



21.01.2013

Kaj/4

§ 86

Lyhyt katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen ja ehdotus tonttien varaamiseksi

Pöydälle 21.01.2013

HEL 2012-016634 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Otteet

Ote

Varauksen saajat

Muut hakijat

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 1

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 1

Päätösehdotus

A

Kaupunginhallitus päättäneen varata liitteenä 1 olevasta tontinvarausmuistiosta ilmenevät tontit asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja ja/tai -kilpailuja varten 31.12.2014 saakka muistiossa ilmeneville tahoille sekä muistiosta ja sen alaliitteistä ilmenevin ehdoin.

B

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestämään liitteenä olevasta tontinvarausmuistiosta ilmenevät ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyt sekä kilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

C

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa lautakunnan tekemään varausehtoihin muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.



D

Kaupunginhallitus päättäne todeta, etteivät liitteistä 5 ja 6 ilmenevät hakemukset anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

E

Kaupunginhallitus päättäne oikeuttaa kiinteistölautakunnan varaamaan ns. jatkuvan tonttihaun perusteella sääntelemättömään asuntotuotantoon tai välimuodon asuntotuotantoon sellaiset asunto- ja yleisten rakennusten tontit, jotka on vähintään kerran kuulutettu yleisen tonttihaun, ilmoittautumismenettelyn tai kilpailun yhteydessä yleisesti haettavaksi, mutta tonteille ei ole tonttihaussa löydetty tällöin varaajaa.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto päätti syyskuussa 2012 hyväksyä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 (AM-ohjelma). Ohjelman mukaan asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 5 000 asunnon vuotuinen asuntotuotanto, josta 3 600 asuntoa toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Asuntotuotantotoimiston (jäljempänä Att) AM-ohjelman mukainen tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, josta puolet, eli 750 asuntoa, tulisi toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Kaupungilla oli 1.11.2012 mennessä varattuna tontteja eri rakennuttajille, rakentajille ja kilpailuihin yhteensä noin 10 400 asunnon rakentamista varten eli noin 930 000 k-m². Varauskanta vastaa näin ollen laskennallisesti hieman alle 3 vuoden kaupungin maalle toteutettavaa asuntotuotantotavoitetta (3 600 as/vuosi). Asuntoina laskettuna koko varauskannasta noin 20,4 % on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 35,3 % ns. välimuodon tuotantoon ja noin 44,3 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Att:lle oli 1.11.2012 mennessä varattuna tontteja yhteensä noin 3 850 asunnon rakentamista varten. Tämä vastaa laskennallisesti noin 2,6 vuoden Att:n tuotantoa. Koko tontinvarauskannasta Att:lle on varattuna noin 37 %.

Nyt käsiteltävä tontinvarausesitys koostuu (1) yleisen tonttihaun perusteella yksityisille rakennusalan toimijoille ja ryhmärakennuttajille varattavaksi esitettävistä tonteista, (2) Att:lle varattavaksi esitettävistä tonteista sekä (3) tonteista, jotka esitetään luovutettaviksi erillisellä kilpailulla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä.

Tontinvarausesitys käsittää tontteja yhteensä noin 3 600 asunnon rakentamista varten eli yli 7 500 asukkaalle. Varattavaksi esitettävien tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 306 000 k-m². Tonteista noin



1 200 asuntoa vastaava määrä (noin 100 000 k-m²) esitetään varattavaksi yksityisille rakennusalan toimijoille ja ryhmärakennuttamiseen, noin 1 850 asuntoa vastaava määrä (noin 160 000 k-m²) Att:lle ja noin 525 asuntoa vastaava määrä (noin 46 000 k-m²) luovutettavaksi erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä.

Asuntomäärin laskettuna kaikista varausesityksen tonteista noin 26 % esitetään varattavaksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 57 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 17 % sääntelemättömään asuntotuotantoon. Att:n tontinvarauksista puolestaan 42 % olisi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoa ja 58 % välimuodon asuntotuotantoa.

Varattavaksi esitettävät tontit mahdollistavat noin vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon. Toisaalta on kuitenkin syytä huomata, ettei suurta osaa tonteista todennäköisesti saada rakentamiskelpoisiksi seuraavan kahden vuoden kuluessa ja varauksia jouduttaneen jatkamaan.

Nyt käsiteltävien tontinvarausten jälkeen kaupungilla olisi varattuna tontteja yhteensä lähes 14 000 asunnon rakentamista varten eli noin 1,23 milj. k-m². Varaukanta mahdollistaisi tällöin lähes neljän vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon (3 600 as/vuosi) ja asuntoja lähes 31 000 asukkaalle. Tontinvarausesitys tasapainottaa nykyisen tontinvarauksikannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa. Asuntomäärien mukaan laskettuna varausesityksen jälkeen varauksikannasta noin 22 % olisi varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, 41 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 37 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Varausesityksen jälkeen Att:lle olisi varattuna tontteja noin 5 700 asunnon rakentamista varten, joka vastaa laskennallisesti noin 3,8 vuoden Att:n tuotantotavoitteiden mukaista tuotantoa. Att:n suhteellinen osuus kaikista tontinvarauksista nousisi asuntoina laskettuna lähelle tavoitetasoa (42 %) ollen 41 % kaikista tontinvarauksista.

Ehdotus on valmisteltu kiinteistövirastossa yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektien sekä asunto-ohjelma-tiimin ja kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston alueprojektien kanssa. Tontinvarauksista on neuvoteltu kaikkien varauksensaajiksi esitettävien kanssa. Varausesitys tukee asuntotuotannolle asetettujen määrällisten ja muiden tavoitteiden toteutumista.

Esittelijä

Lyhyt katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaupunginvaltuusto päätti syyskuussa 2012 hyväksyä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 (AM-ohjelma). Ohjelman mukaan asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 5 000 asunnon vuotuinen asuntotuotanto, josta 3 600 asuntoa toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma määräytyy ohjelman mukaan siten, että 20 % asuntotuotannosta toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (1 000 asuntoa, joista 250 erityisryhmille), 40 % ns. välimuodon asuntotuotantona (Hitas-, osaomistus-, asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasunnot) (2 000 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoja) ja 40 % vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantoa (2 000 asuntoa, joista 700 vuokra-asuntoja).

Merkittävänä muutoksena aiempaan asuntopoliittiseen ohjelmaan verrattuna (MA-ohjelma) voidaan pitää sitä, että opiskelija- ja nuorisoasunnot lasketaan nykyisellään kuuluviksi valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon sijaan välimuodon asuntotuotantoon. Pienasuntovaltaiset opiskelija- ja nuorisoasunnot nostavat siten tilastollisesti välimuodon asuntojen suhteellista osuutta koko varauskannasta ja vastavuoroisesti laskevat valtion tukeman asuntotuotannon osuutta. Jäljempänä esitetyt rahoitus- ja hallintamuotojakaumat on esitetty uuden AM-ohjelman mukaisella jaottelulla.

Kaupungilla on varattuna tällä hetkellä (tilanne 1.11.2012) tontteja eri rakennuttajille, rakentajille ja kilpailuihin yhteensä noin 10 400 asunnon rakentamista varten eli noin 930 000 k-m². Varauskanta vastaa näin ollen laskennallisesti hieman alle kolmen vuoden kaupungin maalle toteutettavaa asuntotuotantotavoitetta (3 600 as/vuosi). Asuntoina määritettynä koko varauskannasta noin 20,4 % on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 35,3 % ns. välimuodon tuotantoon ja noin 44,3 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Opiskelija- ja nuorisoasuntoja varten on tällä hetkellä varattuna tontteja noin 350 asunnon rakentamista varten. Varsin alhainen varausmäärä johtuu siitä, että Jätkäsaaresta ja Kalasatamasta opiskelija- ja nuorisoasuntojen toteuttajille varatut erittäin suuret yhteismäärältään usean sadan asunnon kohteet ovat rakenteilla ja/tai juuri valmistuneet. Tontit eivät siten näy enää varauskannan tilastoissa. Opiskelija-asuntotuotannon määrät ovat viime vuosina ylittäneet merkittävästi asetetut tavoitteet. Erityisasumisen hankkeita varten tontteja on varattuna noin 475 asuntoa vastaava määrä.

Koko kaupungin (kaikki varaukset) tontinvaraustilanne 1.11.2012 on esitetty asuntomäärinä rahoitus- ja hallintamudoittain oheisessa taulukossa (lähde, talous- ja suunnittelukeskus, ATO-rekisteri):

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

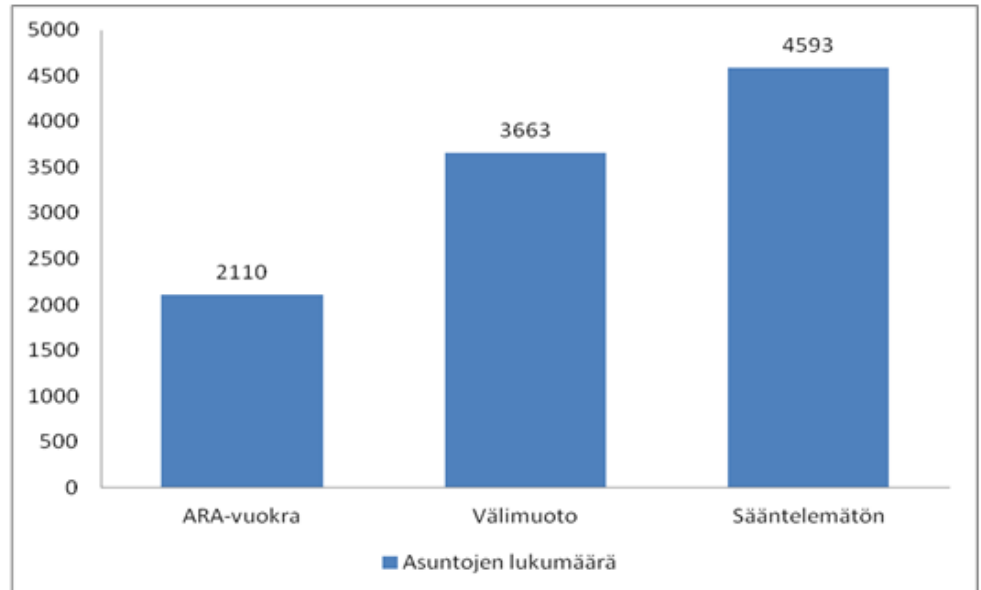
0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Edellä mainitun perusteella voitaneen todeta, että tilanne tontinvarauskannan osalta on ainakin laskennallisesti tarkasteltuna varsin hyvä. Asuntotuotannon kannalta ongelmana kuitenkin on, että iso osa varatuista tonteista ei ole nykyisellään kaavoituksen keskeneräisyyden, tonttien esirakentamisen tai kunnallistekniikan puuttumisen johdosta rakentamiskelpoisia.

Tontinvarauskannasta 56 % on tällä hetkellä kohtuuhintaista säänneltyä tuotantoa ja noin 44 % sääntelemätöntä tuotantoa. Voimassa olevien tavoitteiden mukaan säännellyn kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuuden tulisi kuitenkin olla noin 60 %, joten tontinvarauksissa tulee painottaa säänneltyä asuntotuotantoa. Erityisesti varauksissa tulisi nyt painottaa välimuodon tuotantoa, jonka osuus varauskannasta on noin 5 prosenttiyksikköä alle tavoitteen (40 %). Säännellyn asuntotuotannon painottaminen on perusteltua osaltaan myös siksi, että yksityiselle maalle sekä valtion luovuttamalle maalle toteutettavat hankkeet ovat pääasiassa sääntelemätöntä asuntotuotantoa. Hitas-tuotantoa ei toteudu yksityiselle maalle lainkaan.

Kaupunginvaltuuston hyväksymän AM-ohjelman mukaan tontinvarauksissa tulee ohjelmakauden aikana siirtyä tontinvarauskantaan, joka vastaa neljän vuoden laskennallista tuotantoa, eli varattuna tulisi kulloinkin olla noin 14 400 asuntoa vastaava määrä tontteja. Lisävarausten tekeminen on tästäkin syystä perusteltua.

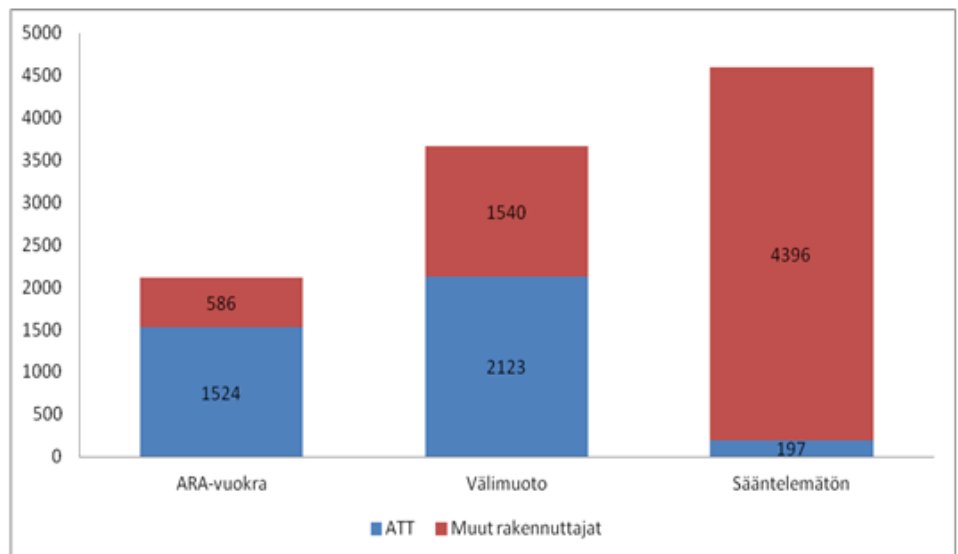
Asuntotuotantotoimiston tontinvaraustilanne



Att:n AM-ohjelman mukainen vuotuinen tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, josta puolet, eli 750 asuntoa, tulisi toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona, 600 asuntoa välimuodon tuotantona ja 150 sääntelemättömänä asuntotuotantona.

Att:lle oli 1.11.2012 tilanteessa varattuna tontteja yhteensä noin 3 850 asunnon rakentamista varten. Tämä vastaa laskennallisesti noin 2,6 vuoden Att:n tuotantoa. Att:n tuotantotavoite 1 500 as/vuosi tarkoittaa sitä, että Att:n osuus kaupungin maalle toteutettavasta asuntuotannosta tulisi olla 42 %. Koko tontinvarauuskannasta Att:lle on varattuna tällä hetkellä noin 37 %, joten Att:n tontinvarausten suhteellinen osuus varauksista on 5 prosenttiyksikköä alle tavoitetason. Uusia varauksia tulisi kohdentaa nyt erityisesti Att:lle.

Att:n tontinvaraustilanne asuntomäärinä rahoitus- ja hallintamuodoittain on esitetty oheisessa taulukossa, johon on sisällytetty vertailuna myös muiden rakennuttajien/rakentajien tontinvaraukset (lähde, talous- ja suunnittelukeskus, ATO-rekisteri):



Edellä esitetystä ilmenee, että Att:n tontinvaraustilanne on laskennallisesti tarkasteltuna varsin hyvä. Att:n asuntotuotannon kannalta ongelmana kuitenkin on, että iso osa varatuista tonteista ei ole nykyisellään rakentamiskelpoisia. Osa Att:n tontinvarauksista on myös ns. kumppanuuskaavoitushankkeita, jolloin tontinvarauksen tekemisen ja rakentamisen aloittamisen välillä kuluva aika venyy helposti tavanomaista pidemmäksi. Mainitut seikat vaikeuttavat Att:n lähivuosien tuotantotavoitteiden saavuttamista.

Att:n tontinvarauksista noin 40 % on valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Suhteellisen osuuden tulisi kuitenkin olla 50 %, joten



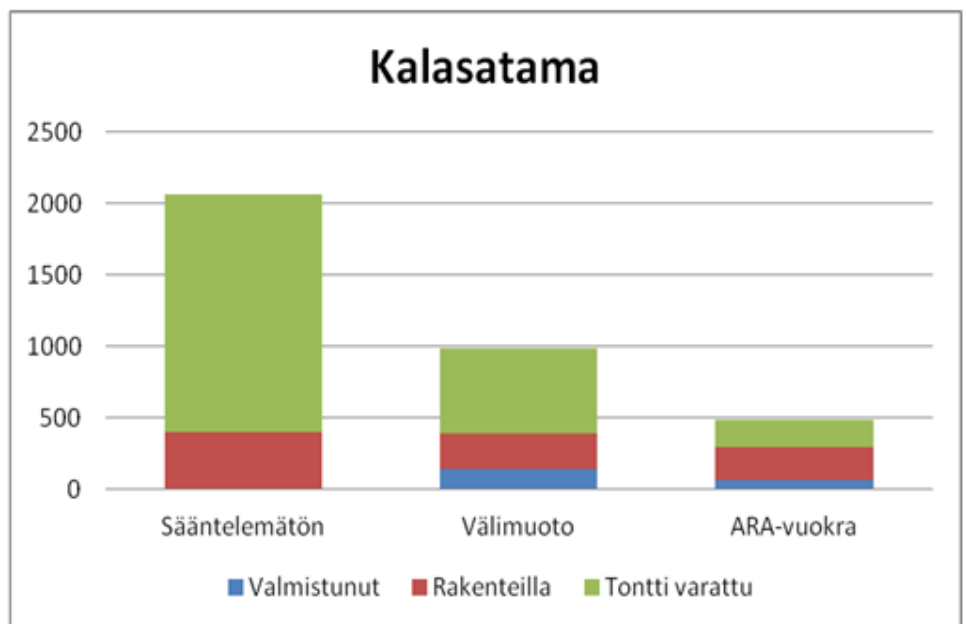
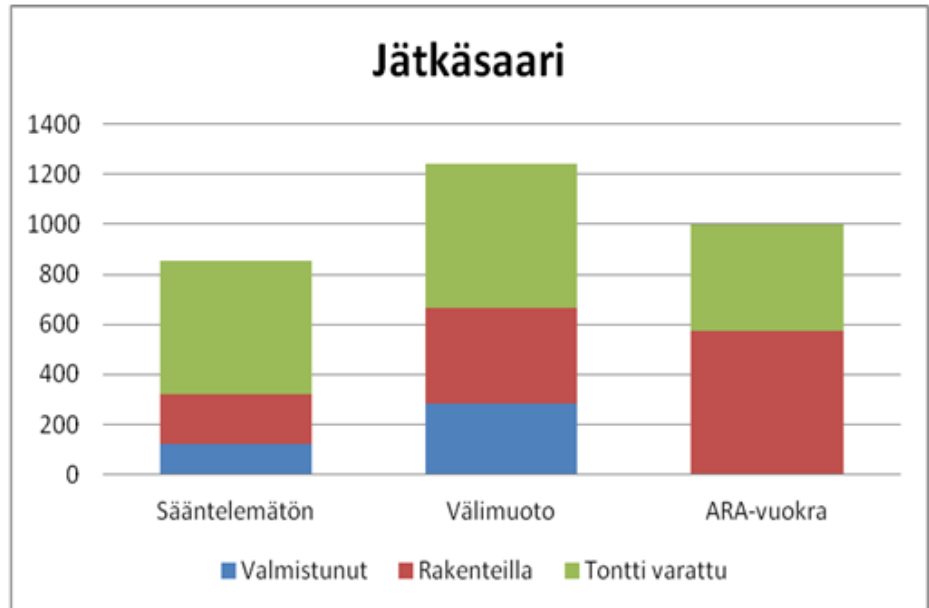
Att:lle tulisi suunnata tontinvarauksia erityisesti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Tämä on usein haastavaa, koska sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan valtion tukemaan tuotantoon soveltuvia tontteja on kaavoitettuna nykyisellään vain vähän.

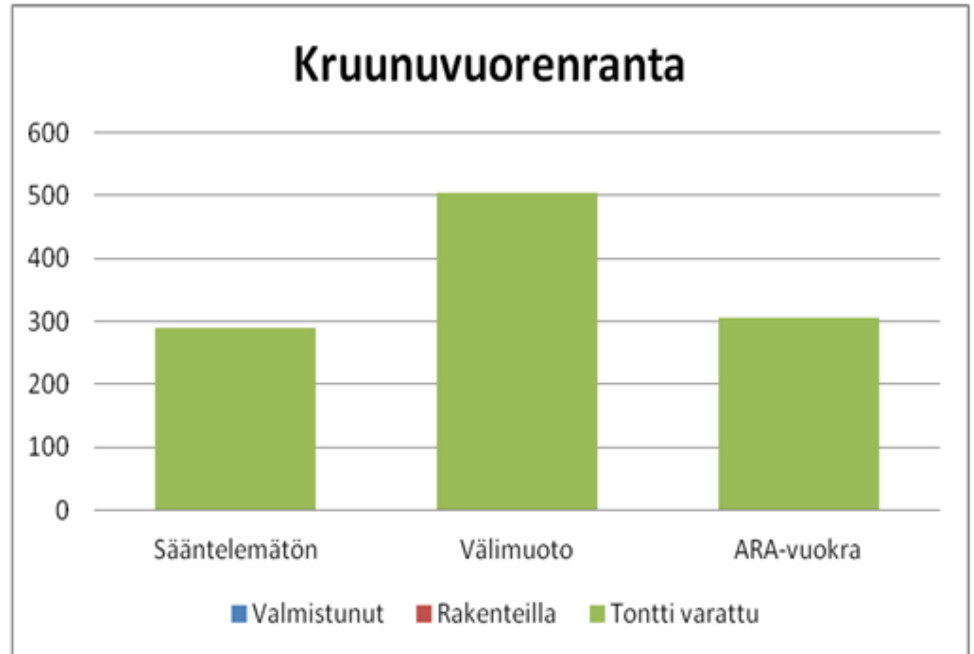
Keskeisten projektialueiden (Jätkäsaari, Kalasatama, Kruunuvuorenranta) rahoitus- ja hallintamuotojakauma

Kaupunki on varannut ja/tai luovuttanut tontteja Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan alueilta yhteensä noin 7 700 asunnon rakentamista varten. Jätkäsaaren ja Kalasataman alueilla ensimmäiset hankkeet ovat jo valmistuneet ja suuri määrä hankkeita on rakenteilla. Kruunuvuorenrannan alueen ensimmäisten tonttien rakentaminen alkanee vuoden 2013 loppupuolella.

Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan projektialueilla aloitusvaiheen tontinvaraukset ovat suuntautuneet voimakkaasti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon sekä välimuodon asuntotuotantoon (osuus varauksista yli 70 %). Alla esitetyn Kalasataman alueen tarkastelun osalta tulee huomioida, että alueen tilastossa näkyy Kalasataman keskuksen alueen tornitaloihin suunnitellut sääntelemättömät asunnot (noin 1000 asuntoa), jotka kuitenkin toteutuvat vaiheittain seuraavan kymmenen vuoden aikana. Mikäli Kalasataman keskus jätetään tarkastelussa huomiotta, Kalasataman alueen rahoitus- ja hallintamuotojakauma noudattelee varsin hyvin AM-ohjelmassa asetettuja tavoitteita.

Alla on esitetty Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan alueiden rahoitus- ja hallintamuotojakauma asuntomäärinä (tilanne 1.11.2012), kun huomioidaan alueiden jo valmistuneet ja rakenteilla olevat hankkeet sekä aloittamattomat tontinvaraukset (lähde, talous- ja suunnittelukeskus, ATO-rekisteri).





Esitetyn perusteella voidaan todeta, että ko. alueiden rahoitus- ja hallintamuotojakauma vastaa varsin hyvin nykyisin voimassa olevia asuntopoliittisia tavoitteita painottuen Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan osalta kuitenkin kohtuuhintaiseen säänneltyyn asuntotuotantoon.

Kalasadaman alueen kaavoituksessa ja tontinvarauksissa tulee jatkossa varmistaa, että alueelle luodaan edellytykset myös riittävälle valtion tukemalle vuokra-asuntotuotannolle ja muulle kohtuuhintaiselle tuotannolle. Jätkäsaarella ja Kruunuvuorenrannassa tontinluovutus etenee seuraavan kolmen vuoden aikana ranta-alueille. Rantaan sijoittuvilla alueilla tontinvarausten pääpaino tulee todennäköisesti olemaan sääntelämättömässä tuotannossa. Tällöin suuri osa tonteista luovutettaneen myymällä projektialueiden kaupungilta vaatimien mittavien investointien kattamiseksi. Lisäksi tulee huomata, että osa Kruunuvuorenrannan alueen asuntorakentamisesta toteutuu yksityisessä omistuksessa olevalle maalle, joka painottunee tällöin sääntelämättömään asuntotuotantoon. Näin ollen Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan rahoitus- ja hallintamuotojakauma tulee lähivuosien aikana tasapainottumaan nykytilanteesta merkittävästi.

Tontinvarausesitys pääpiirteissään

Nyt käsiteltävä tontinvarausesitys koostuu (1) yleisen tonttihaun perusteella yksityisille rakennusalan toimijoille ja ryhmärakennuttajille varattavaksi esitettävistä tonteista, (2) Att:lle varattavaksi esitettävistä tonteista sekä (3) tonteista, jotka esitetään luovutettavaksi erillisellä



kilpailulla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä. Tontteja esitetään varattavaksi seuraavista kaupunginosista ja alueilta:

- 10. Sörnäinen, Capellankortteli
- 20. Länsisatama, Jätkäsaari ja Atlantinkaaren itäosa
- 28. Oulunkylä, Maunula ja Patola
- 33. Kaarela, Honkasuo, Luutnantinpolku ja Kuninkaantammi
- 34. Pakila, Länsi-Pakila
- 36. Viikki, Viikinmäki
- 38. Malmi, Pihlajamäki
- 39. Tapaninkylä
- 41. Suurmetsä, Alppikylä ja Jakomäki
- 45. Myllypuro, puukaupunkikylä
- 47. Mellunkylä, Kivikko ja Mustapuronpuisto
- 49. Laajasalo, Gunillankallio ja Haakoninlahti
- 54. Vuosaari, Rastila ja Meri-Rastila.

Tontinvarausesitys käsittää tontteja yhteensä noin 3 600 asunnon rakentamista varten eli yli 7 500 asukkaalle. Varattavaksi esitettävien tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 306 000 k-m². Tonteista noin 1 200 asuntoa vastaava määrä (noin 100 000 k-m²) esitetään varattavaksi yksityisille rakennusalan toimijoille ja ryhmärakennuttamiseen, noin 1 850 asuntoa vastaava määrä (noin 160 000 k-m²) Att:lle ja noin 525 asuntoa vastaava määrä (noin 46 000 k-m²) luovutettavaksi erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä. Näin ollen asuntojen lukumäärän mukaan määritettynä varausesityksen tonteista 51 % varattaisiin Att:lle ja 49 % yksityisille toimijoille.

Tontinvarausesitys käsittää poikkeuksellisesti myös kaksi toimitilatonttia (KTY) Länsisataman Jätkäsaaresta. Toinen toimitilatonteista esitetään varattavaksi Elävän musiikin säätiö ELMU rs:lle liittyen toimitilatontin viereisen myös säätiölle varattavan ensi sijassa valtion tukemien musiikkialan työntekijöille suunnattujen asuntojen rakentamiseen. Tässä tulee rakennuttajaksi mahdollisesti valittavan yhteistyökumppanin olla kaupungin hyväksymä. Toinen toimitilatontti esitetään varattavaksi osana erikseen järjestettävää



ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä, joka käsittää kyseisen toimitilalontin lisäksi kolme asuinkerrostalotonttia.

Esitys tonttien varaajiksi ja tonttien varausehdoiksi on liitteenä 1 olevassa tontinvarausmuistiossa. Tontinvarausmuistio sisältää myös erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä varattavaksi esitettävät tontit.

Taulukkomuotoinen yhteenveto varausesityksestä on liitteenä 2 ja yhteenvetokartta liitteenä 3. Varattavaksi esitettävien tonttien perustiedot ja arvioitu rakentamiskelpoisuuden ajankohta ilmenevät yhteenvetotaulukosta.

Osalla varattavaksi esitettävistä tonteista ei ole vielä voimassa olevaa asemakaavaa, joten näiden tonttien rakentaminen edellyttää muun ohella asemakaavan voimaan tuloa. Valtaosa tonteista arvioidaan saatavan rakentamiskelpoisiksi vuoden 2014 loppuun mennessä tai viimeistään vuoden 2015 aikana. Att:lle kumppanuuskaavoitusta varten varattavaksi esitettävä Jätkäsaaren ns. Atlantinkaaren itäosa saataneen rakentamiskelpoiseksi kuitenkin vasta vuoden 2016 jälkeen.

Varausesityksen tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma

Varausesitykseen sisältyvien tonttien rahoitus- ja hallintamuodon määrittelyn pohjana ovat toimineet AM-ohjelmassa koko kaupungin tasolle asetetut tavoitteet sekä ohjelmassa asetettu tavoite asuntokannan alueellisesta monimuotoisuudesta segregaaation ehkäisemiseksi. Varattavaksi esitettävien tonttien rahoitus- ja hallintamuoto on määritelty kiinteistöviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmatiimin yhteistyönä. Tonteille esitettävästä rahoitus- ja hallintamuodosta on neuvoteltu ja sovittu tontinvaraajiksi esitettävien kanssa.

Tonteille esitettävää rahoitus- ja hallintamuotoa valittaessa on pyritty huomiomaan mm. kunkin alueen nykyisen asuntokannan ja alueilta jo varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma. Alueilla, joilla on jo runsaasti valtion tukemia vuokra-asuntoja, varausten painopiste on pyritty ohjaamaan muuhun kuin ko. tuotantoon. Tontille soveltuvaa rahoitus- ja hallintamuotoa määritettäessä on lisäksi pyritty arvioimaan tonttien rakennettavuutta ja rakentamiskustannuksia. Tontteja, jotka ovat kaavaratkaisujen (esimerkiksi pysäköinti) tai muiden ominaisuuksien (esimerkiksi maaperä) vuoksi rakennettavuudeltaan erityisen vaikeita ja kalliita, ei välttämättä ole ainakaan laajemmassa määrin tarkoituksenmukaista osoittaa valtion tukemaan tuotantoon.

Tontinvarausesitystä laadittaessa on edelleen pyritty arviomaan aluekohtaisesti asuntojen kysyntätilanne eri rahoitus- ja hallintamuotojen välillä. Osa Att:lle varattavaksi esitettävistä tonteista



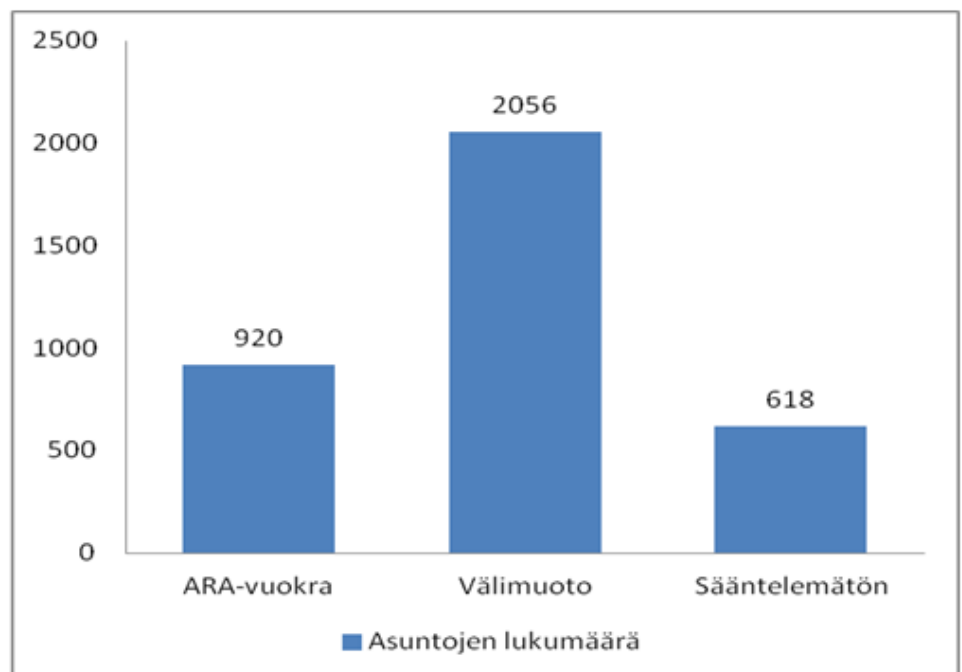
esitetään kysyntään liittyvien epävarmuustekijöiden johdosta varattaviksi yleisemmin välimuodon tuotantoon, jolloin Att voi harkintansa mukaan toteuttaa nämä tontit Hitas-, osaomistus- tai asumisoikeusasuntoina. Tämä edistää tonttien rakentamista, kun hankkeen lopullinen rahoitus- ja hallintamuoto voidaan päättää kulloisenkin kysyntätilanteen mukaan.

Valtaosa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon esitettävistä tonteista esitetään luovutettavaksi noudatetun käytännön mukaisesti erillisellä kilpailulla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä.

Asuntomäärin laskettuna kaikista varausesityksen tonteista noin 26 % esitetään varattavaksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 57 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 17 % sääntelemättömään asuntotuotantoon. Att:n tontinvarauksista puolestaan 42 % olisi valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa ja 58 % välimuodon asuntotuotantoa.

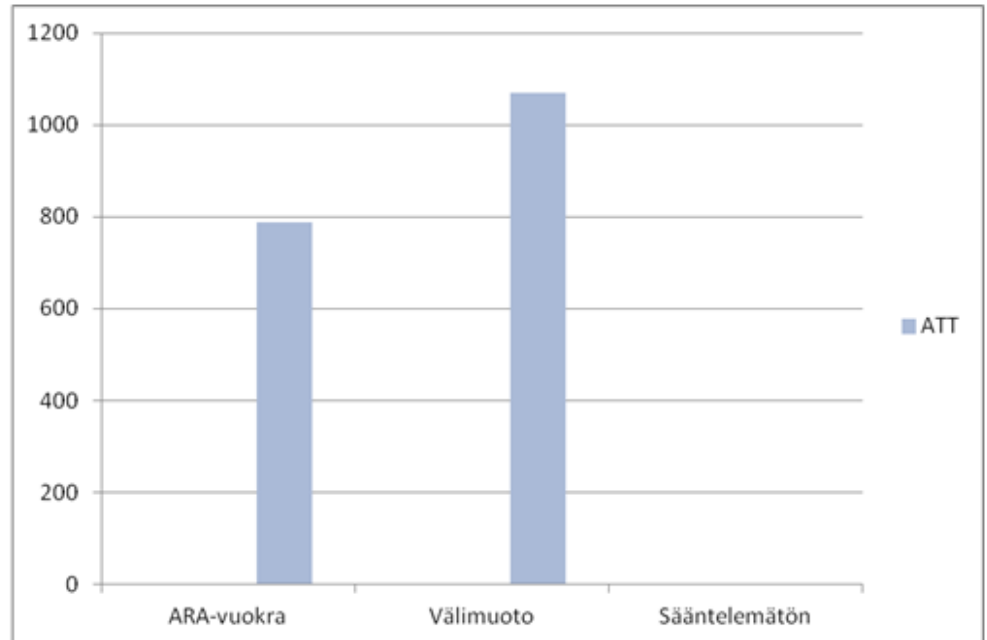
Varausesityksen välimuodon asuntotuotannosta noin 190 asuntoa vastaava määrä olisi opiskelija- ja nuorisoasuntoja. Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuudesta puolestaan noin 100 asuntoa vastaava määrä olisi Att:n toimesta toteutettavaa erityisasumista.

Varausesitykseen sisältyvien tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma asuntomäärinä on esitetty oheisessa taulukossa:





Varausesitykseen sisältyvien Att:lle varattavaksi esitettävien tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma asuntomäärinä on esitetty oheisessa taulukossa:



Tontinvarausten painottuminen säänneltyyn tuotantoon on perusteltua, koska säännelystä ja erityisesti välimuodon asuntotuotannosta on tontinvaraukskannassa tällä hetkellä vajausta. Esitetyn perusteella voidaan todeta, että varausesitys toteuttaa varsin hyvin AM-ohjelman mukaista tavoitetta rahoitus- ja hallintamuotojakauman osalta.

Yleisen tonttihaun perusteella varattavaksi esitettävät tontit

Helsingin kaupunki luovuttaa yksityisille toimijoille asuntotontteja hakemusten ja kilpailujen perusteella. Tonttien suuresta määrästä johtuen valtaosa tonteista luovutetaan hakemusten perusteella suoravarauksin. Hakemusten perusteella tehtävät tontinvaraukset valmistellaan pääasiallisesti keskitetysti joko yleisten tonttihakujen yhteydessä tai niitä täydentävien, usein vain tietyn tyyppisille hankkeille suunnattavien, ns. ilmoittautumismenettelyjen yhteydessä.

Yleiset tonttihaudet suunnataan ammattimaisille rakennuttajille ja rakentajille, mutta ne ovat kaikille avoimia. Tontinvarausesityksen valmistelun tavoitteena on muodostaa esitys, joka vastaa mahdollisimman hyvin kaupungin kulloinkin voimassa olevia asuntopoliittisia tavoitteita. Tontinvarauksihakemusten käsittelyssä ja hakemuksia arvioitaessa noudatetaan mm. seuraavia AM-ohjelmaan



sekä sitä edeltäviin asuntopoliittisiin ohjelmiin perustuvia vakiintuneita periaatteita ja käytäntöjä:

- Hakemuksessa esitetyn hankkeen tulee toteuttaa kaupungin asettamia asuntopoliittisia tavoitteita.
- Varauksensaajaksi ei esitetä tahoja, jotka on laiminlyönyt yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisen.
- Varauksensaajaksi esitettävällä hakijalla tulee olla riittävä tekninen taito sekä rahoitus- ja muut resurssit varattavan tontin rakentamiseksi. Lisäksi hakemuksen mukaisen hankkeen tulee olla yleisesti uskottava. Hankkeen uskottavuus selvitetään mm. neuvotteluin.
- Rakennus- ja rakennuttaja-alan kilpailun edistämistä voidaan käyttää tontinvarausta puoltavana tekijänä uusien toimijoiden osalta.
- Etusijalle asetetaan pääsääntöisesti rakennuttajien ja rakennuttajakonsulttien hakemukset. Tontteja varataan hakemusten perusteella vain poikkeustapauksissa (esim. kehittämishankkeet) rakennusliikkeille.
- Etusijalle asetetaan lähtökohtaisesti hakemukset, joissa esitetään tonttia varattavaksi säänneltyyn tuotantoon. Vapaarahoitteiseen sääntelemättömään tuotantoon luovutettavat tontit luovutetaan pääsääntöisesti kilpailuttamalla tai erillisellä ilmoittautumismenettelyllä.
- Kehittämishankkeiden osalta Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltava kannanotto puoltaa tontinvaraushakemuksen hyväksymistä.

Edellä mainittuja periaatteita on noudatettu myös nyt käsiteltävänä olevan yleisen tonttihaun valmistelussa.

Yleisessä tonttihaussa saadut hakemukset ja neuvottelut

Kiinteistöviraston tonttiosasto kartoitti keväällä yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektien ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa varauskelpoiset asuntotontit. Varauskelpoisiksi arvioitiin pääsääntöisesti tontit, jotka arvioidaan saatavan rakentamiskelpoisiksi viimeistään noin puolentoista vuoden kuluessa varauspäätöksestä.

Varauskelpoiseksi tuolloin arvioidut tontit kuulutettiin haettaviksi Helsingin Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa 14.4.2012 sekä tonttiosaston Internet-sivuilla. Tontteja kuulutettiin haettaviksi Länsisataman Jätkäsaaren, Oulunkylän Maunulan ja Patolan, Kaarelan Honkasuon, Länsi-Pakilan, Viikin Viikinmäen, Malmin Pihlajanmäen, Tapaninkylän, Suurmetsän Alppikylän, Mellunkylän Kivikon, Laajasalon Gunillankallion sekä Vuosaaren Rastilan ja Meri-Rastilan alueilta.



Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus oli noin 137 000 k-m², joka vastaa noin 1 500 asuntoa. Haettavat tontit olivat kerros- ja rivitalotontteja, jotka soveltuivat erityisesti tuottajamuotoiseen rakentamiseen.

Osa haettavaksi kuulutetuista tonteista jätettiin varausesityksen jatkovalmistelussa mm. kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi varausesityksen ulkopuolelle.

Hakuajan päättymiseen mennessä (16.5.2012) yhteensä 39 toimijaa ja yhteenliittymää jätti tonttivarauksen hakemuksen tonttiosastolle. Näiden lisäksi ennen hakuajan alkamista tonttiosastolle toimitettuja hakemuksia (tai hakemuksiksi tulkittavia asiakirjoja) oli yhteensä 30 kappaletta. Hakuajan jälkeen tonttiosastolle toimitettuja hakemuksia ei ole huomioitu varausesityksen valmistelussa.

Kaikkia hakijoita pyydettiin toimittamaan hakemuksen liitteenä todistukset yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisesta sekä luottokelpoisuustodistus. Niitä hakijoita, jotka olivat toimittaneet hakemuksensa ennen hakuajan alkamista ja joille nyt esitetään varattavaksi tonttia, pyydettiin täydentämään hakemustaan mm. mainittujen todistusten osalta.

Hakemuksista saatujen tietojen perusteella tonttiosasto kutsui jatkoneuvotteluihin yhteensä 27 hakijaa. Neuvotteluihin osallistuivat tonttiosaston lisäksi kaupungin puolelta tarpeen mukaan myös talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektien edustajat, kaupunkisuunnitteluviraston edustajat sekä Hitas-työryhmän edustaja. Neuvotteluissa tarkennettiin ja täydennettiin hakemuksissa annettuja tietoja. Lisäksi osalta hakijoista pyydettiin lisäselvityksiä ja hakemuksen täydennyksiä.

Yksityisille toimijoille esitettävien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat liitteenä 4.

Yleiset perustelut

Esittelijä toteaa, että yleisen tonttihaun perusteella esitettävät varaukset on valmisteltu kiinteistöviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektien sekä asunto-ohjelma-
tiimin ja kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston alueprojektien yhteistyönä.

Varausesitys perustuu hakijoiden hakemusasiakirjoissa esittämiin sekä neuvotteluissa saatuihin tietoihin ja selvityksiin. Hakemusten ja neuvotteluiden perusteella varauksia esitetään hankkeille, jotka toteuttavat mahdollisimman hyvin rahoitus- ja hallintamuodoltaan sekä muulta sisällöltään kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita sekä



asemakaavoituksen yhteydessä alueiden rakentamiselle asetettuja maankäytöllisiä tavoitteita.

Nyt puheena olevan varausesityksen valmistelussa selkeä pääpaino on normaalissa asuntotuotannossa ja erityisesti säännellyssä asuntotuotannossa. Erityisryhmille tarkoitettuja asuntohankkeita varten ei jäljempänä tarkemmin selostetuin perustein nyt esitetä tontinvarauksia. Näille hankkeille on tarkoitus järjestää oma suunnattu tonttihaku vuoden 2013 aikana.

Tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaisesti varausesityksen valmistelussa etusijalle on pääsääntöisesti asetettu rakennuttajaorganisaatioiden hakemukset edellyttäen, että rakennuttajalla on arvioitu olevan riittävät taloudelliset ja muut resurssit hankkeen toteuttamiseksi.

Helsingin rakennusalan markkinoille on kiinteistötoimen näkemyksen mukaan tunnusomaista pienten- ja keskisuurten rakennusliikkeiden vähäinen määrä ja tuotantotapojen yksipuolisuus. Tämä näkyy muun ohella Att:n heikkona urakkatarjoustilanteena ja kaupungin tontinluovutuksessa siinä, että esikaupunkialueille sijoittuville pienemmille tonteille on usein vaikea löytää toteuttajia.

Tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaan varauksia esitetään rakennusliikkeille vain erityisin perustein. Rakennusalan kilpailun edistämiseksi ja uusien rakennusalan toimijoiden saamiseksi Helsinkiin tontinvarauksia esitetään nyt uusille (keskisuurille) rakennusliikkeille sekä uusille rakennuttajille Jätkäsaaresta, Kivikosta, Länsi-Pakilasta, Pihlajamäestä, Alppikylästä, Gunillankalliosta ja Rastilasta. Tällä tavoin uudet rakennusalan toimijat ja näiden toteutusorganisaatiot voivat tutustua Helsingin rakentamisen käytänteisiin ja prosesseihin. Lisäksi uudet toimijat voivat tällöin luoda omia alihankintaketjujaan sekä löytää Helsingin alueelta yhteistyökumppaneita tulevia hankkeita varten. Tämä alentanee kynnystä osallistua jatkossa Att:n järjestämiin urakkatarjouskilpailuihin ja kaupungin tontinluovutuskilpailuihin. Lisäksi uusien Hitas-rakennuttajien saaminen Helsinkiin on hyvin toivottavaa vanhojen perinteisten Hitas-rakennuttajien keskittyessä nykyisellään pääasiassa muuhun asuntotuotantoon.

Myös uusille rakennusliikkeille ja rakennuttajille varattaviksi esitettävät tontit esitetään varattavaksi pääasiassa säänneltyyn tuotantoon. Varausesityksen valmistelussa on uusien toimijoiden osalta kiinnitetty erityistä huomiota varauksensaajan kykyyn ja resursseihin hankkeen toteuttamiseksi.

Helsingin kaupungin asuntokannasta noin 86 % sijoittuu kerrostaloihin ja vain noin 14 % pientaloihin. Tämä suhdeluku ei todennäköisesti tule muuttumaan myöskään tulevaisuudessa. Kaupungin kilpailukyvyyn



kannalta onkin tärkeää, että kaupunki huolehtii osaltaan kerrostaloasumisen ja -rakentamisen houkuttelevuudesta ja kehittämisestä. Tästä syystä varausesityksen valmistelussa on painotettu kehittämishankkeita. Tontinvarauksia esitetään kolmelle Jätkäsaareen sijoittuvalle ja yhdelle Mellunkylän Kivikkoon sijoittuvalle kehittämishankkeelle. Kaupungin poikkihallinnollinen Kehittyvä kerrostalo -työryhmä on puoltanut hankkeiden ottamista osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa.

Asuntohankkeiden toteutusmuotojen monipuolistamiseksi ja asukaslähtöisen ryhmärakennuttamisen edistämiseksi esitetään hakemusten perusteella ryhmärakennuttamishankkeisiin varattavaksi yksi kerrostalotontti Jätkäsaaresta ja yksi rivitalotontti Oulunkylän Maunulasta. Näiden hankkeiden toteutuskelpoisuus on pyritty varmistamaan neuvotteluin ja edellyttämällä (alustavan) hankesuunnitelman laadintaa. Hakijoilta on tällöin myös edellytetty, että hankkeen kokoon nähden riittävän suuri ryhmä yksityishenkilöitä on ilmaissut kiinnostuksensa hanketta kohtaan. Tällaisten hankkeiden erityispiirteistä johtuen varausehdoissa edellytetään mm. uskottavan hankesuunnitelman laadintaa sekä rakennuttajakonsultin/projektinjohtajan nimeämistä hankkeiden suunnittelun ja toteutuksen ohjausta ja koordinoitua varten.

Hakemukset, joiden perusteella esitetään tontinvarauksia, ovat liitteenä 5. Hakemukset ovat kokonaisuudessaan esittelijällä nähtävänä kokouksessa.

Hakemukset, jotka eivät anna aiheutta toimenpiteisiin

Suuri osa nyt käsiteltävistä tontinvaraushakemuksista kohdistuu alueisiin ja tontteihin, jotka eivät olleet esim. kaavoituksen keskeneräisyydestä johtuen nyt käsiteltävässä tonttihaussa mukana. Lisäksi osa näistä hakemuksista kohdistuu sijainniltaan erityisen keskeisiin ja arvokkaisiin alueisiin (esim. Lauttasaaren Lohiapajanlahden alue), jotka tulee luovuttaa erillisellä kilpailulla tai ilmoittautumismenettelyllä. Näiden hakemusten perusteella ei esitetä tontinvarauksia.

Kaupungin kannalta on tärkeää varmistua siitä, että tontinvaraajalla on riittävä kyky sekä riittävät taloudelliset ja muut resurssit usein hyvin vaativan rakennushankkeen toteuttamiseksi ilman viivytystä. Tämä korostuu erityisesti vaativilla kantakaupungin läheisyyteen sijoittuvilla alueilla, jossa tontin rakentamisen viivästyminen saattaa vaikuttaa myös muiden tonttien rakentamiseen. Osa hakijoista ei ole esittänyt hakemuksessaan riittävää tai uskottavaa selvitystä hakijan kyvystä ja resursseista hakemuksessa esitetyn hankkeen toteuttamiseksi.



Tällaisia olivat mm. yksittäisten yksityishenkilöiden esittämät hakemukset, joissa pyydettiin kerrostalotontin varaamista Jätkäsaaresta.

Kaupunki varaa tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaan hakemusten perusteella tontteja sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon vain erityisissä poikkeustapauksissa. Hakemukset, joissa esitettiin tontin varaamista sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon, eivät siten antaneet aiheutta tontinvarauksen esittämiseen. Sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon esitetään varattavaksi tontteja ainoastaan Alppikylän alueelta. Alppikylän alueelta varattavaksi esitettävät tontit ovat markkinoitavuudeltaan erittäin vaikeita. Alppikylän tontit ovat olleet rakentamiskelpoisia jo vuosia, mutta tonteille ei ole löytynyt soveltuvaa hanketta. Kaupungin kannalta on olennaista edistää po. alueen rakentumista.

Rakennuttajakonsulttivetoiseen ryhmärakennuttamiseen ei esitetä tontinvarauksia. Kaikilla neljällä hakijalla on jo nykyisellään aloittamattomia tontinvarauksia, joten lisävarausten tekeminen tässä vaiheessa ei liene perusteltua.

Yksityisten toimijoiden erityisasumisen hankkeille (esim. asunnottomat, vanhusten hoivakodit, mielenterveyskuntoutujien tukiasunnot, vammaisten palveluasunnot jne.) ei tällä varauskierroksella esitetä tontinvarauksia. Tonttiosaston tarkoituksena on järjestää vuoden 2013 aikana erillinen erityisasumisen hankkeille suunnattu tonttihaku yhteistyössä sosiaali- ja terveystieteiden kanssa. Keskitetty tonttihaku mahdollistaa selkeiden tavoitteiden ja valintakriteerien määrittelyn. Samalla hakemusten keskitetty käsittely mahdollistaa eri toimijoiden esittämien hankkeiden vertailemisen keskenään. Tonttihaku järjestettäisiin, kun kaupunki on ensin määritellyt tarpeen omana tuotantona toteutettaville erityisasunnoille ja kun talous- ja suunnittelukeskuksen johdolla kevään 2013 aikana tehtävä yleisten rakennusten tonttikartoitus on valmistunut.

Lisäksi ennen edellä mainitun tonttihaun järjestämistä tulee muun ohella selvittää, miten tontinvarauksissa ja -luovutuksissa huomioidaan jatkossa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) kesällä 2012 antama ohje, jonka mukaan palveluasumisen hankkeissa palvelun tuottajan ja rakennuksen omistajan tulee olla erillisiä siten, että palvelun tuottaja on vaihdettavissa. Lisäksi ARA:n ohjeen mukaan tulisi varmistua siitä, että asumisen kustannukset erotetaan palvelujen kustannuksista. Ohjeella voi olla merkittäväkin vaikutus valtion tuella toteutettavien erityisasumisen hankkeiden tontinluovutukseen ja luovutusehtoihin. Tarkoituksenmukaista on, että pääkaupunkiseudun kunnilla olisi yhtenäiset menettelyt ja ehdot luovutettaessa tontteja po. hankkeisiin.



Hakemukset, joiden perusteella ei esitetä tontinvarauksia, ovat liitteenä 6. Hakemukset ovat kokonaisuudessaan esittelijällä nähtävänä kokouksessa.

Asuntotuotantotoimistolle esitettävät varaukset

Kaupunginhallituksen lokakuussa 2012 tekemän AM-ohjelman täytäntöönpanoa koskevan päätöksen mukaan kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimen tulee huolehtia kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä.

Tonttiosasto on kevään ja syksyn 2012 aikana kartoittanut yhteistyössä Att:n kanssa Att:n tuotantoon soveltuvat asuntotontit. Tontinvarauksista on valmistelun yhteydessä neuvoteltu Att:n, talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektien sekä asunto-ohjelman tiimin ja kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston alueprojektien kanssa.

Att:n tuotantotavoitteet huomioiden Att:n suhteellinen osuus tontinvarauksista tulisi olla noin 42 % kaikista varauksista. Att:lla on kuitenkin nykyisellään voimassa olevia tontinvarauksia suhteellisesti vähemmän (37 %) kuin muilla varaajilla.

Att:n tuotantotavoitteiden tukemiseksi Att:lle esitetään nyt lisävarauksia yhteensä noin 1 850 asunnon rakentamista varten eli noin 160 000 k-m². Varattava määrä vastaa laskennallisesti noin 1,2 vuoden Att:n tuotantotavoitteiden mukaista tuotantoa. Att:lle varattavaksi esitettävät tontit sijoittuvat Länsisataman Jätkäsaaren ja Atlantinkaaren itäosan, Kaarelan Luutnantinpolun ja Kuninkaantammen, Myllypuron puukaupunkikylän, Mellunkylän Mustapuronpuiston sekä Laajasalon Gunillankallion ja Haakoninlahden alueille.

Kaupunginhallituksen AM-ohjelman täytäntöönpanopäätöksen mukaisesti tonttiosasto tulee nyt esitettävien varausten lisäksi alkuvuoden 2013 aikana yhteistyössä Att:n ja talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa selvittämään mahdollisuudet tarkistaa joidenkin jo olemassa olevien varausten rahoitus- ja hallintamuodon muuttamista valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Att:lle varattavaksi esitettävien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat liitteenä 7.

Kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä varattavaksi esitettävät tontit ja ns. jatkuva tonttihaku

Edellä esitettyjen hakemusten perusteella tehtävien ja Att:lle esitettävien tontinvarausten lisäksi esitetään varattavaksi tontteja luovutettaviksi erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyillä yhteensä noin 525 asuntoa vastaava määrä eli noin 46 000 k-m². Tontit



sijoittuvat Sörnäisten Kalasataman, Länsisataman Jätkäsaaren, Lauttasaaren Lautasaarenmäen, Tapaninkylän, Suurmetsän Alppikylän, Myllypuron puukaupunkikylän, Mellunkylän sekä Laajasalon Gunillankallion alueille.

Kaupunginhallitukselle esitetään näiden tonttien osalta, että kiinteistölautakunta oikeutetaan päättämään tonttien tarkemmista varausehdoista sekä järjestämään ja ratkaisemaan kilpailut/ilmoittautumismenettelyt.

Tonttiosasto pyrkii kehittämään kaupungin tontinvaraus- ja luovutusprosesseja. Kaupunginhallitukselle esitetään, että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin jatkossa päättämään sellaisten asuntonttien varauksista, jotka ovat sisältyneet vähintään kerran erikseen julkisesti vireille kuulutettuun yleiseen tonttihakuun, ilmoittautumismenettelyyn tai kilpailuun ja joille ei ole tästä huolimatta löydetty tontinvaraajaa. Nämä tontit ovat pääsääntöisesti yksittäisiä pieniä tai pienehköjä esikaupunkialueille sijoittuvia tontteja, joilla ei välttämättä ole suurta asuntopoliittista merkitystä. Tällaiset tontit siirtyisivät ns. jatkuvaan tonttihakuun, jolloin tontit laitettaisiin yleisesti haettaviksi tonttiosaston Internet-sivuille. Näiden tonttien osalta varauksia voitaisiin käsitellä yksittäin sitä mukaa, kun soveltuvia hankkeita löytyy.

Edellä kuvattu ns. jatkuva tonttihaku nopeuttaisi ja sujuvoittaisi merkittävästi kaupungin tontinluovutusprosessia. Kiinteistölautakunta voisi esityksen mukaan varata tontteja kuitenkin vain sääntelemättömään asuntotuotantoon tai välimuodon tuotantoon. Mikäli tonttia esitetään varattavaksi valtion tukemaan asuntotuotantoon, asiasta päättäisi kaupunginhallitus. Esitetty jako vastaa kaupunginhallituksen 3.11.2008 (1311 §) tekemää päätöstä, jonka mukaan kiinteistölautakunnalla on oikeus päättää tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta edellyttäen, ettei muutos merkitse rahoitus- ja hallintamuodon muuttamista valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Nyt käsiteltävään varausesitykseen sisältyy kaksi Suurmetsän Alppikylän tonttia ja kolme Viikin Viikinmäen tonttia, jotka esitetään siirrettäväksi edellä esitettyyn jatkuvaan tonttihakuun.

Kilpailuihin ja muihin tontinluovutusmenettelyihin varattavaksi esitettävien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat liitteenä 8.

Tontti- ja hankekohtaiset perustelut

Edellä esitettyjä tontinvarausesityksen yleisiä perusteluja täydentävät tontti- ja hankekohtaiset perustelut on esitetty liitteenä 9 olevassa perustelumuistiossa.



Keskeiset varausehdot

Tontinvarauksissa esitetään noudatettavaksi tontinvarausmuistiosta ja sen liitteistä ilmeneviä tonttikohtaisia ehtoja sekä tontinvarauksissa tavanomaisesti noudatettavia yleisiä varausehtoja. Kiinteistölautakunta päättäisi erikseen erillisillä kilpailuilla ja ilmoittautumismenettelyillä luovutettavien tonttien varausehdoista kilpailuohjelmien hyväksymisen sekä tonttien varaamisen yhteydessä.

Varausehtoihin esitetään sisällytettäväksi uusina ehtoina harmaan talouden torjuntaa koskevat ehdot sekä ehdot, jotka velvoittavat tontinvaraajaa aktiivisesti edistämään tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungille varataan seuraamuksitta oikeus määrätä varaus päättymään kesken varausajan, jos varauksensaaja tai varauksensaajana olevan yhtiön johtohenkilö syyllistyy harmaan talouden rikoksiin. Kaupungilla olisi vastaava oikeus myös tilanteissa, joissa on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausaikana ja viivästys johtuu varauksensaajasta.

Varauksiin esitetään sisällytettäväksi omistusasuntotuotannon osalta perheasuntojen toteuttamista koskevat AM-ohjelman mukaiset ehdot. Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan projektialueilla Hitas-tuotantona toteutettavissa hankkeissa hankkeen asuinhuoneistoalasta 70 prosenttia tulee toteuttaa perheasuntoina (2 makuuhuonetta tai enemmän), ja näiden asuntojen keskipinta-alan tulisi olla vähintään 80 h-m². Muilla kuin edellä mainituilla alueilla toteutettavassa Hitas-tuotannossa sekä sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa vastaava prosenttiluku on 50. Alhaisempi perheasuntovaatimus helpottanee merkittävästi omistusasuntotuotannon toteuttamista alueille, jotka ovat usein markkinoitavuudeltaan keskustan tuntumassa sijaitsevia projektialueita haastavampia.

Yksityisille toimijoille varattavaksi esitettävien valtion tukemien vuokra-asuntohankkeiden osalta varausehtoihin esitetään sisällytettäväksi ehto, jonka mukaan asuntojen vuokrataso on säännelty ja vuokrat tulee määritellä omakustannusperiaatteen mukaisesti asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymään hankinta-arvoon perustuen. Varauksensaaja olisi velvollinen vaadittaessa esittämään kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

Lisäksi Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan alueilla esitetään noudatettaviksi alueellisia varausehtoja, jotka koskevat mm. tonttien pysäköintijärjestelyitä, alueellisiin palveluyhtiöihin liittymistä sekä suunnittelun ja rakentamisen ohjausta. Jätkäsaaren ja



Kruunuvuorenrannan alueen tontinvaraukset tulisivat voimaan vasta, kun tontinvaraajat ovat allekirjoittaneet alueellisten varausehtojen sisältämän sitoumuksen.

Tontinvarausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan

Nyt käsiteltävien tontinvarausten jälkeen kaupungilla olisi varattuna tontteja yhteensä lähes 14 000 asunnon rakentamista varten eli noin 1,23 milj. k-m². Varauskanta mahdollistaa siten lähes neljän vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon (3 600 as/vuosi) ja asuntoja lähes 31 000 asukkaalle.

Tontinvarausesitys tasapainottaa nykyisen tontinvarauskannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa. Asuntomäärien mukaan laskettuna varauskannasta noin 22 % olisi varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, 41 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 37 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Varausesityksen jälkeen kaupungilla olisi varattuna tontteja opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoon noin 540 asunnon rakentamista varten ja erityisasumisen hankkeita varten noin 530 asuntoa vastaava määrä.

Varausesityksen jälkeen Att:lle olisi varattuna tontteja noin 5 700 asunnon rakentamista varten, joka vastaa laskennallisesti noin 3,8 vuoden Att:n tuotantotavoitteiden mukaista tuotantoa. Varausesityksen jälkeen Att:n suhteellinen osuus kaikista tontinvarauksista nousee lähelle 42 %:n tavoitetasoa ollen 41 % kaikista tontinvarauksista.

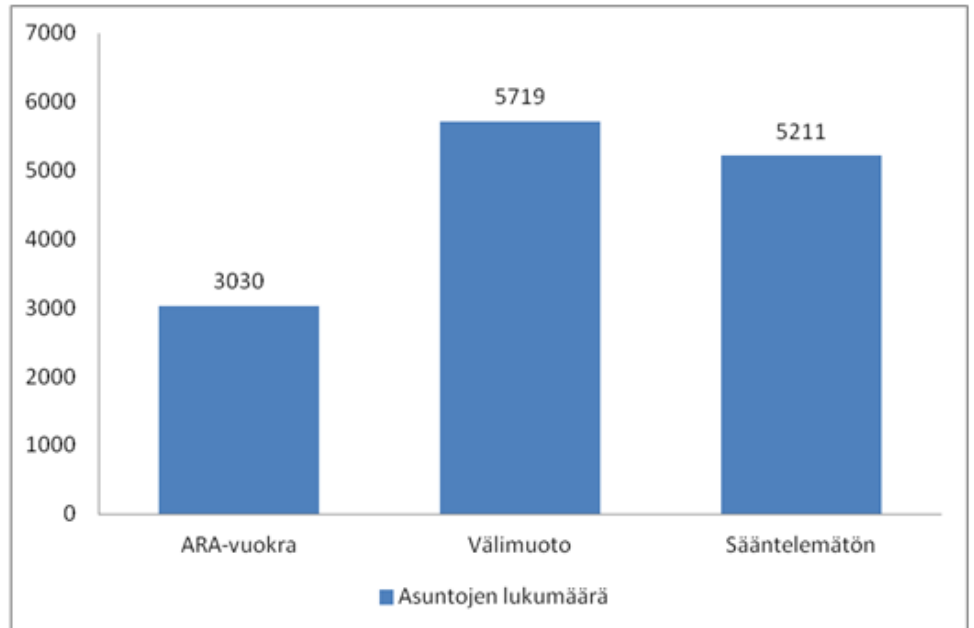
Varausesityksellä ei ole juuri vaikutusta Att:n tontinvarauskannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan. Att:lle tulisivat siten jatkossa löytää tontteja erityisesti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Tontinvarausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan koko kaupungin tasolla, Att:n tontinvarauksiin sekä keskeisillä projektialueilla on esitetty alla olevissa taulukoissa.

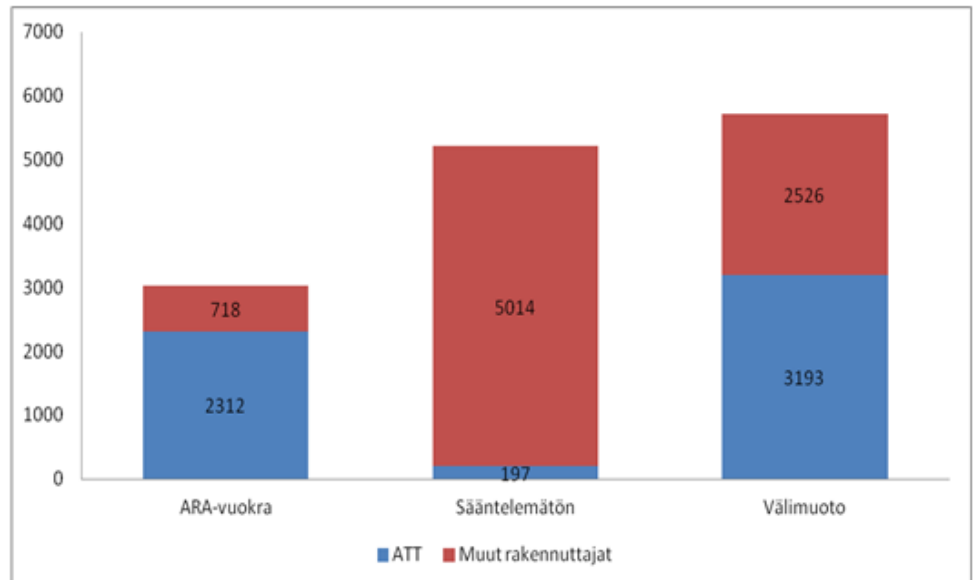
Tontinvarauskanta (aloittamattomat tontinvaraukset) koko kaupungissa rahoitus- ja hallintamudoittain asuntomäärinä:



21.01.2013



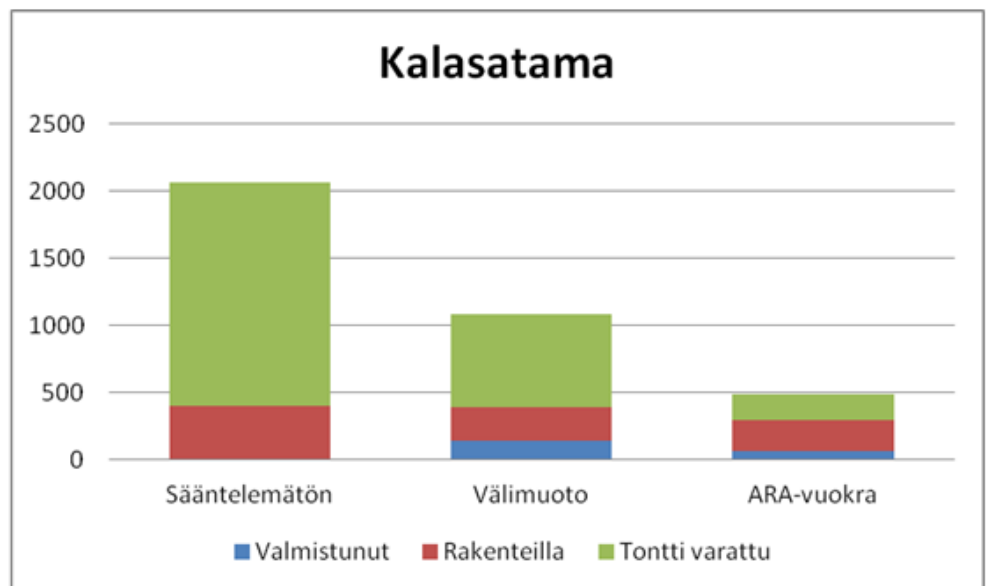
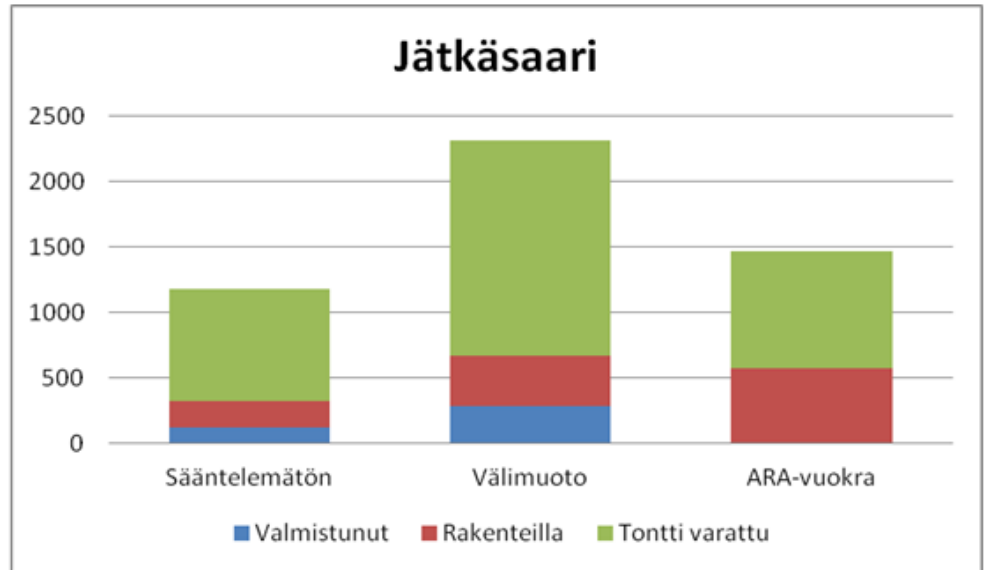
Att:n tontinvarauskanta rahoitus- ja hallintamuodoittain asuntomäärinä:

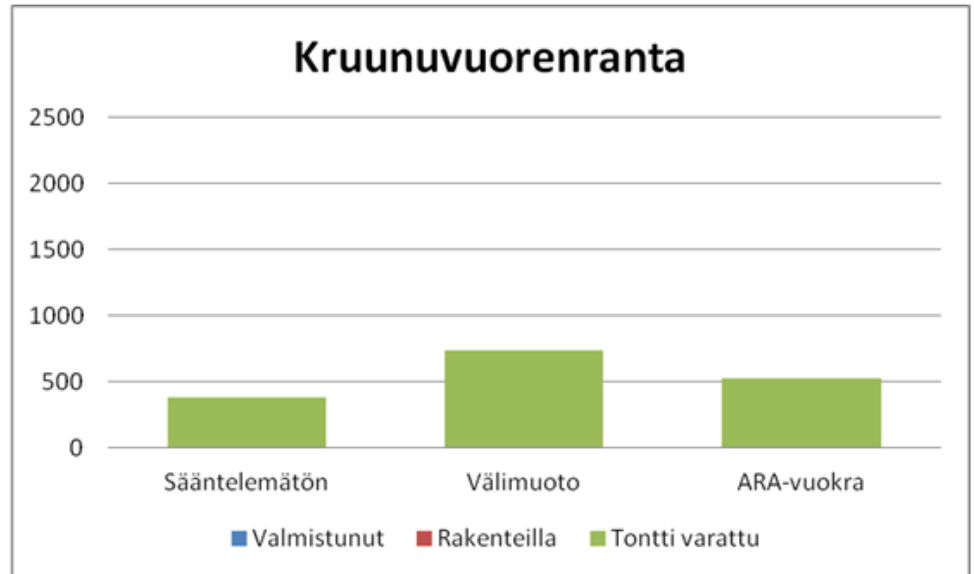


Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan rahoitus- ja hallintamuotojakauma asuntomäärinä (valmistuneet, rakenteilla olevat ja varatut tontit):



21.01.2013





Yhteenvedona voitaneen todeta, että varausesityksen jälkeen kaupungin tontinvarauskanta noudattelee varsin hyvin asetettuja tavoitteita niin määrällisten tavoitteiden kuin rahoitus- ja hallintamuotojakaumankin suhteen. Jatkossa asemakaavoituksessa ja varauksia valmisteltaessa tulee kuitenkin huolehtia, että valtion tukemalle asuntotuotannolle luodaan riittävät edellytykset. Lisäksi tulee huolehtia myös siitä, että sääntelämättömälle asuntotuotannolle luodaan tontinvarauksin riittävät edellytykset erityisesti Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan alueilla, joilla varaukset painottuvat nykyisellään säänneltyyn kohtuuhintaiseen tuotantoon.

Liitteenä 10 on erillinen selvitys projektialueiden hallintamuuodoista arvioituine toteutumisaikatauluineen.

Lopuksi

Esittelijä pitää edellä selostettujen lisävarausten tekemistä perusteltuna. Varattavaksi esitettävät tontit mahdollistavat noin vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon ja asuntoja yli 7 500 asukkaalle. Toisaalta on kuitenkin syytä huomata, ettei suurta osaa tonteista todennäköisesti saada rakentamiskelpoisiksi seuraavan kahden vuoden kuluessa ja varauksia jouduttaneen jatkamaan.

Kiinteistölautakunta on kaupunginhallituksen 12.2.2007 (186 §) tekemän päätöksen nojalla oikeutettu jatkamaan kaupunginhallituksen päättämiä varauksia enintään yhdellä vuodella silloin, kun jatkotarpeelle on perusteltu syy, joka ei johdu varauksensaajasta itsestään.



Seuraavan kerran uusia tontinvarauksia esitetään laajemmassa määrin syksyllä 2013. Tällöin varattavaksi tulee todennäköisesti tontteja mm. Jätkäsaaren Saukonlaiturin, Kruunuvuorenrannan Haakoninlahden, Honkasuon ja Kuninkaantammen sekä Haagan Isonnevan alueilta. Näiden varausten yhteydessä tulee huolehtia siitä, että tontteja varataan riittävästi myös sääntelemättömään asuntotuotantoon. Tähän onkin näillä alueilla hyvät edellytykset. Lisäksi Att:lle tulee jatkossa pyrkiä löytämään uusia tontteja erityisesti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Vuoden 2013 aikana on myös tarkoitus esittää tontteja varattaviksi erityisasumisen hankkeita varten.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan yksimielisen esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontinvarausmuistio 13.12.2012
- 2 Yhteenvetotaulukko tontinvarausesityksestä
- 3 Yhteenvetokartta tontinvarausesityksestä
- 4 Sijainti- ja tonttikartat (yksityiset toimijat)
- 5 Hakemukset, joiden perusteella esitetään varausta
- 6 Hakemukset, joiden perusteella ei esitetä varausta
- 7 Sijainti- ja tonttikartat (Att)
- 8 Sijainti- ja tonttikartat (kilpailut)
- 9 Perustelumuistio 13.12.2012
- 10 Projektialueiden hallintamuodot 2013

Otteet

Ote

Varauksen saajat

Muut hakijat

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 1

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 1

Tiedoksi; Muutoksenhakukielto, valmistelu

Kiinteistölautakunta
Kehittämisosasto
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Päätöshistoria

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



21.01.2013

Kaj/4

Kaupunginhallitus 14.01.2013 § 48

Pöydälle 14.01.2013

HEL 2012-016634 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 19.12.2012 § 715

HEL 2012-016634 T 10 01 01 00

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi liitteenä nro 1 olevasta tontinvarausmuistiosta ilmenevät tontit asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja/ -kilpailuja varten 31.12.2014 saakka muistiosta ilmeneville tahoille sekä muistiosta ja sen alaliitteistä ilmenevin ehdoin.

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestämään liitteenä olevasta tontinvarausmuistiosta ilmenevät ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyt sekä kilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

C

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan tekemään varausehtoihin muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

D

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia edellyttäen, että kaupunginhallitus hyväksyy päätösehdotuksen C kohdan.



E

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus toteaisi, etteivät liitteinä nrot 5 ja 6 olevat hakemukset anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

F

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan varaamaan ns. jatkuvan tonttihaun perusteella säätelemättömään asuntotuotantoon tai välimuodon asuntotuotantoon sellaiset asunto- ja yleisten rakennusten tontit, jotka on vähintään kerran kuulutettu yleisen tonttihaun, ilmoittautumismenettelyn tai kilpailun yhteydessä yleisesti haettavaksi, mutta tonteille ei ole tonttihaussa löydetty tällöin varaajaa.

13.12.2012 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi
Jaana Yli-Paunu, kiinteistösihteeri, puhelin: 310 31805
jaana.yli-paunu(a)hel.fi