



14.05.2024

Tonttipäällikkö

27 §**Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua varten varatun asuntotontin (A-1) varausehtojen tarkistaminen (Mellunkylä, Kurkimäki, tontti 47299/1)**

HEL 2024-006800 T 10 01 01 00

Vuokkiniemenkatu 9, Kontokinkatu 1, Vienantori 2

Päätös

Tonttipäällikkö päätti tarkistaa kaupunginhallituksen 22.4.2024 (245 §) päätöksellä Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua varten varatun asuntotontin (A-1) 47299/1 varausehtoja seuraavasti:

- tontti luovutetaan myymällä tai vuokraamalla.

(A1147-1387)

Päätöksen perustelut**Tontinluovutuslinjaukset**

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 jalostettu 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 3.3 Asuntotonttien myynnin tarkentavia periaatteita ja osto-oikeusmenettelyn keskeiset periaatteet linjataan kohdassa a:

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 tarkoi-



14.05.2024

Tonttipäällikkö

tuksenmukaista kaupungin keskeisten asuntopoliittisten tai muiden keskeisten tavoitteiden edistämiseksi.

Tontinluovutuslinjauksia tukee myös kaupunginhallituksen 12.2.2024 (94 §) päätös väliaikaisista tonttipoliittisista toimenpiteistä. Kaupungin tulee löytää keinoja omistusasuntotuotannon edellytysten parantamiseksi kaupunkiuudistusalueilla. Yhtenä tällaisena keinona on mahdollistaa tontin luovuttaminen vuokraamisen sijaan myymällä, kun tontille toteutetaan omistusasuntoja. Tämä edistää asuntohankkeen markkinoitavuutta sekä kohteen asuntokysyntää. Asuntojen kysyntää parantavat toimet nopeuttavat omistusasuntohankkeiden rakentamista, sillä omistusasuntohankkeen rakentamisen aloittaminen edellyttää riittävää asuntojen varausastetta. Kaupunkiuudistusalueilla sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon varattu asuntotontti voitaisiin luovuttaa vuokraamisen sijaan myös myymällä.

Aiemmat varauspäätökset

Kaupunginhallitus varasi 22.4.2024 (245 §) asuntotontin (A-1) 47299/1 (rakennusoikeus 1 200 k-m², käytetystä rakennusoikeudesta vähintään 20 % tulee olla liike- ja toimistotilaa) Kehittyvä kerrostalo -tonttihakuun siten, että tontti luovutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon vuokraamalla.

Varausehtojen tarkistaminen

Tontti sijaitsee Mellunkylän kaupunkiuudistusalueella asemakaavan muutoksen nro 11810 alueella. Tontilla on hyvin maltillinen 1 200 k-m² rakennusoikeus ja käytetystä rakennusoikeudesta vähintään 20 % tulee olla liike- ja toimistotilaa.

Kaupunkiuudistusalueilla omistusasuntojen lisääminen on segregaaion ehkäisemiseksi tärkeää. Kaupungin tulee edistää omistusasuntojen rakentamista näille alueille eri keinoin kuten mahdollistamalla tontin luovuttaminen myös myymällä.

Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun ja omistusasuntotuotannon mielenkiinnon lisäämiseksi kaupunkiuudistusalueella voidaan pitää tarkoituksenmukaisena, että tontti luovutetaan vuokraamalla tai myymällä Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun tulevan voittajan/varauksensaajan valinnan mukaan.

Tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu siten, ettei näköpiirissä ole sen merkittävää kaavamuutosmahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua. Myös alueen muut luovuttamattomat asuntotontit on tarkoitettu luovutettaviksi myymällä.



14.05.2024

Tonttipäällikkö

Tontti luovutetaan markkina-arvoon, joka varmistetaan puolueettoman ulkopuolisen arvioitsijan toimesta.

Tontit-yksikkö pitää tontin luovuttamisen mahdollistamista vuokraamisen lisäksi myös myymällä tarkoituksenmukaisena ja edistää tontin rakentumista.

Edellä mainituin perustein varausehtoja tarkistetaan siten, että tontti voidaan luovuttaa vuokraamalla tai myymällä tulevan varauksensaajan valinnan mukaan.

(A1147-1387)

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.4.2023 (197 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaista toimivaltaansa kiinteistöjen varauksista tonttipäällikölle seuraavasti: Tonttipäällikkö päättää kaupunginhallituksen päättämien tontinvarausehtojen tarkistamisista.

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet**Ote**

Kymp/Maka/Make/MVJ

Tiedoksi

Kymp/Maka/Make/Tontit
Kaupunginkanslia/Taso



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 27 §.

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

5 (5)

14.05.2024

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 14.05.2024.

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