



21.11.2016

Kaj/1

## § 1056

### Lyhyt katsaus asuntonttien varaustilanteeseen ja tonttien varaa- minen asuntohankkeita varten

HEL 2016-010111 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Veronika Honkasalon 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 tontinvarausmuistioista ilmenevät tontit asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja/-kilpailuja varten 31.12.2018 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 kiinteistölautakunnan tekemään varausehtoihin muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

D



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

## Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto päätti kesäkuussa 2016 hyväksyä asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma). Ohjelman mukaan asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 6 000 asunnon vuotuinen asuntotuotanto, josta 4 320 asuntoa toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Lisäksi tavoitteena on luoda edellytykset asuntotuotannon määrä nostamiselle 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä. Asuntotuotantotoimiston AM-ohjelman mukainen tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, josta puolet eli 750 asuntoa, tulisi toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Kaupungilla on varattuna tällä hetkellä (tilanne 30.9.2016) tontteja eri rakennuttajille, rakentajille ja kilpailuihin yhteensä noin 18 900 asunnon rakentamista varten eli noin 1 500 000 k-m<sup>2</sup>. Varauskanta vastaa näin ollen laskennallisesti runsaan neljän vuoden kaupungin maalle toteutettavaa asuntotuotantotavoitetta (4 320 as/vuosi). Asuntoina laskettuna koko varauskannasta noin 24 % on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 31 % ns. välimuodon tuotantoon ja noin 45 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Asuntotuotantotoimistolle on varattuina tällä hetkellä (tilanne 30.9.2016) tontteja yhteensä noin 5 800 asunnon rakentamista varten. Tämä vastaa laskennallisesti hieman alle neljän vuoden Att:n tuotantoa. Koko tontinvarauskannasta Att:lle on varattuna tällä hetkellä noin 31 %.

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 3 150 asunnon rakentamista varten eli noin 6 000 asukkaalle. Varattaviksi esitettävien tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 258 000 k-m<sup>2</sup>. Tonteista noin 710 asuntoa vastaava määrä (noin 56 000 k-m<sup>2</sup>) esitetään nyt varattavaksi yksityisille rakennusalan toimijoille, noin 1 470 asuntoa vastaava määrä (noin 123 000 k-m<sup>2</sup>) Att:lle ja noin 980 asuntoa vastaava määrä (noin 79 000 k-m<sup>2</sup>) luovutettavaksi myöhemmin erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyillä.

Asuntomäärin laskettuna kaikista varausesityksen tonteista noin 20 % esitetään varattaviksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin



44 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 36 % sääntelemättömään asuntotuotantoon. Varausesityksen selkeä pääpaino on kohtuuhintaisessa säännellyssä tuotannossa. Säännellyn tuotannon osuus on noin 64 % koko varausesityksen laajuudesta. Att:n tontinvarauksista puolestaan 36 % olisi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoa ja 64 % välimuodon asuntotuotantoa. Yksityisten toimijoiden osuudessa säännellyn kohtuuhintaisen tuotannon osuus on luokkaa 76 %.

Varattaviksi esitettävät tontit mahdollistavat laskennallisesti noin 75 % yhden vuoden tuotantotavoitteiden mukaisesta asuntotuotannosta ja asuntoja 6 000 asukkaalle. Asuntojen määrä jää hieman vuotuisesta asuntotuotantotavoitteesta, mutta toisaalta on syytä huomata, että isolle osalle tonteista päästään todennäköisesti rakentamaan varsinaisena varausaikana eli seuraavien kahden-kolmen vuoden kuluessa.

Nyt käsiteltävien tontinvarausten jälkeen kaupungilla olisi varattuina tontteja yhteensä yli 22 000 asunnon rakentamista varten eli noin 1,76 milj. k-m<sup>2</sup>. Varuskanta mahdollistaisi tällöin yli viiden vuoden kaupungin omistamaa maata koskevien tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon (4 320 as/vuosi) ja asuntoja yli 40 000 asukkaalle.

Tontinvarausesitys ottaa huomioon uuden AM-ohjelman mukaan määräytyvän rahoitus- ja hallintamuotojakauman (prosenttisuhteilla 25-30-45). Asuntomäärien mukaan laskettuna varausesityksen jälkeen varuskannasta noin 24 % olisi varattuna valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, 33 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 43 % sääntelemättömään asuntotuotantoon. Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon lasketaan mukaan myös opiskelija- ja nuorisoasuminen.

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

## Esittelijän perustelut

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 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 yhteiskunta-velvoitteiden hoitamisen.

Varauksensaajaksi esitettävällä hakijalla tulee olla riittävä tekninen taito sekä rahoitus- ja muut resurssit varattavan tontin rakentamiseksi. Lisäksi hakemuksen mukaisen hankkeen tulee olla yleisesti uskottava. Hankkeen uskottavuus selvitetään mm. neuvotteluin.

Rakennus- ja rakennuttaja-alan kilpailun edistämistä voidaan käyttää tontinvarausta puoltavana tekijänä uusien toimijoiden osalta.

Etusijalle asetetaan pääsääntöisesti rakennuttajien ja rakennuttajakonsulttien hakemukset. Tontteja varataan hakemusten perusteella vain poikkeustapauksissa (esim. kehittämishankkeet) rakennusliikkeille.

Etusijalle asetetaan lähtökohtaisesti hakemukset, joissa esitetään tonttia varattavaksi säänneltyyn tuotantoon. Vapaarahoitteiseen sääntelemättömään tuotantoon luovutettavat tontit luovutetaan pääsääntöisesti kilpailuttamalla tai erillisellä ilmoittautumismenettelyllä.

Kehittämishankkeiden osalta Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltava kannanotto puoltaa tontinvaraushakemuksen hyväksymistä.

Näitä periaatteita on noudatettu myös nyt käsiteltävänä olevan yleisen tonttihaun valmistelussa.

#### Lyhyt katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen

Kaupunginvaltuusto päätti kesäkuussa 2016 hyväksyä asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma). Ohjelman mukaan asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 6 000 asunnon vuotuinen asuntotuotanto, josta 4 320 asuntoa toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Lisäksi tavoitteena on luoda edellytykset asuntotuotannon määrä nostamiselle 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma määräytyy ohjelman mukaan siten, että 25 % asuntotuotannosta toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (1 500 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja 100 nuorisoasuntoja), 30 % ns. välimuodon asunto-



tuotantona (Hitas-, osaomistus- ja asumisoikeusasunnot) (1 800 asuntoa) ja 45 % vapaarahoitteista sääntelemätöntä omistus- ja vuokra-asuntotuotantoa (2 700 asuntoa).

Muutoksena aiempaan asuntopoliittiseen ohjelmaan verrattuna (AM-ohjelma 2012) voidaan pitää sitä, että kun aikaisemman rahoitus- ja hallintamuotojakauman mukaisesti 20 % tuli toteuttaa ara-vuokra-asuntoina, 40 % välimuodon asuntoina ja 40 % sääntelemättöminä vuokra- ja omistusasuntoina, on uuden ohjelman mukainen tavoitejakauma 25 % - 30 % - 45 %.

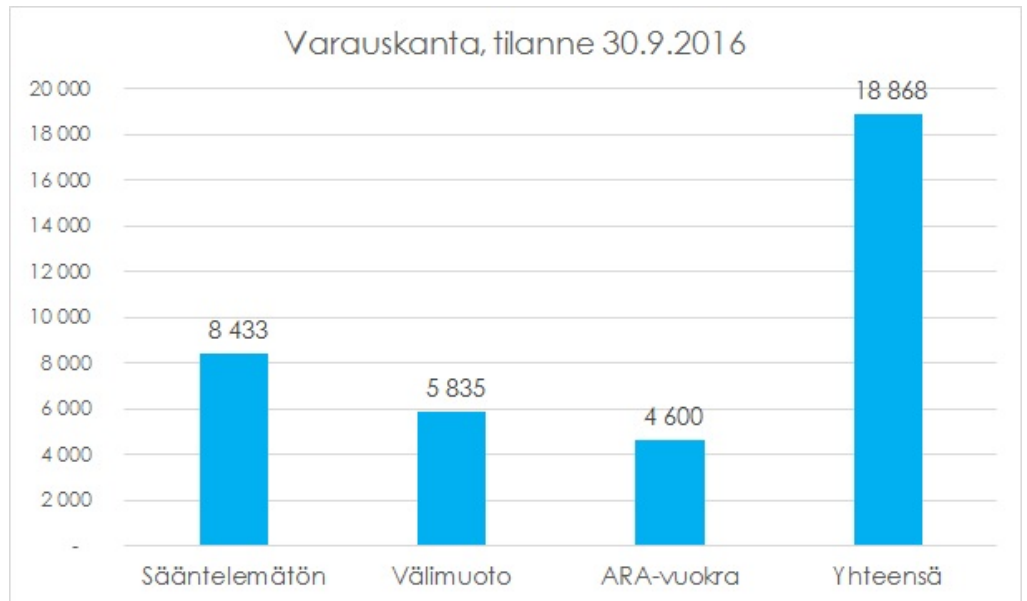
Ara-vuokra-asuntojen määrän nostaminen selittyy osittain sillä, että uuden ohjelman mukaan siihen luetaan myös opiskelija- ja nuorisoasunnot, jotka aikaisemman AM-ohjelman mukaan lukeutuivat välimuodon asuntotuotantoon. Uuteen AM-ohjelmaan on lisäksi kirjattu, että mikäli välimuodon asuntoja on vuotuisesta toteumasta 30 % tai yli, tavoite nousee seuraavalle vuodelle automaattisesti 35 prosenttiin ja sääntelemättömien osuus laskee 40 prosenttiin.

Myös kaupungin omistamalle maalle toteutettavan asuntotuotannon määrää nostettiin 20 % eli 3 600 asunnosta 4 320 asuntoon. Määrän huomattava nostaminen perustuu suoraan kokonaistuotantomäärälle asetettujen tavoitteiden muutokseen.

Jäljempänä esitetyt rahoitus- ja hallintamuotojakaumat on esitetty nykyisen, vuonna 2016 vahvistetun AM-ohjelman mukaisella jaottelulla.

Kaupungilla on varattuna tällä hetkellä (tilanne 30.9.2016) tontteja eri rakennuttajille, rakentajille ja kilpailuihin yhteensä noin 18 900 asunnon rakentamista varten eli noin 1 500 000 k-m<sup>2</sup>. Varuskanta vastaa näin ollen laskennallisesti runsaan neljän vuoden kaupungin maalle toteutettavaa asuntotuotantotavoitetta (4 320 as/vuosi). Asuntoina laskettuna koko varuskannasta noin 24 % on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 31 % ns. välimuodon tuotantoon ja noin 45 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Koko kaupungin (kaikki varaukset) tontinvaraustilanne (30.9.2016) 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 tilanne on kuitenkin se, että iso osa varatuista tonteista ei ole vielä tällä hetkellä kaavoituksen keskeneräisyyden, tonttien esirakentamisen tai kunnallistekniikan puuttumisen johdosta rakentamiskelpoisia.

Tontinvarauskannasta noin 55 % on tällä hetkellä kohtuuhintaista säänneltyä tuotantoa ja noin 45 % sääntelämätöntä tuotantoa. Jakauma noudattaa melko tarkasti uuden AM-ohjelman mukaisia tavoitteita. Tulvissa tontinvarauksissa säännellyn asuntotuotannon painottaminen on kuitenkin perusteltua, sillä yksityiselle maalle toteutettavat hankkeet ovat pääasiassa sääntelämätöntä asuntotuotantoa. Hitas-tuotantoa ei toteudu yksityiselle maalle lainkaan ja muuta säänneltyä tuotantoa varsin vähän. Valtio puolestaan on sitoutunut omassa tontinluovutuksessaan myötävaikuttamaan siihen, että Ara-vuokra-asuntoja Helsingin seudulla rakennuttavan valtio-omisteisen toimijan asuntotuotantotavoitteet toteutuvat.

Tontinvarausten suhteen AM-ohjelman tavoitteena on pysyttää tontinvarauskanta tasolla, joka mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla. Siten varattuina tulisi kulloinkin olla noin 17 280 asuntoa vastaava määrä tontteja. Lisävarausten tekeminen on asetettujen tavoitteiden ylläpitämiseksi perusteltua.

Att:n tontinvaraustilanne

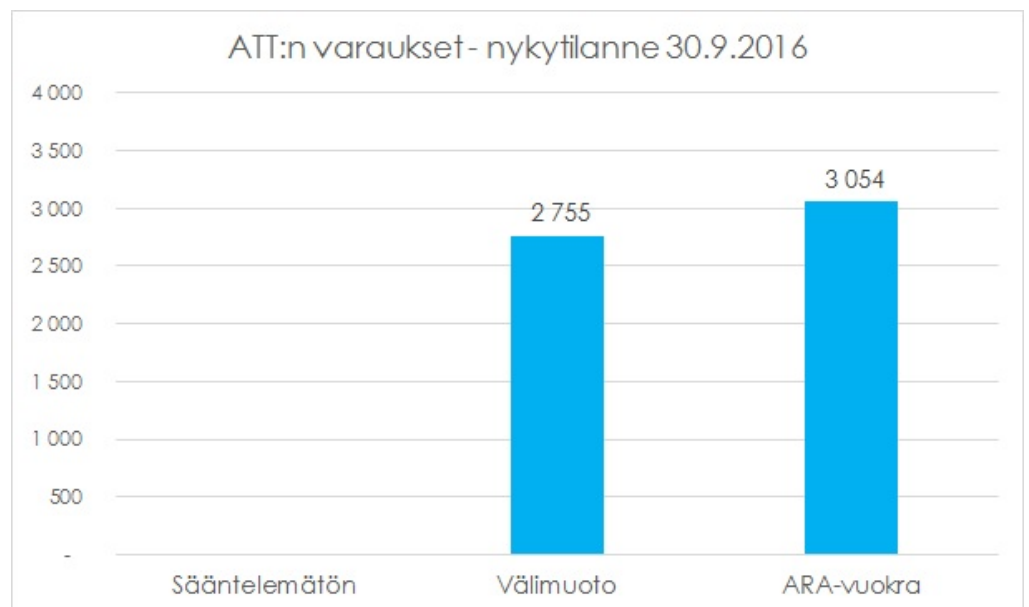
Att:n AM-ohjelman mukainen vuotuinen tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, josta puolet, eli 750 asuntoa, tulisi toteuttaa valtion tuke-



mana vuokra-asuntotuotantona ja loput 750 asuntoa välimuodon tuotantona. Sään telemättömiä asuntoja rakennetaan vain alueiden tasapainoisen rakenteen varmistamiseksi.

Asuntotuotantotoimistolle on varattuina tällä hetkellä (tilanne 30.9.2016) tontteja yhteensä noin 5 809 asunnon rakentamista varten. Tämä vastaa laskennallisesti hieman alle neljän vuoden Att:n tuotantoa. Att:n tuotantotavoite 1 500 as/vuosi tarkoittaa sitä, että Att:n osuus kaupungin maalle toteutettavasta asuntotuotannosta tulisi olla noin 35 %. Koko tontinvarauuskannasta Att:lle on varattuna tällä hetkellä noin 31 %, 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 tontinvarauksien tilanne (30.9.2016) asuntomäärinä rahoitus- ja hallintamuodotain on esitetty oheisessa taulukossa (lähde kaupunginkanslia, ATO-rekisteri):



Edellä esitetystä ilmenee, että Att:n tontinvarauksien tilanne 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. Mainituista seikoista huolimatta Att:n on mahdollista saavuttaa lähivuosien tuotantotavoitteet.



Att:n tontinvarauksista noin 53 % on varattu valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa varten ja loput 47 % välimuodon asuntotuotantoon. Att:lle ei ole tällä hetkellä varattuina 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) rahoitus- ja hallintamuotojakauma

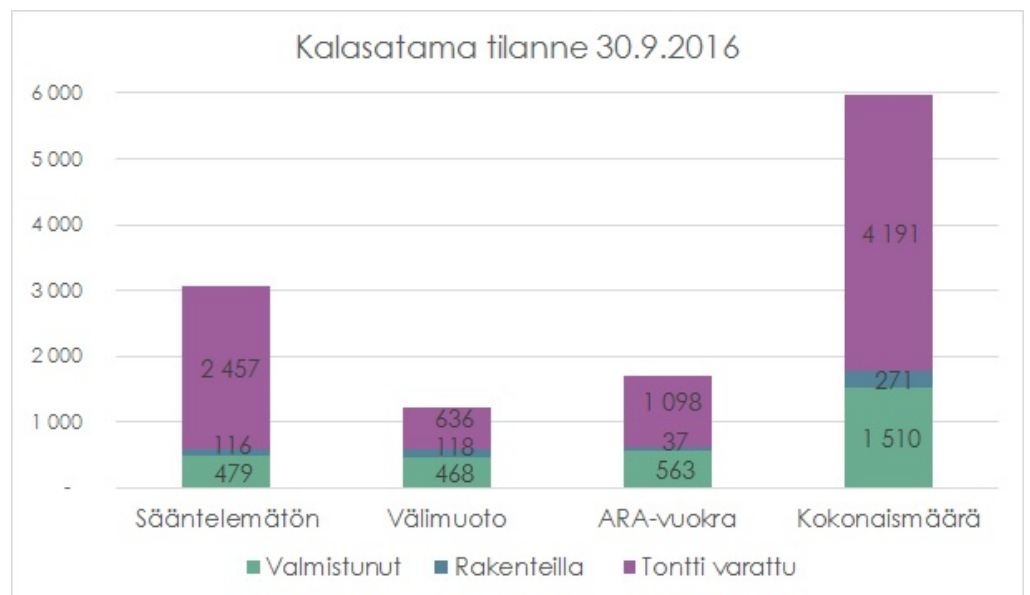
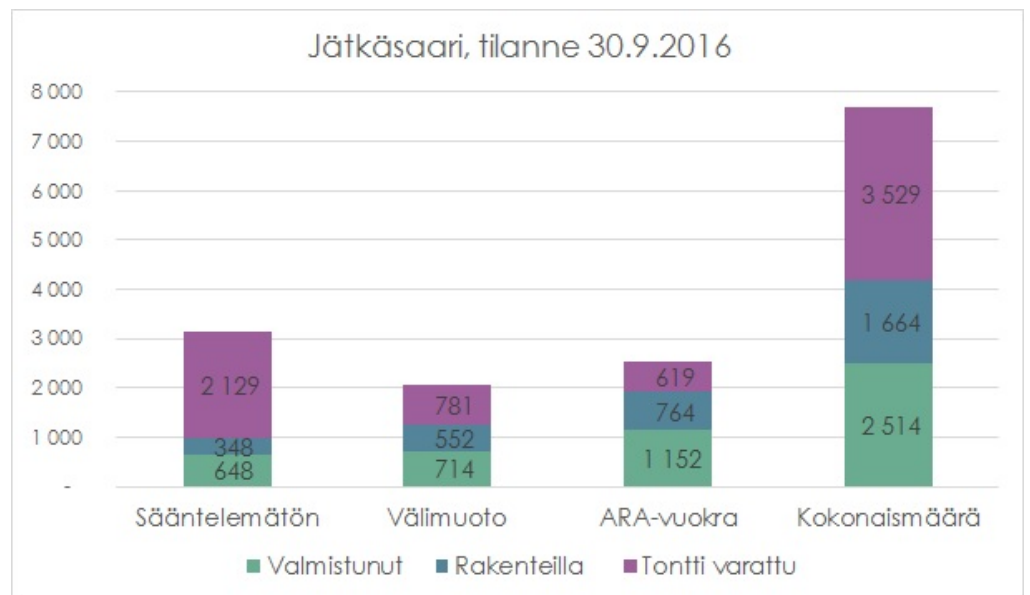
Länsisataman (Jätkäsaaren) ja Kalasataman alueille on valmistunut yhteensä noin 4 000 asuntoa ja rakenteilla on noin 1 900 asuntoa. Kaupunki on varannut alueilta yhteensä noin 7 700 asunnon rakentamista vastaavan määrän (tilanne 30.9.2016).

Jätkäsaaren projektialueella aloitusvaiheen tontinvaraukset ovat suuntautuneet voimakkaasti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon sekä välimuodon asuntotuotantoon. Alueen rakentuessa sääntelemättömän ja säännellyn tuotannon suhde on tasapainottunut, joskin säännelty tuotanto ja erityisesti valtion tukema vuokra-asuntotuotanto on edelleen hieman korostunut AM-ohjelma tavoitteiden mukaisiin määriin nähden.

Kalasataman alueen tarkastelun osalta tulee huomioida, että alueen tilastossa näkyy Kalasataman keskuksen alueen tornitaloihin suunnitellut sääntelemättömät asunnot (noin 1000 asuntoa), jotka kuitenkin toteutuvat vaiheittain noin kymmenen vuoden aikana. Mikäli Kalasataman keskus jätetään tarkastelussa huomiotta, Kalasataman alueen rahoitus- ja hallintamuotojakauma noudattelee säännellyn ja sääntelemättömän tuotannon suhteen varsin hyvin AM-ohjelmassa asetettuja tavoitteita. Säännellyssä tuotannossa vuokra-asuntotuotannon määrä ylittää hieman AM-ohjelman tavoitteiden mukaiset määrät.

Alla on esitetty Jätkäsaaren ja Kalasataman alueiden rahoitus- ja hallintamuotojakauma asuntomäärinä (tilanne 30.9.2016), 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 kuitenkin kohtuuhintaiseen säänneltyyn asuntotuotantoon ja siinä erityisesti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Kalasadaman alueen kaavoituksessa ja tontinvarauksissa tulee jatkossa varmistaa, että alueelle luodaan edellytykset myös riittävälle valtion tukemalle vuokra-asuntotuotannolle ja muulle kohtuuhintaiselle tuotannolle. Jätkäsaarissa tontinluovutus etenee seuraavan kolmen vuoden aikana ranta-alueille. Rantaan sijoittuvilla alueilla tontinvarausten pää-



paino tulee todennäköisesti olemaan sääntelemättömässä tuotannossa. Tällöin suuri osa tonteista luovutettaneen myymällä projektialueiden kaupungilta vaatimien mittavien investointien kattamiseksi. Näin ollen Jätkäsaaren rahoitus- ja hallintamuotojakauma tulee lähivuosien aikana tasapainottumaan nykytilanteesta.

#### 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, Sompassaari
- 20. Länsisatama, Jätkäsaari
- 26. Koskela
- 32. Konala
- 36. Viikki, Viikinkallio, Viikinranta
- 38. Malmi
- 39. Tapaninkylä
- 42. Kulosaari
- 47. Mellunkylä
- 49. Laajasalo, Gunillankallio, Haakoninlahti
- 54. Vuosaari.

Tontinvarausesitys käsittää tontteja yhteensä noin 3 150 asunnon rakentamista varten eli noin 6 000 asukkaalle. Varattaviksi esitettävien tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 258 000 k-m<sup>2</sup>. Tonteista noin 710 asuntoa vastaava määrä (noin 56 000 k-m<sup>2</sup>) esitetään varattavaksi yksityisille rakennusalan toimijoille, noin 1 470 asuntoa vastaava määrä (noin 123 000 k-m<sup>2</sup>) Att:lle ja noin 990 asuntoa vastaava määrä (noin 79 000 k-m<sup>2</sup>) luovutettavaksi erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyillä. Näin ollen asuntojen lukumäärän mukaan määritettynä varausesityksen tonteista 47 % varattaisiin Att:lle ja 53 % yksityisille toimijoille.

Tontinvarausesitys käsittää kumppanuuskaavoitusta sekä asuntohankkeiden suunnittelua varten varattavan alueen Viikinkalliosta. Alue on varattu jo aikaisemmin vuonna 2014 kumppanuuskaavoitusta varten siten, että kaavoituskumppani valittaisiin laatukilpailun perusteella ja Att toteuttaisi rakennusoikeudesta 20 % valtion tukemana vuokra-asunto-tuotantona. Kilpailua ei ole kuitenkaan järjestetty eikä hanke ole edennyt. Nyt Att:n osuutta esitetään lisättäväksi siten, että se toteuttaisi 55 % varattavan alueen asuinrakennusoikeudesta siten, että 25 % to-



teutetaan valtion tukemina vuokra-asuntoina ja 30 % välimuodon asuntoina painon ollessa Hitas-omistusasunnoissa. Att:n tulisi myös järjestää hankkeesta SR-kilpailu, jonka voittajalle tullaan varaamaan osa tonteista vapaarahoitteista tuotantoa varten. Kilpailun voittajan ja tarkemmat varausehdot tulee päättämään kiinteistölautakunta Att:n esityksessä. Lisäksi kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten esitetään varattavaksi osa Rastilan tontista 54010/3. Nykyisin pysäköintiin käytettävä alue tontista on tarkoitettu kaavoittaa asumiseen.

Tontinvarausesityksessä on yksi Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltama hanke. Sompasaareen sijoittuu nollaenergiarakentamiseen keskittyvä kehittämishanke, jonka mukaisesti asunnot toteutetaan ns. SunZEB-konseptilla. Konseptissa pyritään hyödyntämään sekä kaukokylmää että kaukolämpöä parhaalla mahdollisella tavalla.

Rakennuttajakonsulttivetoiseen ryhmärakentamiseen esitetään hakemusten perusteella tontinvarausta Kalasataman Sompasaaren alueelle sijoittuvalle tontille sekä Jätkäsaareen Atlantinkaaren alueelle sijoittuvalle tontille; molempia Hitas-tuotantoon.

Valtion tukemaan opiskelija-asumiseen esitetään varattavaksi noin 53 asunnon tuotantoa vastaava määrä yhdelle toimijalle Jätkäsaaresta. Lisäksi yhdelle yksityiselle toimijalle esitetään varattavaksi osa tontista valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon.

Yleisellä varauskierroksella oli alun perin tarkoitettu tarkastella kolmea tonttia Myllypurosta lähtökohtaisesti valtion tukemaan opiskelija-asumiseen. Tonttien rakennusoikeus oli 6 800 k-m<sup>2</sup> eli noin 113 asunnon tuotantoa vastaava määrä. Samaan kokonaisuuteen sisältyi samalta alueelta myös viisi Att:lle varattavaksi tarkoitettua tonttia asumisoikeusasumiseen, hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon sekä valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen edellyttää kuitenkin huomattavia autopaiikka-, johto- ja kulkuyhteyksien siirtoja. Näiden toimenpiteiden taloudelliset toteuttamisedellytykset ja kustannusten kohdentaminen edellyttävät lisävalmisteluja, minkä vuoksi on tarkoituksenmukaista esittää tontteja varattaviksi myöhemmin. Kyse on kuitenkin vain varausesityksen tilapäisestä lykkäämisestä näiden tonttien osalta, ja esitystä tullaan täydentämään tältä osin mahdollisimman pian. Neuvottelut opiskelija-asumiseen tarkoitettujen tonttien osalta on käyty Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (Hoas) kanssa.

Varausesityksessä esitetään varattaviksi kaksi tonttia kokonaan ja yksi osittain valtion tukemaan lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoon. Kyseisen uuden lyhytaikaisemman korkotukimallin tarkoituksena on moni-



puolistaa valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon rahoitusvaihtoehtoja ja lisätä kohtuuvuokraisten asuntojen tarjontaa kasvukeskuksissa.

Esitys tonttien varaajiksi ja tonttien varausehdoiksi on liitteenä 1 olevassa tontinvarausmuistiosta. Tontinvarausmuistio sisältää myös erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä 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 2018 loppuun mennessä tai viimeistään vuoden 2019 aikana. Kumppanuuskaavoitukseen varattavilla alueilla tonttien rakentamiskelpoisuus riippuu muun ohella asemakaavoituksen etenemisestä. Näille alueille suunniteltavia tontteja päästään rakentamaan suurelta osin vasta vuosikymmenen vaihteessa.

#### 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 hallintamuodot on määritelty yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmamiimin kanssa. Tonteille esitettävistä rahoitus- ja hallintamuodoista on neuvoteltu ja sovittu tontinvaraajiksi esitettävien kanssa.

Tonteille esitettäviä rahoitus- ja hallintamuotoja valittaessa on pyritty huomiomaan mm. kunkin alueen nykyinen asuntokanta 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 ole ainakaan laajemmassa määrin tarkoituksenmukaista osoittaa valtion tukemaan tuotantoon.

Tontinvarausesitystä laadittaessa on edelleen pyritty arvioimaan 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 eli "puolihitas"-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 ilmeisesti ei asuntojen toteutuskustannuksiin perustuvan myyntihinnan ja alueen asuntojen markkinahinnan välillä ole suurta eroa eikä näköpiirissä ole merkittävää asuntojen arvonnousua.

Asuntojen jälleenmyyntihinnan sääntelystä luopuminen parantane 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 on tarkoitus noudattaa soveltuvin osin Hitas-tuotannon sääntöjä ja ohjeita, jolloin asuntojen ensimmäisen myyntihinnan perustuu toteutuskustannuksiin ja asuntojen myynnissä noudatetaan arvontamenettelyä.

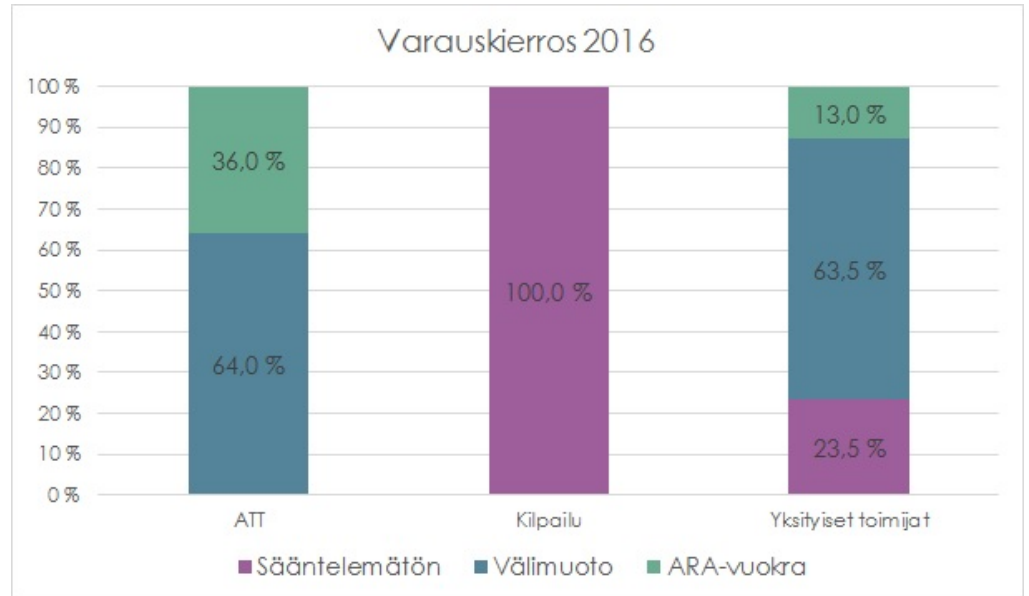
Hintakontrolloidun tuotannon hankkeet tulevat osaksi kaupungin poikkialuehallinnollista alueryhmätyöskentelyä, jossa hankkeita valmistellaan yhteistyössä kaupungin eri virastojen kanssa. Menettelyn tarkoituksena on valvoa hankkeille asetettuja ehtoja sekä varmistaa mahdollisimman sujuva eteneminen muun muassa rakennuslupaprosessissa.

Asuntomäärin laskettuna kaikista varausesityksen tonteista noin 20 % esitetään varattaviksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 44 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 36 % 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 64 % koko varausesityksen laajuudesta. Att:n tontinvarauksista puolestaan 36 % olisi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoa ja 64 % välimuo-



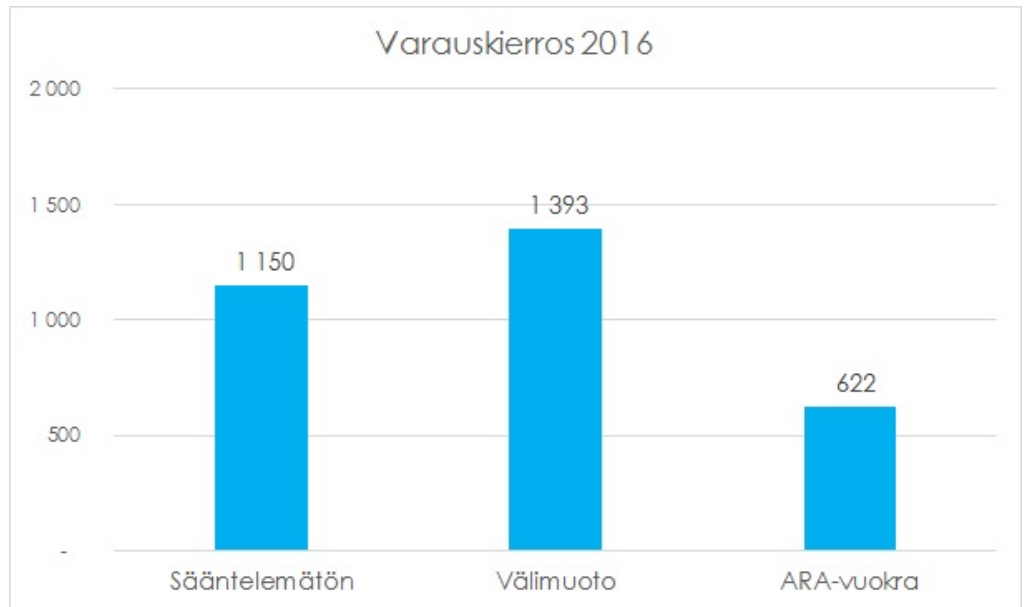
don asuntotuotantoa. Yksityisten toimijoiden osuudessa säännellyn kohtuuhintaisen tuotannon osuus on luokkaa 76 %.

Varausesityksen kokonaisuus suhteellisin prosenttiosuuksin esitettynä:

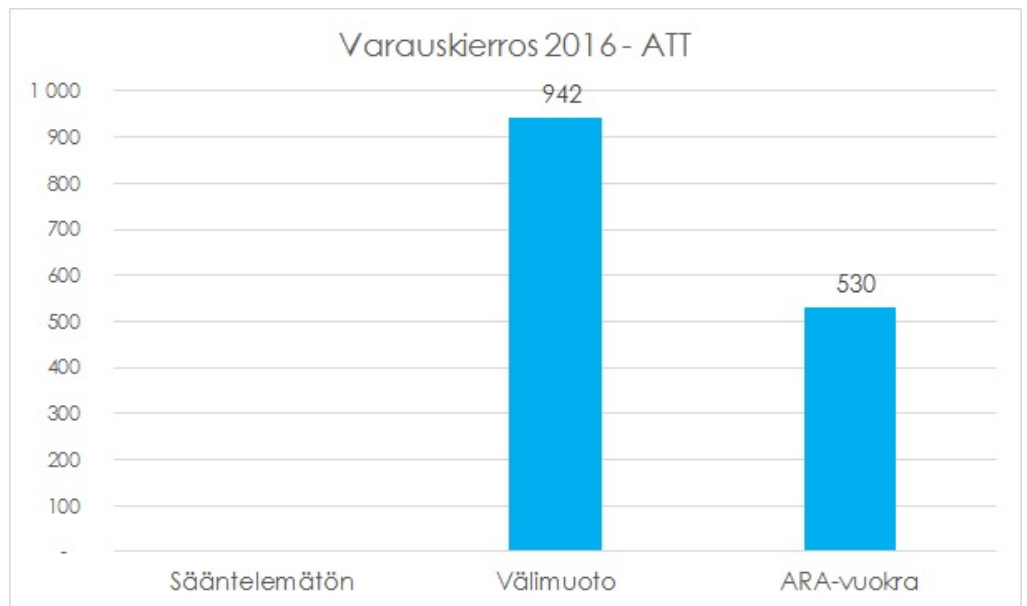


Varausesityksen vuokra-asuntotuotannosta noin 53 asuntoa vastaava määrä olisi opiskelija-asuntoja. Opiskelija-asuntotuotantoon tullaan todennäköisesti varaamaan myöhemmin vielä noin 113 asuntoa vastaava määrä.

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:



Tontinvarauskanta toteuttaa tällä hetkellä varsin hyvin uuden AM-ohjelman mukaista tavoitetta rahoitus- ja hallintamuotojakauman osalta. Silti uusien tontinvarausten painottuminen säänneltyyn tuotantoon on nyt perusteltua, koska erityisesti isoilla projektialueilla tullaan tontteja seuraavina vuosina luovuttamaan paljon sääntelämättömään tuotantoon.



Näitä periaatteita on noudatettu myös nyt käsiteltävänä olevan yleisen tonttihaun valmistelussa.

#### Yleisessä tonttihaussa saadut hakemukset ja neuvottelut

Kiinteistöviraston tonttiosasto kartoitti syksyn 2015 ja talven 2016 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, Metro-lehdessä, Rakennuslehdessä ja Hufvudstadsbladetissa 8.4.2016 sekä kiinteistöviraston tonttiosaston Internet-sivuilla. Tontteja kuulutettiin haettaviksi muun muassa Länsisataman Jätkäsäaren, Kalasataman, Kruunuvuorenrannan ja Mellunkylän alueilta.

Yksityisille toimijoille suunnattujen tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus oli noin 61 000 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa noin 750 asunnon rakentamista. Haettavat tontit olivat pääosin kerros- ja rivitalotontteja, jotka soveltuvat erityisesti tuottajamuotoiseen rakentamiseen.

Samassa yhteydessä kuulutettiin haettaviksi kaksi tonttikokonaisuutta Kruunuvuorenrannasta Haakoninlahti 1:n alueelta. Näiden tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 49 000 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa noin 700 asunnon rakentamista. Tonteista tehdään jatkoneuvotteluiden perusteella erillinen tontinvarausesitys kevään 2017 aikana.

Hakuajan päättymiseen mennessä (23.5.2016) yhteensä 54 toimijaa ja yhteenliittymää jätti tontinvaraushakemuksen kiinteistöviraston tonttiosastolle. Näiden lisäksi ennen hakuajan alkamista tonttiosastolle toimittuja hakemuksia (tai hakemuksiksi tulkittavia asiakirjoja) oli yhteensä kolme kappaletta. Kaikkia hakijoita pyydettiin toimittamaan hakemuksen liitteenä todistukset yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisesta sekä luottokelpoisuustodistuksen.

Hakemuksista saatujen tietojen perusteella kiinteistöviraston tonttiosasto on neuvotellut 15 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.

Nyt puheena olevan tontinvarauskierroksen yhteydessä toteutettiin ensimmäistä kertaa kaupunkilaisille suunnattu kysely, jolla pyrittiin muun





muassa selvittämään, millaista asumista uusille asuinalueille toivotaan ja millaiset asunnot sopisivat puolestaan täydennysrakennusalueille Myllypuroon ja Mellunkylään.

Kyselyyn kertyi reilut 60 vastausta. Huomionarvoista on, että vastauksissa toivottiin varsin monipuolista asuntotuotantoa. Useissa vastauksissa toivottiin pieniä asuntoja, yksiöitä ja kaksioita, mutta toisaalta monissa vastauksissa pidettiin tärkeänä isojen perheasuntojen rakentamista. Toivottiin sekä korkeaa rakentamista että maltillisempia kerrosrakennuksia, tiivistä umpikorttelia kantakaupunkiin ja väljempää asumista lähiöihin. Kohtuuhintaista asumista, vuokra-asumista, Hitas-asuntoja ja asumisoikeutta eri rahoitus- ja hallintamuotoja sekoittaen. Erityisasumisen osalta vastauksissa toivottiin senioreille ja vanhuksille edullisia asuntoja kaikkiin kaupunginosiin. Nyt kyseessä olevalla varauskierroksella kohtuuhintaisia senioriasuntoja esitetäänkin toteutettaviksi Fallkullan kiilan alueelle ja myöhemmin varattaville tonteille Myllypuroon.

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 asunto-ohjelmatiimin 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.

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 on näkynyt kaupungin tontinluovutuksissa siinä, että pienemmille esikaupunkialueille sijoittuville tonteille on ollut usein vaikea löytää toteuttajia.



Tilanteessa on kuitenkin tapahtunut edistystä viimeisen kahden vuoden aikana, ja alalle saatujen uusien toimijoiden vaikutus alkaa näkyä.

Tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaan varauksia esitetään rakennusliikkeille vain erityisin perustein. Rakennusalan kilpailun edistämiseksi ja uusien rakennusalan toimijoiden saamiseksi Helsinkiin tontinvarauksia esitetään nyt Jätkäsaaresta ja Mellunkylästä yhteensä kahdeksalle uudelle rakennusalan toimijalle. Tällä tavoin uudet rakennusalan toimijat ja näiden toteutusorganisaatiot voivat tutustua Helsingin rakentamisen käytäntöihin 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 tultaisiin varaamaan 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. Kaupungin poikkihallinnollinen Kehittyvä kerrostalo -työryhmä on puoltanut Sompasaareen sijoittuvan ”SunZEB” -hankkeen ottamista osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa.

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

Hakemukset, jotka eivät anna aihetta toimenpiteisiin

Hakemusten suuresta määrästä johtuen kaikille hakijoille ei voida tällä varauskierroksella esittää varauksia. Samasta syystä varattavat hankkokonaisuudet ovat hakemuksissa esitettyihin toiveisiin nähden pääsääntöisesti varsin pieniä. Tällä tavoin on pyritty osoittamaan tontteja mahdollisimman monelle hakijalle.



AM-ohjelman seurantaraportti vuosilta 2012 - 2014 on osoittanut, että erityisesti säännellyn asuntotuotannon osuutta tulisi painottaa enemmän. Tämän vuoksi varausesityksen valmistelussa on pääpaino koh- tuuhintaisessa säännellyssä tuotannossa. Kaupunki varaa tontinva- rauksissa noudatetun käytännön mukaan hakemusten perusteella tont- teja sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon vain poikkeusta- pauksissa. Hakemukset, joissa esitettiin tontin varaamista sääntelemät- tömään omistusasuntotuotantoon, eivät siten pääsääntöisesti antaneet aihetta tontinvarauksen esittämiseen. Sääntelemättömään omistusa- suntotuotantoon esitetään varattaviksi tontteja ainoastaan Sompasaa- ren, Jätkäsaaren ja Rastilan alueilta kehittämishankkeeseen, kumppa- nuuskaavoitukseen ja toteuttamisedellytysten mahdollistamiseksi.

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 ko- rostuu erityisesti vaativilla kantakaupungin läheisyyteen sijoittuvilla alueilla, jossa tontin rakentamisen viivästyminen saattaa vaikuttaa myös muiden tonttien rakentamiseen. Osa hakijoista ei ole esittänyt ha- kemuksessaan riittävää tai uskottavaa selvitystä hakijan kyvystä ja re- sursseista hakemuksessa esitetyn hankkeen toteuttamiseksi.

Yksityisten toimijoiden erityisasumisen hankkeille (esim. vanhusten hoi- vakodit) ei tällä varauskierroksella esitetä suoravarauksia. Tällaisten hankkeiden osalta tontinvarausten tulee mm. suuresta kysynnästä joh- tuen tapahtua koordinoitusti erillisten tonttihakujen tai kilpailujen kaut- ta. Keskitetty tonttihaku mahdollistaa selkeiden tavoitteiden ja valintak- riteerien määrittelyn. Tonttihaut/kilpailut järjestetään tarvittaessa yhteis- työssä sosiaali- ja terveysviraston kanssa. Ennen kuin kaupunki luovut- taa laajemmassa määrin tontteja tämän kaltaisia hankkeita varten, on kaupungin kannalta tärkeää arvioida, miten palvelun tuottaja ja palvelu- rakennusten omistajat voidaan erottaa toisistaan siten, että palvelun tuottaja on kaupungin vaatimuksesta tarvittaessa vaihdettavissa. Lisäk- si on syytä arvioida, missä määrin uudisrakennettavia tontteja kannat- taa luovuttaa ja missä määrin kysyntää on tarkoituksenmukaista tyydyt- tää 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 kesäkuussa 2016 tekemän AM-ohjelman täytän- tönpanoa koskevan päätöksen mukaan kaupunkisuunnittelu- ja kiin-



teistötoimen tulee huolehtia kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on syksyn 2015 ja kevään 2016 aikana kartoittanut yhteistyössä Att:n kanssa Att:n tuotantoon soveltuvat asuntotontit. Tontinvarauksista on valmistelun yhteydessä neuvoteltu Att:n, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmatiimin sekä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston alueprojektien kanssa.

Att:n tuotantotavoitteet huomioiden Att:n suhteellinen osuus tontinvarauksista tulisi olla noin 35 % kaikista varauksista. Att:lla on nykyisellään voimassa olevia tontinvarauksia suhteellisesti vähemmän (31 %) 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. Osa nyt varattaviksi esitettävistä tonteista on rakennettavissa vasta usean vuoden kuluttua ja tonttien rakentaminen edellyttää mm. asemakaavan laadintaa. Suurimman osan tonteista on kuitenkin arvioitu olevan rakentamiskelpoisia jo varausaikana. Lähivuosina toteutettavissa oleviin tontteihin on kiinnitetty erityistä huomiota, sillä Att on ilmoittanut sillä olevan tarvetta juuri lähivuosina rakennettavien asuntojen määrän lisäämiselle. Uusien varausten kohdentaminen Att:lle on perusteltua.

Att:n tuotantotavoitteiden tukemiseksi Att:lle esitetään nyt lisävarauksia yhteensä noin 1 470 asunnon rakentamista varten eli noin 122 000 k-m<sup>2</sup>. Varattava määrä vastaa laskennallisesti noin vuoden Att:n tuotantotavoitteiden mukaista tuotantoa. Att:lle varattaviksi esitettävät tontit sijoittuvat mm. Viikinkallion kumppanuuskaavoitusalueelle välimuodon tuotantoon jo vuonna 2014 alueelta varatun vuokra-asuntotuotannon lisäksi. Lisäksi varauksia esitetään mm. Länsisataman, Koskelan sairaala-alueen, Fallkullan kiilan sekä Kruunuvuorenrannan alueilta. Att:lle esitettävistä varauksista noin 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 980 asuntoa vastaava määrä eli noin 79 000 k-m<sup>2</sup>. Tontit sijoittuvat Länsisataman, Kalasataman, Malmin, Kulosaaren, Konalan, Viikin ja Kruunuvuorenrannan alueille.



Kalasadaman Sompasaaresta esitetään varattavaksi yksi kortteli ja Länsisatamasta kolme kortteliä hintakilpailua varten. Konalasta, Malmilta Fallkullan kiilan kaava-alueelta ja Kulosaaresta varataan yhteensä kolme tonttia hintakilpailulla luovutettaviksi.

Lisäksi esitetään varattavaksi Kruunuvuorenrannasta Stansvikinnummen alueelta keskustatoimintojen kortteli. Kortteli tulotaiisiin luovuttamaan erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä liike- ja asuntonttien suunnittelua varten.

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

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. Ehtojen mukaan varauksensaajalla on varauspäättöksen nojalla myös oikeus suorittaa maaperätutkimuksia. Tutkimusten tekemiseen liittyy kuitenkin ilmoitusvelvollisuus.

Varauksiin esitetään sisällytettäväksi omistusasuntotuotannon osalta perheasuntojen toteuttamista koskevat AM-ohjelman mukaiset ehdot.



Tontinvarausehtoihin esitetään sisällytettäväksi aikaisempien varausesitysten tapaan 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 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 ja Kruunuvuorenrannan alueen tontinvaraukset tulisivat voimaan vasta, kun tontinvaraaja on allekirjoittanut alueelliset varausehdot sisältävän sitoumuksen.

#### Tontinvarausesityksen vaikutus tontinvaraukseen

Nyt käsiteltävien tontinvarausten jälkeen kaupungilla olisi tontteja varattuna yhteensä yli 22 000 asunnon rakentamista varten, eli noin 1,76 milj. k-m<sup>2</sup>. Varauskanta mahdollistaisi tällöin yli viiden vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon (4 320 as/vuosi) ja asuntoja yli 40 000 asukkaalle.

Tontinvarausesitys tasapainottaa nykyisen tontinvarauksen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa. Asuntomäärien mukaan laskettuna varausesityksen jälkeen varauksenkannasta noin 24 % olisi varattu valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon, 33 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 43 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

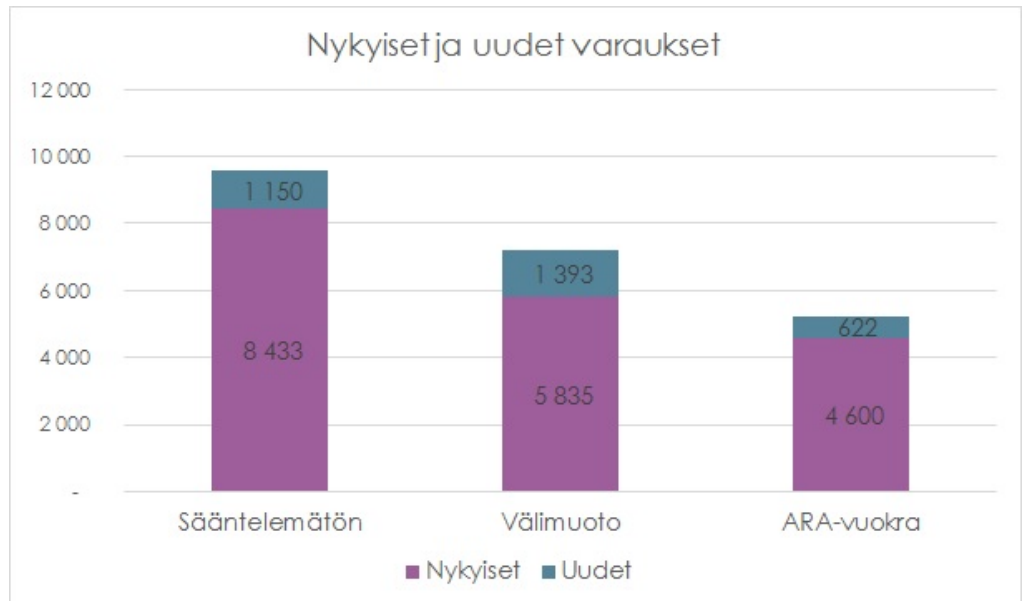
Varausesityksen jälkeen kaupungilla olisi varattuina tontteja opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoon noin 900 asunnon rakentamista varten. Vuosittainen tuotantotavoite on uuden AM-ohjelman mukaisesti 300 opiskelija-asuntoa ja 100 nuorisoasuntoa. Rakenteilla on tällä hetkellä noin 400 opiskelija- ja nuorisoasuntoa. Kun varauskokonaisuudesta erotetut Myllypuron täydennysrakentamistontit tullaan varaamaan, kasvaa opiskelija-asuntotuotannon kokonaismäärä tällä varauskierroksella vielä 113 asunnon verran.

Varausesityksen jälkeen Att:lle olisi varattuina tontteja noin 7 280 (ja tuloissa varattavaksi lisää 240) asunnon rakentamista varten, mikä vastaa laskennallisesti noin 5 vuoden Att:n tuotantotavoitteiden mukaista tuotantoa. Att:n suhteellinen osuus kaikista tontinvarauksista on varausesityksen mukaisten varausten jälkeen noin 33 %. Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuus kaikista Att:n tontinvarauksista on noin 49 %, joka vastaa melko tarkasti tavoitetasoa (50 %).

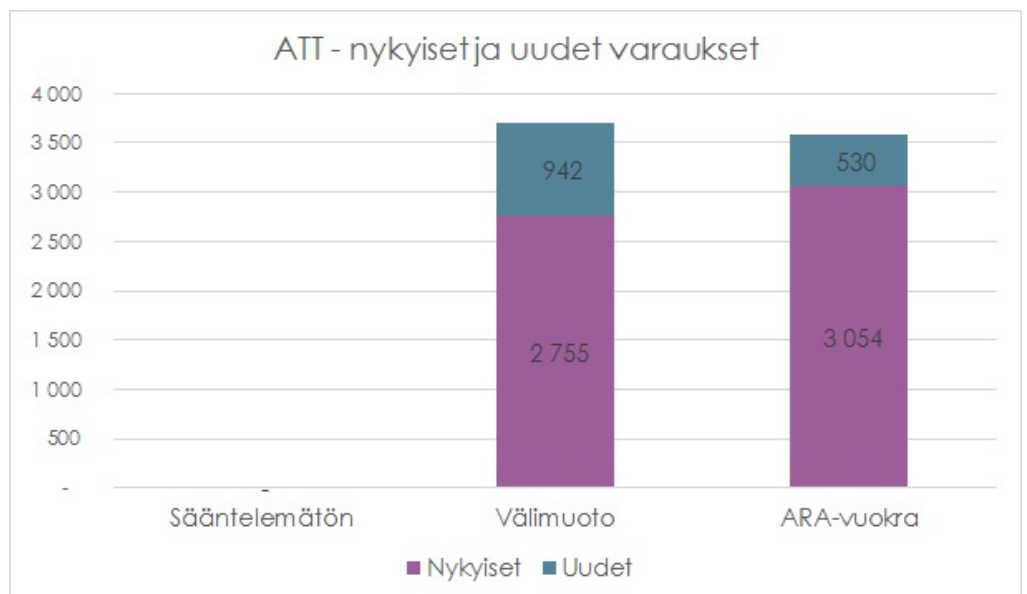


Tontinvarausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan kaupungin tasolla, Att:n tontinvarauksiin sekä keskeisillä projektialueilla on esitetty alla olevissa taulukoissa.

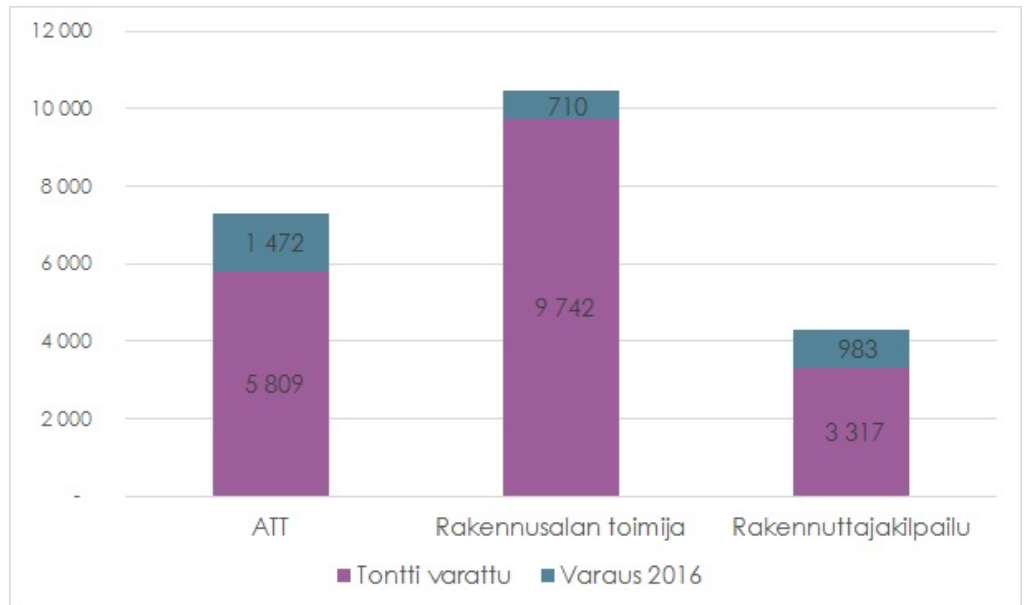
Tontinvarauskanta (aloittamattomat tontinvaraukset) koko kaupungissa rahoitus- ja hallintamuodoittain asuntomäärinä:



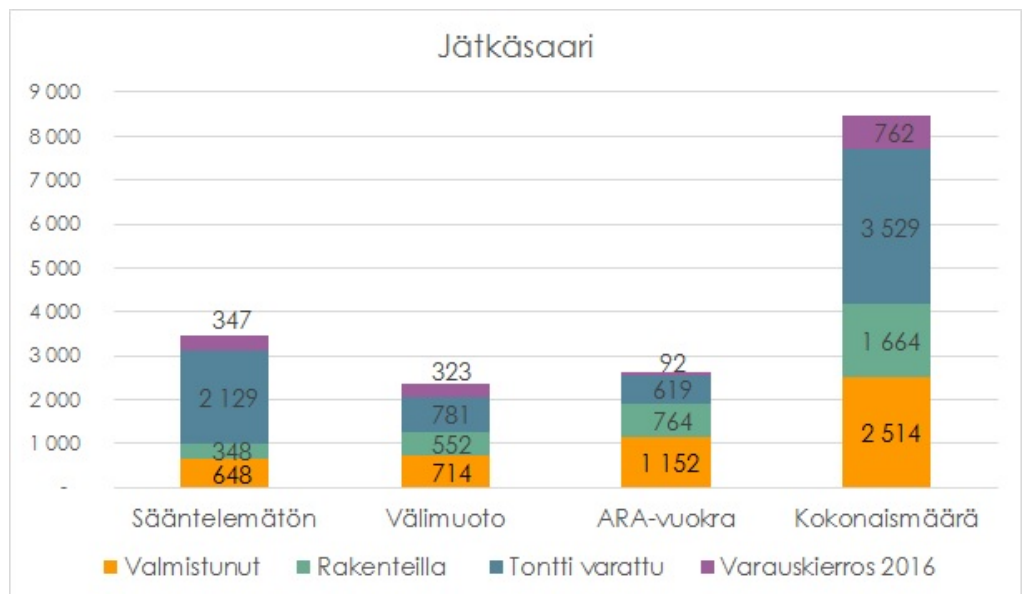
Att:n tontinvarauskanta rahoitus- ja hallintamuodoittain asuntomäärinä:



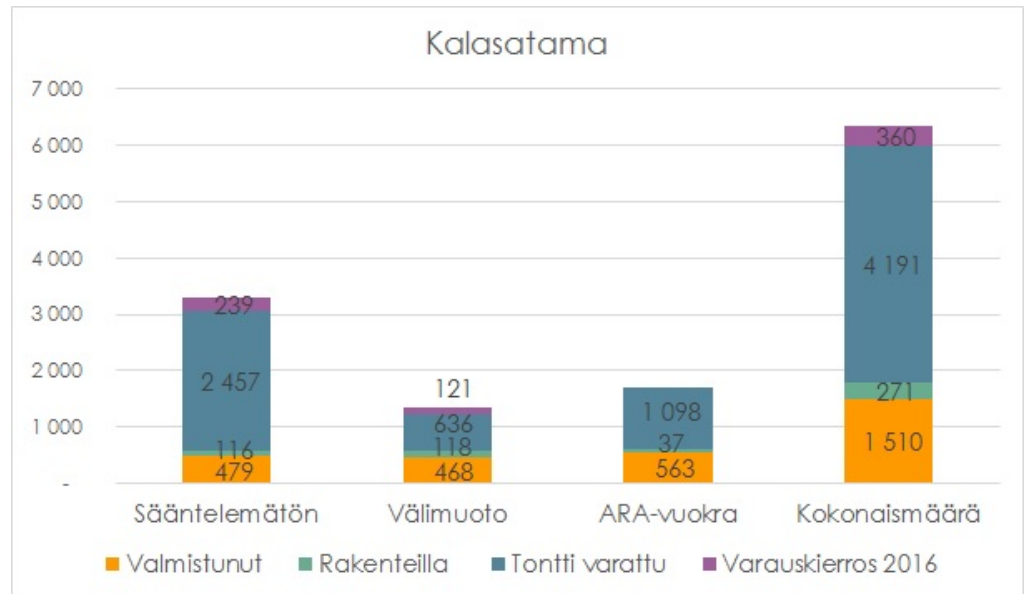
Nykyinen varauskanta ja uudet varaukset toimijoittain sekä kilpailuilla varattavat tontit asuntomäärinä:



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







Yhteenvedona voitaneen todeta, että varausesitys toteuttaa varsin hyvin asetettuja tavoitteita niin määrällisten tavoitteiden kuin rahoitus- ja hallintamuotojakaumankin suhteen. Tontinvarauksista suuri osa kohdistuu kuitenkin erilaisiin kilpailuihin sekä erillisiin tonttihakuihin. Jotta näiden järjestäminen olisi suunnitellusti mahdollista, työhön 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 sääntötelemättömälle asuntotuotannolle luodaan tontinvarauksin riittävät edellytykset erityisesti Jätkäsaarella, jossa varauksissa on painotettu tähän saakka säänneltyä kohtuuhintaista tuotantoa.

Lopuksi

Nyt ehdotettavat varaukset ovat tarpeellisia asetettujen asuntotuotantotavoitteiden saavuttamiseksi. Varattaviksi esitettävät tontit mahdollistavat laskennallisesti hieman vajaan vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon ja asuntoja 6 000 asukkaalle. Toisaalta on kuitenkin syytä huomata, ettei osaa tonteista todennäköisesti saada rakentamiskelpoisiksi seuraavan kahden-kolmen vuoden kuluessa ja varauksia jouduttaneen jatkamaan.

Seuraavan kerran uusia tontinvarauksia esitetään laajemmassa määrin vasta vuoden 2017 loppupuolella tai vuonna 2018. Tällöin varattaviksi tulee todennäköisesti tontteja edelleen mm. Jätkäsaaren, Kruunuvuorenrannan, Kalasadaman sekä Honkasuon ja Kuninkaantammen alueilta. Näiden varausten yhteydessä tulee huolehtia siitä, että tontteja va-



rataan 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 2017 aikana selvitetään mahdollisuudet esittää tontteja varattaviksi erityisasumisen hankkeita varten.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Tontinvarausmuistio 3.11.2016
- 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 Perustelumuiistio 3.11.2016

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Varauksen saajat

Hakijat, joille ei esitetä varausta

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 3

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta  
Talous- ja suunnitteluosasto  
Asuntotuotantotoimikunta  
Asemakaavaosasto



## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 03.11.2016 § 452

HEL 2016-010111 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 31.12.2018 saakka muistiosta ilmeneville tahoille muistiosta ja sen alaliitteistä ilmenevin ehdoin.

B

Kiinteistölautakunta 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

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään varausehtoihin muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

D

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia edellyttäen, että kaupunginhallitus hyväksyy esitysehdotuksen C kohdan.

E

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus toteaisi, etteivät liitteenä nro 6 olevat hakemukset anna aiheita enempään toimenpiteisiin.

F

Kiinteistölautakunta päätti merkitä seuraavan tontinvarauksen päättyneeksi:

Helsingin kaupungin 47. kaupunginosasta (Mellunkylä) Avara Amplus Oy:lle varattu tontti 47218/2.



21.11.2016

Kaj/1

---

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Miia Pasuri, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34439  
mii.pasuri(a)hel.fi

Pekka Saarinen, toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 64182  
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Jaana Yli-Paunu, kiinteistöasiamies, puhelin: 09 310 31805  
jaana.yli-paunu(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