttipäällikkö**

- Sään telemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettava 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.

Tontit 28140/14 ja 15

- Varauksensaajat ovat velvolliset sijoittamaan tontteja palvelevat velvoiteautopaikkansa LPA-tontille 28140/10 toteutettavaan pysäköintilaitokseen (tontti 28140/14 yhteensä 12 autopaikkaa ja tontti 28140/15 yhteensä 13 autopaikkaa).
- Varauksensaajat ovat velvolliset sopimaan autopaikkoja LPA-tontille 28140/10 sijoittavien muiden asuntotonttien toteuttajien kanssa pysäköintilaitoksen toteuttamista ja käyttöä koskevista rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista.
- Suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.
- Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa Helsingin kaupungin asuntotuotanto.
- Kustannukset tullaan perimään erillisen maksutaulukon mukaisesti, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.
- Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.
- Kaupunki ei vastaa mistään pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.

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

Muutoin entisin ehdoin.

(A1128-1388)



13.02.2024

Tonttipäällikkö

C

Tonttipäällikkö päätti jatkaa seuraavia tontinvarauksia 31.12.2024 saakka:

- (AK) 17023/2, Bonava Suomi Oy (A1117-226)
- (AL) 43016/3, Oy Waltic Ab (A1143-963)
- (ALP) 45186/3, Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj (A1145-949)
- 47200/10 Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistö (A1147-1372)
- 47230/2-3, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (A1147-1258, A1147-1259)
- (AK) 49337/2, Athos ry, Yrjö ja Hanna -säätiö sr (A1149-640)
- (AK) 49339/2, Settlementiasunnot Oy (A1149-641)
- (AK) 54112/2, TA-Rakennuttaja Oy (A1154-938)
- (AK) 54165/1, 54212/4, NREP Oy (A1154-940, A1154-943)
- (AK) 54165/2-3, Bonava Suomi Oy (A1154-941, A1154-942)
- (ALP) 54178, NREP Oy (A1154-957)

Muutoin entisin ehdoin.

D

Tonttipäällikkö päätti jatkaa Kiinteistö Oy PJV ja Ultivista Oy:lle varattujen tonttien 43057/7-8 varausta 31.12.2024 saakka seuraavasti:

- varausalue on asemakaavan muutosehdotuksen nro 12795 mukaiset suunnitellut tontit (AK) 43301/1-2.

Muutoin entisin ehdoin.

(A1143-913)

E

Tonttipäällikkö päätti jatkaa Basso Building Systems Oy:lle varatun tontin (AK) 54112/3 varausta 31.12.2024 saakka seuraavasti:

- Aikaisempi varauksensaaja on Basso Building Systems Oy
- Uusi varauksensaaja on Bassotalo Oy (Y-tunnus 2780112-3)

Muutoin entisin ehdoin.

(A1154-939)

F

**Tonttipäällikkö**

Edelleen tonttipäällikkö päätti, että kohtien C-E varauksensaajat ovat velvollisia edistämään hankeitaan aktiivisesti. Mikäli näin ei toimita, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu varaa oikeuden päättää/purkaa varaus seuraamuksitta.

G

Tonttipäällikkö päätti merkitä seuraavat tontinvaraukset päättyneiksi:

- Puistola, Ajurinaukio, YIT Suomi Oy (L1140-11)

Päätöksen perustelut

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

Kaupunkiympäristölautakunta esitti 9.1.2024 (5 §) kaupunginhallitukselle tonttipoliittisia toimenpiteitä 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

**Tonttipäällikkö**

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.

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

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 152 400 + 11 440 k-m² edestä. Asuinrakennusoikeudesta noin puolet on tonteilla, jotka eivät ole luovutuskelpoisia esimerkiksi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi tai alueen esirakentaminen on kesken.

Yksi toimija luopui varauksesta ja varaus merkitään päättymään.

Tarkemmat tonttikohtaiset perustelut ovat liitteessä 1.



13.02.2024

Tonttipäällikkö

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 kaupungin kanssa toisin sovita.

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

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 Perustelumuuisto 29.1.2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Tontinvaraajat

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Pöytäkirja

7 (9)

13.02.2024

Tonttipäällikkö

Kymp/Maka/Make/Tontit

Liite 1

TiedoksiKymp/Maka/Make/Tontit
Kaupunginkanslia/Taso

PostiosoitePL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 6 §.

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

9 (9)

13.02.2024

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 13.02.2024.

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