



25.08.2014

Kaj/2

## § 836

### Asuntotonttien varaustilanne ja tonttien varaaminen asuntohankkeita varten

HEL 2014-008098 T 10 01 01 00

#### Esitys

A

Kaupunginhallitus päätti varata liitteenä 1 olevasta tontinvarausmuistiosta ilmenevät tontit asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja/-kilpailuja varten 31.12.2016 saakka muistiosta ilmeneville tahoille sekä muistiosta ja sen alaliitteistä ilmenevin ehdoin.

B

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestämään liitteenä olevasta tontinvarausmuistiosta 1 ilmenevät ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyt sekä kilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan näiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

C

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään varausehtoihin muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

D

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymään osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa sellaiset asuntohankkeet, joille on saatu Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puolto ja joiden nimeämisestä ei ole muutoin päätetty kaupunginhallituksen toimesta.

E

Kaupunginhallitus päätti todeta, etteivät liitteinä 5 ja 6 olevat hakemukset anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

F

Kaupunginhallitus katsoi, että jatkossa on kiinnitettävä lisähuomiota tonttien varaamiseen opiskelija- ja nuorisoasunnoille, joiden osuus kokonaistonttivarannossa on vaarassa jäädä tarpeesta jälkeen.

#### Käsittely



25.08.2014

Kaj/2

Esittelijä muutti esitystään Tuuli Kousan vastaehdotuksesta ilmenevän lisäyksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän muutetun esityksen.

Vastaehdotus:

Tuuli Kousa: LISÄYS: "F Kaupunginhallitus katsoo, että jatkossa on kiinnitettävä lisähuomiota tonttien varaamiseen opiskelija- ja nuorisoasunnoille, joiden osuus kokonaistonttivarannossa on vaarassa jäädä tarpeesta jälkeen."

Kannattaja: Lasse Männistö

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Liite 1. Tontinvarausmuistio 26.6.2014
- 2 Liite 2. Yhteenvetotaulukko tontinvarausesityksestä
- 3 Liite 3. Yhteenvetokartta tontinvarausesityksestä
- 4 Liite 4. Sijainti- ja tonttikartat (yksityiset toimijat)
- 5 Liite 5. Hakemukset joiden perusteella esitetään varausta
- 6 Liite 6. Hakemukset joiden perusteella ei esitetä varausta
- 7 Liite 7. Sijainti- ja tonttikartat (Att)
- 8 Liite 8. Sijainti- ja tonttikartat (kilpailut)
- 9 Liite 9. Perustelumuiustio (päivitetty 2 7 2014)

## Otteet

### Ote

Varauksensaajat

Muut hakijat

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Esitysteksti

Liite 1

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Esitysteksti

## Esitysehdotus

A

Kaupunginhallitus päättää varata liitteenä 1 olevasta tontinvarausmuistiosta ilmenevät tontit asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja/-kilpailuja varten 31.12.2016 saakka muistiosta ilmeneville tahoille sekä muistiosta ja sen alaliitteistä ilmenevin ehdoin.



B

Kaupunginhallitus päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestämään liitteenä olevasta tontinvarausmuistiosta 1 ilmenevät ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyt sekä kilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan näiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

C

Kaupunginhallitus päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään varausehtoihin muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

D

Kaupunginhallitus päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymään osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa sellaiset asuntohankkeet, joille on saatu Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puolto ja joiden nimeämisestä ei ole muutoin päätetty kaupunginhallituksen toimesta.

E

Kaupunginhallitus päättää todeta, etteivät liitteinä 5 ja 6 olevat hakemukset anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

## Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto päätti syyskuussa 2012 hyväksyä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 (AM-ohjelma), sittemmin Kotikaupunkina Helsinki -ohjelma. Vuoden 2014 seurantaraportin yhteydessä kesäkuussa 2014 Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman kaavoituksen ja asuntotuotannon tavoitteet muutettiin vastaamaan kaupunginvaltuuston 24.4.2013 hyväksymää strategiaohjelmaa 2013-2016.

Ohjelman mukaan Helsingin kaupunki pyrkii laatimaan vuosittain vähintään 500 000 kem<sup>2</sup> asemakaavoja asuntotuotantoa varten. Asuntotuotannon tavoitetaso on vähintään 5 500 valmistunutta asuntoa vuodessa, mistä kaupungin maalle vähintään 3 600 asuntoa.

Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman määrällisten tavoitteiden toteutumista seurataan vuositasolla sekä usean vuoden keskiarvona. Asuntotuotannon vuosivaihtelut ovat merkittäviä ja suhdannetilanteesta riippuvaisia. Ohjelman tavoitteena on pyrkiä vaikuttamaan asuntotuotantoon pitkällä tähtäimellä.

Kaupungilla on varattuna tällä hetkellä (tilanne 12.6.2014) tontteja eri rakennuttajille, rakentajille ja kilpailuihin yhteensä noin 12 300 asunnon



rakentamista varten eli noin 1 050 000 k-m<sup>2</sup>. Varauskanta vastaa näin ollen laskennallisesti noin 3,5 vuoden kaupungin maalle toteutettavaa asuntotuotantotavoitetta (3 600 as/vuosi). Asuntoina laskettuna koko varauskannasta noin 23 % on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 36 % ns. välimuodon tuotantoon ja noin 42 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Asuntotuotantotoimistolle (jäljempänä "Att") on varattuina tällä hetkellä (tilanne 12.6.2014) tontteja yhteensä noin 4 481 asunnon rakentamista varten. Tämä vastaa laskennallisesti noin 3 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 5 500 asunnon rakentamista varten eli noin 12 000 asukkaalle. Varattaviksi esitettävien tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 471 500 k-m<sup>2</sup>. Tonteista noin 1 200 asuntoa vastaava määrä (noin 99 000 k-m<sup>2</sup>) esitetään varattavaksi yksityisille rakennusalan toimijoille, noin 1 800 asuntoa vastaava määrä (noin 150 000 k-m<sup>2</sup>) Att:lle ja noin 2 500 asuntoa vastaava määrä (noin 220 000 k-m<sup>2</sup>) luovutettaviksi erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä.

Asuntomäärin laskettuna kaikista varausesityksen tonteista noin 25 % esitetään varattaviksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 40 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 35 % sääntelemättömään asuntotuotantoon. Att:n tontinvarauksista puolestaan 63 % olisi valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa ja 37 % välimuodon asuntotuotantoa.

Varattavaksi esitettävät tontit mahdollistavat noin 1,5 vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon. Toisaalta on kuitenkin syytä huomata, ettei suurta osaa tonteista todennäköisesti saada rakentamiskelpoiseksi varausajan kuluessa ja varauksia jouduttaneen osin jatkamaan.

Nyt käsiteltävien tontinvarausten jälkeen kaupungilla olisi varattuna tontteja yhteensä lähes 17 800 asunnon rakentamista varten eli noin 1,5 milj. k-m<sup>2</sup>. Varauskanta mahdollistaisi tällöin lähes viiden vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon (3 600 as/vuosi) ja asuntoja lähes 38 000 asukkaalle. Tontinvarausesitys tasapainottaa nykyisen tontinvarauskannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa. Asuntomäärien mukaan laskettuna varausesityksen jälkeen varauskannasta noin 23 % olisi varattuna valtion tukemaan vuokra-



asuntotuotantoon, 37 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 40 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Varausesityksen jälkeen Att:lle olisi varattuna tontteja noin 6 300 asunnon rakentamista varten, joka vastaa laskennallisesti noin 4 vuoden Att:n tuotantotavoitteiden mukaista tuotantoa. Att:n suhteellinen osuus kaikista tontinvarauksista on noin 35 %.

Tontinvarausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisprojektien sekä asunto-ohjelmatiimin ja kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston alueprojektien kanssa. Tontinvarauksista on neuvoteltu kaikkien varauksensaajiksi esitettävien kanssa. Varausesitys tukee asuntotuotannolle asetettujen määrällisten ja muiden tavoitteiden toteutumista.

## Esittelijän perustelut

### Asuntotonttien varaustilanne

Kaupunginvaltuusto päätti syyskuussa 2012 hyväksyä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 (AM-ohjelma). Valtuuston strategiaohjelman käsittelyn yhteydessä tarkentaman ohjelman mukaan asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 5 500 asunnon vuotuinen asuntotuotanto, josta 3 600 asuntoa toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille.

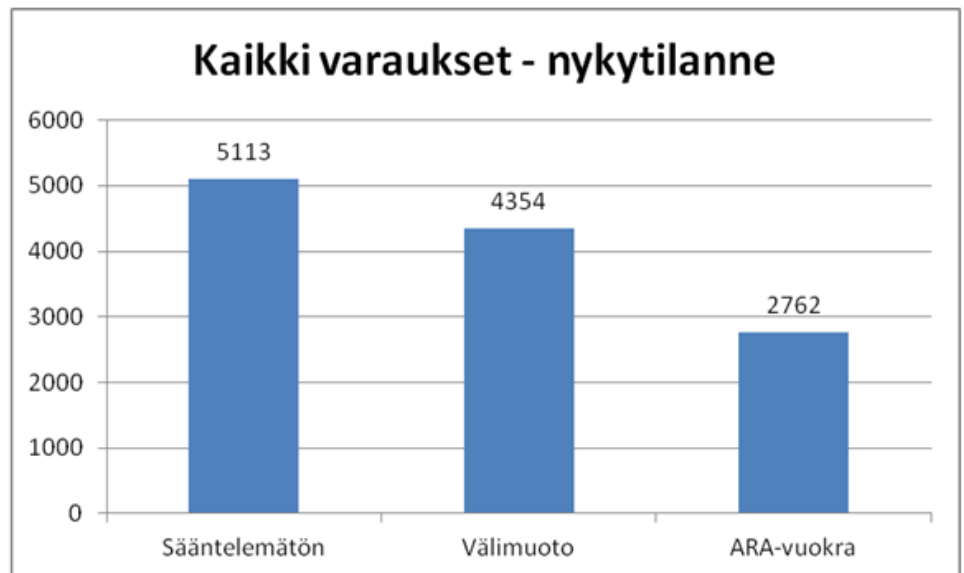
Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma määräytyy ohjelman mukaan siten, että 20 % asuntotuotannosta toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (1 000 asuntoa, joista 250 erityisryhmille), 40 % ns. välimuodon asuntotuotantona (Hitas-, osaomistus-, asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasunnot) (2 000 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoja) ja 40 % vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona (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 sijasta 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 12.6.2014) tontteja eri rakennuttajille, rakentajille ja kilpailuihin yhteensä noin 12 300 asunnon rakentamista varten eli noin 1 050 000 k-m<sup>2</sup>. Varauskanta vastaa näin ollen laskennallisesti noin 3,5 vuoden kaupungin maalle toteutettavaa asuntotuotantotavoitetta (3 600 as/vuosi). Asuntoina laskettuna koko varauskannasta noin 23 % on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 36 % ns. välimuodon tuotantoon ja noin 42 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Koko kaupungin (kaikki varaukset) tontinvaraustilanne (12.6.2014) on esitetty asuntomäärinä rahoitus- ja hallintamudoittain oheisessa taulukossa (lähde, talous- ja suunnitteluosasto, ATO-rekisteri):



Edellä mainitun perusteella voitaneen todeta, että tilanne tontinvaraukskannan 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.

Tontinvaraukskannasta 58 % on tällä hetkellä kohtuuhintaista säänneltyä tuotantoa ja noin 42 % sääntelemättömää 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 4 % 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.

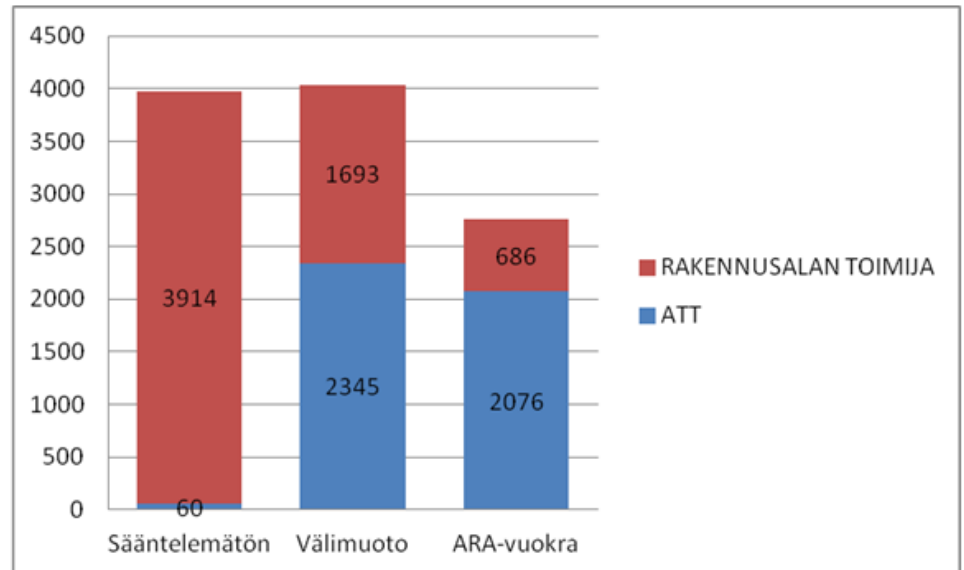
Kaupunginvaltuuston hyväksymän AM-ohjelman mukaan tontinvarauksissa tulee ohjelmakauden aikana siirtyä tontinvarauskantaan, joka vastaa neljän vuoden laskennallista tuotantoa, eli varattuina tulisi kulloinkin olla noin 14 400 asuntoa vastaava määrä tontteja. Lisävarausten tekeminen onkin tästä syystä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

#### Att:n 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.

Asuntotuotantotoimistolle on varattuina tällä hetkellä (tilanne 12.6.2014) tontteja yhteensä noin 4 481 asunnon rakentamista varten. Tämä vastaa laskennallisesti noin 3 vuoden Att:n tuotantoa. Att:n tuotantotavoite 1 500 as/vuosi tarkoittaa sitä, että Att:n osuus kaupungin maalle toteutettavasta asuntotuotannosta tulisi olla 42 %. Koko tontinvarauskannasta Att:lle on varattuna tällä hetkellä noin 37 %, joka vastaa varsin hyvin asetettua tavoitetta. Att:n tuotantotavoitteiden saavuttaminen edellyttää, että ATT:n tonttivaranto on turvattu myös pidemmällä tähtäimellä. Tämä mahdollistaa mm. toiminnan pitkäjänteisen suunnittelun ja resurssoinnin. Suuri osa nyt varattaviksi esitettävistä tonteista on rakennettavissa vasta usean vuoden kuluttua, ja tonttien rakentaminen edellyttää mm. asemakaavan laadintaa. Uusien varausten kohdentaminen Att:lle on perusteltua.

Att:n tontinvaraustilanne (12.6.2014) asuntomäärinä rahoitus- ja hallintamuodoittain on esitetty oheisessa taulukossa, johon on sisällytetty vertailuna myös muiden rakennuttajien/rakentajien tontinvaraukset (lähde, talous- ja suunnitteluosasto, ATO-rekisteri):



Edellä esitetystä ilmenee, että Att:n tontinvaraustilanne on laskennallisesti tarkasteltuna varsin hyvä. Att:n asuntotuotannon kannalta ongelmana kuitenkin on, että suuri 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 voivat vaikeuttaa Att:n lähivuosien tuotantotavoitteiden saavuttamista.

Att:n tontinvarauksista noin 46 % on varattu valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa varten. Osa valtion tukemaan tuotantoon varattavista tonteista sijaitsee kumppanuuskaavoitusalueilla, jolloin tonttien ominaisuudet, rakentamiskelpoisuus ja soveltuvuus valtion tukemaan tuotantoon tulisi ottaa huomioon valittavassa kaavaratkaisussa.

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

Länsisataman (Jätkäsaaren) ja Kalasataman alueilla on valmistunut yhteensä noin 2 600 asuntoa ja rakenteilla on noin 860 asuntoa. Kaupunki on varannut alueilta yhteensä noin 5 200 asunnon rakentamista vastaavan määrän (tilanne 12.6.2014). Kruunuvuorenrannan alueen ensimmäisten tonttien rakentaminen alkanee vuoden 2014 loppupuolella. Kruunuvuorenrannasta on varattu tontteja noin 1800 asunnon rakentamista varten. Kuninkaankolmion (Kuninkaantammi, Honkasuo) alueelta on varattu noin 300 asunnon tuotantoa vastaava määrä.

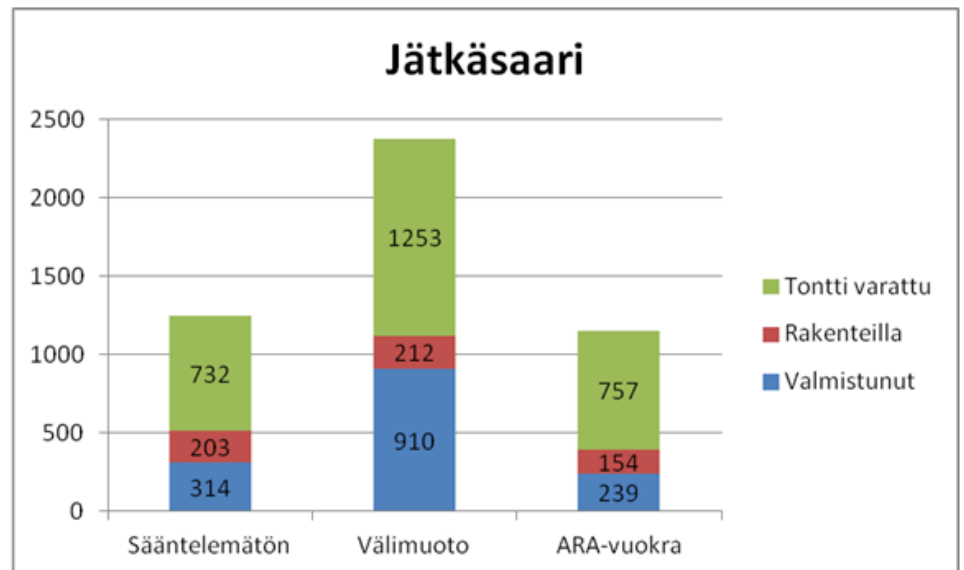


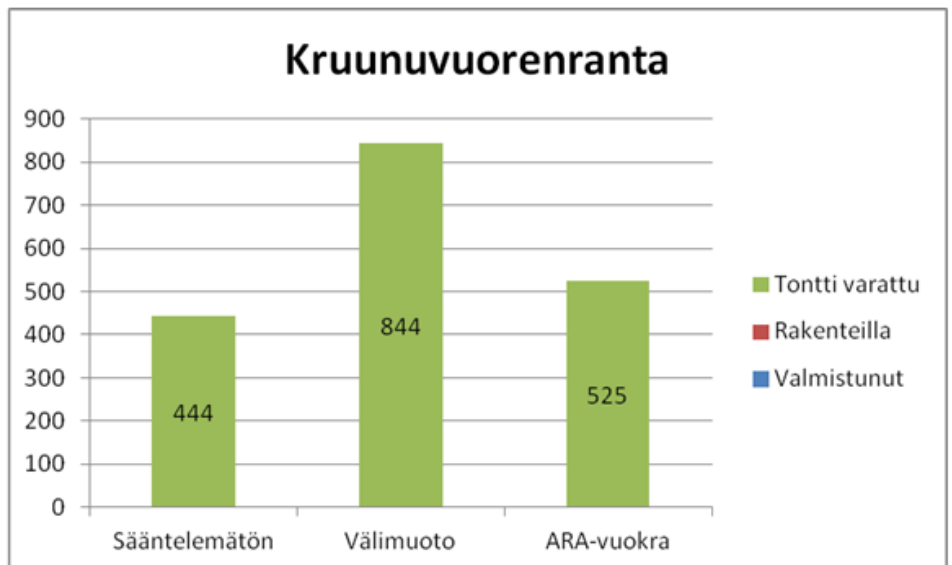
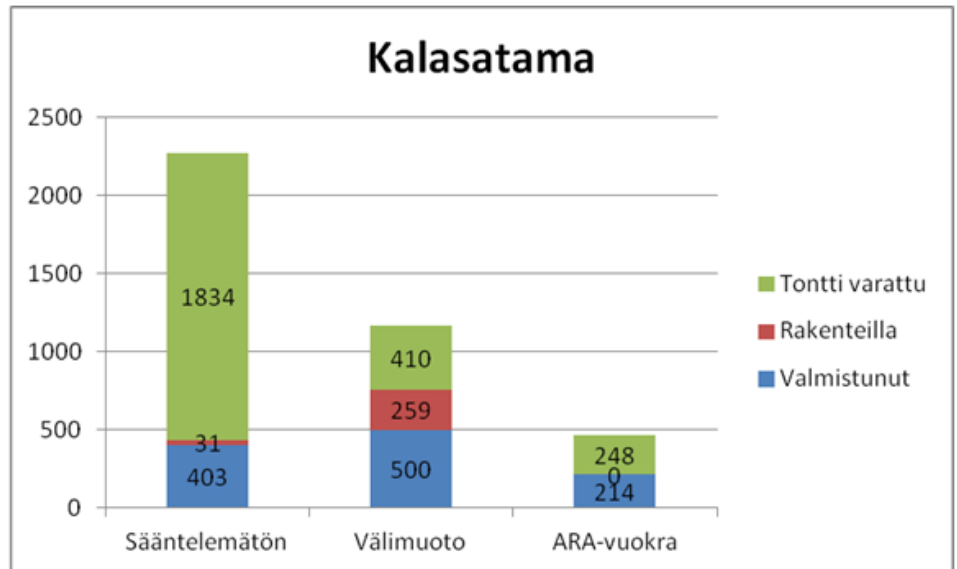


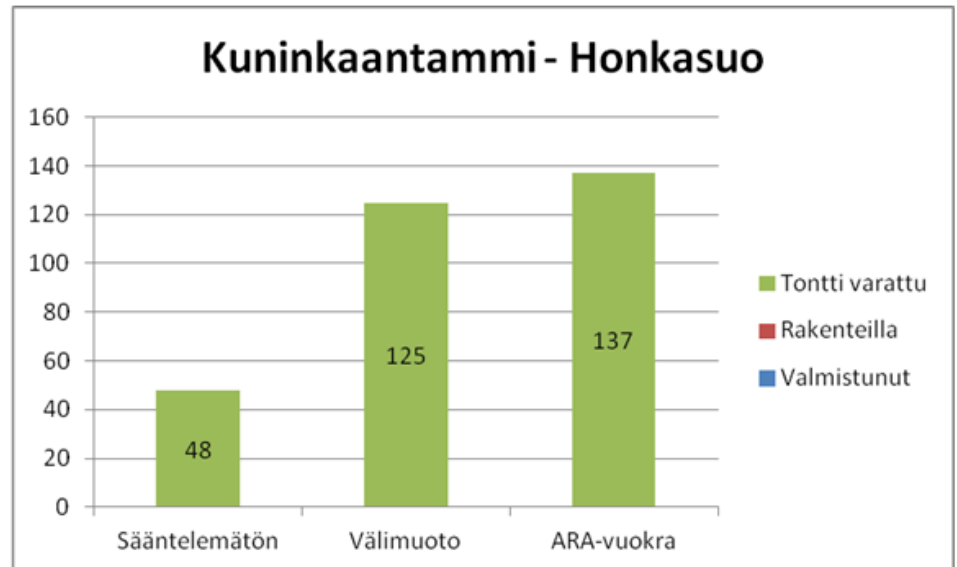
Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan projektialueilla aloitusvaiheen tontinvaraukset ovat suuntautuneet voimakkaasti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon sekä välimuodon asuntotuotantoon (osuus varauksista yli 70 %).

Alla esitetyn Kalasataman alueen tarkastelun osalta tulee huomioida, että alueen tilastossa näkyvät Kalasataman keskuksen alueen tornitaloihin suunnitellut sääntelemättömät asunnot (noin 1 000 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, Kruunuvuorenrannan sekä Kuninkaantammi-Honkasuo alueiden rahoitus- ja hallintamuotojakauma asuntomäärinä (tilanne 12.6.2014), kun huomioidaan alueiden jo valmistuneet ja rakenteilla olevat hankkeet sekä aloittamattomat tontinvaraukset (lähde, talous- ja suunnitteluosasto, 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. Kuninkaantammen alueella kaupunki omistaa vain osan alueen tonteista. Kaupungin maalle toteutettava tuotanto on tarkoituksenmukaista toteuttaa valtaosin säänneltyinä kohtuuhintaisena asuntotuotantona, jolloin sääntelämätön tuotanto keskittyisi siis yksityisessä omistuksessa oleville tonteille. Edellä oleva taulukko käsittää Kuninkaantammi-Honkasuon alueen osalta vain kaupungin omat tontinvaraukset, eikä tilastossa siten näy yksityisen maan osuutta. Tämä selittää tilaston vahvan painotuksen 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 ja painottuneen 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 varattaviksi esitettävistä tonteista, (2) Att:lle varattaviksi esitettävistä tonteista sekä (3) tonteista, jotka esitetään luovutettaviksi erillisellä kilpailulla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä. Tontteja esitetään varattavaksi seuraavista kaupunginosista ja alueilta:

- 10. Sörnäinen
- 20. Länsisatama, Jätkäsaari
- 27. Vanhakaupunki, Forsbyn alue
- 28. Oulunkylä, Maunula
- 29. Haaga, Isonneva
- 32. Konala
- 33. Kaarela, Kuninkaantammi
- 35. Tuomarinkylä
- 36. Viikki
- 38. Malmi, Tullivuori, Pihlajanmäki
- 39. Tapaninkylä
- 40. Suutarila
- 43. Herttoniemi
- 46. Pitäjänmäki
- 47. Mellunkylä, Kivikko
- 49. Laajasalo, Haakoninlahti, Borgströminmäki
- 54. Vuosaari, Omenmäki, Mustalahti.

Tontinvarausesitys käsittää tontteja yhteensä noin 5 500 asunnon rakentamista varten eli noin 12 000 asukkaalle. Varattaviksi esitettävien tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 471 500 k-m<sup>2</sup>. Tonteista noin 1 300 asuntoa vastaava määrä (noin 99 000 k-m<sup>2</sup>) esitetään varattavaksi yksityisille rakennusalan toimijoille, noin 1 800 asuntoa vastaava määrä (noin 150 000 k-m<sup>2</sup>) Att:lle ja noin 2 500 asuntoa vastaava määrä (noin 220 000 k-m<sup>2</sup>) luovutettavaksi erillisillä kilpailuilla



ja/tai ilmoittautumismenettelyillä. Näin ollen asuntojen lukumäärän mukaan määritettynä varausesityksen tonteista 32 % varattaisiin Att:lle ja 68 % yksityisille toimijoille.

Tontinvarausesitys käsittää kumppanuuskaavoitukseen ja asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamista varten varattavan Maaliikennekeskuksen alueen ("Postipuiston alue"), jonka rakennusoikeus on luokkaa 150 000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin 20 % toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona, 40 % välimuodon asuntotuotantona ja 40 % vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona. Postipuiston alueen kilpailussa on tarkoitus kokeilla uudenlaista kilpailumenettelyä, jossa kilpailulla valittavat kumppanit eivät vielä kaavoitusvaiheessa tiedä, mihin tontteihin heidän tontinvarauksensa tulevat kohdentumaan. Tällöin kumppaneilla säilyy intressi koko kaava-alueen kehittämiseen. Valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettava asuinrakennusoikeus varattaisiin kuitenkin jo tässä vaiheessa kokonaisuudessaan asuntotuotantotoimistolle. Lisäksi kilpailulla luovutettavaksi kumppanuuskaavoitusta varten esitetään varattavaksi Viikinkallion alue (rakennusoikeus yht. 36 000 k-m<sup>2</sup>).

Tontinvarausesitys sisältää myös Kalasataman Sörnäistenniemessä sijaitsevan tontin 10587/11 (1 050 k-m<sup>2</sup>) ja Suutarilan Siltamäessä sijaitsevan tontin 40176/8 (2 000 k-m<sup>2</sup>). Mainitut tontit eivät ole olleet yleisesti haettavana. Tonteille esitetään varaajaa yleisessä tonttihaussa hakemuksen jättäneistä toimijoista. Tontti 10587/11 esitetään varattavaksi Saraco D&M Oy:lle ensisijaisesti ryhmärakennuttamismallilla toteuttavien omistusasuntojen suunnittelua varten. Tontti 40176/8 esitetään varattavaksi VVO Kodit Oy:lle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Näiden varausten perustelut ilmenevät perustelumuihistiosta.

Tontinvarausesityksessä on kolme Kehittyvä kerrostalo -hanketta. Kuninkaantammeen sijoittuu puu- ja betonikerrostalorakentamisen vertaileva tutkimushanke. Haagan Isonnevan alueelle sijoittuu pientalomainen kerrospihatalohanke sekä muuntojoustava lapsiperheille suunnattu kehittämishanke.

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

Taulukkomuotoinen yhteenveto varausesityksestä on liitteenä 2 ja yhteenvetokartta liitteenä 3. Varattaviksi esitettävien tonttien



perustiedot ja arvioitu rakentamiskelpoisuuden ajankohta ilmenevät yhteenvetotaulukosta.

Osalla varattaviksi esitettävistä tonteista ei ole vielä voimassa olevaa asemakaavaa, joten näiden tonttien rakentaminen edellyttää muun ohella asemakaavan voimaan tuloa. Valtaosa tonteista arvioidaan saatavan rakentamiskelpoisiksi vuoden 2016 loppuun mennessä tai viimeistään vuoden 2017 aikana. Kumppanuuskaavoitukseen varattavilla alueilla tonttien rakentamiskelpoisuus riippuu muun ohella asemakaavoituksen etenemisestä. Näille alueille suunniteltavia tontteja päästänee rakentamaan suurelta osin vasta vuosikymmenen lopulla.

#### 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 segregaaion ehkäisemiseksi. Varattaviksi esitettävien tonttien rahoitus- ja hallintamuoto on määritelty yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmatiimin kanssa. Tonteille esitettävistä rahoitus- ja hallintamudoista 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 ohjaamaa 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.

Tontinvarausesitystä laadittaessa on edelleen pyritty arviomaan aluekohtaisesti asuntojen kysyntätilanne eri rahoitus- ja hallintamuotojen välillä. Osa Att:lle varattaviksi esitettävistä tonteista esitetään kysyntään liittyvien epävarmuustekijöiden johdosta varattavaksi yleisemmin välimuodon tuotantoon, jolloin Att voi harkintansa mukaan toteuttaa nämä tontit Hitas-, osaomistus- tai asumisoikeusasuntoina. Tämä edistänee tonttien rakentamista, kun hankkeen lopullinen rahoitus- ja hallintamuoto voidaan päättää kulloisenkin kysyntätilanteen mukaan.



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

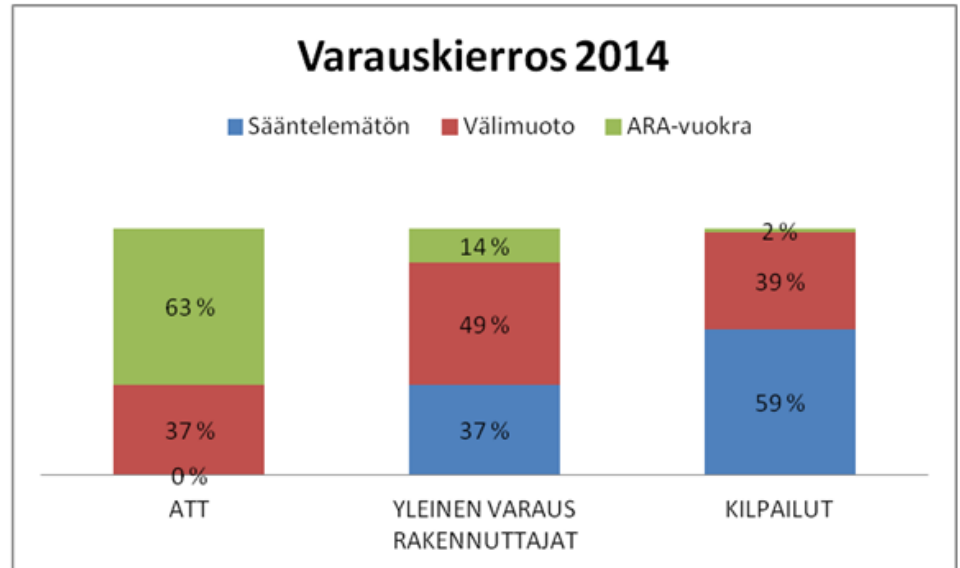
Erällä esikaupunkialueilla tontteja esitetään varattaviksi omistusasuntotuotantoon siten, että vain asuntojen ensimyyntin hinta on säännelty (ns. hintakontrolloitu asuntotuotanto). Tällöin hanke on kohteen toteuttajan kannalta verrattavissa säänneltyyn asuntotuotantoon, mutta asunnon ostajan kannata kyse on sääntelemättömästä asuntotuotannosta, koska asuntoihin ei sisälly normaaliin Hitas-tuotantoon kuuluvaa jälleenmyyntihinnan sääntelyä. Nämä tontit sijoittuvat alueille, joilla ei asuntojen toteutuskustannuksiin perustuvan myyntihinnan ja alueen asuntojen markkinahinnan välillä ole todennäköisesti suurta eroa eikä näköpiirissä ole merkittävää asuntojen arvonnousua.

Asuntojen jälleenmyyntihinnan sääntelystä luopuminen parantanee näillä alueilla asuntojen markkinoitavuutta ja myyntiä ja edistänee siten tonttien rakentumista. Ensimmäisen myyntihinnan sääntely puolestaan ehkäisee ylihinnoittelun riskiä ensimyyntissä. Asuntojen ensimyyntin hinnan määrittelyssä sekä asuntojen myyntissä noudatettaisiin soveltuvin osin Hitas-tuotannon sääntöjä ja ohjeita, jolloin asuntojen ensimyyntin enimmäishinta perustuisi toteutuskustannuksiin ja asuntojen myyntissä noudatettaisiin arvontamenettelyä.

Asuntomäärin laskettuna kaikista varausesityksen tonteista noin 25 % esitetään varattaviksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 40 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 35 % sääntelemättömään asuntotuotantoon. Edellä mainittuun ns. hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon varattavat tontit sisältyvät sääntelemättömän asuntotuotannon osuuteen.

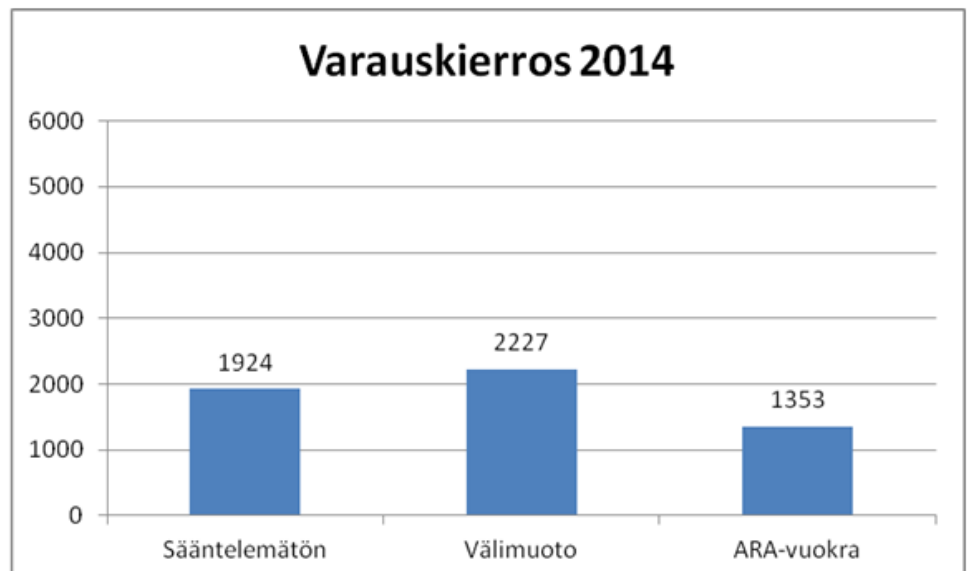
Att:n tontinvarauksista puolestaan 63 % olisi valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa ja 37 % välimuodon asuntotuotantoa.

Varausesityksen kokonaisuus suhteellisin prosenttiosuuksin esitettynä:



Varausesityksen välimuodon asuntotuotannosta noin 300 asuntoa vastaava määrä olisi opiskelija- ja nuorisoasuntoja. Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuudesta puolestaan noin 30 asuntoa vastaava määrä olisi Att:n toimesta toteutettavaa erityisasumista.

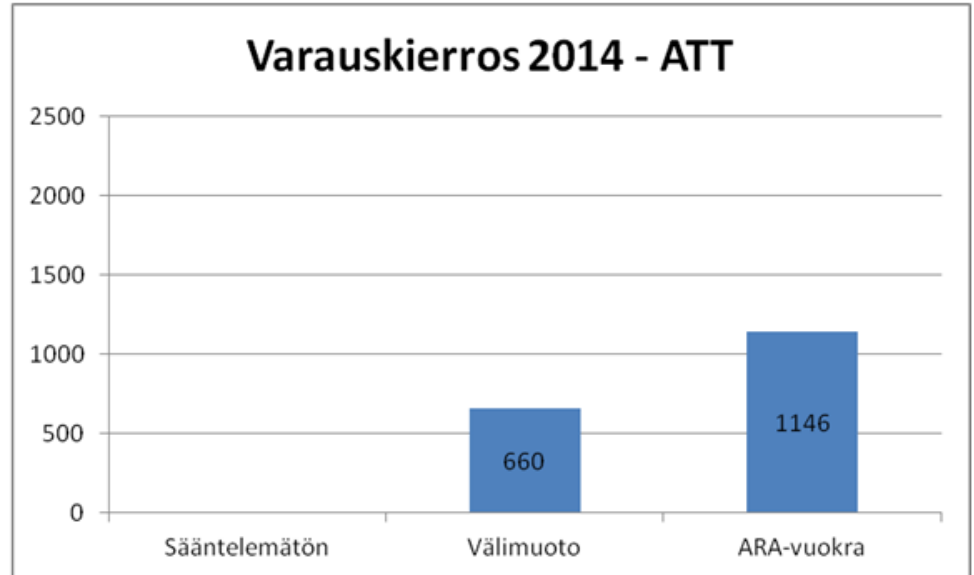
Varausesitykseen sisältyvien tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma asuntomäärinä on esitetty oheisessa taulukossa:







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



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

Yleisen tonttihaun perusteella varattaviksi 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 tonttihaut 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. Tontinvaraushakemusten 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 tahoa, joka 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 varattaviksi säänneltyyn tuotantoon. Vaparaahoitteiseen 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 syksyn 2013 aikana yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisprojektien ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa varaukkeloiset asuntotontit. Varaukkeloisiksi arvioitiin pääsääntöisesti tontit, jotka arvioidaan saatavan rakentamiskelpoisiksi viimeistään noin kahden vuoden kuluessa varauspäätöksestä.

Varaukkeloisiksi tuolloin arvioidut tontit kuulutettiin haettaviksi Helsingin Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa 20.1.2014 sekä tonttiosaston Internet-sivuilla. Tontteja kuulutettiin haettaviksi Länsisataman Jätkäsaaren, Sörnäisten, Haagan, Kaarelan, Malmin, Viikin, Tuomarinkylän, Tapaninkylän, Mellunkylän ja Laajasalon alueilla.



Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus oli noin 99 000 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa noin 1 250 asuntoa. Haettavat tontit olivat pääosin kerros- ja rivitalotontteja, jotka soveltuivat erityisesti tuottajamuotoiseen rakentamiseen.

Hakuajan päättymiseen mennessä (14.3.2014) yhteensä 59 toimijaa ja yhteenliittymää jätti tontinvaraushakemuksen tonttiosastolle. Näiden lisäksi ennen hakuajan alkamista tonttiosastolle toimitettuja hakemuksia (tai hakemuksiksi tulkittavia asiakirjoja) oli yhteensä 9 kappaletta. Hakuajan jälkeen tonttiosastolle toimitettuja hakemuksia (2 kpl) 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 kiinteistöviraston tonttiosasto on neuvotellut noin 30 hakijan kanssa. Neuvotteluihin osallistuivat tonttiosaston lisäksi kaupungin puolelta tarpeen mukaan myös kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston 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 yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisprojektien sekä asunto-ohjelman tiimin ja tarvittavilta osin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston alueprojektien kanssa.

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.



Tämän varausesityksen valmistelussa selkeä pääpaino on normaalissa asuntotuotannossa ja erityisesti säännellyssä asuntotuotannossa. Erityisryhmille tarkoitetuille asuntohankkeille esitetään varattaviksi tontteja vain kaupungin omaan tuotantoon sekä kilpailua varten.

Tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaisesti varausesityksen valmistelussa etusijalle on 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 pienemmille esikaupunkialueille sijoittuville 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 rakennusalan toimijoille Kruunuvuorenrannasta, Kaarelasta (Kuninkaantammi), Malmilta ja Vuosaaresta. 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 varattaviksi 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 kahdelle



Haagaan sijoittuvalle ja yhdelle Kuninkaantammeen sijoittuvalle kehittämishankkeelle. Kaupungin poikkihallinnollinen Kehittyvä kerrostalo -työryhmä on puoltanut hankkeiden ottamista osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa.

Asuntohankkeiden toteutusmuotojen monipuolistamiseksi ja ryhmärakennuttamisen edistämiseksi ryhmärakennuttamiseen esitetään varattavaksi yksi tontti Haagasta, yksi Kruunuvuoresta sekä yksi tontti Pihlajamäestä. Nämä tontit on tarkoitettu sisällyttää ryhmärakennuttamishankkeille suunnattuun tonttihakuun, joka järjestetään kuluvan vuoden syksyn aikana.

Hakemukset, joiden perusteella esitetään tontinvarauksia, ovat liitteenä 5.

Hakemukset, jotka eivät anna aihetta toimenpiteisiin

Hakemusten suuresta määrästä johtuen kaikille hakijoille ei voida tällä varauskierroksella esittää varauksia. Myös varattavat hankekokonaisuudet ovat hakemuksissa esitettyihin toiveisiin nähden pääsääntöisesti varsin pieniä. Tällä tavoin on pyritty osoittamaan tontteja mahdollisimman monelle hakijalle. Osa uusista rakennusliikkeistä oli tehnyt yhteishakemuksen hoiva-alan yritysten kanssa ilman omaa hakemusta. Koska tällä varauskierroksella ei esitetä varattaviksi tontteja hoiva-asuntohankkeita varten, näille uusille rakennusliikkeille ei esitetä nyt varausta. Näillä toimijoilla on mahdollisuus hakea tontteja vastaisuudessa järjestettävissä yleisissä tonttihauissa.

Kaupunki varaa tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaan hakemusten perusteella tontteja sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon vain poikkeustapauksissa. Hakemukset, joissa esitettiin tontin varaamista sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon, eivät siten pääsääntöisesti antaneet aihetta tontinvarauksen esittämiseen. Sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon esitetään varattaviksi tontteja ainoastaan Vuosaaren Omenmäen alueelta. Nämä tontit ovat olleet aiemmin varattuina ATT:lle, mutta ATT on luopunut varauksesta mm. tonttien erittäin vaikeasta rakennettavuudesta johtuen. Tonttiosasto ei ole löytänyt tonteille uutta varaajaa. Tonttien rakennettavuuteen liittyvien vaikeuksien vuoksi tontit on järkevää varata yhdelle toteuttajalle sääntelemättömään tuotantoon, jolloin heikosta maaperästä johtuvat rakentamisen lisäkustannukset voidaan minimoida ja lisäkustannukset voidaan tarvittaessa kompensoida esim. tonttien luovutuksessa.

Ryhmärakennuttamiseen ei yhtä Kalasataman Sörnäistenniemeen sijoittuvaa tonttia lukuun ottamatta esitetä nyt hakemusten perusteella



suoria tontinvarauksia. Tonttiosaston tarkoituksena on järjestää kuluvan vuoden syksyllä ryhmärakennuttamishankkeita varten suunnattu erillinen tonttihaku, joka sisältäisi tontteja mm. Kalasataman, Haagan, Tapaninkylän, Mellunkylän ja Laajasalon aleilta. Ryhmärakennuttamishankkeet on järkevää käsitellä mainitun keskitetyn tonttihaun yhteydessä erikseen vahvistettujen valintakriteerien perusteella. Nyt rakennuttajakonsulttivetoiseen ryhmärakennuttamiseen varattavaksi esitettävä Kalasataman tontti on korttelin rakentamiseen liittyvien aikataulukysymysten vuoksi kuitenkin syytä varata jo nyt.

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. eräät pienten/aloittelevien toimijoiden esittämät hakemukset, joissa esitettiin tontteja varattaviksi esim. selvästi yli 5 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisiin hankkeisiin.

Yksityisten toimijoiden erityisasumisen hankkeille (esim. asunnottomat, vanhusten hoivakodit) ei tällä varauskierroksella esitetä suoravarauksia. Tällaisten hankkeiden osalta tontinvarausten tulee mm. suuresta kysynnästä johtuen tapahtua koordinoitusti erillisten tonttihakujen tai kilpailujen kautta. Keskitetty tonttihaku mahdollistaa selkeiden tavoitteiden ja valintakriteerien määrittelyn. Tonttihaut/kilpailut järjestetään tarvittaessa yhteistyössä sosiaali- ja terveystieteiden kanssa.

Ennen kuin kaupunki luovuttaa laajemmassa määrin tontteja tämänkaltaisia hankkeita varten, on kaupungin kannalta tärkeää arvioida, miten palvelun tuottaja ja palvelurakennusten omistajat voidaan erottaa toisistaan siten, että palvelun tuottaja on kaupungin vaatimuksesta tarvittaessa vaihdettavissa. Lisäksi on syytä arvioida, missä määrin uudisrakennettavia tontteja kannattaa luovuttaa ja missä määrin kysyntää on tarkoituksenmukaista tyydyttää tarjoamalla näille hankkeille kaupungilta vapautuneita/vapautuvia olemassa olevia tiloja. Tällaisia tiloja saattanee tulla lähivuosina tarjolle esim. vanhoilta sairaala-alueilta (esim. Koskelan sairaala-alue).

Hakemukset, joiden perusteella ei esitetä tontinvarauksia, ovat liitteenä 6.



## Asuntotuotantotoimistolle esitettävät varaukset

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

Kiinteistöviraston tonttiosasto on syksyn 2013 ja kevään 2014 aikana kartoittanut yhteistyössä Att:n kanssa Att:n tuotantoon soveltuvat asuntotontit. Tontinvarauksista on valmistelun yhteydessä neuvoteltu Att:n, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisprojektien sekä kaupunginkanslian 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 nykyisellään voimassa olevia tontinvarauksia suhteellisesti vähemmän (37 %) kuin muilla varaajilla, mutta asuntomäärin tarkasteltuna tilanne on hyvä. Att:n tuotantotavoitteiden saavuttaminen edellyttää, että Att:n tonttivaranto on turvattu myös pidemmällä tähtäimellä. Tämä mahdollistaa mm. toiminnan pitkäjänteisen suunnittelun ja resursoinnin. Suuri osa nyt varattaviksi esitettävistä tonteista on rakennettavissa vasta usean vuoden kuluttua, ja tonttien rakentaminen edellyttää mm. asemakaavan laadintaa. Uusien varausten kohdentaminen Att:lle on perusteltua.

Att:n tuotantotavoitteiden tukemiseksi Att:lle esitetään nyt lisävarauksia yhteensä noin 1 800 asunnon rakentamista varten eli noin 150 000 k-m<sup>2</sup>. Varattava määrä vastaa laskennallisesti noin 1,2 vuoden Att:n tuotantotavoitteiden mukaista tuotantoa. Att:lle varattaviksi esitettävät tontit sijoittuvat mm. Oulunkylän Postipuiston ja Patolan, Viikinkallion, Malmin Tullivuoren sekä Laajasalon alueille. Att:n tuotantotavoitteiden mukaisesti Att:n asuntotuotannossa pääpaino on valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa. Näin ollen myös Att:lle esitettävistä varauksista suurin osa kohdistuu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

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

## Kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyillä varattaviksi esitettävät tontit

Edellä esitettyjen hakemusten perusteella tehtävien ja Att:lle esitettävien tontinvarausten lisäksi esitetään varattaviksi tontteja luovutettaviksi erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyillä yhteensä noin 2 500 asuntoa vastaava määrä eli noin 220 000 k-m<sup>2</sup>.



Tontit sijoittuvat mm. Oulunkylän Postipuiston, Sörnäisten Kalasataman Sompasaaren, Haagan, Viikinkallion, Pitäjämänen, Herttoniemen, Mellunkylän ja Laajasalon alueille.

Oulunkylän Postipuiston alueella on tarkoitus jo edellä selostetulla tavalla kokeilla uuden tyyppistä kumppanuuskaavoitusta, jossa valittavat kumppanit eivät kaavoituksen aikana vielä tiedä, mihin tontteihin heidän varauksensa tulevat kohdistumaan. Sompasaaresta esitetään varattavaksi yksi kortteli ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä varten, jolloin yhtenä keskeisenä tavoitteena on löytää ratkaisuja autopaikkakustannusten oikeudenmukaisemmalle kohdentumiselle. Mellunkylän alueelta on puolestaan tarkoitus varata kaupunkipientalotontteja kehittämishanketta varten, jonka tavoitteena on kehittää kaupunkipientalotonteille valmistalomalleja kaupunkipientalotonttien rakentumien edistämiseksi.

Kaarelan Kuninkaantammen alueelta esitetään varattavaksi yhteensä kahdeksan tonttia luovutettavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä puurakentamisen kehittämishankkeita varten.

Kysyntä vanhusten palveluasunnoille tarkoitetuille tonteille on ollut viime vuosina erittäin suurta, ja alalle on tullut runsaasti toimijoita. Toimijoiden suuresta määrästä ja tonttien suuresta kysynnästä johtuen kaksi tonttia esitetään varattavaksi vapaarahoitteisia vanhusten palvelu- ja hoiva-asuntoja varten. Tontit luovutettaisiin hintakilpailulla, joka on tarkoitus valmistella tarvittavilta osin yhteistyössä sosiaali- ja terveystieteiden kanssa.

Haagan, Pitäjämänen ja Laajasalon alueilta esitetään varattavaksi yhteensä kolme tonttia luovutettavaksi syksyn aikana järjestettävän tonttihaun yhteydessä ryhmärakennuttamiseen.

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

Mellunkylän tonteille 47214/3-7 ei ole löydetty tontinvarausesityksen yhteydessä varaajaa ja nämä tontit esitetään siirrettäviksi jatkuvaan tonttihakuun.

Kilpailuihin ja muihin tontinluovutusmenettelyihin varattaviksi 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 noudatettaviksi 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 on sisällytetty myös 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. Tontinvarausehtoihin esitetään sisällytettäväksi uudet AM-ohjelman vuoden 2014 seurantaraportin yhteydessä määritellyt rakentamisen energiatehokkuutta koskevat ehdot. Näiden mukaan kerrostalotuotannossa tulee saavuttaa vähintään nykymääräysten mukainen C-energiatehokkuusluokan taso siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

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 tontinvaraaja on allekirjoittanut alueelliset varausehdot sisältävän sitoumuksen.

#### Tontinvarausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan

Nyt käsiteltävien tontinvarausten jälkeen kaupungilla olisi varattuina tontteja yhteensä lähes 17 800 asunnon rakentamista varten eli noin 1,5 milj. k-m<sup>2</sup>. Varauskanta mahdollistaisi tällöin lähes viiden vuoden



tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon (3 600 as/vuosi) ja asuntoja lähes 38 000 asukkaalle.

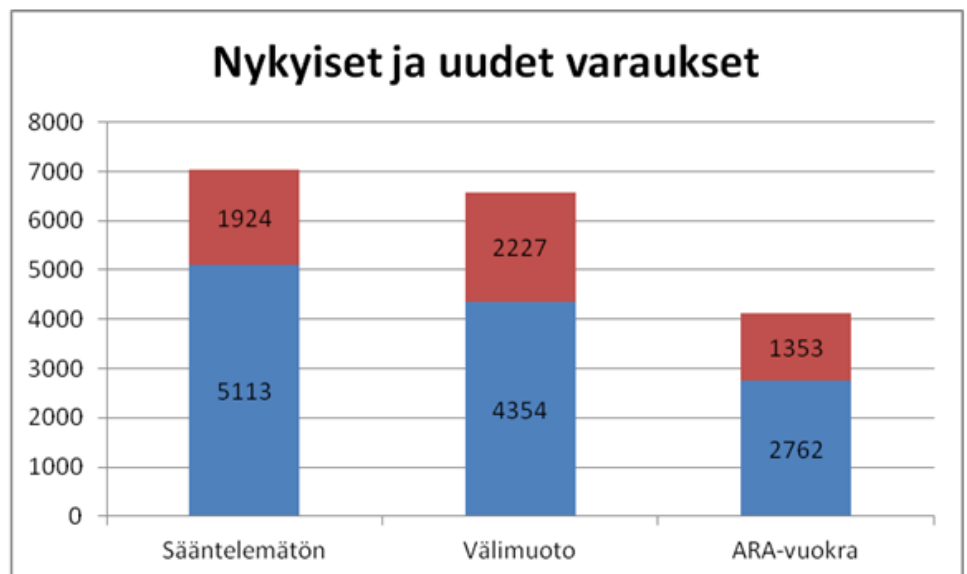
Tontinvarausesitys tasapainottaa hieman nykyisen tontinvarauskannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa. Asuntomäärien mukaan laskettuna varausesityksen jälkeen varauskannasta noin 23 % olisi varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, 37 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 40 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Varausesityksen jälkeen kaupungilla olisi varattuina tontteja opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoon noin 680 asunnon rakentamista varten.

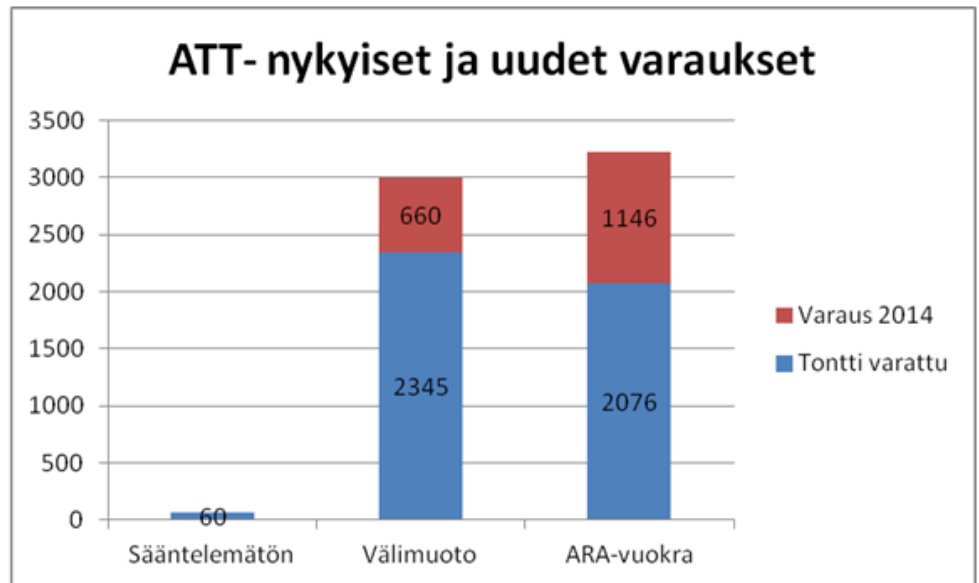
Varausesityksen jälkeen Att:lle olisi varattuina tontteja noin 6 300 asunnon rakentamista varten, joka vastaa laskennallisesti noin 4,2 vuoden Att:n tuotantotavoitteiden mukaista tuotantoa. Att:n suhteellinen osuus kaikista tontinvarauksista on varausesityksen mukaisten varausten jälkeen noin 35 %. Varausesitys parantaa Att:n tontinvarauksilannetta erityisesti valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta, jonka osuus kaikista Att:n tontinvarauksista nousee yli 50 %:in eli yli tavoitetason (50 %).

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

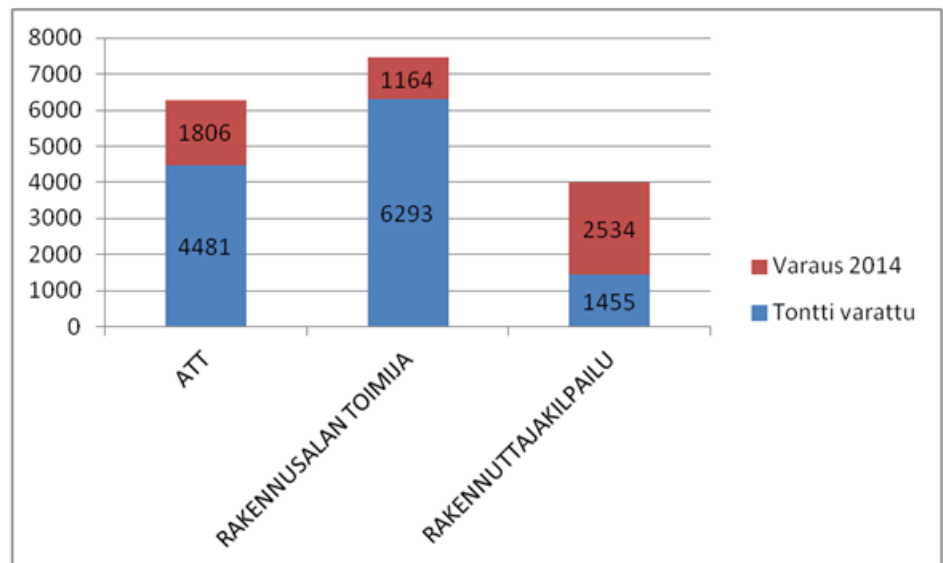
Tontinvarauskanta (aloittamattomat tontinvaraukset) koko kaupungissa rahoitus- ja hallintamuodoittain asuntomäärinä:



Att:n tontinvarauskanta rahoitus- ja hallintamuodoittain asuntomäärinä:



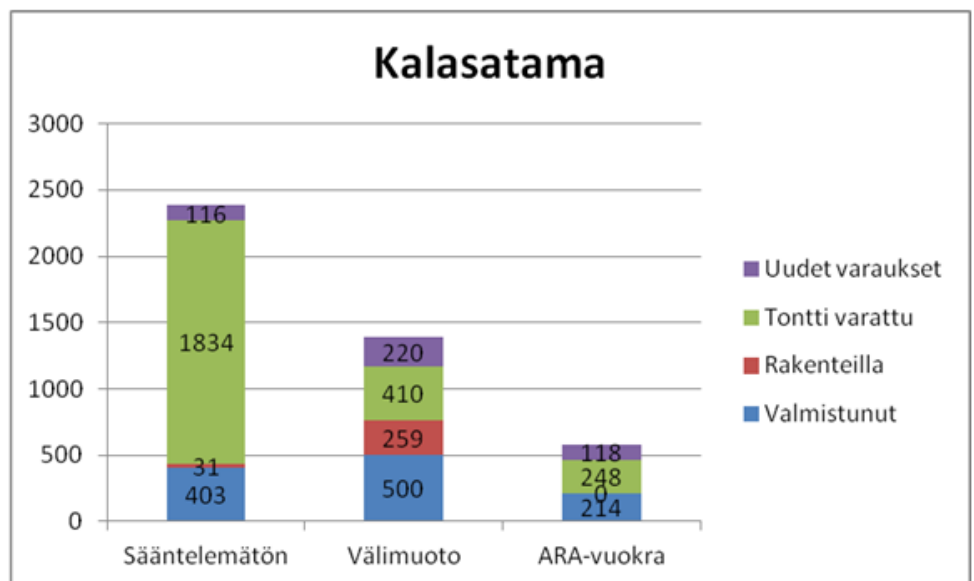
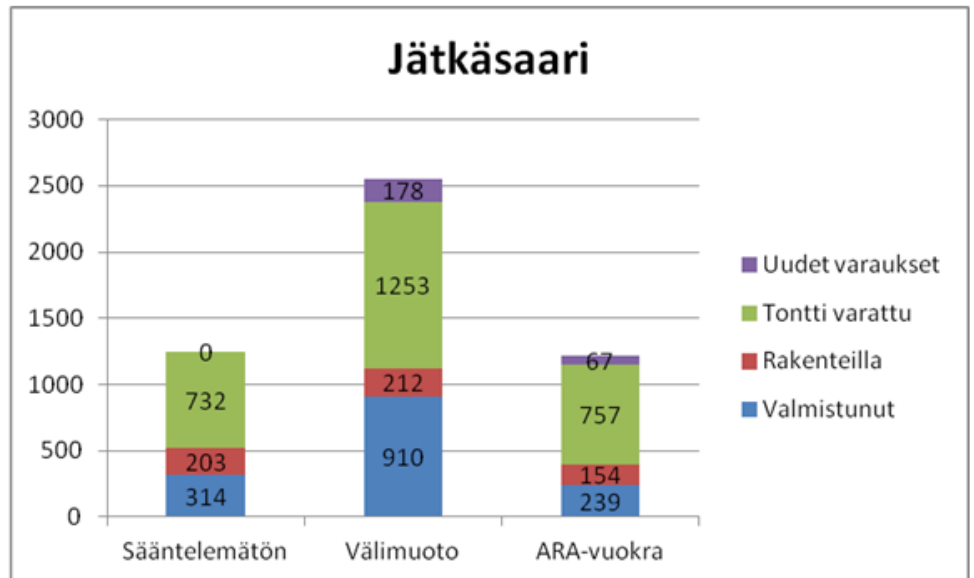
Nykyinen varauskanta ja uudet varaukset toimijoittain sekä kilpailuilla varattavat tontit asuntomäärinä.

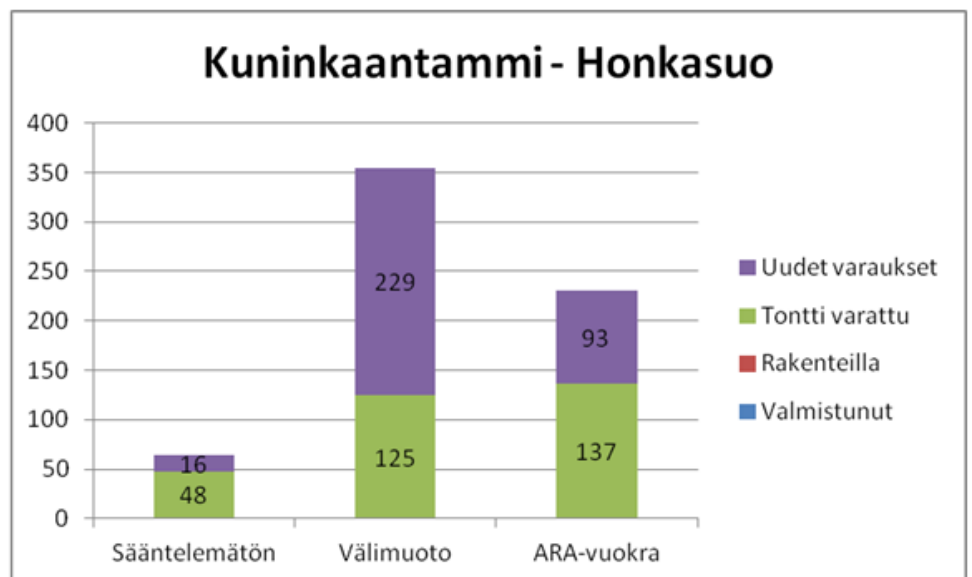
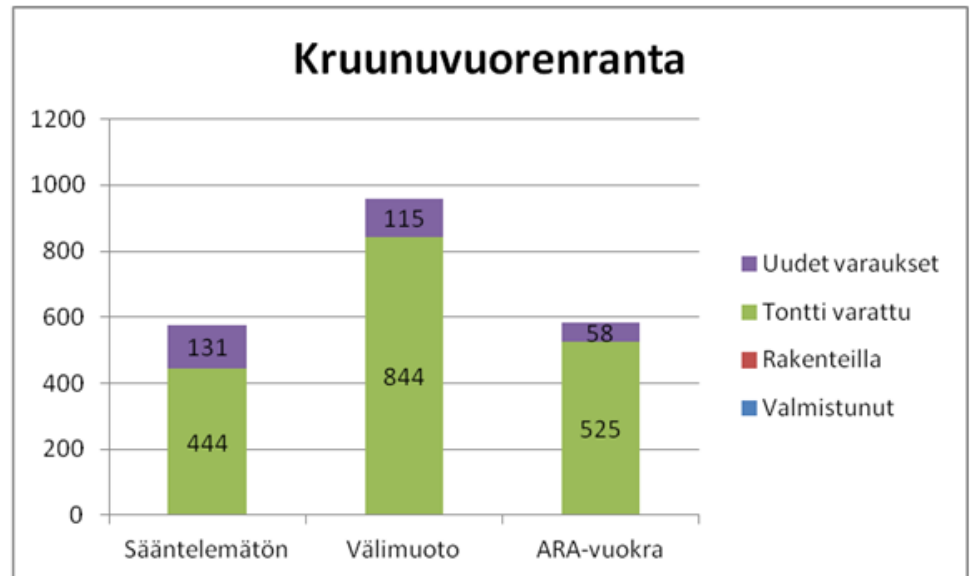


Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan rahoitus- ja hallintamuotojakauma asuntomäärinä (valmistuneet, rakenteilla olevat ja varatut tontit sekä varausesitys):



25.08.2014





Yhteenvedona voitaneen todeta, että varausesityksen jälkeenkin kaupungin tontinvarauskanta noudattelee varsin hyvin asetettuja tavoitteita niin määrällisten tavoitteiden kuin rahoitus- ja hallintamuotojakaumankin suhteen. Tontinvarauksista iso osa kohdistuu kuitenkin erilaisiin kilpailuihin sekä erillisiin tonttihakuihin, joiden järjestämiseen tulee jatkossa osoittaa riittävät resurssit.

Tulevien vuosien asemakaavoituksessa ja varauksia valmisteltaessa tulee edelleen huolehtia, että valtion tukemalle asuntotuotannolle luodaan riittävät edellytykset. Lisäksi tulee huolehtia myös siitä, että



sääntelemättömälle asuntotuotannolle luodaan tontinvarauksin riittävät edellytykset erityisesti Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan alueilla, joilla varaukset nyt painottuvat pitkäaikaisia tavoitteita enemmän säänneltyyn kohtuuhintaiseen tuotantoon.

Lopuksi

Esittelijä pitää edellä selostettujen lisävarausten tekemistä perusteltuna. Varattaviksi esitettävät tontit mahdollistavat laskennallisesti noin 1,5 vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon ja asuntoja 12 000 asukkaalle. Samalla on kuitenkin syytä huomata, ettei suurta osaa tonteista todennäköisesti saada kaavoituksen tai kunnallistekniikan puolesta rakentamiskelpoiseksi seuraavan kahden - kolmen vuoden kuluessa, jolloin varauksia jouduttaneen jatkamaan.

Seuraavan kerran uusia tontinvarauksia esitetään laajemmassa määrin keväällä 2015. Tällöin varattaviksi tulee todennäköisesti tontteja mm. Jätkäsaaren Saukonlaiturin, Kruunuvuorenrannan Haakoninlahden, Honkasuon ja Herttoniemen 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. Syksyn 2014 ja kevään 2015 aikana selvitetään mahdollisuudet esittää tontteja varattaviksi erityisasumisen hankkeita varten.

Esittelijä toteaa edelleen, että kiinteistölautakunta esityksessään kaupunginhallitukselle toivoi jatkossa kiinnitettävän lisähuomiota tonttien varaamiseen opiskelija- ja nuorisoasunnoille, joiden osuus kokonaistonttivarannossa on vaarassa jäädä tarpeesta jälkeen.

Esittelijä toteaa, että ehdotus tonttien varaamiseksi on kokonaisuutena tasapainoinen ja edistää hyvin Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman asuntotuotannolle asettamia määrällisiä ja laadullisia tavoitteita. Näiden toteutumista seurataankin vuositasolla sekä usean vuoden keskiarvona. Huomioon on tällöin otettava, että asuntotuotannon vuosivaihtelut ovat merkittäviä ja suhdannetilanteesta riippuvaisia.

Niin ohjelman kuin sitä toteuttavan asuntotonttien varausten ja luovutuksen tavoitteena on pyrkiä vaikuttamaan asuntotuotantoon pitkällä tähtäimellä, mitä nyt tehty varausehdotus hyvin toteuttaa.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen ja valmisteltu poikkihallinnollisena yhteistyönä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja



25.08.2014

Kaj/2

Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Liite 1. Tontinvarausmuistio 26.6.2014
- 2 Liite 2. Yhteenvetotaulukko tontinvarausesityksestä
- 3 Liite 3. Yhteenvetokartta tontinvarausesityksestä
- 4 Liite 4. Sijainti- ja tonttikartat (yksityiset toimijat)
- 5 Liite 5. Hakemukset joiden perusteella esitetään varausta
- 6 Liite 6. Hakemukset joiden perusteella ei esitetä varausta
- 7 Liite 7. Sijainti- ja tonttikartat (Att)
- 8 Liite 8. Sijainti- ja tonttikartat (kilpailut)
- 9 Liite 9. Perustelumuistio (päivitetty 2 7 2014)

Otteet

**Ote**

Varauksensaajat

Muut hakijat

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Esitysteksti

Liite 1

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Esitysteksti

Tiedoksi

Asuntotuotantotoimikunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Kiinteistölautakunta  
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 18.08.2014 § 814

HEL 2014-008098 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

Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kiinteistölautakunta 26.06.2014 § 396

HEL 2014-008098 T 10 01 01 00

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi liitteenä nro 1 olevasta tontinvarausmuistiosta ilmenevät tontit asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja/-kilpailuja varten 31.12.2016 saakka muistiosta ilmeneville tahoille sekä muistiosta ja sen alaliitteistä ilmenevin ehdoin.

B

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

C

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

D

Lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymään sellaiset asuntohankkeet osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa, joille on saatu Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puolto ja joiden nimeämisestä ei ole muutoin päätetty kaupunginhallituksen toimesta.

E

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

F

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





G

Lautakunta päätti, että Mellunkylän tontit 47214/3-7 siirretään jatkuvaan tonttihakuun tontinvarausesityksen valmistelua varten.

H

Kiinteistölautakunta katsoo, että jatkossa on kiinnitettävä lisähuomiota tonttien varaamiseen opiskelija- ja nuorisoasunnoille, joiden osuus kokonaistonttivarannossa on vaarassa jäädä tarpeesta jälkeen.

Käsittely

26.06.2014 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Juhani Tuuttila: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotusta muutetaan lisäämällä siihen uusi H kohta seuraavasti:

Kiinteistölautakunta katsoo, että jatkossa on kiinnitettävä lisähuomiota tonttien varaamiseen opiskelija- ja nuorisoasunnoille, joiden osuus kokonaistonttivarannossa on vaarassa jäädä tarpeesta jälkeen.

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, tekninen asiantuntija, puhelin: 310 31805  
jaana.yli-paunu(a)hel.fi