



16.11.2015

Kaj/1

§ 1107

Lyhyt katsaus asuntonttien varaustilanteeseen ja ehdotus tonttien varaamiseksi asuntohankkeita varten

HEL 2015-011439 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Lasse Männistön ehdotuksesta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

A

Kaupunginhallitus päättää varata liitteenä 1 olevasta tontinvarausmuistiosta ilmenevät tontit asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja/-kilpailuja varten 31.12.2017 saakka muistiosta ilmeneville tahoille muistiosta ja sen alaliitteistä ilmenevin ehdoin.

B

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

C

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

D



Kaupunginhallitus päättää 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

Kaupunginhallitus päättää todeta, etteivät liitteenä 6 olevat hakemukset anna aiheetta enempiin toimenpiteisiin.

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. Kaupunginvaltuusto on nostanut asuntotuotantotavoitetta 5 500 asuntoon hyväksyessään kaupungin strategiaohjelman (4/2013). Asuntotuotantotoimiston AM-ohjelman mukainen tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, josta puolet, eli 750 asuntoa, tulisi toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Kaupungin maalta on varattuna tällä hetkellä (tilanne 1.10.2015) tontteja eri rakennuttajille, rakentajille ja kilpailuihin yhteensä noin 16 700 asunnon rakentamista varten eli noin 1 400 000 k-m². Varuskanta vastaa näin ollen laskennallisesti noin 4,5 vuoden kaupungin maalle toteutettavaa asuntotuotantotavoitetta (3 600 as/vuosi). Asuntoina laskettuna koko varuskannasta noin 23 % on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 33 % ns. välimuodon tuotantoon ja noin 44 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Asuntotuotantotoimistolle on varattuina tällä hetkellä (tilanne 1.10.2015) tontteja yhteensä noin 5 638 asunnon rakentamista varten. Tämä vastaa laskennallisesti noin neljän vuoden Att:n tuotantoa. Koko tontinvaruskannasta Att:lle on varattuna tällä hetkellä noin 34 %.

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.

Tontinvarausesitys käsittää tontteja yhteensä noin 3 800 asunnon rakentamista varten eli noin 8 000 asukkaalle. Varattaviksi esitettävien



tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 310 000 k-m². Tonteista noin 1 500 asuntoa vastaava määrä (noin 135 000 k-m²) esitetään varattavaksi yksityisille rakennusalan toimijoille, noin 1 050 asuntoa vastaava määrä (noin 88 000 k-m²) Att:lle ja noin 1 250 asuntoa vastaava määrä (noin 90 000 k-m²) luovutettavaksi erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä.

Asuntomäärin laskettuna kaikista varausesityksen tonteista noin 18 % esitetään varattaviksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 49 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 33 % sääntelemättömään asuntotuotantoon. Varausesityksen selkeä pääpaino on kohtuuhintaisessa säännellyssä tuotannossa. Säännellyn tuotannon osuus on noin 65 % koko varausesityksen laajuudesta. Att:n tontinvarauksista puolestaan 35 % olisi valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa ja 65 % välimuodon asuntotuotantoa. Yksityisten toimijoiden osuudessa säännellyn kohtuuhintaisen tuotannon osuus on luokkaa 90 %.

Varattaviksi esitettävät tontit mahdollistavat laskennallisesti hieman yli vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon ja asuntoja 8 000 asukkaalle. Mikäli asuntotontit eivät ole teknisesti toteuttamiskelpoisia varausajan päättyessä, tulee kaupungin varautua jatkamaan varauksia.

Nyt käsiteltävien tontinvarausten jälkeen kaupungilla olisi varattuina tontteja yhteensä lähes 20 500 asunnon rakentamista varten eli noin 1,7 milj. k-m². Varauskanta mahdollistaisi tällöin yli viiden vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon (3 600 as/vuosi) ja asuntoja yli 40 000 asukkaalle.

Tontinvarausesitys tasapainottaa nykyisen tontinvarauskannan rahoitus- ja hallintamuotojakaamaa. Asuntomäärien mukaan laskettuna varausesityksen jälkeen varauskannasta noin 22 % olisi varattuna valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, 36 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 42 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Tontinvarausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien sekä asumisen tiimin ja kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston alueprojektien kanssa. Tontinvarauksista on neuvoteltu kaikkien varauksensaajiksi esitettävien kanssa. Varausesitys tukee asuntotuotannolle asetettujen määrällisten ja muiden tavoitteiden toteutumista.

Esittelijän perustelut

Lyhyt katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen

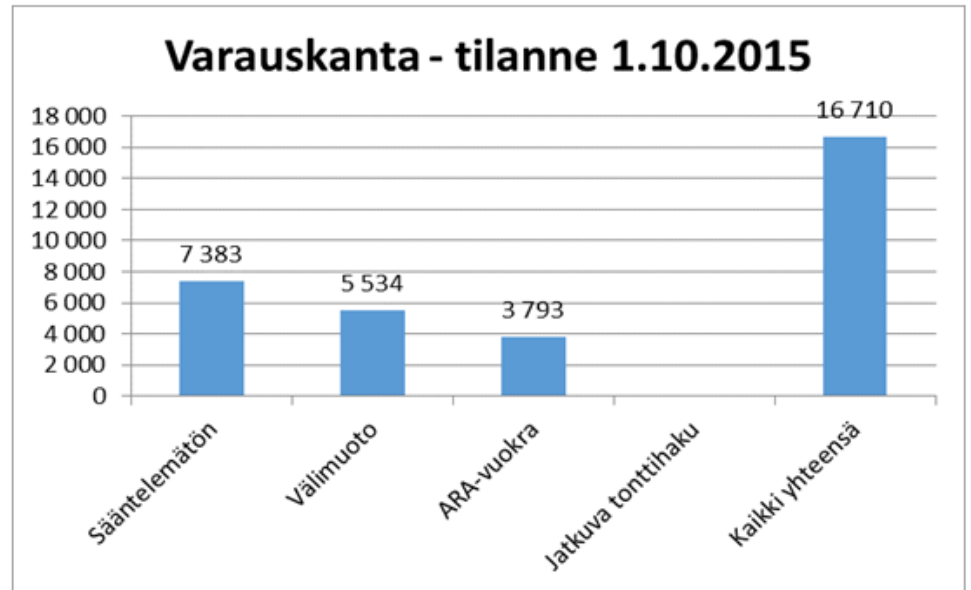


Kaupunginvaltuusto päätti syyskuussa 2012 hyväksyä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 (AM-ohjelma). Ohjelman mukaan asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 5 000 asunnon vuotuinen asuntotuotanto, josta 3 600 asuntoa toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Kaupungin strategiassa tuotantotavoite nostettiin 5 500 asuntoon. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma määräytyy ohjelman mukaan siten, että 20 % asuntotuotannosta toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (1000 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 (2000 asuntoa, joista 700 vuokra-asuntoja).

Merkittävänä muutoksena aiempaan asuntopoliittiseen ohjelmaan verrattuna (MA-ohjelma 2012) 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 nykyisen AM-ohjelman mukaisella jaottelulla. Uusi AM-ohjelmaluonnos tuodaan valtuustokäsittelyyn keväällä 2016.

Kaupungilla on varattuna tällä hetkellä (tilanne 1.10.2015) tontteja eri rakennuttajille, rakentajille ja kilpailuihin yhteensä noin 16 700 asunnon rakentamista varten eli noin 1 400 000 k-m². Varauskanta vastaa näin ollen laskennallisesti noin 4,5 vuoden kaupungin maalle toteutettavaa asuntotuotantotavoitetta (3 600 as/vuosi). Asuntoina laskettuna koko varauskannasta noin 23 % on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 33 % ns. välimuodon tuotantoon ja noin 44 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Koko kaupungin (kaikki varaukset) tontinvaraustilanne (1.10.2015) on esitetty asuntomäärinä rahoitus- ja hallintamudoittain oheisessa taulukossa (lähde, talous- ja suunnitteluosasto, ATO-rekisteri):



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 % sääntelämätöntä 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 7 % alle tavoitteen (40 %). Hitas-tuotantoa ei voi toteuttaa yksityiselle maalle lainkaan ja muuta säänneltyä tuotantoa varsin vähän.

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 on asetettujen tavoitteiden ylläpitämiseksi perusteltua.

Att:n tontinvaraustilanne

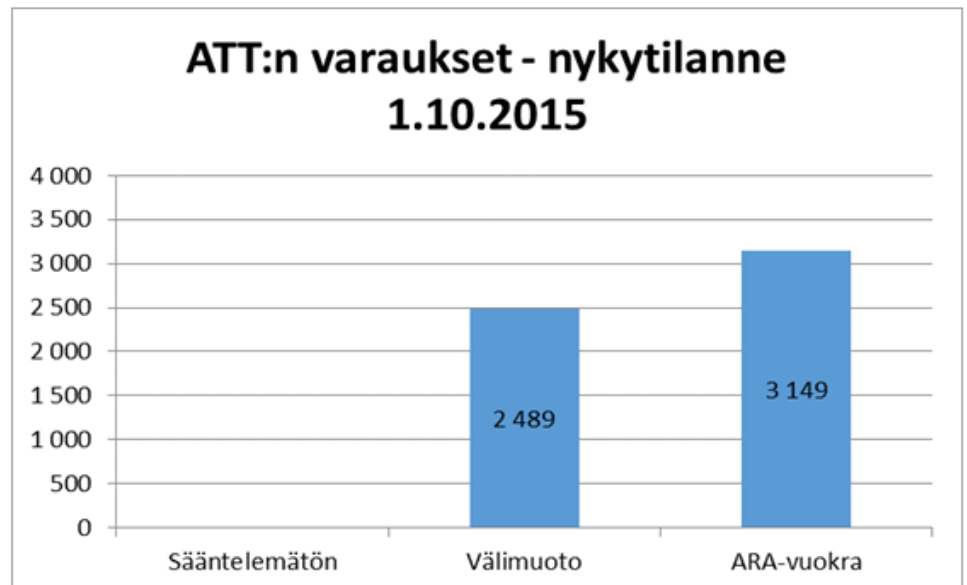
Att:n AM-ohjelman mukainen vuotuinen tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, josta puolet, eli 750 asuntoa, tulisi toteuttaa valtion



tukemana vuokra-asuntotuotantona, 600 asuntoa välimuodon tuotantona ja 150 sääntelemättömänä asuntotuotantona.

Asuntotuotantotoimistolle on varattuina tällä hetkellä (tilanne 1.10.2015) tontteja yhteensä noin 5 638 asunnon rakentamista varten. Tämä vastaa laskennallisesti noin neljän 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 tontinvaraukannasta Att:lle on varattuna tällä hetkellä noin 34 %, joka vastaa vajavaisesti asetettua tuotantotavoitetta.

Att:n tuotantotavoitteiden saavuttaminen edellyttää, että Att:n tonttivaranto on turvattu myös pidemmällä tähtäimellä. Tämä mahdollistaa mm. toiminnan pitkäjänteisen suunnittelun ja resursoinnin. Att:n tontinvaraustilanne (1.10.2015) asuntomäärinä rahoitus- ja hallintamuodoittain on esitetty oheisessa taulukossa, johon on sisällytetty vertailuna myös muiden rakennuttajien/rakentajien tontinvaraukset (lähde, kaupunginkanslia, ATO-rekisteri):



Edellä esitetystä ilmenee, että Att:n tontinvaraustilanne on laskennallisesti tarkasteltuna yleisesti hyvä. Att:n asuntotuotannon kannalta ongelmana kuitenkin on, että osa varatuista tonteista ei ole nykyisellään rakentamiskelpoisia. Osa Att:n tontinvarauksista on myös ns. kumppanuuskaavoitushankkeita, jolloin tontinvarauksen tekemisen ja rakentamisen aloittamisen välillä kuluva aika voi venyä tavanomaista pidemmäksi.



Att:n tontinvarauksista noin 56 % on varattu valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa varten ja loput 44 % välimuodon asuntotuotantoon. Att:lle ei ole tällä hetkellä varattu sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettuja tontteja. Osa valtion tukemaan tuotantoon varattavista tonteista sijaitsee kumppanuuskaavoitusalueilla, jolloin tonttien ominaisuudet, rakentamiskelpoisuus ja soveltuvuus valtion tukemaan tuotantoon tulisi ottaa huomioon valittavassa kaavaratkaisussa.

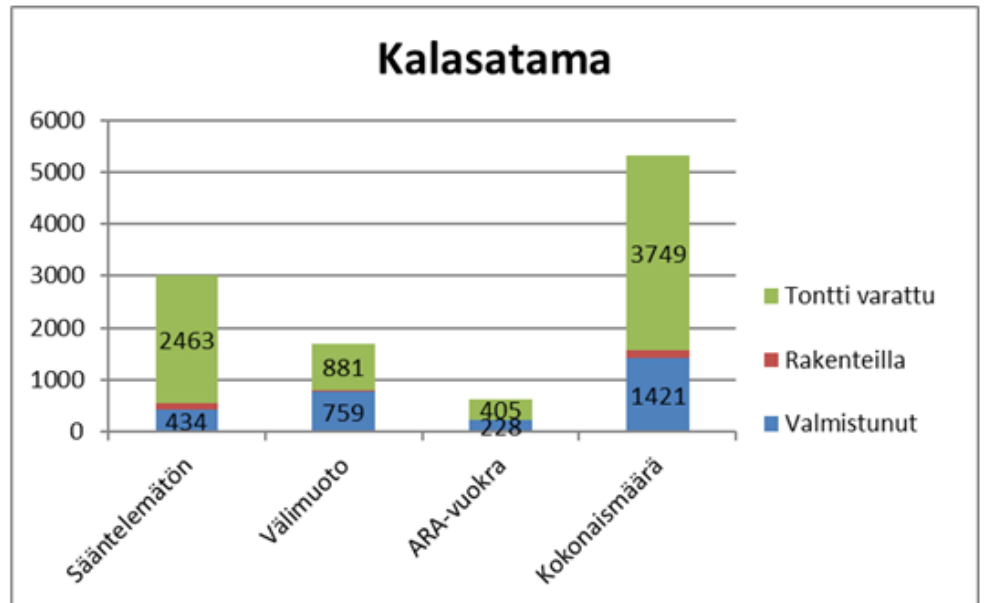
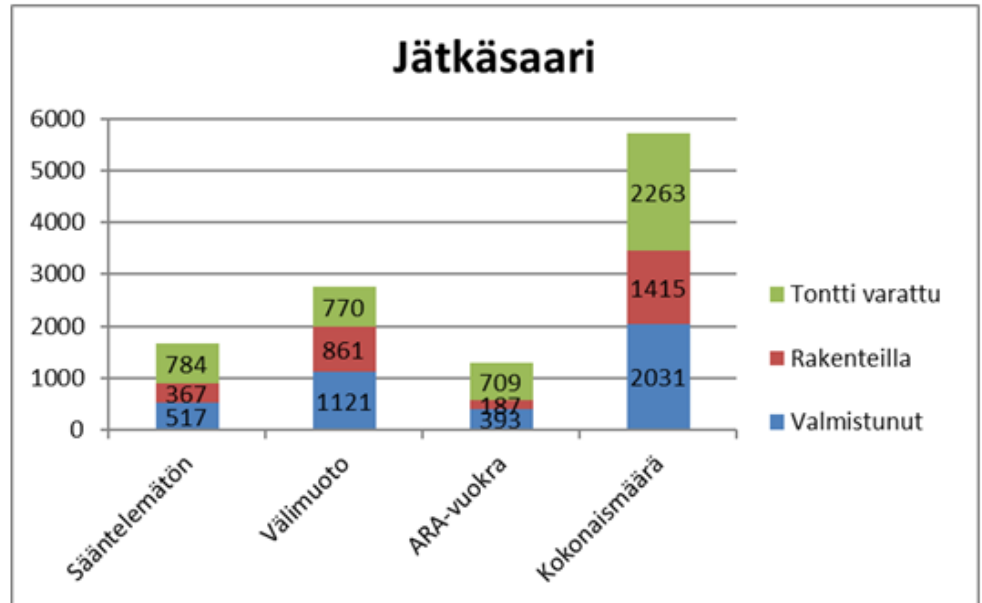
Keskeisten projektialueiden (Jätkäsaari, Kalasatama, Kruunuvuorenranta, Kuninkaantammi-Honkasuo) rahoitus- ja hallintamuotojakauma

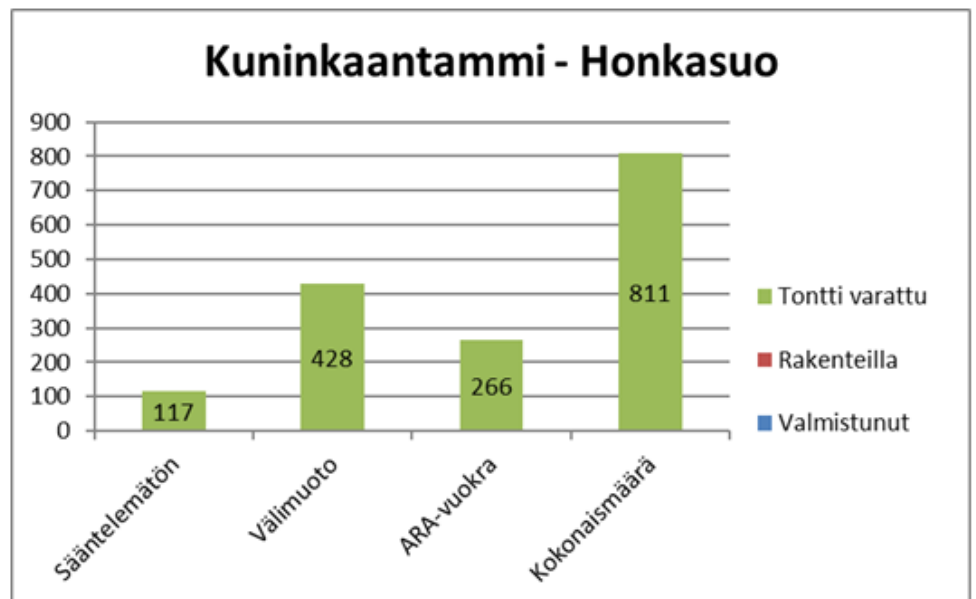
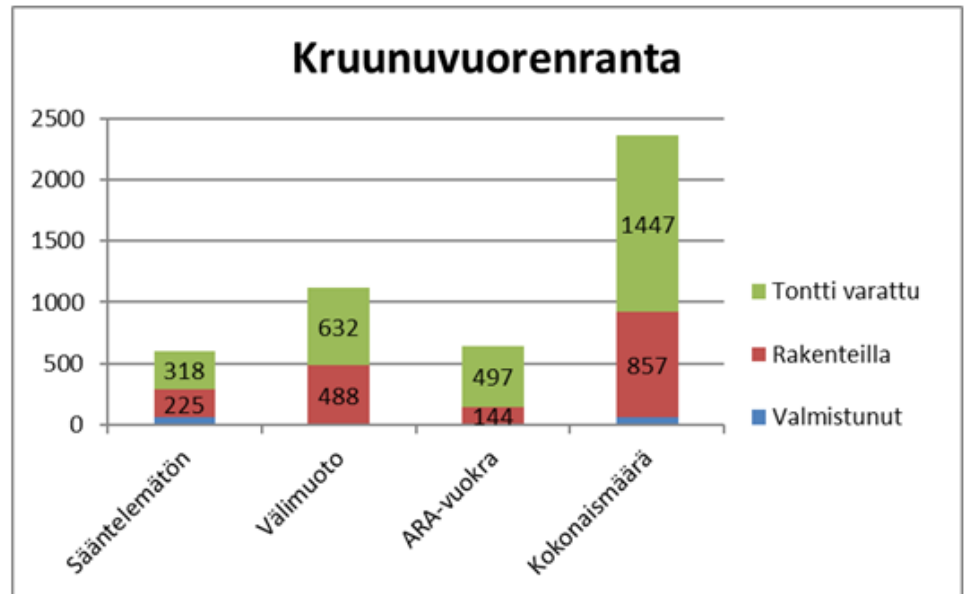
Länsisataman (Jätkäsaaren) ja Kalasataman alueille on valmistunut yhteensä noin 3 452 asuntoa ja rakenteilla on noin 1 566 asuntoa. Kaupunki on varannut alueilta yhteensä noin 6 000 asunnon rakentamista vastaavan määrän (tilanne 1.10.2015). Kruunuvuorenrannasta on varattu tontteja noin 1 500 asunnon rakentamista varten. Kuninkaankolmion (Kuninkaantammi, Honkasuo) alueelta on varattu noin 800 asunnon tuotantoa vastaava määrä.

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

Alla esitetyn Kalasataman alueen tarkastelun osalta tulee huomioida, että alueen tilastossa näkyy Kalasataman keskuksen alueen tornitaloihin suunnitellut sääntelemättömät asunnot (noin 1 000 asuntoa), jotka kuitenkin toteutuvat vaiheittain noin 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-Honkasuon alueiden rahoitus- ja hallintamuotojakauma asuntomäärinä (tilanne 1.10.2015), kun huomioidaan alueiden jo valmistuneet ja rakenteilla olevat hankkeet sekä aloittamattomat tontinvaraukset (lähde, kaupunginkanslia, 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 säänneltyä kohtuuhintaisena



asuntotuotantona, jolloin sääntelemätön 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 sääntelemättömässä 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 sääntelemättömään 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 varattaviksi seuraavista kaupunginosista ja alueilta:

- 10. Sörnäinen, Sompasaari, Verkkosaari
- 17. Pasila
- 20. Länsisatama, Jätkäsaari
- 33. Kaarela, Kuninkaantammi
- 38. Malmi, Pihlajamäki
- 39. Tapaninkylä
- 40. Suutarila, Siltämäki
- 43. Herttoniemi, Roihuvuori
- 47. Mellunkylä, Kontula, Mellunmäki
- 49. Laajasalo, Gunillankallio, Kaitalahti
- 54. Vuosaari.

Tontinvarausesitys käsittää tontteja yhteensä noin 3 800 asunnon rakentamista varten eli noin 8 000 asukkaalle. Varattaviksi esitettävien tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 310 000 k-m². Tonteista noin



1 500 asuntoa vastaava määrä (noin 135 000 k-m²) esitetään varattavaksi yksityisille rakennusalan toimijoille, noin 1 050 asuntoa vastaava määrä (noin 88 000 k-m²) Att:lle ja noin 1 250 asuntoa vastaava määrä (noin 90 000 k-m²) luovutettavaksi erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyillä. Näin ollen asuntojen lukumäärän mukaan määritettynä varausesityksen tonteista 25 % varattaisiin Att:lle ja 75 % yksityisille toimijoille.

Tontinvarausesitys käsittää kumppanuuskaavoitukseen ja asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamista varten varattavan Kontulan keskuksen (Lirokujan, Keinulaudantien alue). Alueelle kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta 1/3 toteutetaan välimuodon asuntotuotantona ja loput 2/3 vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona. Lähtökohtana kumppanuuskaavoitukselle on etsiä toteuttamiskelpoisia ratkaisuja asuntorakentamisen mahdollistamiseksi alueella siten, että kaupungille kohdistuvat investoinnit vähenevät ja teknisesti vaikeasti toteutettavat suunnitteluratkaisut voidaan toteuttaa vaihtoehtoisin keinoin. Lisäksi kumppanuuskaavoitukseen asuntohankkeiden suunnittelua varten esitetään Pihlajamäen tontin 38313/4 (Hattelmalantie) varaamista. Alueen kumppanuuskaavoituksen yhteydessä tutkitaan myös kaupan sijoittumista kaava-alueelle.

Tontinvarausesitys sisältää myös Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosassa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien 10651/1 ja 4 sekä 10652 /1 varaamisen. Mainitut tontit eivät ole olleet yleisesti haettavana. Tonteille esitetään varauksensaajaa yleisessä tonttihaussa hakemuksen jättäneistä toimijoista. Tontit esitetään varattaviksi kumppanuuskaavoitukseen valtion tukemaa opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoa varten. Tonttien toteuttaminen on 2020-luvun tienoilla, mutta on tarkoituksenmukaista tutkia mahdollisuuksia rakentamisen aikaistamiseen kaava-alueella.

Tontinvarausesityksessä on yksi Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltama hanke. Sompasaaren sijoittuu lapsiperheille suunnattu kehittämishanke "Uraanit lapsiperheet". Lisäksi tontinvarausesitys sisältää viidelle Tankovainion alueen eri tontille täydennysrakentamiseen tarkoitettua kohtuuhintaisen Helsinki-kerrostalomalliston kehittämisteeman.

Valtion tukemaan opiskelija- ja nuorisoasumiseen esitetään varattavaksi noin 450 asunnon tuotantoa vastaava määrä. Jos kumppanuuskaavoitukseen varatuilla alueilla (lähinnä Kontula ja Verkkosaari) suunnittelun tarkentuessa osoittautuu mahdolliseksi lisätä valtion tukemaa opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoa, voi kokonaismäärä nousta huomattavasti suuremmaksi. Varausesityksessä



esitetään varattaviksi myös valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tontteja kuudelle eri yleishyödylliselle toimijalle.

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 2017 loppuun mennessä tai viimeistään vuoden 2018 aikana. Kumppanuuskaavoitukseen varattavilla alueilla tonttien rakentamiskelpoisuus riippuu muun ohella asemakaavoituksen etenemisestä. Näille alueille suunniteltavia tontteja päästäneen 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 segregaaation ehkäisemiseksi. Varattaviksi esitettävien tonttien rahoitus- ja hallintamuoto on määritelty yhteistyössä kaupunginkanslian 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 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.



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 varattaviksi yleisemmin välimuodon tuotantoon, jolloin Att voi harkintansa mukaan toteuttaa nämä tontit Hitas-, osaomistus- tai asumisoikeusasuntoina. Tämä edistää tonttien rakentumista, 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.

Eräillä 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 kannalta 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 parantaneekin näillä alueilla asuntojen markkinoitavuutta ja myyntiä ja edistää siten tonttien rakentumista. Ensimmäisen myyntihinnan sääntely puolestaan ehkäisee ylihinnittelun riskiä ensimmäisessä. Asuntojen ensimmäisen myyntihinnan määrittelyssä sekä asuntojen myynnissä noudatettaisiin soveltuvin osin Hitas-tuotannon sääntöjä ja ohjeita, jolloin asuntojen ensimmäisen myyntihinnan enimmäishinta perustuisi toteutuskustannuksiin ja asuntojen myynnissä noudatettaisiin arvontamenettelyä.

Asuntomäärin laskettuna kaikista varausesityksen tonteista noin 18 % esitetään varattaviksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 49 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 33 % sääntelemättömään asuntotuotantoon. Edellä mainittuun ns. hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon varattavat tontit sisältyvät välimuodon asuntotuotannon osuuteen.

Varausesityksen selkeä pääpaino on kohtuuhintaisessa säännellyssä tuotannossa. Säännellyn tuotannon osuus on noin 65 % koko varausesityksen laajuudesta. Att:n tontinvarauksista puolestaan 35 % olisi valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa ja 65 % välimuodon

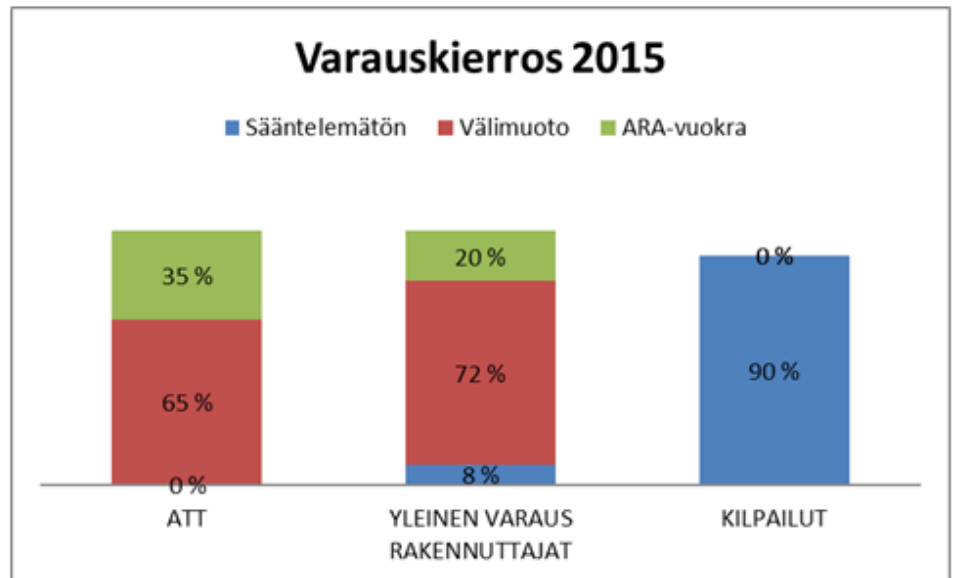


16.11.2015

Kaj/1

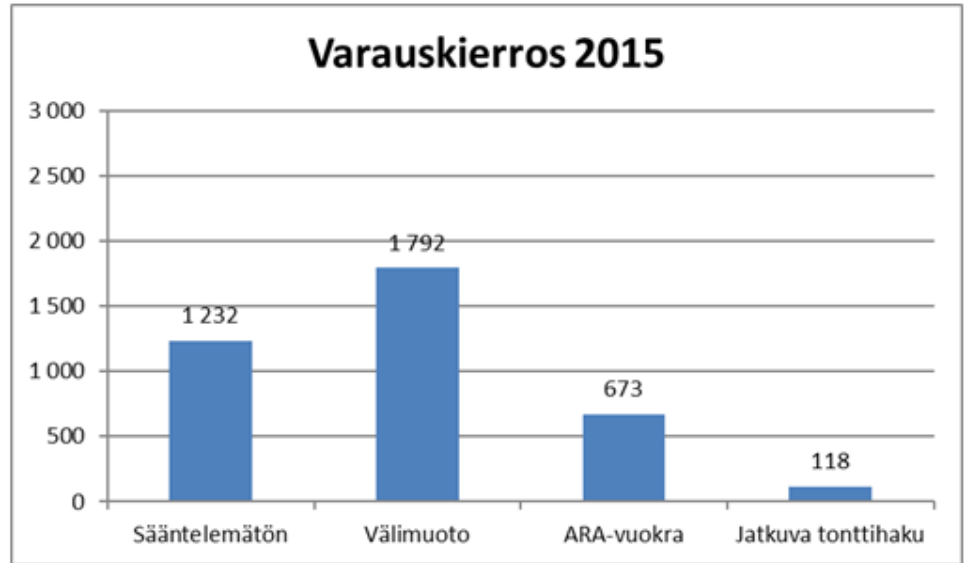
asuntotuotantoa. Yksityisten toimijoiden osuudessa säännellyn kohtuuhintaisen tuotannon osuus on luokkaa 90 %.

Varausesityksen kokonaisuus suhteellisin prosenttiosuuksin esitettynä:

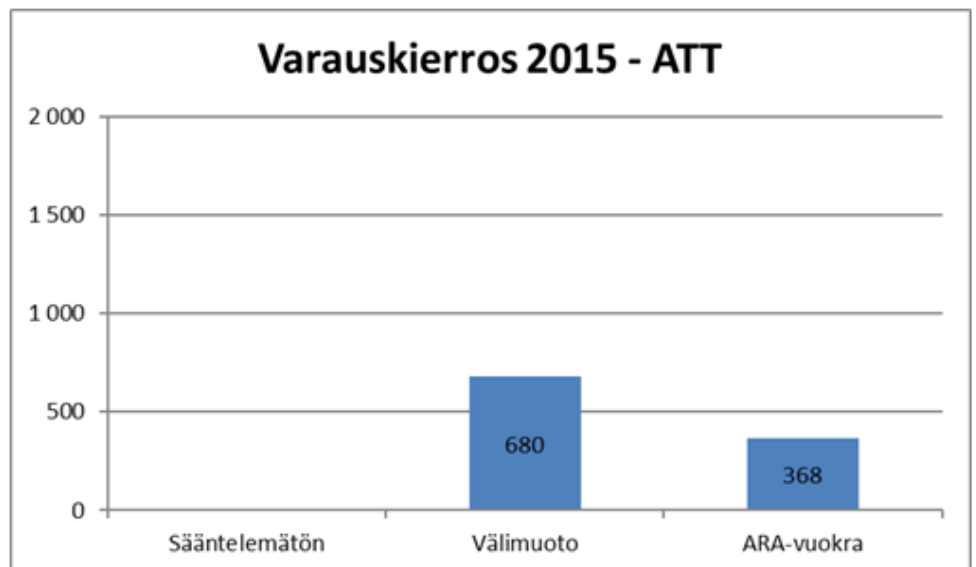


Varausesityksen välimuodon asuntotuotannosta noin 450 asuntoa vastaava määrä olisi opiskelija- ja nuorisotasuntoja.

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



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



Tontinvarausten painottuminen säänneltyyn tuotantoon on perusteltua, koska säännelystä ja erityisesti välimuodon asuntotuotannosta on tontinvarauskannassa tällä hetkellä vajausta. Esitetyn perusteella voidaankin 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 suoravarauxsin. Hakemusten perustella 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 varattavaksi säänneltyyn tuotantoon. Vapaaehtoiseen 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/talven 2014 - 2015 aikana yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja kaupunkisuunnitteluviraston sekä rakennusviraston kanssa varauskelpoiset asuntotontit. Varauskelpoisiksi arvioitiin pääsääntöisesti ne tontit, jotka arvioidaan saatavan rakentamiskelpoisiksi viimeistään noin kahden vuoden kuluessa varauspäätöksestä.

Varauskelpoisiksi tuolloin arvioidut tontit kuulutettiin haettaviksi Helsingin Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa 6.3.2015 sekä tonttiosaston Internet-sivuilla. Tontteja kuulutettiin haettaviksi Länsisataman Jätkäsaaren, Sörnäisten, Malmin, Tapaninkylän, Siltämäen, Kontulan, Mellunkylän ja Kruunuvuoren alueilta.

Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus oli noin 135 000 k-m², joka vastaa noin 1 500 asuntoa. Haettavat tontit olivat pääosin kerros- ja rivitalotontteja, jotka soveltuivat erityisesti tuottajamuotoiseen rakentamiseen.

Hakuajan päättymiseen mennessä (17.4.2015) yhteensä 68 toimijaa ja yhteenliittymää jätti tontinvaraushakemuksen kiinteistöviraston tonttiosastolle. Näiden lisäksi ennen hakuajan alkamista tonttiosastolle toimitettuja hakemuksia (tai hakemuksiksi tulkittavia asiakirjoja) oli yhteensä 3 kappaletta. Kaikkia hakijoita pyydettiin toimittamaan hakemuksen liitteenä todistukset yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisesta sekä luottokelpoisuustodistuksen. 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 30 hakijan kanssa. Neuvotteluihin osallistui tonttiosaston lisäksi kaupungin puolelta tarpeen mukaan myös kaupunginkanslian 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 aluerakentamisprojektien sekä asumisen 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.

Nyt puheena olevan varausesityksen valmistelussa selkeä pääpaino on normaalissa asuntotuotannossa ja erityisesti säännellyssä asuntotuotannossa. Erityisryhmille tarkoitettuja asuntoprojekteja esitetään varattaviksi ainoastaan kaupungin omaan tuotantoon Att:n asuntotuotannon yhteydessä toteutettavana sosiaali- ja terveystieteiden "Omaporras"-hankkeena.

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 suhteellisen vähäinen määrä ja tuotantotapojen yksipuolisuus. Tämä näkyy 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, Länsisatamasta (Jätkäsaari), Mellunkylästä ja Siltämäestä. 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 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. Kaupungin poikkihallinnollinen Kehittyvä kerrostalo -työryhmä on puoltanut Sompasaareen sijoittuvan ”Urbaanit lapsiperheet” -hankkeen ottamista osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa. Lisäksi tontinvarausesitys sisältää viidelle Tankovainion alueen eri tontille täydennysrakentamiseen tarkoitettun kohtuuhintaisen Helsinki-kerrostalomalliston kehittämisteeman.

Asuntohankkeiden toteutusmuotojen monipuolistamiseksi ja ryhmärakennuttamisen edistämiseksi ryhmärakennuttamiseen esitetään varattavaksi viisi tonttia Siltämäestä ja yksi tontti Laajasalosta. Nämä tontit on tarkoitus sisällyttää seuraavaan ryhmärakennuttamishankkeille suunnattuun tonttihakuun.

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. Hakijoiden suuresta määrästä johtuen 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.

AM-ohjelman seurantaraportti viimeisen kolmen vuoden ajalta on osoittanut, että erityisesti säännellyn asuntotuotannon osuutta tulisi



painottaa enemmän. Tämän vuoksi varausesityksen valmistelussa on pääpaino kohtuuhintaisessa säännellyssä tuotannossa. 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 Kontulan ja Pihlajamäen alueilta kumppanuuskaavoituksen ja toteuttamisedellytysten mahdollistamiseksi.

Ryhmärakennuttamiseen esitetään hakemusten perusteella tontinvarausta Kalasataman Sörnäistenniemeen sijoittuvalle tontille Hitas-tuotantoon. Rakennuttajakonsulttivetoiseen ryhmärakennuttamiseen varattavaksi esitettävä Sompasaaren tontti on korttelin rakentamiseen ja toteuttamiseen liittyvien aikataulukysymysten vuoksi kuitenkin syytä varata tässä vaiheessa.

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, joissa 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.

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 saattaneet tulla lähivuosina tarjolle esim. vanhoilta sairaala-alueilta (esim. Koskelan sairaala-alue). Erityisryhmille esitetään varattaviksi erillistä hakua varten kaksi tonttia, mikäli sosiaali-



ja terveystieteiden tulevan tarvekartoituksen pohjalta tontteja ei päädytä osoittamaan kaupungin omiin tarpeisiin. Lisäksi esitetään varattavaksi Jätkäsaaresta eri käyttäjäryhmille tarkoitettua hyvinvointi- ja palvelurakentamisen konseptikilpailua varten aluevaraus, johon voi sijoittua asumista ja tähän liittyvää monipuolista palvelutoimintaa.

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 2014 ja kevään 2015 aikana kartoittanut yhteistyössä Att:n kanssa Att:n tuotantoon soveltuvat asuntotontit. Tontinvarauksista on valmistelun yhteydessä neuvoteltu Att:n, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien sekä kaupunginkanslian asunto-ohjelmatiimin 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 (34 %) 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 1 000 asunnon rakentamista varten eli noin 90 000 k-m². Varattava määrä vastaa laskennallisesti noin vajaan vuoden Att:n tuotantotavoitteiden mukaista tuotantoa. Att:lle varattaviksi esitettävät tontit sijoittuvat mm. Pasilan Postipuiston kumppanuuskaavoitusalueelle välimuodon tuotantoon jo vuonna 2014 alueelta varatun vuokratuotannon lisäksi. Lisäksi varauksia esitetään Länsisataman, Kuninkaantammen, Roihuvuoren sekä Vuosaaren alueilta. Att:lle esitettävistä varauksista kolmasosa kohdistuu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja loput välimuodon tuotantoon.



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 1 250 asuntoa vastaava määrä eli noin 90 000 k-m². Tontit sijoittuvat mm. Länsisataman, Tapanilan, Siltamäen ja Kruunuvuoren alueille.

Länsisatamasta esitetään varattavaksi yksi kortteli laatukilpailua varten ja kaksi kortteliä hintakilpailua varten. Tapaninkylästä, Siltämäestä ja Laajasalosta varataan yhteensä viisi tonttia ilmoittautumis- ja neuvottelumennettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten. Lisäksi Kaitalahdesta varataan neljä omakotitonttia hintakilpailua varten, jolloin alueen kaikki omakotitontit on varattu hintakilpailulla luovutettaviksi.

Kysyntä erityisryhmien palveluasunnoille tarkoitetuille tonteille on ollut viime vuosina suurta, ja alalle on tullut runsaasti toimijoita. Kaksi tonttia esitetään varattaviksi valtion tukemaan erityisryhmien asumiseen, mikäli valmisteilla olevan sosiaali- ja terveysviraston tulevan tarvekartoituksen pohjalta tontteja ei tarvita kaupungin omiin tarpeisiin.

Lisäksi esitetään varattavaksi Jätkäsaaresta eri käyttäjäryhmille tarkoitettua hyvinvointi- ja palvelurakentamisen konseptikilpailua varten aluevaraus, johon voi sijoittua asumista ja tähän liittyvää monipuolista palvelutoimintaa.

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

Jatkuva tonttihaku

Mellunkylän tonteille 47316/1, 47365/2 ja 47366/2 ei ole löydetty tontinvarausesityksen yhteydessä varaajaa ja nämä esitetään siirrettäviksi jatkuvaan tonttihakuun tontinvarausesityksen valmistelua varten. Lisäksi Vuosaaren Lokkisaarenpuiston kaava-alueen tontit 54074/3, 54075/2 ja 54154/1 esitetään siirrettäviksi jatkuvaan tonttihakuun. Vuosaaren Lokkisaarenpuiston asemakaavan nro 12279 lainvoimaiseksi saattaminen on osoittautunut tontinvarauskierron valmistelun aikana vaikeaksi, ja tarkoituksenmukaista on valmistella tonttien luovuttamista jatkuvan tonttihaun kautta, kun kaava on



lainvoimainen. Tapaninkylän tontin 39148/13 kaavaan merkitty rakennusoikeus ja kerrosluku pienenevät hakuajan jälkeen merkittävästi, jonka vuoksi on tarkoituksenmukaista siirtää tontti jatkuvaan hakuun uuden tontinvarausesityksen valmistelua varten.

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 perustelumuihistiossa.

Keskeiset varausehdot

Tontinvarauksissa esitetään noudatettaviksi tontinvarausmuistiossa (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 ns. 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 rikokseen. 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/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

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



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 20 500 asunnon rakentamista varten eli noin 1,7 milj. k-m². Varauskanta mahdollistaisi tällöin yli viiden vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon (3 600 as/vuosi) ja asuntoja yli 40 000 asukkaalle.

Tontinvarausesitys tasapainottaa nykyisen tontinvarauskannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa. Asuntomäärien mukaan laskettuna varausesityksen jälkeen varauskannasta noin 22 % olisi varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, 36 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 42 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Varausesityksen jälkeen kaupungilla olisi varattuina tontteja opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoon noin 900 asunnon rakentamista varten. Jos kumppanuuskaavoitukseen varatuilla alueilla (lähinnä Kontula ja Verkkosaari) suunnittelun tarkentuessa osoittautuu mahdolliseksi lisätä valtion tukemaa opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoa, voi kokonaismäärä nousta huomattavasti suuremmaksi.

Varausesityksen jälkeen Att:lle olisi varattuina tontteja noin 6 700 asunnon rakentamista varten, joka vastaa laskennallisesti noin 4,5 vuoden Att:n tuotantotavoitteiden mukaista tuotantoa. Att:n suhteellinen osuus kaikista tontinvarauksista on varausesityksen mukaisten varausten jälkeen noin 33 %. Varausesitys parantaa Att:n tontinvaraustilannetta erityisesti valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta, jonka osuus kaikista Att:n tontinvarauksista on yli 50 % 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:

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

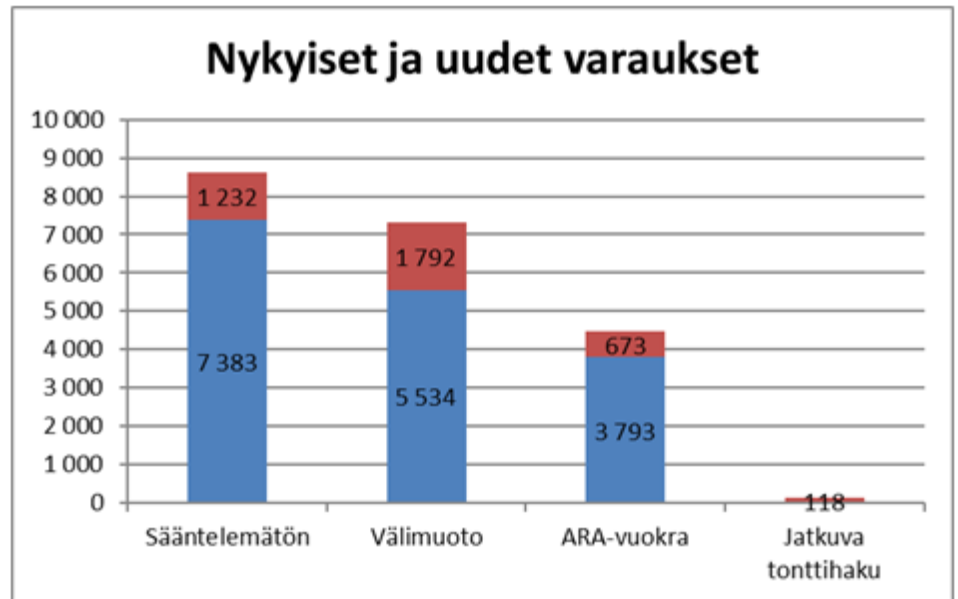
0201256-6

Tilinro

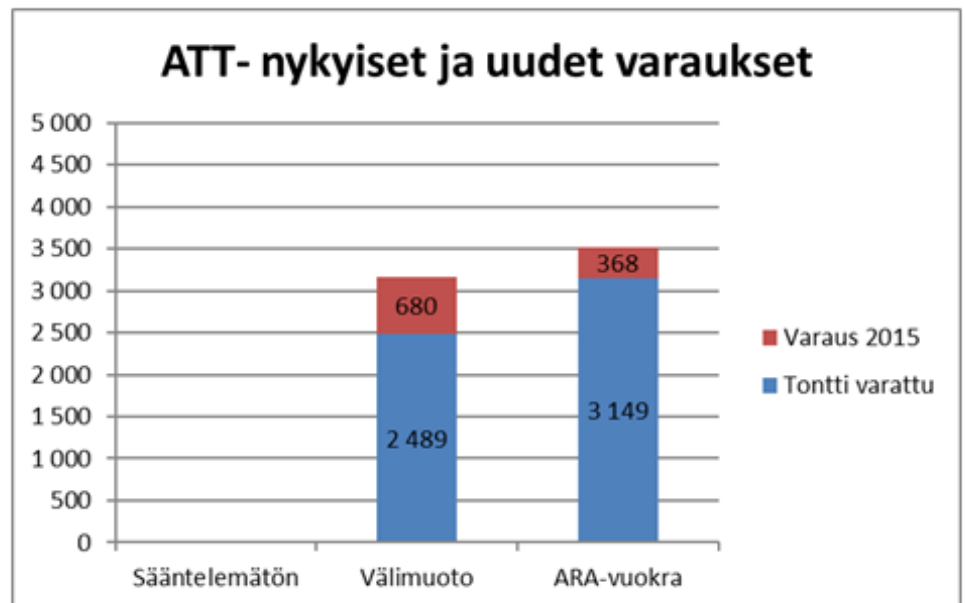
F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



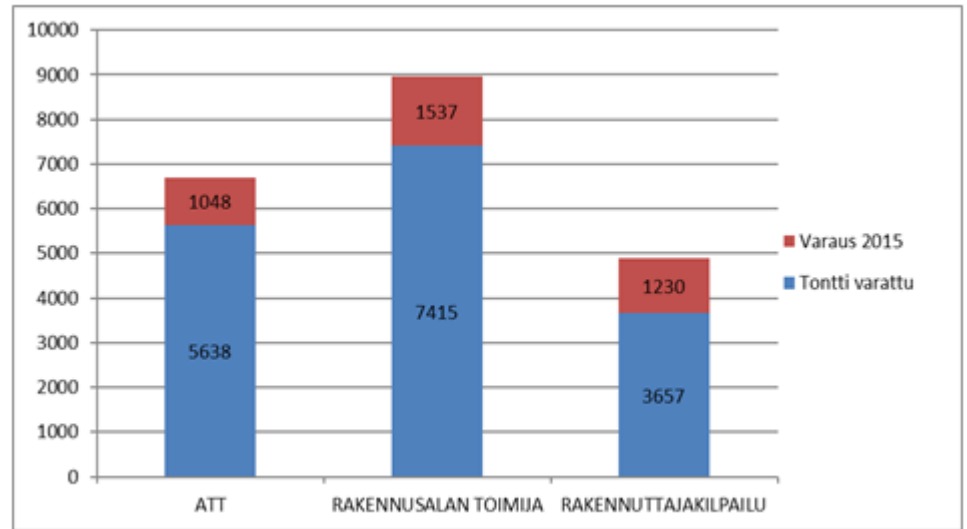
Att:n tontinvarauskanta rahoitus- ja hallintamuodoittain asuntomäärinä:



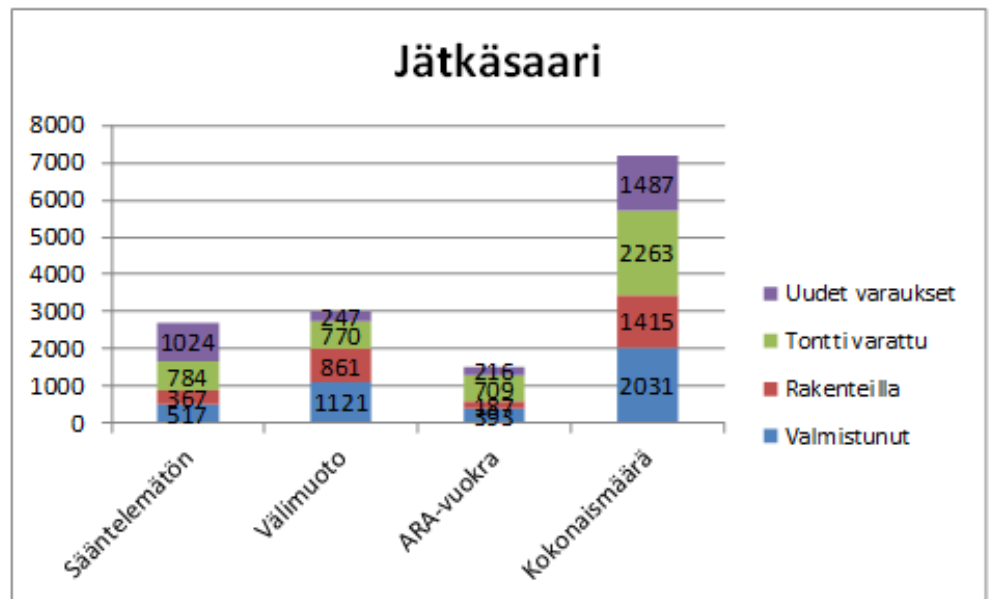
Nykyinen varauskanta ja uudet varaukset toimijoittain sekä kilpailuilla varattavat tontit asuntomäärinä:



16.11.2015

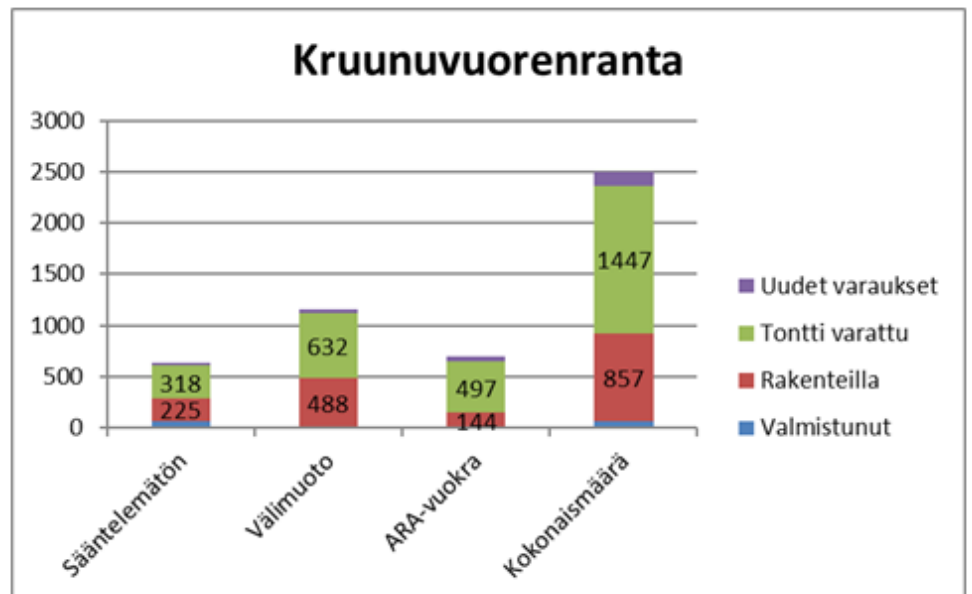
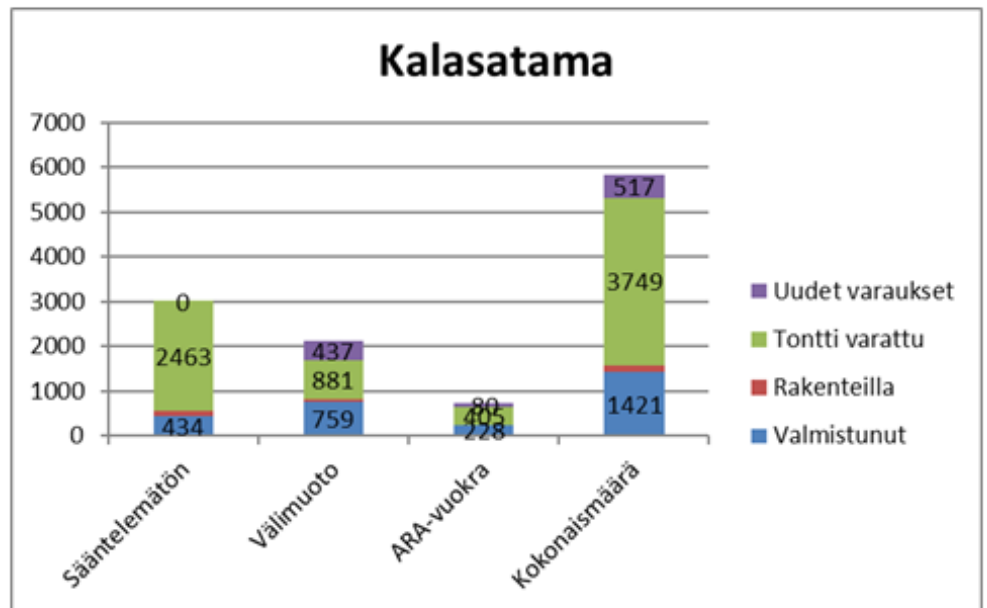


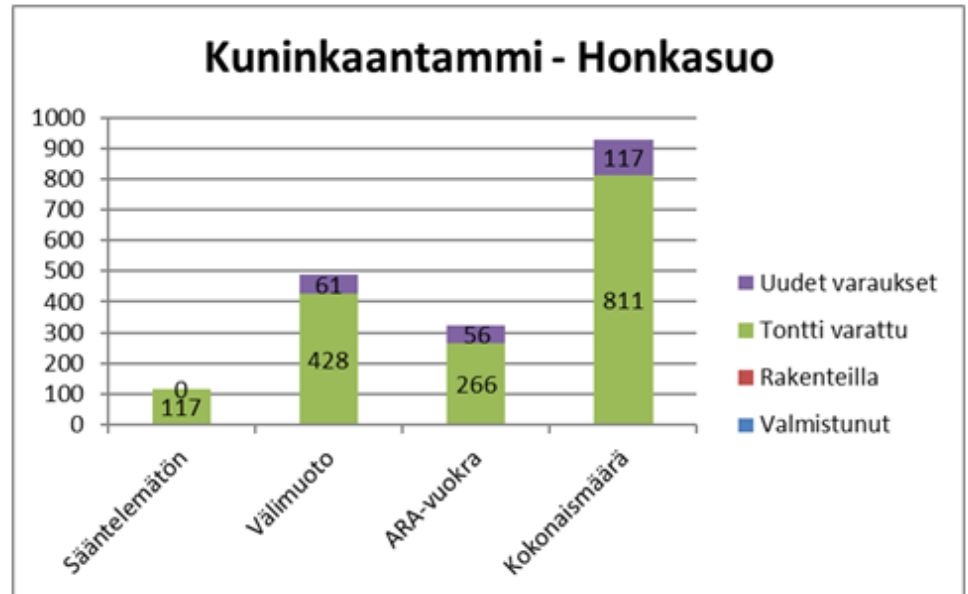
Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan rahoitus- ja hallintamuotojakauma asuntomäärinä (valmistuneet, rakenteilla olevat ja varatut tontit sekä varausesitys):





16.11.2015





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 sääntelämättömälle asuntotuotannolle luodaan tontinvarauksin riittävät edellytykset erityisesti Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan alueilla, joilla varaukset painottuvat nykyisellään voimakkaasti säänneltyyn kohtuuhintaiseen tuotantoon.

Lopuksi

Esittelijä pitää edellä selostettujen lisävarausten tekemistä perusteltuna. Varattaviksi esitettävät tontit mahdollistavat laskennallisesti hieman yli vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon ja asuntoja 8 000 asukkaalle. Toisaalta on kuitenkin syytä huomata, ettei suurta osaa tonteista todennäköisesti saada rakentamiskelpoiseksi seuraavan kahden-kolmen vuoden kuluessa ja varauksia jouduttaneen jatkamaan.

Seuraavan kerran uusia tontinvarauksia esitetään laajemmassa määrin kesällä 2016. Tällöin varattaviksi tulee todennäköisesti tontteja mm. Jätkäsaaren, Kruunuvuorenrannan ja Honkasuon 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 2016 aikana selvitetään mahdollisuudet esittää tontteja varattaviksi erityisasumisen hankkeita varten.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan yksimielisen esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tontinvarausmuistio
- 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 Perustelumustio

Otteet

Ote

Varauksen saajat

Muut hakijat, joille ei esitetä
varausta

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Liite 1

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 29.10.2015 § 489

HEL 2015-011439 T 10 01 01 00

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



Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi liitteenä nro 1 olevasta tontinvarausmuistiosta ilmenevät tontit asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja/-kilpailuja varten 31.12.2017 saakka muistiosta ilmeneville tahoille muistiosta ja sen alaliitteistä ilmenevin ehdoin.

B

Lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestämään liitteenä nro 1 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 esitysehdotuksen C kohdan.

F

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

G

Lautakunta päätti siirtää tontit 39148/13, 47316/1, 47365/2, 47366/2, 54074/3, 54075/2 ja 54154/1 jatkuvaan tonttihakuun tontinvarausesityksen valmistelua varten.



16.11.2015

Kaj/1

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Pekka Saarinen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi
Miia Pasuri, va. toimistopäällikkö, puhelin: 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi
Jaana Yli-Paunu, kiinteistöasiamies, puhelin: 310 31805
jaana.yli-paunu(a)hel.fi