



09.09.2013

Kaj/7

## § 961

### Valtuutettu Pekka Saarnion toivomusponsi kaupungin omien vuokra-asuntojen tarvitsemien tonttien etusijaisuudesta kaavoituksessa ja tonttienluovutuksissa

HEL 2012-013227 T 00 00 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 12.9.2013 hyväksymän toivomusponnen (Saarnio) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Valtuutettu Pekka Saarnion toivomusponsi

#### Otteet

##### Ote

Ponnen ehdottaja

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 12.9.2013 hyväksymän toivomusponnen (Saarnio) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

#### Esittelijä

Hyväksyessään 12.9.2012 Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

"Kaupunginvaltuusto edellyttää sen selvittämistä, miten kaupungin kaavoituksessa ja tonttien luovutuksessa voidaan kaupungin omien vuokra-asuntojen tarvitsemat tontit asettaa etusijalle ja turvata suunnitelmien toteutuminen kohtuuhintaisina." (Pekka Saarnio)



Kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 24 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava pöytäkirjan ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomuspöytäkirjan johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua pöytäkirjan hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen tiedoksi myös muille valtuutetuille.

Esittelijä viittaa saatuihin lausuntoihin ja toteaa, että hallinta- ja rahoitusmuodon ohjaamisella taataan kaupunkirakenteen monipuolisuus ja tasapainoinen kaupunkikehitys. Kaupunginvaltuuston hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelman (AM-ohjelman) mukaisena tavoitteena on, että vuosittaisesta asuntotuotannosta 20 % toteutetaan valtion tukemina vuokra-asuntoina. Kaupungin maalle rakentuvan tuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma määritellään tontinluovutusten yhteydessä virastojen välisen aluetasoisien tarkastelun pohjalta. Käytännössä aluetasoinen esim. projektialueiden hallinta- ja rahoitusmuotojakauma valmistellaan kiinteistöviraston, kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen sekä tarvittaessa rakennuttamisesta vastaavan asuntotuotantotoimiston välisenä yhteistyönä. Täydennysrakentamisalueilla huomioidaan myös olemassa olevan asuntokannan hallintamuotorakenne.

Kaupunki varaa asuntotuotantotontteja eri rakennuttajille tai rakentajille. Asuntotonttien varaamisesta päättää voimassaolevan johtosäännön mukaisesti kaupunginhallitus. Tontinvarauksilla toteutetaan AM-ohjelmassa asetettuja asuntopoliittisia tavoitteita, joista keskeisimpiä ovat juuri asuntotuotannolle asetetut määrälliset tavoitteet sekä asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma.

Asuntorakentamisen kustannuksiin vaikuttavat merkittävimmin pysäköintiratkaisu ja maaperän rakennettavuus. Pysäköintiratkaisulla on yksittäisistä tekijöistä suurin vaikutus asuntojen hintaan ja pysäköinnin kalleus on merkittävä syy siihen, että valtion tukemaan vuokratuotantoon on haastavaa löytää sopivia tontteja tehokkaasti rakennettavilta uusilta projektialueilta ja keskeisesti sijaitsevista täydennysrakentamiskohteista, joissa autopaikat joudutaan sijoittamaan joko pihakansien alle tai suuriin pysäköintilaitoksiin. Tehokas rakentaminen on kaupungin maankäyttöön liittyvien tavoitteiden mukaista, mutta sen edellyttämät autopaikkaratkaisut aiheuttavat suuria kustannuksia asuntorakentamiselle. Maaperän huono rakennettavuus ja haastavat perustamisolosuhteet voivat nostaa asuntorakentamisen neliöhintoja jopa useita satoja euroja.

Tästä syystä kohtuuhintaisen ja erityisesti ara-vuokratuotannon toteutumiseksi tulee asemakaavoja laadittaessa huomioida erityisesti kaavan taloudellisuus ja toteutumiskelpoisuus. Kaavoituksella tulee



mahdollistaa riittävä määrä sellaisia tontteja, joissa aravuokrahintainen rakentaminen on mahdollista.

Jo asemakaavaa laadittaessa tehdään virastojen välisenä yhteistyönä talous- ja suunnittelukeskuksen johdolla alustavat tarkastelut kaava-alueen tonttien soveltuvuudesta eri hallinta- ja rahoitusmuotoiseen tuotantoon. Näin asemakaavan laatiminen, tontinluovutuksen valmistelu sekä valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotannon edellytysten luominen pyritään kytkemään toisiinsa jo riittävän varhaisessa valmistelun vaiheessa. Esittelijä pitää tärkeänä, että kaupungin eri hallintokuntien välistä yhteistyötä kaavoitusprosessissa tiivistetään entisestään, jotta rakentamisen kustannustehokkuus toteutuisi.

Kaupunginjohtaja asetti johtajistokäsittelyssä (14.11.2012 § 93) asuntotuotannon prosessin sujuvoittamistyöryhmän. Työryhmän tavoitteena on mm. löytää tuotantoprosessia nopeuttavia ja tehostavia toimintamalleja sekä kartoittaa asuntotuotannon kustannuksia alentavia toimenpiteitä. Työryhmä huomioi myös kaupungin oman tuotannon toimintaedellytysten parantamisen. Työryhmän loppuraportti valmistuu vuoden 2013 loppuun mennessä.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

**Lisätiedot**

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Valtuutettu Pekka Saarnion toivomusponsi

**Otteet**

**Ote**  
Ponnen ehdottaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu

**Tiedoksi**

Kaupunginvaltuusto

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 22.08.2013 § 418

HEL 2012-013227 T 00 00 03



Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Pekka Saarnion toivomusponnosta (Kvsto 12.9.2012, 249 §) seuraavan lausunnon:

Ara-vuokra-asuntotuotannon tavoitteet ja niiden huomioiminen tontinvarauksissa

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 asunto toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Kaupunginhallitus on maaliskuussa 2013 nostanut asuntotuotantotavoitetta 5 500 asuntoon vuodessa. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma määräytyy ohjelman mukaan siten, että 20 % asuntotuotannosta toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (1 000 asuntoa, joista 250 erityisryhmille). Asuntotuotantotoimiston (Att) AM-ohjelman mukainen tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, josta puolet, eli 750 asuntoa, tulisi toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Att toteuttaa hankkeita ainoastaan kaupungin luovuttamille tonteille. Jos kaupungin maalle vuosittain toteutettavan asuntotuotannon kokonaisuutena pidetään edellä mainittu 3 600 asuntoa/vuosi, pelkästään Att:n tuotantotavoite 750 ara-vuokra-asuntoa/vuosi tarkoittaa sitä, että kaupungin maalle toteutettavista asunnoista 21 prosenttia tulisi olla ara-vuokra-asuntoja. Käytännössä siis Att:lle asetettu ara-vuokra-asuntotuotannon tavoite tarkoittaa tontinvarausten osalta sitä, että Att:n tulisi toteuttaa kaikki kaupungin luovuttamille tonteille rakennettavat ara-vuokra-asunnot.

Edellä mainitusta johtuen kiinteistötoimi kartoittaa aktiivisesti ja tiiviissä yhteistyössä Att:n, kaupunkisuunnitteluviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa mahdollisuuksia osoittaa tontteja Att:lle ara-vuokra-asuntotuotantoon. Kiinteistötoimi onkin viime vuosina painottanut tontinvarauksia voimakkaasti Att:lle. Esimerkiksi vuosina 2009 ja 2010 ei järjestetty yksityisille tahoille suunnattuja yleisiä tontinvarauskierroksia, vaan suurin osa uusista varauksista suunnattiin Att:lle. Lisäksi vuoden 2012 lopulla kiinteistötoimi esitti yleisen tontinvarauskierroksen yhteydessä Att:lle varattavaksi tontteja yhteensä noin 1 850 asuntoa vastaavan määrän, joista noin puolet oli osoitettu ara-vuokra-asuntotuotantoon. Att:lla on tällä hetkellä varattuna tontteja ara-vuokra-asuntotuotantoon noin 2 300 asuntoa vastaava määrä, kun yksityisille toimijoille tontteja on varattu puheena olevaan tuotantoon vain noin 700 asuntoa vastaava määrä.

Kokonaisuudessaan kaikki rahoitus- ja hallintamuodot huomioiden on Att:lle luovutettuna tontteja noin 5 700 asunnon rakentamista varten.



Kiinteistövirasto selvitti myös keväällä 2013 voidaanko asuntotuotantotoimistolle varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuotoa muuttaa ara-vuokratuotannoksi. Selvityksen pohjalta olemassa olevien varauksien hallintamuotoja muutettiin välimallin tuotannosta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon yksi noin 50 asunnon tontti Jätkäsaaresta (Khs 15.4.2013 § 433).

Esitetyn perusteella voidaankin todeta, että kiinteistötoimi asettaa jo nykyisellään toivomusponnessa esitetyllä tavalla kaupungin omat vuokra-asuntohankkeet tontinvarauksissa etusijalle. Menettelyä on tarkoitus jatkaa myös tulevaisuudessa, vaikka yksittäisissä tapauksissa voi edelleen olla perusteltua esittää tontteja varattaviksi ara-vuokra-asuntotuotantoon myös yksityisille toimijoille (esim. kehittämishankkeet).

#### Ara-vuokra-asuntotuotannon toteutusedellytykset kaavoituksessa

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 (esim. pysäköinti) tai muiden ominaisuuksien (esim. maaperä) vuoksi rakennettavuudeltaan erityisen vaikeita ja kalliita, ei välttämättä ole ainakaan laajemmassa määrin järkevää osoittaa valtion tukemaan tuotantoon. Pyrittäessä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon tulee kaavoituksessa pyrkiä minimoimaan olosuhdetekijöiden rakennuskustannuksiin tulevat vaikutukset. Kaavoituksessa tulisi jo lähtökohtaisesti esimerkiksi maaperäolosuhteiden osalta pyrkiä sijoittamaan ja massoittelemaan rakennukset sekä mitoittamaan rakennusoikeus oikein siten, että hankekohtaiset perustamiskustannukset (olosuhdetekijät) olisivat mahdollisimman vähäiset ja hankkeissa olisi mahdollista saavuttaa kokonaistaloudellisuus. Vastaavasti myös pysäköintijärjestelyjen ratkaisua tulisi erityisen tarkkaan suunnitella.

Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon toteuttaminen edellyttää tonttitaloudellisten tekijöiden korostunutta huomioimista asemakaavoituksessa ja tontinluovutusehtoja asetettaessa. Käytännössä tämä tarkoittaa usein sitä, ettei kaavoissa voida asettaa rakentamiselle kantakaupunkirakentamiselle tyypillisiä rakennuksen massoitteeluun, julkisivuratkaisuihin, maanalaiseen pysäköintiin, kivijalkaliiketiloihin tai muihin vastaaviin tekijöihin liittyviä vaatimuksia liian tiukasti. Muun muassa Ruoholahden, Herttoniemenrannan ja Arabianrannan kaavaratkaisuissa tehokkaasta rakentamisesta



huolimatta on autopaikoitus sijoitettu osittain maantasoon ja mahdollistettu näin myös kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttaminen. Samoin Kruunuvuoren Haakoninlahti 1 -kaava-alueella on näistä näkökulmista tarkastellen hyvin osoitettu soveltuvimmat tontit valtion tukemaan säänneltyyn vuokra-asuntotuotantoon ja onnistuttu siten vähentämään rakennuskustannuksia nostavia tekijöitä.

Kaupungin eri hallintokuntien välistä yhteistyötä ja prosesseja on kehitetty toimivimmiksi viime vuosina. Kaupunginjohtaja on asettanut 29.10.2012 poikkihallinnollisen työryhmän parantamaan asuntotuotannon edellytyksiä. Asuntotuotantoprosessin sujuvoittamistyöryhmän tarkoituksena on löytää asuntotuotantoa nopeuttavia ja tehostavia sekä kustannuksia alentavia toimenpiteitä. Työryhmän työ jatkuu kuluvan vuoden 2013 loppuun asti.

Lopuksi

Kiinteistötoimi on myös pyrkinyt tontinluovutuksen keinoin lisäämään uusien rakennusalan toimijoiden etabloitumista Helsinkiin sekä pyrkinyt näin edistämään rakennusalan kilpailua ja siten varmistamaan myös kohtuuhintaisuutta asuntotuotannossa. Lisäksi on pyritty erilaisin kannustimin lisäämään asuntotuotantotoimistolle kohdistuvan säännellyn tuotannon urakkatarjoushalukkuutta ja yleistä kiinnostuvuutta. Kaupungin omassa asuntotuotannossa tulee varmistaa, että urakoiden kilpailutus käytännöt ovat kokonaistaloudellisesti edullisia. Monipuolisempia tapoja kilpailuttaa, kuten mm. projektinjohtourakointi, tulee tutkia.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182  
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus 1.7.2013

HEL 2012-013227 T 00 00 03

Kaupungin omien vuokra-asuntojen rakennuttamisesta vastaa Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (Att). Kaupunginvaltuuston 12.9.2012 § 249, hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteuttamisohjelman (AM-ohjelma) mukaisesti kaupungin oman tuotannon tavoitteena on rakentaa vuosittain 1500 asuntoa. Näistä vähintään puolet eli 750 asuntoa toteutetaan valtion tukemina vuokra-asuntoina.



Hallinta- ja rahoitusmuodon ohjaamisella taataan kaupunkirakenteen monipuolisuus ja tasapainoinen kaupunkikehitys. AM-ohjelman mukaisena tavoitteena on, että vuosittaisesta asuntotuotannosta 20 % toteutetaan valtion tukemina vuokra-asuntoina. Kaupungin maalle rakentuvan tuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma määritellään tontinluovutusten yhteydessä virastojen välisen aluetasoisien tarkastelun pohjalta. Täydennysrakentamisen alueilla huomioidaan myös olemassa olevan asuntokannan hallintamuotorakenne.

Kaupunki varaa asuntotuotantotontteja eri rakennuttajille tai rakentajille. Asuntotonttien varaamisesta päättää voimassaolevan johtosäännön mukaisesti kaupunginhallitus. Tontinvarauksilla toteutetaan AM-ohjelmassa asetettuja asuntopoliittisia tavoitteita, joista keskeisimpiä ovat juuri asuntotuotannolle asetetut määrälliset tavoitteet sekä asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma. Kaupunki pitää tavoitteenaan järjestää vähintään yksi kaupungin omaan tuotantoon suunnattu tontinvarauskierros vuosittain, joko erikseen tai yhdessä yleisen tontinvarauskierroksen kanssa.

Kaupunki luovutti ennätysmäärän uusia tontteja asuntorakentamiseen vuoden 2013 alussa (Khs 28.1.2013 § 139). Tonttien luovutuksiin sovellettiin uutta AM-ohjelmaa ja uusia varauksia kohdennettiin erityisesti kaupungin omaan tuotantoon. Asuntotuotantotoimistolle varattiin tontteja n. 1850 asunnon rakentamista varten, mikä oli 51 %:a koko varausmäärästä. Näistä 42 %:a kohdistettiin valtion tukemaan vuokra-asuntorakentamiseen. Varauskierroksen jälkeen asuntotuotantotoimistolle varattujen tonttien suhteellinen osuus kaikista varauksista nousi likimain tavoitetasolle.

Tämän viimeisimmän tontinluovutuksen jälkeen Att:lle oli luovutettuna tontteja n. 5700 asunnon rakentamista varten. Näistä valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon on varattu 40,5 %. Laskennallisesti tämä vastaa hieman yli kolmen vuoden tavoitteellista kaupungin omaa vuokra-asuntotuotantoa.

Kiinteistövirasto selvitti keväällä 2013 asuntotuotantotoimistolle varattuja tontteja koskien ne tontit, joiden hallintamuoto voitiin muuttaa ara-vuokraksi. Selvityksen pohjalta olemassa olevien varauksien hallintamuotoja muutettiin välimallin tuotannosta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon yksi n. 50 asunnon tontti Jätkäsaaresta (Khs 15.4.2013 § 433).

Kaupungin omat vuokra-asunnot ovat valtion korkotuettuja vuokra-asuntoja, jolloin niiden laatu- ja kustannusohjauksesta vastaa Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). ARA varmistaa hankekohtaisesti, että kulloinenkin hanke on suunnitelmien laatutasoon, paikallisten asuntomarkkinoiden hintatasoon sekä



vallitsevaan rakentamisen suhdannetilanteeseen nähden hinnaltaan oikeantasoinen.

Helsingissä kuten muuallakin pääkaupunkiseudulla suuri osa uudisrakentamistuotannosta joudutaan toteuttamaan rakentamiseen heikosti soveltuvalla maaperällä. Tämä aiheuttaa oleellisia lisäkustannuksia rakennuksen perustamiselle, mikä on ongelmallista erityisesti ara-vuokratuotannossa.

Kohtuuhintaisen ja erityisesti ara-vuokratuotannon toteutumisen edellytyksiä luodaan kaavoituksen avulla huolehtimalla siitä, että asemakaavoja laadittaessa huomioidaan erityisesti kaavan taloudellisuus ja toteutumiskelpoisuus. Kaavoituksella on mahdollistettava riittävä määrä sellaisia tontteja, joissa ara-vuokrahintainen rakentaminen on mahdollista. Tämä edellyttää kaupungin eri hallintokuntien välistä hyvää yhteistyötä kaavoitusprosessin kuluessa.

Kaupunginjohtaja asetti johtajistokäsittelyssä (14.11.2012 § 93) asuntotuotannon prosessin sujuvoittamistyöryhmän. Työryhmän tavoitteena on mm. löytää tuotantoprosessia nopeuttavia ja tehostavia toimintamalleja sekä kartoittaa asuntotuotannon kustannuksia alentavia toimenpiteitä. Työryhmä huomioi myös kaupungin oman tuotannon toimintaedellytysten parantamisen. Työryhmän loppuraportti valmistuu vuoden 2013 loppuun mennessä.

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.06.2013 § 231

HEL 2012-013227 T 00 00 03

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 (AM-ohjelman) mukaan Helsingissä rakennetaan vähintään 5 000 asuntoon vuodessa, josta 3 600 asuntoa rakennetaan kaupungin maalle. Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1500 asuntoa vuosittain. Valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus kaupungin omasta asuntotuotannosta on 50 % eli 750 asuntoa vuosittain. Vuosina 2000–2011 kaupungin oma tuotanto on ollut vain noin 700 asuntoa vuodessa. Vuonna 2012 valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus oli poikkeuksellisen alhainen, vain 162 asuntoa.





Helsingin asuntotuotanto on ollut 2000-luvulla matalalla tasolla. Asuntoaloitusten määrä on kuitenkin nyt jo kolmatta vuotta peräkkäin pysytellyt yli 4 000 asunnon yläpuolella.

Asuntorakentamista kaavoitetaan sekä uusille projektialueille että täydennys-rakentamiskohteisiin. Merkittävimmät asuntotuotantoalueet vuosina 2012–2021 ovat Jätkäsaari, Kalasatama ja Kruunuvuorenranta. Asuntotuotantoon kaavoitettavan kerrosalamäärän tavoitetta on nostettu 450 000:sta 500 000:een. 30 % kerrosalasta tulee olla täydennysrakentamista.

AM-ohjelman mukaan projektialueilla ja täydennysrakentamiskohteissa hallinta- ja rahoitusmuotojakaumat määritellään tontinluovutuksen yhteydessä siten, että taataan kaupunkirakenteen monipuolisuus. Täydennysrakentamiskohteissa saattaa alueella olla jo ennestään paljon vuokra-asuntoja, jolloin alueen tasapainoisen kehityksen kannalta ei ole tarkoituksenmukaista sijoittaa lisää lainoitettua vuokratuotantoa alueelle,

Aluetasoinen, esim. projektialueiden hallinta- ja rahoitusmuotojakauma valmistellaan virastojen välisenä yhteistyönä talous- ja suunnittelukeskuksen johdolla.

Kaupungin vuokra-asuntotuotanto on valtion tukemaa hintasäädelyä tuotantoa. Monissa Helsingin kohteissa asuntoneliön hinta nousee lähtökohtaisesti valtion asuntorahaston määrittelemää kattohintaa korkeammaksi.

Kaavoituksessa sidotaan suuri osa rakennuskustannuksista. Merkittävimmät kustannuksiin vaikuttavat tekijät ovat pysäköintiratkaisu ja maaperän rakennettavuus. Kaupunki esirakentaa ainakin suuremmat huonopohjaiset aluekokonaisuudet ja luovuttaa tontit rakentamiskelpoisina. Kaikkia tontteja ei kuitenkaan esirakenneta. Huonot perustamisolosuhteet voivat nostaa neliöhintoja jopa useita satoja euroja. Valtion lainoittamaa tuotantoa ei tulisi sijoittaa huonolle maaperälle.

Pysäköintiratkaisulla on yksittäisistä tekijöistä suurin vaikutus asuntojen hintaan ja pysäköinnin kalleus on merkittävä syy siihen, että valtion tukemaan vuokratuotantoon on vaikeaa löytää sopivia tontteja tehokkaasti rakennettavilta uusilta projektialueilta ja keskeisesti sijaitsevista täydennysrakentamiskohteista, joissa autopaikat joudutaan sijoittamaan joko pihakansien alle tai suuriin pysäköintilaitoksiin. Tehokas rakentaminen on kaupungin maankäytön tehokkuuteen liittyvien tavoitteiden mukaista, mutta tehokkuuden edellyttämät autopaikkaratkaisut aiheuttavat suuria kustannuksia asuntorakentamiselle. Kannenalaisen ja luolapysäköinnin kustannus 300–400 €/k-m<sup>2</sup> on usein liian suuri valtion lainoittamalle



asuntotuotannolle. Pysäköinnin järjestämismahdollisuuksia ja kustannusten jakoa, esim. kustannusten ohjaamista autopaikan käyttäjille on selvitetty monissa työryhmissä, mutta toistaiseksi yleisesti soveltamiskelpoisia ratkaisuja ei ole löytynyt. Koeluonteisesti on kaavoitettu muutama autoton kortteli Jätkäsaareen ja Kalasatamaan. Helsingin pysäköintipolitiikkaluonnoksessa 18.3.2013 yksi strategisista linjauksista on: pysäköinti tukee kohtuuhintaista asumista. Luonnoksen mukaan asiaa voi lähestyä kahdesta näkökulmasta; pysäköinnin rakentamis- ja ylläpitokustannusten kohdentamisesta autopaikkojen käyttäjille ja autopaikkojen määrän vähentämisestä, jolloin rakentamiskustannukset pienenevät.

Pysäköintiratkaisua pienempi vaikutus on muilla yksittäisillä kaavassa määriteltävillä tekijöillä. Näistä tärkeimpiä ovat rakennusten massoittelu ja syöttötehokkuus (rakennusoikeuden määrä porrastasannetta kohti), runkosyvyys, massan monimuotoisuus, rakennusten korkeus, vajaat kerrokset, erkkerit, yhteistilojen määrä ja julkisivumääräykset.

Asuntotuotannon hintaan vaikuttavat tekijät ovat usein erilaisia saman asemakaavan eri tonteilla. Maaperän rakennettavuus voi vaihdella, kaava voi sisältää erilaisia pysäköintiratkaisuja ja erilaisia rakennustyypppejä. Myös rakentamisen laatuun ja kaupunkikuvaa kohdistuvat määräykset voivat olla erilaisia sijainniltaan erilaisilla tonteilla. Asemakaava laadittaessa haarukoidaan alustavasti kustannuksia. Pysäköinnistä tehdään usein vaihtoehtoisia ratkaisuja ja hintavertailuja, maaperätiedot tarkistetaan tarvittaessa ja selvitetään tarpeen mukaan muita rakentamisen laatuun ja hintaa kohdistuvia tekijöitä. Helsingissä periaatteena on ollut, että eri tuotantomuotoisia asuinrakennuksia rakennetaan kaikille alueille eikä eri tuotantomuotoisten rakennusten ulkoisessa ladussa ole silmiinpistäviä eroja. Periaatteesta ei ole syytä luopua. Siitä huolimatta monet tontit, jotka ongelmitta ovat rakennettavissa ja markkinoitavissa vapaarahoitteisina kohteina, eivät lähtökohtaisesti sovellu valtion tukemaan vuokratuotantoon.

Eri hallinta- ja rahoitusmuotoisten tonttien tarkoituksenmukaiseen sijoitukseen vaikuttavat monet tekijät. Kiinteistöviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja talous- ja suunnittelukeskuksen sekä tarvittaessa rakennuttamisesta vastaavan asuntotuotantotoimiston yhteistyötä on perusteltua kehittää edelleen siten, että jo asemakaava laadittaessa tehdään alustavat tarkastelut kaava-alueen tonttien soveltavuudesta eri hallinta- ja rahoitusmuotoiseen tuotantoon. Asemakaavan laatiminen, tontinluovutuksen valmistelu sekä valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotannon edellytysten luominen tapahtuisi tältä pohjalta.

11.06.2013 Pöydälle



09.09.2013

Kaj/7

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Riitta Jalkanen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37293  
riitta.jalkanen(a)hel.fi