

Helsinki

Asuntotontit

Pikaopas asuntotonttien vuokraamiseen ja
ostamiseen Helsingin kaupungilta





Sisällys

Tervetuloa Helsinkiin! 4

Helsinki maanomistajana ja
tontinluovuttajana 4–5

Näin Helsinki vuokraa ja myy 6–7

- Miten asuntotontin voi saada ammattimaista rakentamista varten?
- Myynti vai vuokraus?
- Mitä asuntotontit maksavat?

Näin asuntotonttien luovutus etenee 8

Entä jos haluan omakotitalotontin?..... 9

Kiinnostaako täydennysrakentaminen?...10

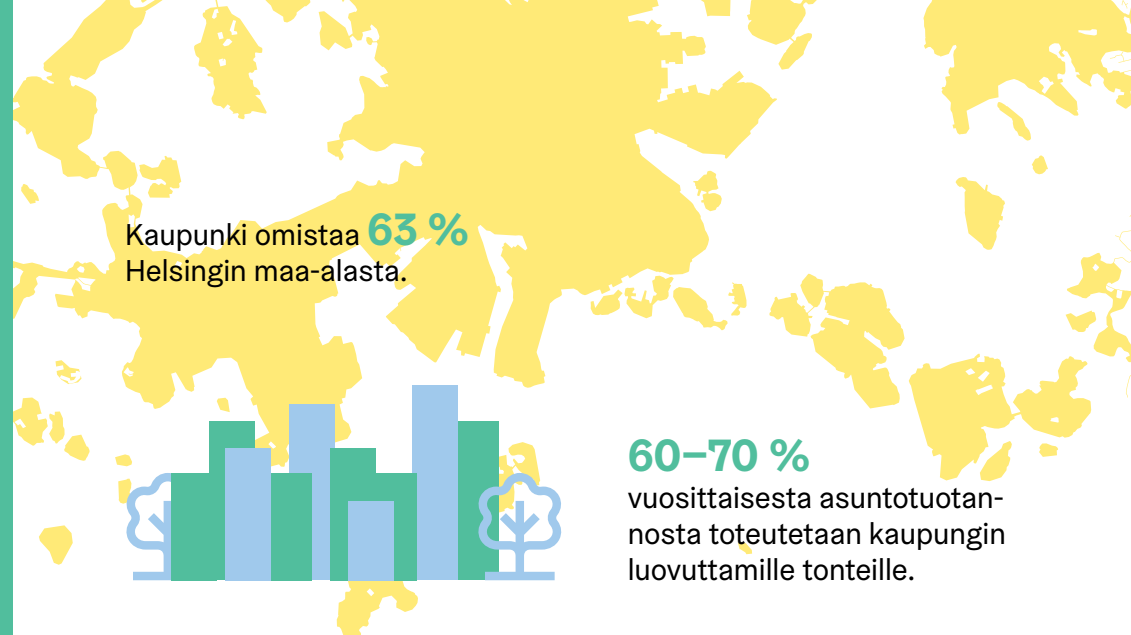
Lisätietoja11

Tervetuloa Helsinkiin!

Onko toiveissasi asuntotontti? Helsinki on yksi maailman toimivimmista ja elämänlaadultaan parhaista kaupungeista asua. Tarjoamme tontteja niin asukkaille, yhteisöille kuin yrityksille – ja toivotamme juuri sinut tervetulleeksi pääkaupunkiimme!

Helsinki maanomistajana ja tontinluovuttajana

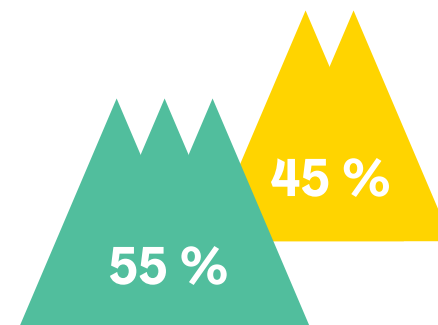
Tonttien myymistä ja vuokraamista ohjaavat Helsingin tontinluovutuslinjaukset ja soveltamisohjeet, jotka kaupunginhallitus hyväksyi vuonna 2019. Kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet määritellään Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa. Sen tärkeimpiä tavoitteita ovat monipuolinen ja laadukas asuntotuotanto sekä asuinalueiden eriytymisen ehkäisy.



Kaupungilla on tällä hetkellä varattuna asuntotontteja yli 25 000 asunnon rakentamista varten.

Kaupungin asuntotonteista noin **70 %** luovutetaan **vuokraamalla** ja loput myymällä.

Tavoite on, että Helsinkiin rakennetaan joka vuosi **7 000 uutta asuntoa**. Näistä 55 % on säänneltyä ja 45 % sääntelemätöntä asuntotuotantoa. Vuodesta 2023 eteenpäin tavoite nousee 8 000 asuntoon vuodessa, josta 50 % on säänneltyä ja 50 % sääntelemätöntä asuntotuotantoa.



Näin Helsinki vuokraa ja myy

Miten asuntotontin voi saada ammattimaista rakentamista varten?

Kaupunki varaa asuntotontteja erilaisilla julkisilla hakumenettelyillä ja kilpailuilla sekä poikkeustapauksissa suoravarauksin.

Tontin voi varata:

- **Yleisen asuntotonttihaun** kautta, joka pyritään järjestämään vähintään kerran vuodessa. Etusijalla asuntotontin saajaksi ovat:
 - uudet toimijat, jotka eivät ole saaneet kaupungilta tonttia aiemmin
 - hankkeet, jotka tähtäävät asuntorakentamisen kehittämiseen tai toteuttavat alueen maankäyttöisiä tai asuntopoliittisia tavoitteita
 - rakennuttajat ja rakennuttajakonsultit
 - hakemukset, joissa haetaan tonttia säänneltyyn asuntotuotantoon.

- **Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn** kautta. Nämä ovat vuosittain järjestettäviä menettelyjä, jotka ovat yleisiä asuntotonttihakua suppeampia. Ne voidaan suunnata tietyn tyyppisille asuntohankkeille tai tietyille rakentajille, esimerkiksi ryhmärakennuttajille.

- **Hinta- tai laatukilpailun** kautta. Sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien saajat valitaan useimmiten hintakilpailun kautta. Kaupunki huolehtii asuntorakentamisen kehittämisestä järjestämällä riittävän määrän myös laatukilpailuja. Niitä järjestetään erityisesti kaupunkikuvalisesta merkittävässä kohteissa ja aluerakentamisen aloituskohteissa. Laatukilpailuissa voidaan keskitettyä tiettyyn teemaan, esimerkiksi hiilineutraaliutta edistäviin ratkaisuihin.

- **Jatkuvan tonttihaun** kautta. Asuntotontit, joille ei avoimessa haussa tai kilpailussa ole löytynyt varaajaa, siirretään yleensä jatkuvaan tonttihakuaan, jolloin ne ovat kaikkien haettavissa kaupungin verkkosivuilla.

- **Suoravarauksella** ilman avointa hakumenettelyä tai kilpailua. Suoravaraus voidaan tehdä vain erityisin perustein, esimerkiksi tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemalle yhteistyökumppanille, tontin täydennysrakentamisen edistämiseksi tai aitoa uutuusarvoa luoville kehittämishankkeille, jotka on hyväksytty osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa.

Tontinvarauspäätöksessä tontin suunnittelulle ja rakentamiselle voidaan asettaa seuraavat ehdot

- **Hankkeen rahoitus- ja hallintamuoto:** nämä määritellään tapauskohtaisesti.
- **Energiatehokkuus:** kerrostalotuotannossa rakennusten on täytettävä vähintään A2018-energiatuhokkuusluokalle asetetut vaatimukset.
- **Perheasunto- ja keskipinta-alavastitus:** omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta 40–70 % on toteutettava perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), joiden keskipinta-ala on 70–80 m².
- **Tonttikohtaiset erityisehdot:** hankkeelle voidaan asettaa esimerkiksi velvoite arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisestä.

Myynti vai vuokraus?

Asuntotontit luovutetaan pääasiallisesti vuokraamalla lukuun ottamatta erityisen arvokkaita tontteja. Muidenkin asuntotonttien osalta voidaan neuvotella ostomahdollisuudesta, esimerkiksi jos:

- Tontin myyminen edistää jo rakennetun vuokratontin täydennysrakentamista.
- Tontti on ollut kilpailussa tai erillisessä haussa, mutta on vähäisen kysynnän vuoksi siirretty jatkuvaan tonttihakuaan.

Mitä asuntotontit maksavat?

Helsingin kaupungin sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien hinnoittelu perustuu markkina-arvoon. Tontin hinnan tai vuokran oikea taso varmistetaan joko hintakilpailulla tai ulkopuolisen asiantuntijan tekemällä arviolla. Valtion tukemassa asuntotuotannossa noudatetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n hyväksymää tonttien hinnoittelua.

Tonttivaraus on Helsingissä maksuton. Varausaika on noin kaksi vuotta, jona aikana hankkeen tulisi edetä rakennuslupavaiheeseen.

Näin asuntotonttien luovutus etenee

Tontinluovutusprosessi on tapauskohtainen, mutta etenee yleensä seuraavassa järjestyksessä:



Hakuvaihe

Tonttia haetaan yleisten tonttihakujen tai kilpailujen kautta, jatkuvan tonttihaun kautta tai siitä tehdään suoravaraus.



Lupavaihe

Varauspäätöksen synnyttyä tontti vuokrataan lyhytaikaisesti varauksensaajalle rakennusluvan hakemista varten.



Tontinluovutusvaihe

Tontti joko vuokrataan, myydään tai vuokrataan osto-oikeuksin varauksensaajalle.



Rakentamisvaihe

Tontin vuokraaja tai omistaja aloittaa rakentamisen.

Entä jos haluan omakotitalotontin?

Omakotitalotontit luovutetaan pääasiassa erikseen vireille tulevien omakotitalotonttihakujen kautta. Kaupunki pyrkii järjestämään omakotitalotonttihakuja kahden tai kolmen vuoden välein, jolloin hakuun tulee 50–100 tonttia. Tontinsaajan tulee olla helsinkiläinen, ja ruokakuntaan kuulua vähintään yksi alle 16-vuotias lapsi.

Tontinsaajat valitaan hakemusten perusteella arpomalla, ja tontit luovutetaan vuokraamalla. Tontteja voidaan luovuttaa myös hintakilpailun kautta.

Tontit, joille ei ole löytynyt omakotitalotonttihaussa tai -kilpailussa varajaa, siirtyvät jatkuvaan tonttihakuihin kaupungin verkkosivuille.

Sari Viertö / Helsingin kaupungin aineistopankki



Kiinnostaako täydennysrakentaminen?

Noin 40 prosenttia kaikesta rakentamisesta Helsingissä on täydennysrakentamista. Sitä pyritään edelleen lisäämään, sillä se on tehokas ja ilmastomuutoksen hillinnän kannalta paras tapa rakentaa Helsinkiä. Täydennysrakentamista edistetään etenkin raideliikenteen solmukohdissa, joihin muodostuu uusia kaupunkikeskustoja.

Kaupungin tontinluovutuskäytännöt tukevat täydennysrakentamista esimerkiksi:

■ mahdollistamalla tonttien suora-
varaamisen jo rakennetun tontin
vuokralaiselle ja/tai tämän valitse-
mälle yhteistyökumppanille asunto-
hankkeen kehittämistä varten

■ mahdollistamalla tontinluovutuksen
vuokraamisen sijaan myymällä, jos
se edistää täydennysrakentamis-
hankkeen toteutumista.

Lisäksi kaupungilla on käytössään
muuta maapoliittisia keinoja täyden-
syrakentamisen edistämiseksi.

Kiinnostuitko? Ota yhteyttä!

Asuntotontit-tiimi

hel.fi/asuntotontit

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

hel.fi/tontit

Muut tiedustelut

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelu
puh. (09) 310 22111

Lisätietoa:

Tonttihaut ja -kilpailut

hel.fi/tonttihaut

Tontinluovutuslinjaukset

hel.fi/tontinluovutuslinjaukset

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma)

hel.fi/asunto-ohjelma

Kehittyvä kerrostalo -hanke

hel.fi/kanslia/kehittyva-kerrostalo-fi

Helsingin uudet kaupunginosat

uuttahelsinki.fi

Asumisen tilastot

asuminenhelsinki.fi



Kehitettäviä alueita Helsingissä

Helsinki

