



29.10.2018

Asia/10

## § 672

### Tonttien varaaminen asuntohankkeita varten

HEL 2018-005647 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Esteelliset: Maria Ohisalo, Anni Sinnemäki

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Miia Pasuri.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Anna Vuorjoen ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus varaa liitteenä 1 olevan taulukon mukaiset tontit asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja tai tonttikilpailuja varten liitteestä 2 ilmeneville tahoille liitteen 2 ja sen alaliitteistä ilmenevin ehdoin 31.12.2020 tai 31.12.2021 saakka.

Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään edellä mainitut erilliset tonttihaut ja kilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella liitteen 1 mukaisille tonteille varaajat ja toteuttajat.

Kaupunginhallitus toteaa, etteivät liitteen 5 luettelosta ilmenevien hakijoiden hakemukset anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

#### Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto on 22.6.2016 § 189 päättänyt hyväksyä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma). Ohjelman mukaan Helsingin kaupungin asuntotuotannon määrällisenä



tavoitteena on 6 000 asunnon vuotuinen asuntotuotanto, josta 4 320 asuntoa toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Lisäksi tavoitteena on luoda edellytykset asuntotuotannon määrä nostamiseen 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä. Aiemman asuntotuotantotoimiston (nykyisin Helsingin kaupunki, asuntotuotanto, jäljempänä Att) AM-ohjelman mukainen tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, josta puolet eli 750 asuntoa tulisi toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Kaupungilla on varattuna (tilanne 30.4.2018) tontteja eri rakennuttajille, rakentajille sekä kilpailuihin yhteensä noin 21 200 asunnon rakentamista varten, eli noin 1 580 000 k-m<sup>2</sup>. Varauskanta vastaa laskennallisesti lähes viiden vuoden kaupungin maalle toteutettavaa asuntotuotantotavoitetta (4 320 as/vuosi). Asuntoina laskettuna koko varauskannasta noin 22 % on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 30 % ns. välimuodon tuotantoon ja noin 48 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Att:lle on varattuna tällä hetkellä (tilanne 30.4.2018) tontteja yhteensä noin 5 700 asunnon rakentamista varten. Tämä vastaa laskennallisesti hieman alle Att:n neljän vuoden tuotantoa. Koko tontinvarauskannasta Att:lle on varattuna tällä hetkellä noin 27 %.

Kaupunkiympäristölautakunnalle on 19.6.2018 esitelty tämän hetkinen varaustilanne. Lyhyt katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen on liitteenä 9.

Tontinvarausesitys koostuu yleisen tonttihaun perusteella yksityisille rakennusalan toimijoille ja ryhmärakennuttajille varattavaksi esitettävistä tonteista, Att:lle varattavaksi esitettävistä tonteista sekä tonteista, jotka esitetään luovutettavaksi erillisellä kilpailulla ja/tai ilmoittautumismenetelyllä.

Tontinvarausesitys käsittää tontteja yhteensä noin 4 780 asunnon rakentamista varten, eli noin 8 800 asukkaalle. Varattavaksi esitettävien tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 387 690 k-m<sup>2</sup>.

Asuntomäärin laskettuna kaikista tontinvarausesityksen tonteista noin 26 % esitetään varattavaksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 40 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 34 % sääntelemättömään asuntotuotantoon. Varausesityksen pääpaino on kohtuuhintaisessa säännellyssä tuotannossa. Säännellyn tuotannon osuus on noin 66 %. Att:n tontinvarauksista puolestaan 51 % olisi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoa ja 49 % välimuodon asuntotuotantoa. Yksityisten toimijoiden osuudessa säännellyn kohtuuhintaisen tuotannon osuus on noin 86 %.



Varattavaksi esitettävät tontit mahdollistavat laskennallisesti noin 1,1 vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon. Asuntojen määrä ylittää hieman vuotuisen asuntotuotantotavoitteen, mutta toisaalta on syytä huomata, että osalle tonteista päästään todennäköisesti rakentamaan vasta varausajan loppupuolella eli lähes kolmen vuoden kuluessa. Nyt käsiteltävien tontinvarausten jälkeen kaupungilla olisi varattuna tontteja yhteensä lähes 26 000 asunnon rakentamista varten, eli noin 1,97 milj. k-m<sup>2</sup>. Varauskanta mahdollistaisi tällöin noin kuuden vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon (4 320 as/vuosi) ja asuntoja lähes 48 000 asukkaalle.

Tontinvarausesitys ottaa huomioon AM-ohjelman mukaan määräytyvän rahoitus- ja hallintamuotojakauman prosenttisuhteilla 25-30-45. Asuntomäärien mukaan laskettuna varausesityksen jälkeen koko varauskannasta noin 23 % olisi varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, 32 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 45 % sääntelemättömään asuntotuotantoon. Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon lasketaan mukaan myös opiskelija- ja nuorisoasuminen.

Tontinvarausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmatiimin sekä asemakaavoituspalvelun alueyksiköiden tiimien kanssa. Tontinvarauksista on neuvoteltu kaikkien varauksensaajiksi esitettävien kanssa. Varausesitys tukee asuntotuotannolle asetettujen määrällisten ja muiden tavoitteiden toteutumista.

## Esittelijän perustelut

Tontinvarausesitys pääpiirteissään

Tontteja esitetään varattavaksi seuraavista kaupunginosista ja alueilta:

- 10. Sörnäinen, Kalasatama
- 20. Länsisatama, Jätkäsaari
- 26. Koskela
- 29. Haaga
- 30. Munkkiniemi, Talinranta
- 33. Kaarela
- 38. Malmi
- 40. Suutarila
- 43. Herttoniemi
- 45. Vartiokylä
- 47. Mellunkylä
- 49. Laajasalo
- 54. Vuosaari



Tontinvarausesitys käsittää tontteja yhteensä noin 4 780 asunnon rakentamista varten, eli noin 8 800 asukkaalle. Varattavaksi esitettävien tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 387 000 k-m<sup>2</sup>. Tonteista noin 1 557 asuntoa vastaava määrä (noin 125 710 k-m<sup>2</sup>) esitetään varattavaksi yksityisille rakennusalan toimijoille, noin 1 810 asuntoa vastaava määrä (noin 147 800 k-m<sup>2</sup>) Att:lle ja noin 1 413 asuntoa vastaava määrä (noin 114 180 k-m<sup>2</sup>) luovutettavaksi erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoitautumismenettelyillä. Näin ollen asuntojen lukumäärän mukaan määritettynä varausesityksen tonteista 38 % varattaisiin kaupungin asuntotuotannolle ja 62 % yksityisille toimijoille.

### Kumppanuuskaavoitus

Tontinvarausesitys käsittää kumppanuuskaavoitusta sekä asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamista varten varattavan Mellunmäen keskuksen eteläpuolisen alueen. Hankkeiden toteuttaminen alueella nykyisen kaavan mukaisina on osoittautunut haastavaksi, joten kumppanuuskaavoituksella halutaan mahdollistaa toteutuskelpoisemman ratkaisun löytäminen kaavamuutoksen kautta. Alueelle kaavoitettava asuinrakennusoikeus toteutetaan valtion tukemana opiskelijoille suunnattuna vuokra-asumisena. Alueen kumppanuuskaavoituksen yhteydessä tutkitaan myös liiketilojen sekä julkisten ja yhteiskäyttöisten tilojen sijoittumista kaava-alueelle.

Lisäksi kumppanuuskaavoitukseen asuntohankkeiden suunnittelua varten esitetään kahden korttelin varaamista Meri-Rastilasta Pohjavedenpuiston pohjoisosan alueelta. Alueen maasto ei ole rakennusteknisesti helppo, joten toteutuskelpoisen ratkaisun varmistamiseksi tonteille halutaan kiinnittää toteuttajat jo kaavan valmisteluvaiheessa. Kaavoitettava asuinrakennusoikeus toteutetaan alueen vuokra-asuntovaltaisuudesta johtuen pääosin omistusasumista painottavana välimuodon tuotantona. Asuntojakaumaa tasapainottavista syistä johtuen osa asuinrakennusoikeudesta tullaan toteuttamaan sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona. Varausesitys sisältää myös kaava-alueella sijaitsevan tontin, joka ei ole ollut yleisesti haettavana. Kyseisellä tontilla ja kumppanuuskaavoitukseen varattavilla kortteilla on yhteinen pysäköintiratkaisu, mistä syystä on perusteltua ottaa kyseinen tontti mukaan suunnitteluun.

### Kehittyvä kerrostalo -työryhmä

Koskelan sairaala-alueelle sijoittuu kolme kehittämisteemaa yhdistävä hanke: Q-Heat-syvälämpö hyödyntää täysin uudella tapaa maalämpöä energiantuotannossa, vuokraoikeusosuuskunta tarjoaa uuden asukaslähtöisen tavan rakennuttaa ja hallinnoida asuinrakennuksia ja Liberty for Life -konsepti tarkastelee ikääntyvän väestön mahdollisuutta järjes-



tää asumisen kautta hoivan organisointi ja rahoitus itsenäisesti. Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltaa hanketta.

#### Opiskelija-asunnot

Valtion tukemaan opiskelija-asumiseen esitetään varattavaksi noin 263 asunnon tuotantoa vastaava määrä kahdelle eri toimijalle Jätkäsaaresta, Mellunkylästä, Myllypurosta ja Verkkosaaren pohjoisosasta.

#### Ryhmärakennuttaminen

Rakennuttajakonsulttivetoiseen ryhmärakennuttamiseen esitetään hakemusten ja käytyjen neuvottelujen perusteella tontinvarausta Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueelle sijoittuvalle tontille Hitas-tuotantoon. Lisäksi Oulunkylästä oli tarkoitus esittää tonttia ryhmärakennuttamiseen. Osa suunnitellun tontin alueesta on kuitenkin vuokrattu määräaikaaisesti maanvuokrasopimuksella, eikä ratkaisua alueen vapauttamiseksi ole löytynyt. Mikäli neuvotteluissa löydetään ratkaisu, jatketaan varauksen valmistelua siltä osin. Neuvottelut kyseisen tontin osalta on käyty Arkkitehtitoimisto ERAT:in kanssa.

Esitys tonttien varauksensaajiksi ja tonttien varausehdoiksi on esityslistan liitteenä 2 olevassa tontinvarausmuistiossa. Muistio sisältää myös erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä varattavaksi esitettävät tontit.

Taulukkomuotoinen yhteenveto varausesityksestä on liitteenä 1 ja yhteenvetokartta liitteenä 3. Varattavaksi esitettävien tonttien perustiedot ja arvioitu rakentamiskelpoisuuden ajankohta ilmenevät liitteen 1 yhteenvetotaulukosta.

Osalla varattavaksi esitettävistä tonteista ei ole vielä voimassa olevaa asemakaavaa, joten näiden tonttien rakentaminen edellyttää muun ohella asemakaavan voimaantuloa. Valtaosa tonteista arvioidaan saatavan rakentamiskelpoisiksi vuoden 2020 loppuun mennessä tai viimeistään vuoden 2021 aikana, mistä syystä varauksia esitetään vuoden 2020 taikka 2021 loppuun saakka. Kumppanuuskaavoitukseen varattavilla alueilla tonttien rakentamiskelpoisuus riippuu muun ohella asemakaavoituksen etenemisestä. Näille alueille suunniteltavia tontteja päästäneen rakentamaan suurelta osin vasta vuosikymmenen vaihteen jälkeen.

#### 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 alu-



eellisestä monimuotoisuudesta segregaaion ehkäisemiseksi. Varattavaksi esitettävien tonttien rahoitus- ja hallintamuoto on määritelty yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmamiimin kanssa. Tonteille esitettävästä rahoitus- ja hallintamuodosta on neuvoteltu ja sovittu tontinvaraajiksi esitettävien kanssa.

Tonteille esitettävää rahoitus- ja hallintamuotoa valittaessa on pyritty huomiomaan kunkin alueen nykyisen asuntokannan ja alueelta jo varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma. Alueilla, joilla on jo runsaasti valtion tukemia vuokra-asuntoja, varausten painopiste on pyritty ohjaamaan muuhun kuin kyseiseen 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 kallaita, ei ainakaan laajemmassa määrin ole järkevää osoittaa valtion tukemaan tuotantoon.

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

Valtaosa sääntelemättömään asuntotuotantoon esitettävistä tonteista esitetään luovutettavaksi noudatetun käytännön mukaisesti erillisellä kilpailulla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä.

Erällä esikaupunkialueilla tontteja esitetään varattavaksi 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. Kyseiset tontit sijoittuvat alueille, joilla ei asuntojen toteutuskustannuksiin perustuvan myyntihinnan ja alueen asuntojen markkinahinnan välillä ole todennäköisesti suurta eroa eikä näköpiirissä ole merkittävää asuntojen arvonnousua. Asuntojen jälleenmyyntihinnan sääntelystä luopuminen parantanee näillä alueilla asuntojen markkinoitavuutta ja myyntiä ja edistänee siten tonttien rakentamista. 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 ensimyyntin enimmäishinta perustuisi toteutuskustannuksiin ja asuntojen myynnissä noudatettaisiin arvontamenettelyä.

Hintakontrolloidun tuotannon hankkeet tulevat osaksi kaupungin alue-ryhmätyöskentelyä, jossa hankkeita valmistellaan yhteistyössä kaupungin eri tahojen kanssa. Menettelyn tarkoituksena on valvoa hankkeille asetettuja ehtoja sekä varmistaa mahdollisimman sujuva eteneminen muun muassa rakennuslupaprosessissa. Hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon varattavat tontit sisältävät välimuodon asuntotuotannon osuuteen.

Varausesityksen vuokra-asuntotuotannosta noin 263 asuntoa vastaava määrä olisi opiskelija-asuntoja. Verkkosaaren pohjoisosan alueelle Hoasille ja NAL-asunnoille tehtävissä varauksissa opiskelija- ja nuori-soasumiseen on kyse jo aikaisemmin tehtyjen varausten uudelleen kohdistamisesta kaavan muututtua hieman varausten tekemisen jälkeen. Siten näitä ei huomioida nyt käsiteltävänä olevan varauskierroksen asunto- ja kerrosalamäärissä.

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

Varausesityksen kokonaisuus suhteellisin prosenttiosuuksin taulukkoina esitettynä on liitteenä 10.

Yleisen tonttihaun perusteella varattavaksi 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 niin sanotun 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 tahoja, jotka 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.
- Vaparaohitteiseen sääntelemättömään tuotantoon luovutettavat tontit luovutetaan pääsääntöisesti kilpailuttamalla tai erillisellä ilmoitautumismenettelyllä.
- Kehittämishankkeiden osalta Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltava kannanotto puoltaa tontinvarauksihakemuksen hyväksymistä.

Edellä mainittuja periaatteita on noudatettu myös nyt käsiteltävänä olevan yleisen tonttihaun valmistelussa.

#### Yleisessä tonttihaussa saadut hakemukset ja neuvottelut

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit -yksikkö kartoitti vuoden 2017 aikana yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien sekä asemakaavoituksen ja rakennusvalvontapalvelun kanssa varaukselliset asuntotontit. Varaukselliseksi arvioitiin pääsääntöisesti ne tontit, jotka arvioidaan saatavan rakentamiskelpoisiksi viimeistään noin kahden vuoden kuluessa varauspäätöksestä.

Varaukselliseksi arvioidut tontit kuulutettiin haettavaksi Helsingin Sanomissa, Rakennuslehdessä ja Hufvudstadsbladetissa 22.9.2017 sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internet-sivuilla.

Yksityisille toimijoille suunnattujen tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus oli noin 116 000 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa noin 1 420 asunnon rakentamista. Haettavat tontit olivat pääosin kerros- ja rivitalotontteja, jotka soveltuvat erityisesti tuottajamuotoiseen rakentamiseen.





Hakuajaksi mennessä (13.11.2017) tontinvaraushakemuksen jätti yhteensä noin 100 toimijaa ja yhteenliittymää. Näiden lisäksi ennen hakuajan alkamista tontit -yksikköön saapuneita hakemuksia (tai hakemuksiksi tulkittavia asiakirjoja) oli kolme kappaletta. Kolme hakemusta saapui hakuajan päättymisen jälkeen.

Hakijoita pyydettiin toimittamaan hakemuksen yhteydessä todistukset yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisesta sekä luottokelpoisuustodistus. Hakemuksista saatujen tietojen perusteella tontit -yksikkö on neuvotellut 17 hakijan kanssa. Neuvotteluihin osallistui kaupungilta tarpeen mukaan kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien edustajat sekä asemakaavoituksen edustajat. Neuvotteluissa tarkennettiin ja täydennettiin hakemuksissa annettuja tietoja. Osalta hakijoista pyydettiin lisäselvityksiä ja hakemuksen täydennyksiä.

Yksityisille toimijoille esitettävien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat liitteenä 4.

#### Yleiset perustelut

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.

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 kaupunkiympäristötoimialan näkemyksen mukaan tunnusomaista pienten ja keskisuurten rakennusliikkeiden suhteellisen vähäinen määrä ja tuotantotapojen yksipuolisuus. Tämä on näkynyt kaupungin tontinluovutuksessa siinä, että pienemmille esikaupunkialueille sijoittuvilla tonteilla on ollut usein vaikea löytää toteuttajia. Tilanteessa on kuitenkin tapahtunut muutosta viime vuosien 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 ton-



tinvarauksia esitetään nyt Jätkäsaaresta, Koskelasta, Honkasuolta ja Mellunkylästä yhteensä kahdeksalle uudelle rakennusalan toimijalle. Tällä tavoin uudet rakennusalan toimijat ja näiden toteutusorganisaatiot pääsevät mukaan Helsingin rakentamisen käytäntöihin ja prosesseihin. Lisäksi uudet toimijat voivat luoda omia alihankintaketjujaan sekä löytää Helsingin alueelta yhteistyökumppaneita tulevia hankkeita varten. Tämä alentaa puolestaan 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 varattavaksi 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. Suhdeluvun ei odoteta muuttuvan tulevaisuudessa. Kaupungin kilpailukyvyyn kannalta on 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 Koskelan sairaala-alueelle sijoittuvan hankkeen ottamista osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa. Kehittämishankkeessa tarkastellaan syvälämmön hyödyntämistä rakennusten energiantuotannossa, osuuskunta-asumista sekä vanhusten asumisen ja hoivapalveluiden järjestämistä itsenäisesti.

Hakemukset, jotka eivät anna aihetta toimenpiteisiin

Kaikille hakijoille ei hakemusten suuresta määrästä johtuen voida tällä varauskierroksella esittää varauksia. Samasta syystä ovat varattavat hankekokonaisuudet pääsääntöisesti varsin pieniä verrattuna hakemuksissa esitettyyn. Tällä tavoin on pyritty osoittamaan tontteja mahdollisimman monelle eri hakijalle.

AM-ohjelman seurantaraportit vuosilta 2017-2018 ovat osoittaneet, että erityisesti säännellyn asuntotuotannon osuutta tulisi painottaa varauksia tehtäessä. Tästä syystä on varausesityksen valmistelussa pääpaino ollut kohtuuhintaisessa säännellyssä tuotannossa. Kaupunki varaa tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaan hakemusten perusteella tontteja sääntelemättömään omistus- tai vuokra-asuntotuotantoon vain poikkeustapauksissa. Hakemukset, joissa esitettiin tontin varaamista sääntelemättömään tuotantoon, eivät siten pääsääntöisesti antaneet ai-



hetta tontinvarauksen esittämiseen. Sään telemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon esitetään varattavaksi tontteja ainoastaan Meri-Rastilan ja Koskelan sairaala-alueelta kehittämishankkeeseen ja kumppanuuskaavoitukseen toteuttamisedellytysten mahdollistamiseksi.

Kaupungin kannalta on tärkeää varmistua siitä, että tontinvaraajalla on riittävä kyky sekä riittävät taloudelliset edellytykset ja muut resurssit usein hyvinkin vaativan rakennushankkeen toteuttamiseksi ilman viivytystä. Tämä korostuu erityisesti vaativilla kantakaupungin läheisyyteen sijoittuvilla alueilla, jossa tontin rakentamisen viivästyminen saattaa vaikuttaa myös muiden tonttien rakentamiseen. Osa hakijoista ei ole esittänyt riittävää tai uskottavaa selvitystä kyvystään ja resursseistaan hakemuksessa esitetyn hankkeen toteuttamiseksi. Samasta syystä tontteja ei esitetä varattavaksi yksityishenkilöille.

Yksityisten toimijoiden erityisasumisen hankkeille (esim. vanhusten hoivakodit) ei yleisellä varauskierroksella lähtökohtaisesti 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. Tällaiset varaukset järjestetään tarvittaessa yhteistyössä sosiaali- ja terveystoimialan kanssa. Ennen kuin kaupunki luovuttaa laajemmassa määrin tontteja tämän kaltaisia hankkeita varten, on kaupungin kannalta tärkeää arvioida, miten palvelun tuottaja ja palvelurakennusten omistajat voidaan erottaa toisistaan siten, että palveluntuottaja 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 taikka vapautumassa olevia jo olemassa olevia tiloja. Tällaisia tiloja saattanee tulla lähivuosina tarjolle esim. vanhoilta sairaala-alueilta kuten Koskelan sairaala-alue.

Lista hakijoista, joiden hakemusten perusteella ei esitetä tontinvarauksia ja jotka eivät anna aiheutta toimenpiteisiin on liitteenä 5.

#### Att:lle esitettävät varaukset

AM-ohjelman täytäntöönpanoa koskevan päätöksen mukaan aiempien kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimen tulee huolehtia kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä.

Tontit -yksikkö on kartoittanut Att:n kanssa sen tuotantoon soveltuvat asuntotontit. Tontinvarauksista on valmistelun yhteydessä neuvoteltu Att:n, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmamiin sekä asemakaavoituksen 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 (27 %) kuin muilla varaajilla, mutta asuntomäärin tarkasteltuna tilanne on hyvä. Att:n tuotantotavoitteiden saavuttaminen edellyttää, että Att:n tonttivaranto on turvattu myös pidemmällä aikavälillä. Se mahdollistaa toiminnan pitkäjänteisen suunnittelun ja resursoinnin. Osa nyt varattavaksi 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 lisäämiseen. Uusien varusten kohdentaminen Att:lle on siten perusteltua.

Att:n tuotantotavoitteiden tukemiseksi Att:lle esitetään nyt lisävarauksia yhteensä noin 1 800 asunnon rakentamista varten, eli noin 147 800 km<sup>2</sup>. Varattava määrä vastaa laskennallisesti yli vuoden Att:n tuotantotavoitteiden mukaista tuotantoa. Varauksia esitetään runsaasti myös Hekan vuokra-alueiden täydennysrakentamiseen. Att:lle esitettävistä varauksista noin puolet kohdistuu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja puolet välimuodon tuotantoon.

Att:lle varattavaksi esitettävien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat liitteenä 6.

Kilpailuilla ja/tai erillisillä tonttihauilla varattavaksi esitettävät tontit

Edellä esitettyjen hakemusten perusteella tehtävien ja Att:lle esitettävien tontinvarausten lisäksi esitetään varattavaksi tontteja luovutettavaksi erillisillä kilpailuilla ja/tai tonttihauilla (ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely) yhteensä noin 1 400 asuntoa vastaava määrä, eli noin 114 100 k-m<sup>2</sup>. Tontit sijoittuvat Länsisataman, Koskelan, Honkasuon, Kruunuvoorenrannan Haakoninlahden sekä Herttoniemen ja Laajasalon alueille.

Kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan päättämään tonttien tarkemista varausehdoista sekä järjestämään ja ratkaisemaan kilpailut ja/tai tonttihaut.

Kilpailuihin ja muihin tontinluovutusmenettelyihin varattavaksi esitettävien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat liitteenä 7.

Tontti- ja hankekohtaiset perustelut

**Postiosoite**

PL 1  
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



Edellä esitettyjä tontinvarausesityksen yleisiä perusteluja täydentävät tontti- ja hankekohtaiset perustelut on esitetty liitteenä 8 olevassa perustelumuihistiossa.

## Keskeiset varausehdot

Tontinvarauksissa esitetään noudatettavaksi liitteen 2 mukaisen tontinvarausmuistion (ja sen liitteiden) tonttikohtaisia ehtoja sekä tontinvarauksissa tavanomaisesti noudatettavia yleisiä varausehtoja. Kaupunkiympäristölautakunta päättäisi erikseen erillisillä kilpailuilla ja tonttihauilla luovutettavien tonttien varausehdoista kilpailuohjelmien hyväksymisen sekä tonttien varaamisen yhteydessä.

Varausehtoihin on sisällytetty harmaan talouden torjuntaa koskevat ehdot sekä ehdot, jotka velvoittavat tontinvaraajaa aktiivisesti edistämään tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungille varataan seuraamuksetta oikeus määrätä varaus päätymään kesken varausajan, jos on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausaikana ja viivästys johtuu varauksensaajasta. Ehtojen mukaan varauksensaajalla on varauspäätöksen 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 rakentamisen energiatehokkuutta koskevat ehdot. Ehdot poikkeavat kuitenkin aikaisempien vuosien määräyksistä, sillä vuoden 2018 alusta astuivat voimaan uudet energiatehokkuutta koskevat määräykset. AM-ohjelmassa linjattujen tavoitteiden mukaisesti Helsingissä asuntorakentamisen energiatehokkuusvaatimukset ovat olleet hieman tiukemmat kuin voimassa oleva lainsäädäntö on edellyttänyt, joten varausesityksessä on lähdetty siitä, että kaupunki edellyttää nykyin kerrostalotuotannossa tiukennettuja vaatimuksia. Varausesityksen mukaan rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi), kun sen uusien määräysten mukaan tulisi alittaa taso 90 kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi).

Lisäksi Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan alueilla esitetään noudatettavaksi 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 alueellisten varausehtojen sisältämän sitoumuksen.

## Tontinvarausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan

**Postiosoite**  
PL 1  
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



Nyt käsiteltävien tontinvarausten jälkeen kaupungilla olisi varattuna tontteja yhteensä lähes 26 000 asunnon rakentamista varten, eli noin 1,97 milj. k-m<sup>2</sup>. Varauskanta mahdollistaisi tällöin noin kuuden vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon (4 320 as/vuosi) ja asuntoja yli 47 000 asukkaalle.

Tontinvarausesitys tasapainottaa nykyisen tontinvaraukskannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa. Asuntomäärien mukaan laskettuna varausesityksen jälkeen varaukskannasta noin 23 % olisi varattu valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon, 32 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 45 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Varausesityksen jälkeen kaupungilla olisi varattuna tontteja opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoon noin 1400 asunnon rakentamista varten. Vuosittainen tuotantotavoite on AM-ohjelman mukaisesti 300 opiskelija-asuntoa ja 100 nuorisoasuntoa. Rakenteilla on tällä hetkellä noin 400 opiskelija- ja nuorisoasuntoa.

Att:lle olisi varattuna tontteja noin 7 500 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 29 %. Valtion tukeman vuokra- asuntotuotannon osuus kaikista Att:n tontinvarauksista on noin 47 %, mikä vastaa melko hyvin tavoitetasoa (50 %).

Tontinvarausesityksen vaikutus tontinvaraukskantaan kaupungin tasolla, Att:n tontinvarauksiin sekä keskeisillä projektialueilla on esitetty liitteenä 11 olevissa taulukoissa.

## Yhteenveto

Yhteenvetona voidaan todeta, että varausesityksen mukainen tontinvarauskanta noudattaa 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 siitä, että sääntelemättömälle asuntotuotannolle luodaan tontinvarauksin riittävät edellytykset erityisesti Jätkäsaarella, jossa varauksissa on painotettu tähän saakka säänneltyä kohtuuhintaista tuotantoa.

## Lopuksi



29.10.2018

Asia/10

Varattavaksi esitettävät tontit mahdollistavat laskennallisesti hieman vajaan vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon ja asuntoja 8 800 asukkaalle. Toisaalta on kuitenkin syytä huomata, ettei osaa tonteista todennäköisesti saada rakentamiskelpoiseksi seuraavan kahden-kolmen vuoden kuluessa ja varauksia jouduttaneenjatkkamaan.

Seuraavan kerran uusia tontinvarauksia tullaan esittämään kaupunginhallitukselle arvion mukaan vuoden 2019 alkupuolella. Tällöin varattavaksi tulee todennäköisesti tontteja edelleen Jätkäsaaren, Kruunuvuorenrannan, Kalasataman sekä Honkasuon ja Kuninkaantammen alueilta. Näiden varausten yhteydessä tulee huolehtia siitä, että tontteja varataan riittävästi myös sääntelemättömään asuntotuotantoon. Edellä mainituilla alueilla on tähän hyvät edellytykset. Lisäksi Att:lle tulee jatkossa pyrkiä löytämään uusia tontteja erityisesti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Vuoden 2018 aikana pyritään selvittämään mahdollisuudet esittää tontteja varattavaksi erityisasumisen hankkeita varten.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Yhteenvetotaulukko tontinvarausesityksestä
- 2 Tontinvarausmuistio 12.6.2018
- 3 Yhteenvetokartta tontinvarausesityksestä
- 4 Sijainti- ja tonttikartat (yksityiset)
- 5 Hakijat, joiden hakemuksen perusteella ei esitetä varausta
- 6 Sijainti- ja tonttikartat (Att)
- 7 Sijainti- ja tonttikartat (kilpailut)
- 8 Perustelumuistio 12.6.2018
- 9 Lyhyt katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen
- 10 Varausesityksen kokonaisuus suhteellisin prosenttiosuuksin esitettynä
- 11 Tontinvarausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Hakijat

Hakijat (sähköisesti)

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



29.10.2018

Asia/10

täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 19.06.2018 § 349

HEL 2018-005647 T 10 01 01 00

### Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa liitteenä nro 1 olevan taulukon mukaisesti siitä ilmenevät tontit asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja/-kilpailuja varten 31.12.2020 tai 31.12.2021 saakka liitteestä nro 2 ilmeneville tahoille sekä liitteestä nro 2 ja sen alaliitteistä ilmenevin ehdoin.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään liitteestä nro 2 ilmenevät ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyt sekä kilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan näiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus toteaa, etteivät liitteenä nro 5 olevan luettelon mukaisten hakijoiden hakemukset anna aiheutta enempiin toimenpiteisiin.

D

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä seuraavan tontinvarauksen päättyneeksi: Helsingin kaupungin 10. kaupunginosasta (Kalasatama) Hoasille ja Alkuasunnoille (NAL-asunnot) varattu tontti 10652/1.

### Käsittely

19.06.2018 Ehdotuksen mukaan

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan viidennen esityksen kokouksen kolmantena asiana.





29.10.2018

Asia/10

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Miia Pasuri. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

12.06.2018 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Petra Santos, kiinteistöasiamies, puhelin: 09 310 31897  
petra.santos(a)hel.fi

Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800  
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439  
miia.pasuri(a)hel.fi

**Postiosoite**

PL 1  
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