



25.01.2022

Tonttipäällikkö

---

**8 §**

**Eräiden asuntonttien varausten jatkaminen ja tontinvarausehtojen tarkistaminen**

HEL 2021-013594 T 10 01 01 00

**Päätös**

**A**

Tonttipäällikkö päätti jatkaa Rakennus-Sauma Komulainen Oy:lle (Y-tunnus 1654939-9) varattujen tonttien (AP) 33359/1 ja 2 varauksia seuraavin tarkennuksin:

- Varaus on voimassa 31.3.2022 saakka.
- Lyhytaikainen vuokraus rakennusluvan hakemista varten tulee pyytää alkamaan viimeistään 1.4.2022 alkaen. Pyyntö tulee tehdä noin neljä viikkoa ennen vuokrauksen alkamisajankohtaa.
- Muutoin entisin ehdoin.

(A1133-580, A1133-600)

**B**

Tonttipäällikkö päätti jatkaa NCC Suomi Oy:n (Y-tunnus 1765514-2) ja Optiplan Oy:n (Y-tunnus Y-tunnus 0775337-1) varattujen tonttien (LPA) 41189/1, (AK) 41189/2 ja (AK) 41218/3, 4 ja 5 varauksia seuraavin tarkennuksin:

- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Optiplan Oy:n osalta (nyk. Sweco Architechts Oy, Y-tunnus 0635637-4) varaus merkitään päättyneeksi.
- Sweco Architects Oy (Y-tunnus 0635637-4) toimii hankkeen pää- ja arkkitehtisuunnittelija.
- Lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten tulee hakea ja rakennuslupa tulee saattaa vireille 31.12.2022 mennessä.
- Muutoin entisin ehdoin.

(A4141-44, A1141-841, A1141-843, A1141-844, A1141-845)

**C**

Tonttipäällikkö päätti jatkaa Fira Group Oy:n (Y-tunnus 1773404-3) sekä Nordic Real Estate Partners Oy:n (Y-tunnus 2120745-6) sääntelöttömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon varatun tontin (AL) 47329/2 varausta seuraavin tarkennuksin:

**Tonttipäällikkö**

---

- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Omistusasuntotuotannossa asuinhuoneistoalasta noin 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.
- Vuokra-asuntotuotannossa asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 h-m<sup>2</sup>.
- Asuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen.
- Yksiöistä 75 % tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m<sup>2</sup>.
- Varauksensaaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa varauksen kohteelle merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m<sup>2</sup> (rakennuskustannusindeksi 11/2021) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2015 = 100, jolloin 11/2021 pisteluku on 114,1.
- Kaupunginhallituksen 28.5.2014 (836 §) päättämää ehtoa liityntäpysäköinnistä ei noudateta.
- Muutoin entisin ehdoin.

(A1147-930)

D

Tonttipäällikkö päätti jatkaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (Y-tunnus 0116514-9) valtion tukemaan (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattuun vuokra-asuntotuotantoon ja kumppanuuskaavoitukseen varattujen tonttien (ALY) 47230/2 ja 3 varausta seuraavin tarkennuksin

- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksensaaja on tietoinen, että osalle varausalueesta (tontit 47230/2 ja 3) tullaan mahdollisesti sijoittamaan pysäköintilaitos liityntäpysäköinti- ja liiketoimintatarkoituksiin. Liityntäpysäköinnin tarkempi sijainti ja pysäköintipaikkojen määrä tarkentuvat kaavoituksen edetessä. Varauksensaaja on velvollinen sopimaan kaupunginkanslian aluerakentaminen –yksikön, kaavoituksen ja tontit-yksikön kanssa liityntäpysäköintiin liittyvistä tarkemmista periaatteista.
- Varauksensaaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa varauksen kohteelle merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin



25.01.2022

**Tonttipäällikkö**

---

kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m<sup>2</sup> (rakennuskustannusindeksi 11/2021) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2015 = 100, jolloin 11/2021 pisteluku on 114,1. Ehtoa noudatetaan, mikäli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA hyväksyy em. kustannuksen lainoituksen piiriin hyväksyttäviin kustannuksiin.

- Muutoin entisin ehdoin.

(A1147-1258, A1147-1259)

**E**

Tonttipäällikkö päätti jatkaa Westpro cc Oy:lle (Y-tunnus 1085205-5) varattujen kortteleiden (AK) 49288 ja (AK) 49289 sekä (LPA) 49298 ja (LPA) 49299 varausta seuraavin tarkennuksin:

- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Yhteistyökumppaniksi hyväksytään Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0787027-9) toteuttamaan tontit 49288/2 ja 49289/2 asumisoikeusasuntotuotantona.
- Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n tulee noudattaa tämän ja aikaisempien varauspäätösten ehtoja.
- Vähintään toisen korttelin 49288 tai 49289 jokaiselle tonteille tulee hakea lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvanhakemista varten sekä laittaa rakennuslupien hakemiset vireille 31.12.2022 mennessä.
- Toisen kortteleista 49288 tai 49289 varausaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa 31.12.2023 saakka, mikäli tämän varauspäätöksen ehtoja määräajasta ja aikaisempien varauspäätösten ehtoja on muutoin noudatettu.
- Korttelit tulee toteuttaa täysin valmiiksi 31.12.2026 mennessä.
- Muutoin entisin ehdoin.

(A1149-631, A1149-633, A1149-634, A1149-632, A1149-635, A1149-636, A4149-48, A4149-49)

**F**

Tonttipäällikkö päätti jatkaa Arkta Reponen Oy:lle (Y-tunnus 0575342-3) ja Roslings Manor Gardensille (Y-tunnus 2526251-7) tonttien 54037/6, 54144/6 ja 7 sekä 54144/11, 12 ja 13 varausta seuraavin tarkennuksin:

- Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.

**Tonttipäällikkö**

---

- Suunnitellulle tontille 54144/14 tulee toteuttaa valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja ja yhteistyökumppaniksi hyväksytään A-Kruunu Oy (Y-tunnus 1736841-8). (Uusi varaustunnus A1154-962).
- Suunnitellulle tontille 54144/15 tulee toteuttaa asumisoikeusasuntoja ja yhteistyökumppaniksi hyväksytään Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0787027-9). (Uusi varaustunnus A1154-963)
- Suunnitellulle tontille 54037/7 tulee toteuttaa sääntelemättömiä va-paarahoitteisia omistusasuntoja. (A1154-802)
- Muutoin entisin ehdoin.

**G**

Edelleen tonttipäällikkö päätti, että päätöskohtien A-F varauksensaajat ovat velvollisia edistämään hankkeitaan aktiivisesti. Lisäksi rakentamiskelpoisten tonttien osalta lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten tulee hakea ja rakennusluvan hakeminen saattaa vi-reille varausaikana, ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa toisin sovita. Mikäli näin ei toimita, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu varaa oikeuden päättää varaus seuraamuksista.

**Päätöksen perustelut**

Helsingin kaupunki varaa vuosittain suuren määrän tontteja asuntojen rakentamista varten useille alan toimijoille. Tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaan varausaika on pääsääntöisesti noin 1,5-2,5 vuotta.

Vuoden 2021 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.

**Tonttipäällikkö**

---

AM-ohjelman mukaan vuotuinen asuntotuotantotavoite nousee vuodesta 2023 lähtien 8 000 asuntoon, joista 5 600 tulee toteuttaa kaupungin luovuttamille tonteille. Jotta tavoitteisiin on mahdollista päästä, kaupungin on entistä määrätietoisemmin huolehdittava tonttien rakentumisesta. Siten ei voida pitää hyväksyttävänä, että hankkeet rakentamiskelpoisilla tonteilla eivät etene.

Varauksensaajia on pyydetty hakemaan tontinvarauksilleen jatkoaikaa, mikäli hankkeet eivät ole edenneet rakennuslupavaiheeseen. Varauksensaajat ovat tarvittaessa esittäneet, miten hanketta on edistetty ja tullaan edistämään.

Tämän päätöksen varauksia jatketaan pääsääntöisesti vuodella, 31.12.2022 saakka. Yhtä varausta jatketaan kolmella kuukaudella ja yhtä varausta kahdella vuodella, 31.12.2023 saakka. Lisäksi varausehtoja tarkistetaan joiltain osin.

Mikäli tontti on rakentamiskelpoinen, tulee varauksensaajan hakea lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten sekä saattaa rakennusluvan hakeminen vireille varausaikana, jollei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa toisin sovita. Mikäli näin ei menetellä, varaa kaupunki oikeuden päättää varaus seuraamuksista.

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

Perustelumustio on liitteenä 1 ja hakemukset ovat liitteenä 2.

**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**

**Postiosoite**  
PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



25.01.2022

**Tonttipäällikkö**

---

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

**Liitteet**

1 Perustelumuistio  
2 Hakemukset

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet****Ote**

Varauksensaajat

Kymp/Maka/Make/MVJ

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 1

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia/TASO/Meuronen, Loukkaanhuhta, Pasonen, Takala, Tanner, Toivonen  
Kymp/Maka/Make/Kumpula, Tuurala, Haapamäki, Heikkilä, Mannisto, Pasuri, Pirttilä, Santos