



31.05.2024

Tonttipäällikkö

---

**33 §**

**Eräiden tontinvarausten päättäminen, tonttien siirtäminen hintakilpailuun ja jatkuvaan tonttihakuun (Kulosaari, Vuosaari, Kaarela, Malmi)**

HEL 2024-007427 T 10 01 01 00

**Päätös**

A

Tonttipäällikkö päätti merkitä Sweco PM Oy:lle varatun liitekartan 1 mukaisen tontin (AK) 42054/5 varauksen päättymään sekä siirtää tontin luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Tontti luovutetaan myymällä.

(A1142-19)

B

Tonttipäällikkö päätti merkitä Bonava Suomi Oy:lle varattujen liitekartan 2 mukaisten tonttien (AK) 54165/2 ja 54165/3 varaukset päättymään sekä siirtää tontit luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Tontit luovutetaan myymällä.

(A1154-941, A1154-942)

C

Tonttipäällikkö päätti merkitä A-Kruunu Oy:lle, Asuntosäätiö sr:lle ja Bonava Suomi Oy:lle varatun liitekartan 3 mukaisen alueen varaukset päättymään kaupunginosasta 33 (Kaarela, Malminkartano, pinta-ala noin 18 000 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus yhteensä noin 18 000 k-m<sup>2</sup>).

(A1133-894)

D

Tonttipäällikkö päätti siirtää liitekartan 4 mukaiset tontit (AK) 38241/5 ja 6 sekä 38258/1 jatkuvaan tonttihakuun:

Tontti 38241/5 luovutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. (A1138-1069)



31.05.2024

**Tonttipäällikkö**

---

Tontti 38241/6 luovutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon ja/tai valtion tukemaan lyhyen korkotuen (10 v.) vuokra-asuntotuotantoon. (A1138-1070)

Tontti 38258/1 luovutetaan omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon (A1138-1071):

- koko asuinrakennusoikeuden saa osoittaa sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon,
- asuinrakennusoikeudesta saa osoittaa osan (liitekartta 4, alue A) sääntelemättömään vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon tai valtion tukemaan lyhyen korkotuen (10 v.) vuokra-asuntotuotantoon. Liikerakennusoikeus (li150 k-m<sup>2</sup> ja kr150 k-m<sup>2</sup>) tulee osoittaa vuokra-asuntotuotannon yhteyteen.

**Päätöksen perustelut**

Kaupunginhallitus on 1.4.2019 (220 §) hyväksynyt tontinluovutuslinjaukset.

Tontinluovutuslinjausten mukaan kaupunki luovuttaa tontteja vuokraamalla, vuokraamalla osto-oikeuksin ja myymällä. Tonttien pääasiallinen luovutustapa on vuokraus. Tontti voidaan luovuttaa myymällä tai vuokraamalla osto-oikeuksin, kun myytävä tontti on kaavallisesti loppuun ja-lostettu siten, ettei näköpiirissä ole merkittävää kaavanmuutosmahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua ja tontin myynti ei estä eikä vaikeuta kaupungin pitkän tähtäimen kehittämistä eikä tontin myynti muutoinkin johda kaupungin kannalta epätarkoituksenmukaiseen tilanteeseen.

Tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen kohdassa 2.3 Asuntotonttien hinta- ja laatukilpailujen keskeiset periaatteet linjataan kohdassa a:

- Sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit varataan pääsääntöisesti hintakilpailuin luovutettaviksi. Erityisen vetovoimaisille paikoille sijoittuvat ja arvokkaimmiksi arvioidut tontit luovutetaan myymällä. Muiden alueiden osalta hintakilpailulla luovutettavat tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. Tällöin kilpailun ratkaisuperusteena on pääsääntöisesti kilpailussa etukäteen tarjouspyynnössä määritetyn maanvuokran lisäksi kertasuorituksena maksettava maanvuokran lisäosuus.

Edelleen tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen kohdassa 3.3 Asuntotonttien myynnin tarkentavia periaatteita ja osto-oikeusmenettelyn keskeiset periaatteet' linjataan kohdassa a:



31.05.2024

**Tonttipäällikkö**

---

Tontti, joka muutoin luovutettaisiin vuokraamalla, voidaan erityisin perustein luovuttaa myymällä. Tällainen peruste voi olla olemassa ainakin seuraavissa tilanteissa:

- Tontin luovuttaminen myymällä on tarkoituksenmukaista vaikeasti markkinoitavan alueen toteutumisen edistämiseksi.
- Tontin luovuttaminen myymällä on muutoin kaupungin kannalta taloudellisesti erityisen perusteltua tai tontin myynti on muutoin tarkoituksenmukaista kaupungin keskeisten asuntopoliittisten tai muiden keskeisten tavoitteiden edistämiseksi.

**Kulosaari, tontti (AK) 42054/5**

Kulosaareen Kyösti Kalliontie 2 A:han on laadittu asemakaavan muutos nro 12544. Asemakaavan muutos koskee korttelia 42054 sekä katu- ja puistoaluetta. Asemakaavan muutos on hyväksytty 27.5.2020 ja se on saanut lainvoiman 3.11.2021. Kaava-alueella sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueeseen kuuluva tontti (AK) 42054/5 (os. Kyösti Kallion tie 4c, pinta-ala 963 m<sup>2</sup>). Tontin rakennusoikeus on 1 500 k-m<sup>2</sup>. Liitekartta 1.

Kaupunginhallitus varasi 26.6.2023 (444 §) Sweco PM Oy:lle (Y-tunnus 2635438-4) Kulosaaresta tontin 42054/5 ryhmärakennuttamishankkeen suunnittelua varten 31.12.2025 saakka.

Sweco PM Oy on ilmoittanut 22.3.2024 sähköpostilla luopuvansa tontin 42054/5 varauksesta. Varaus merkitään päätymään.

Tontti (AK) 42054/4 siirretään luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelämättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Tontti luovutetaan myymällä, sillä tontin sijaintia voidaan pitää vetovoimaisena. Tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu ja näköpiirissä ei ole merkittävää kaavanmuutosmahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua. Tontin myynnin ei nähdä myöskään estävän eikä vaikeuttavan kaupungin pitkän tähtäimen kehittämistä. Tontin myynti muutoinkaan johda kaupungin kannalta epätarkoituksenmukaiseen tilanteeseen.

**Vuosaari, Meri-Rastilan itäosa, tontit (AK) 54165/2 ja 54165/3**

Tontit (AK) 54165/2 (os. Spinnutie, Spinnupolku, pinta-ala 4 577 m<sup>2</sup>) ja 54165/3 (os. Spinnutie, pinta-ala 2 674 m<sup>2</sup>) sijaitsevat Vuosaaressa Meri-Rastilan itäosan asemakaavamuutoksen nro 12571 alueella. Asemakaavan muutos on hyväksytty 6.10.2021 ja saanut lainvoiman 24.8.2023. Tontit kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).



31.05.2024

**Tonttipäällikkö**

---

Tontin 54165/2 rakennusoikeus on 7 400 k-m<sup>2</sup> ja tontin 54165/3 rakennusoikeus on 5 800 k-m<sup>2</sup>. Liitekartta 2.

Tontit olivat haettavana asuntotonttien yleisellä varauskierroksella vuonna 2017 kumppanuuskaavoitusta varten. Kaupunginhallitus varasi 5.11.2018 (691 §) Bonava Suomi Oy:lle (Y-tunnus 2726714-3) tontin 54165/2 kumppanuuskaavoitusta ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen ja tontin 54165/3 kumppanuuskaavoitusta ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka.

Tonttipäällikkö jatkoi 3.2.2021 (5 §) varauksia 31.12.2021 saakka, 21.1.2022 (6 §) 31.12.2022 saakka, 27.1.2023 (7 §) 31.12.2023 saakka sekä 13.2.2024 (6 §) 31.12.2024 saakka.

Bonava Suomi Oy on ilmoittanut 12.3.2024 sähköpostilla luopuvansa tonttien 54165/2 ja 54165/3 varauksista. Varaukset merkitään päättyneeseen.

Tontit (AK) 54165/2 ja 54165/3 siirretään luovutettavaksi hintakilpailulla omistusasuntotuotantoon. Tontit luovutetaan myymällä. Tontit sijaitsevat kaupunkiuudistusalueella ja alueen markkinointia voidaan pitää haastavana. Kaupunki tarvitsee lisäksi ajantasaista hintatietoa alueen tonttien markkinahinnan määrittämiseksi. Tontit on myös kaavallisesti loppuun jalostettu ja näköpiirissä ei ole merkittävää kaavanmuutosmahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua. Tonttien myynnin ei nähdä myöskään estävän eikä vaikeuttavan kaupungin pitkän tähtäimen kehittämistä. Tonttien myynti muutoinkaan johda kaupungin kannalta epä-tarkoituksenmukaiseen tilanteeseen.

**Kaarela, Malminkartano, Malminkartanontien länsipää**

Malminkartanontien länsipään alueelle on aloitettu laatimaan asuinrakentamisen mahdollistavaa asemakaavaa. Kaavoitus oli tarkoitus tehdä yhteistyössä vuonna 2022 Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun perusteella valittujen varaustensaajien kanssa. Suunnittelualue on noin 18 000 m<sup>2</sup>. Asuinrakennusoikeutta tonteilla tulisi olemaan yhteensä noin 18 000 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunkiympäristölautakunta varasi 13.12.2022 (701 §) Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden suunnittelua varten kumppanuuskaavoituksella 31.12.2025 saakka liitekartan 3 mukaiset alueet kaupunginosasta 33 (Kaarela, Malminkartano, pinta-ala noin 18 000 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus yhteensä noin 18 000 k-m<sup>2</sup>)

- yhteisesti A-Kruunu Oy:lle (Y-tunnus 1736841-8) ja Asuntosäätiö sr:lle (Y-tunnus 0101242-5) valtion tukemien vuokra-asunto- ja



31.05.2024

**Tonttipäällikkö**

---

asumisoikeusasuntotuotantoon (rakennusoikeus yhteensä noin 7 000 k-m<sup>2</sup>)

- Bonava Suomi Oy:lle (Y-tunnus 2726714-3) sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon (rakennusoikeus noin 10 000 k-m<sup>2</sup>).

Asuntosäätiö sr on lokakuussa 2023 joutunut luopumaan Kehittyvä kerrostalo -kumppanuuskaavoitushankkeesta, koska nykyinen hallitus on päättänyt lakkauttaa uusien asumisoikeusasuntojen Ara-rahoituksen. Alueelta oli varattu yhteensä noin 7 000 k-m<sup>2</sup> verran rakennusoikeutta yhteisesti A-Kruunulle ja Asuntosäätiölle Joustokortteli-hankkeen suunnittelemiseksi. A-Kruunu Oy voi toteuttaa suunnitellusta rakennusoikeudesta enintään noin 3 000 k-m<sup>2</sup> valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja. Asuntosäätiö sr voi toteuttaa suunnitellusta rakennusoikeudesta enintään noin 4 000 k-m<sup>2</sup> asumisoikeusasuntoja. Asuntosäätiön luovuttua varauksesta kaupunki antoi A-Kruunulle mahdollisuuden etsiä uusi kumppani Joustokortteli-hankkeen edistämiseksi. Uuden kumppanin olisi tullut toteuttaa alueelle noin 4 000 k-m<sup>2</sup> verran omistusasuntoja. Muun ohella haastavan markkinatilanteen vuoksi A-Kruunu ei löytänyt kumppania omistusasuntojen toteuttamiseksi. Kyseessä on kaupunkiudistusalue. Segregaation ehkäisemiseksi alueelle tulee toteuttaa ensisijaisesti ja pääosin omistuspohjaista asuntotuotantoa. Koska kaupunki ei voi ottaa riskiä, että uuden kaava-alueen rakentaminen alkaisi vuokra-asuntotuotannolla ja kaupungin kunnianhimoiset suunnitelmat kaupunkiudistusalueiden kehittämiseksi vaarantuisivat, merkitään Asuntosäätiön ja A-Kruunun varaus alueeseen päättymään. Kaupunki on ilmoittanut A-Kruunulle asiasta 7.5.2024.

Bonava Suomi Oy on ilmoittanut 16.2.2024 luopuvansa Malminkartanon Kehittyvä kerrostalo -kumppanuuskaavoitushankkeesta. Bonava Suomi Oy:n varaus alueeseen merkitään päättymään.

Todetaan, että ko. alue Malminkartanosta jää kaupungin vapaaseen hallintaan myöhemmin uudelleen varattavaksi ja luovutettavaksi kaavoituksen edettyä pidemmälle.

Malmi, Malminkenttä, Nallenrinne tontit 38241/5-6 ja 38258/1

Malmille Malminkentän Nallenrinteen alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12577. Asemakaavan muutos on hyväksytty 31.3.2021 ja saanut lainvoiman 11.1.2023. Kaava-alueelle sijoittuvat myös tontit 38241/5 (os. Suistolankatu, Oskarsberginkatu, pinta-ala 1 136 m<sup>2</sup>), 38241/6 (os. Oskarsberginkatu, Ilmasillantie, pinta-ala 1 071 m<sup>2</sup>) ja 38258/1 (os. Vanha Viipurin maantie, Ilmansillantie, Nallenrinteenaukio, pinta-ala 4 651 m<sup>2</sup>). Tontit kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialuee-

**Tonttipäällikkö**

---

seen (AK). Tontin 38241/5 rakennusoikeus on 2 200 k-m<sup>2</sup>, tontin 38241/6 rakennusoikeus on 2 300 + li150 k-m<sup>2</sup> ja tontin 38258/1 rakennusoikeus on 8 700 + li150 + kr150 k-m<sup>2</sup>. Liitekartta 4.

Kaupunginhallitus varasi 8.2.2021 (114 §) Helsingin kaupungin asunto-  
tuotannolle (Att) tontin 38241/5 hintakontrolloitujen omistusasuntojen  
suunnittelua varten, tontin 38241/6 asumisoikeusasuntojen suunnitte-  
lua varten ja tontin 38258/1 hintakontrolloitujen omistusasuntojen ja  
asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten (noin 50 % / 50 %). Att luopui  
em. tonttien varauksista ja tonttipäällikkö merkitsi 5.3.2024 (7 §) va-  
raukset päättyneiksi 31.12.2023. Att:n aiemmin luovuttua varauksista  
siirretään tontit nyt jatkuvaan tonttihakuun.

Tontit 38241/5 ja 6 sekä 38258/1 siirretään jatkuvaan tonttihakuun luovutettavaksi omistus ja/tai vuokra-asuntotuotantoon seuraavasti:

Tontti 38241/5 luovutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Tontti 38241/6 luovutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon ja/tai valtion tukemaan lyhyen kerkotuen (10 v.) vuokra-asuntotuotantoon.

Tontti 38258/1 luovutetaan omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Tontin koko asuinrakennusoikeuden saa osoittaa sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Vuokra-asunnoiksi saa kuitenkin osoittaa osan tontin asuinrakennusoikeudesta joko sääntelemättömään vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon tai valtion tukemaan lyhyen kerkotuen (10 v.) vuokra-asuntotuotantoon. Vuokra-asuntotuotantoon sallittu alue on merkitty liitekarttaan 4 alueeksi A. Tällöin tontin koko liikerakennusoikeus (li150 k-m<sup>2</sup> ja kr150 k-m<sup>2</sup>) tulee osoittaa vuokra-asuntotuotannon yhteyteen alueelle A. Jos tontin rakennusoikeudesta osa käytetään vuokra-asuntojen toteuttamiseksi, tulee rakentaminen aloittaa omistusasuntotuotannolla tai samanaikaisesti.

**Toimivalta**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.4.2023 (197 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaista toimivaltaansa kiinteistöjen varauksista tonttipäällikölle. Tonttipäällikkö päättää hankkooltaan yli 3 000 kerrosneliömetrin suuruisten asuntonttien varaamisesta, mikäli varattava tontti on kertaalleen kuulutettu yleisesti haettavaksi tai kilpailuun eikä tontille ole löydetty varauksensaajaa tai tontti on ollut varattuna, mutta varauksensaaja on luopunut varauksesta.



31.05.2024

**Tonttipäällikkö**

---

Tonttipäällikkö päättää kaupunginhallituksen päättämien tontinvarauksehtojen tarkistamisista.

Maankäyttöjohtaja päätti 2.6.2017 (8 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 5 § 1 momentin 4 a ja b kohdan toimivallan koskien kiinteistöjen varauksia tonttipäällikölle. Tonttipäällikkö päättää hankekooltaan enintään 3 000 kerrosneliömetrin suuruisten asuntonttien varaamisesta, mikäli varattava tontti on kertaalleen kuulutettu yleisesti haettavaksi tai kilpailuun, eikä tontille ole löydetty varauksensaajaa tai tontti on ollut varattuna, mutta varauksensaaja on luopunut varauksesta.

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- |   |               |
|---|---------------|
| 1 | Liitekartta 1 |
| 2 | Liitekartta 2 |
| 3 | Liitekartta 3 |
| 4 | Liitekartta 4 |

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

<b>Ote</b>	<b>Otteen liitteet</b>
A-Kruunu Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 3
Asuntosäätiö sr	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 3
Bonava Suomi Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 2 Liite 3
Sweco PM Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1
Helsingin Velvoitepysäköinti Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 4
Kymp/Maka/Make	

**Tiedoksi**



**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

**Pöytäkirja**

8 (10)

31.05.2024

Tonttipäällikkö

---

Kymp/Maka/Make/tontit

Kymp/Maka/Aska

Kaupunginkanslia/Taso

---

**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





Tonttipäällikkö

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

**1**

### **MUUTOKSENHAKUKIELTO**

#### **Pöytäkirjan 33 §.**

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)

31.05.2024

Tonttipäällikkö

---

Sami Haapanen  
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 31.05.2024.**Postiosoite**PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6