



18.04.2016

Kaj/3

§ 370

Valtuutettu Tuomas Rantasen toivomusponsi kohtuuhintaisen omistusasuntotuotannon vauhdittamisesta tontinluovutuksen keinoin

HEL 2015-005322 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 22.4.2015 hyväksymän toivomusponnen (Rantanen) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914
timo.meuronen(a)hel.fi
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Merkitessään 22.4.2015 Kotikaupunkina Helsinki 2012 -ohjelman seurantaraporttia 2015 tiedoksi kaupunginvaltuusto hyväksyi samalla seuraavan toivomusponnen:

"Valtuusto edellyttää, että kaupunki selvittää, voiko kohtuuhintaisten omistusasuntojen tekemistä vauhdittaa tarjoamalla vuokratalovaltaisten alueiden tontteja rakennuttajille erityisen edulliseen hintaan ja/tai kytke-mällä niiden rakennuttamista haluttujen alueiden tonttien tarjouskilpailuihin." (Tuomas Rantanen)



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

Esittelijä toteaa, että keskeisiä kaupungin lauta-, toimi- ja neuvottelukuntia sekä tytäryhteisöjä on pyydetty lausumaan asiasta lausueessaan asumisen ja maankäytön toteutusohjelmaluonnoksesta 2016 (AM-ohjelma) vuodenvaihteessa 2015 - 2016. Saadut lausunnot on huomioitu AM-ohjelmavalmistelussa. AM-ohjelmaehdotus tuodaan kaupunginvaltuuston käsittelyyn keväällä 2016.

Esittelijä toteaa, että täydennysrakentamisalueella on useita alueita, joilla vuokra-asuntojen osuus on tavanomaista suurempi. Valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus osa-alueiden asuntokannasta vaihtelee 0–80 % välillä. Vuokratulovaltaisten alueiden täydennysrakentamisessa on tärkeää edistää myös muiden hallinta- ja rahoitusmuotojen osuutta. Erityisesti omistusasuntotuotannon lisääminen toisi alueille tasapainoisen asuntorakenteen.

Kaupungin maalta luovutettavat omistusasumiseen osoitetut asuntontit luovutetaan hitas-ehdoilla tai sääntelemättömänä. Vuodesta 2014 lähtien omistusasumisen tontteja on lisäksi varattu ehdoilla, joissa rakennettavien asuntojen ensimmäinen myyntihinta on säännelty hitas-ehdoja vastaavalla tavalla. Näiden nk. hintakontrolloitujen tonttien sääntely päättyy, kun asunto on siirtynyt hankkeen rakennuttajalta ensimmäiselle omistajalle. Sääntelemättömät tontit pääsääntöisesti myydään, mutta hitas- ja hintakontrolloituja asuntoja rakennetaan vain kaupungin vuokratonteille.

Karkealla tasolla jaoteltuna uudisasunnon hinta rakentuu tontin hinnasta, rakentamisen kustannuksista sekä rakennuttajan edellyttämästä katteesta. Näistä kaupungin toimin voidaan sääntelemättömän rakentamisen osalta vaikuttaa suoranaisesti vain tontin hintaan. Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa säännellään myös rakennuttajan katetta. Kaupungin tulee ensisijaisesti kuitenkin varmistaa, etteivät rakentamiseen vaikuttavat kaavoituksen ja tontinluovutuksen ehdot aiheuta rakentamisen kustannusten nousua.

Kaupungin tonttien hinnoittelu perustuu tonttimaan käypään arvoon. Kaupungin toiminnan tulee olla tasapuolista ja läpinäkyvää. Tontinluovutusmenettelyssä kaupungin keskeinen tavoite on varmistaa, ettei synny epäselvyyttä yritysten tasapuolisesta kohtelusta ja että kaupungin toimenpitein ei vaikeuteta asuntomarkkinoiden kilpailua ja toimintaa.



Esittelijä viittaa kiinteistölautakunnan lausuntoon ja toteaa, että vuokratalovaltaisten alueiden tonttien tarjoamista edullisempaan hintaan voidaan harkita, jos samalla varmistetaan toimijoiden tasapuolinen kohtelu ja menettelyn läpinäkyvyys. Tämä edellyttää tonttien luovuttamisen osalta julkisen haun järjestämistä sekä asian tiedottamista ennakkoon hyvissä ajoin. Menettely voisi tulla harkittavaksi muun muassa laajemmilla täydennysrakentamiseen kaavoitettavilla tai kaavoitetuilla alueilla, kuten esimerkiksi Meri- Rastilan alueella, joka on nykyisellään huomattavan vuokra-asuntovaltainen ja jonne on suunnitteilla merkittävää täydennysrakentamista. Mahdollisia tonttien hinnanalennuksia tulee kuitenkin käyttää aina harkiten ja lainsäädännön asettamat reunaehdot huomioiden. Mikäli alennuksia päätetään myöntää, tulee tämän tapahtua maanvuokrasta myönnettävin määräaikaisin alennuksin. Tontteja ei siis tule myydä alle kohtuullisena pidettävän käyvän arvon.

Kahden eri alueella sijaitsevan tontin luovuttaminen samanaikaisesti samalle toimijalle mahdollistaa rakennuttamisjärjestyksen sääntelemisen. Vaiheittain luovutusta on käytetty aiemmin mm. useamman samalla alueella sijaitsevien tonttien varauksessa rakentumisen etenemisen seuraamiseksi (Khs 15.4.2013 § 667). Oletettavaa on, että rakennuttajan tuotto-odotus halutun alueen tontista mahdollistaa rakentamisen tavanomaisista pienemmällä katteella heikomman kysynnän alueen kohteesta.

Esittelijä viittaa kiinteistölautakunnan lausuntoon ja toteaa, että vuokratalovaltaisten alueiden tonttien sekä halutumpien alueiden tonttien luovutuksen kytkeminen toisiinsa on ongelmallista, koska jo lähtökohtaisesti on vaikea arvioida, milloin tontti on niin houkutteleva, että se saa rakennuttajan aloittamaan vähemmän kiinnostavalta alueelta luovutetun tontin rakentamisen. Tonttien haluttavuus vaihtelee tonttikohtaisesti myös kaikkein kiinnostavimpien alueiden sisällä, joten varmuutta kytkösten toimivuudesta ei ole. Tämän tyyppisten järjestelyiden osalta tulee lisäksi huomata, että järjestelyyn sisällytettävän houkuttelevan ja rakentamiskelpoisen tontin rakentaminen saattaisi kytköksen vuoksi viivästyä, koska vähemmän houkuttelevan ja haastavamman tontin rakentaminen tulisi joka tapauksessa aloittaa ennen kuin voitaisiin sallia järjestelyyn sisältyvän houkuttelevan tontin rakentamisen aloittaminen. Järjestelyn negatiivinen vaikutus tonttien rakentamiseen saattaisi laajeta entisestään, mikäli järjestelyn houkuttelevampi tontti sijoittuu kanta-kaupunkimaiseen tiiviiseen kaupunkirakenteeseen (esim. umpikortteli), jolloin sen rakentamisen viivästyminen voisi puolestaan heijastua negatiivisesti viereisten tonttien rakentamiseen jne. Tällä tavalla useamman tontin rakentamisaikataulu tulee helposti sidotuksi yhteen ja järjestelyn vaikutuksia olisi vaikea ennakoida.



Tällä hetkellä käytössä on ns. jatkuva tonttihaku sellaisten tonttien osalta, jotka ovat vähintään kerran kuulutettu julkisesti haettavaksi, mutta ovat jääneet syystä tai toisesta varaamatta. Käytännössä tämä menettely on osoittautunut toimivaksi, sillä jatkuvassa haussa olevat tontit lähtevät saadun kokemuksen mukaan rakenteille pikku hiljaa, mutta tasisaisella tahdilla yksi toisensa jälkeen. On sinällään positiivista, että kaupungilla on koko ajan tarjolla erilaisia tontteja eri puolilta Helsinkiä esim. uusille rakennusalan toimijoille. Nykyistä menettelyä tulisikin jatkaa eikä ainakaan laajemmin siirtyä tontinvarausten kytkemiseen. Huomionarvoista lisäksi on, että tonttien hidas liikkeelle lähtö johtuu usein asemakaavaratkaisuista eikä esim. niinkään alueen vuokratulovaltaisuuudesta. Tällaiset asemakaavaratkaisuista johtuvat ongelmat tulisi aina ensisijaisesti ratkaista kaavamuutoksella tai poikkeamis päätöksellä.

Kaiken kaikkiaan kaupungin hallintokunnat tekevät yhteistyössä töitä sen eteen, että vuokratulovaltaisille alueille saadaan mukaan myös muita hallintamuotoja.

Esittelijä viittaa edellä esitettyyn ja toteaa, että tontinluovutuksessa huomioidaan ja mahdollisuuksien mukaan kokeillaan kahden erilaisilla alueilla sijaitsevan tontin yhteisvarausta, jos kohteiksi sopivat tontit ovat samanaikaisesti varattavissa. Varausehdoissa tonteille määritetään rakentamisjärjestys huolehtien kuitenkin siitä, ettei järjestely aiheuta häiriötä rakentumisjärjestyksessä alueella, jossa jälkimmäisenä rakennettava tontti sijaitsee. Yleiset tontinvarausta ja -luovutusta koskevat asuntopoliittiset periaatteet määritellään AM-ohjelmassa. AM-ohjelmaehdotus 2016 tuodaan kaupunginvaltuuston käsittelyyn keväällä 2016.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914
timo.meuronen(a)hel.fi
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



18.04.2016

Kaj/3

Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 11.04.2016 § 340

HEL 2015-005322 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

11.04.2016 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle puheenjohtajan ehdotuksesta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914
timo.meuronen(a)hel.fi
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi