



01.02.2021

Asia/12

§ 84

Tonttien varaaminen asuntohankkeita varten

HEL 2020-009840 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Esteelliset: Tuula Saxholm

Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Anna Vuorjoen ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tontinvaraustaulukko
- 2 Tontinvarausmuistio
- 3 Yhteenvetokartta
- 4 Yhteenveto saapuneista hakemuksista
- 5 Sijainti- ja tonttikartat, yksityiset toimijat
- 6 Hakijat, joiden hakemusten perusteella ei esitetä varausta
- 7 Sijainti- ja tonttikartat, Att
- 8 Sijainti- ja tonttikartat, kilpailut
- 9 Perustelumuistio
- 10 Katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen
- 11 Varausesityksen kokonaisuus
- 12 Varausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan
- 13 HNH 2035 tontinvarausehdoissa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus varaa liitteenä 1 olevan taulukon mukaiset tontit asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja tai tonttikilpailuja varten liitteen 2 mukaisille tahoille liitteen 2 ja sen alaliitteiden mukaisin ehdoin.



Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkiympäristölautakuntaa järjestämään edellä mainitut erilliset tonttihaut ja kilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

Kaupunginhallitus toteaa, etteivät liitteen 6 luettelosta ilmenevien hakijoiden hakemukset anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

Tiivistelmä

Helsingin kaupungin tontinluovutusta ja asuntohankkeiden toteutusta ohjaa Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma, Hiili-neutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelma sekä Helsingin tontinluovutuslinjaukset.

Tontinvarausesitys koostuu kolmesta osasta:

1. Yleisen tonttihaun perusteella yksityisille rakennusalan toimijoille ja
2. Att:lle varattavaksi esitettävistä tonteista sekä
3. tonteista, jotka esitetään luovutettavaksi myöhemmin erillisellä kilpailulla tai tonttihauilla.

Pääperiaatteena on, että yksityisille toimijoille ja Helsingin kaupungin Asuntotuotantotoimistolle (Att) varattavat tontit osoitetaan säänneltyyn asuntotuotantoon ja ainoastaan myöhemmin erillisillä kilpailuilla tai tonttihauilla luovutettavia tontteja esitetään sääntelemättömään tuotantoon.

Säänneltyyn asuntotuotantoon esitetään varattavaksi tontteja yksityisille toimijoille noin 300 ja Att:lle noin 910 asunnon tuotantoa vastaava määrä. Lisäksi esitetään pääosin sääntelemättömään asuntotuotantoon kilpailuilla ja tonttihauilla myöhemmin luovutettavaksi noin 1.940 asunnon tuotantoa vastaava määrä.

Yhteensä tontteja esitetään varattavaksi noin 3.150 asunnon tuotantoa varten. Määrä on alle vuositavoitteen (4 900 as/vuosi). Tämä johtuu pääosin siitä, että rakentamiskelpoisia tai lähivuosina rakentamiskelpoiseksi tulevia tontteja on niukasti.

Säännellyn asuntotuotannon osuus on esityksessä noin 41 % (tavoite 55 %). Sääntelemättömän tuotannon osuus on noin 59 % (tavoite 45 %). Sääntelemättömän tuotannon korkeampi prosenttiosuus johtuu siitä, että suuri määrä tontteja esitetään varattavaksi myöhemmin järjestettävillä kilpailuilla tai tonttihauilla.

Esittelijän perustelut



Yleistä tontinvarausesityksestä

Asuntohankkeita varten varattaviksi esitettäviä tontteja on kolmenlaisia:

- Tontit, jotka esitetään varattaviksi yleisen tonttihaun perusteella yksityisille rakennusalan toimijoille. Varausesitys kattaa noin 300 asunnon tuotannon (24.350 k-m²).
- Tontit, jotka esitetään varattaviksi Att:lle. Varausesitys kattaa noin 910 asunnon tuotannon (73.300 k-m²).
- Tontit, jotka esitetään luovutettavaksi myöhemmin erillisellä kilpailulla ja/tai tonttihaulla. Varausesitys kattaa noin 1.940 asunnon tuotannon (157.422 k-m²).

Siten varattaviksi esitetään tontteja yhteensä noin 3.150 asunnon rakentamiseen noin 6.000 asukkaalle. Asuntojen määrä vastaa alle vuoden tavoitetta (4.900 asuntoa/vuosi) kaupungin luovuttamille tonteille. Asuinrakennusoikeuden määrä esityksessä on yhteensä noin 255.000 k-m². Liikerakennusoikeutta on noin 20.500 k-m².

Kokonaisuudessaan varausesitys on edellisen vuoden tontinvarauskierroksella varattua määrää suurempi, vaikka Att:lle ja yksityisille toimijoille varattavaksi esitettävä asuinrakennusalan määrä onkin pienempi.

Varattaviksi esitettävät tontit sijaitsevat seuraavissa kaupunginosissa ja seuraavilla alueilla:

- 10. Sörnäinen: Kalasatama ja Nihti
- 20. Länsisatama: Jätkäsaari
- 26. Koskela
- 28. Oulunkylä
- 33. Kaarela: Kuninkaantammi ja Honkasuo
- 38. Malmi: Nallenrinne
- 40. Suutarila
- 42. Kulosaari
- 47. Mellunkylä
- 49. Laajasalo: Yliskylä ja Kruunuvuorenranta.

Varattaviksi esitettävät tontit ovat pääsääntöisesti rakentamiskelpoisia varausaikana eli kolmen vuoden kuluessa. Varattavaksi esitetään myös alueita kumppanuuskaavoitukseen muun muassa ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä. Näillä alueilla lopullinen rakentamiskelpoisuus riippuu asemakaavoituksen etenemisestä.

Yleisen tonttihaun perusteella yksityisille rakennusalan toimijoille varattaviksi esitettävät tontit

Haettavat tontit ja varausperusteet

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



Kaupunki varaa yksityisille toimijoille asuntotontteja hakemusten ja kilpailuiden perusteella. Tonttien suuresta määrästä johtuen ne varataan pääosin hakemusten perusteella. Tällaiset tontinvaraukset valmistellaan pääasiallisesti keskitetysti yleisten tontinvarauskierrosten yhteydessä. Yleiset tontinvarauskierrokset suunnataan ammattimaisille rakennuttajille ja rakentajille, mutta ne ovat avoimia kaikille.

Yksityisille toimijoille suunnattujen tonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 24.350 k-m², mikä vastaa noin 300 asunnon rakentamista. Kaikki haettavat tontit ovat kerrostalotontteja. Tontit sijaitsevat Sörnäisten Kalasatamassa ja Nihdissä sekä Kaarelan Kuninkaantammissa. Tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat liitteenä 5.

Tontinvaraushakemusten käsittelyssä ja niitä arvioitaessa noudatetaan muun muassa AM-ohjelmaan 2020 ja sitä edeltäviin asuntopoliittisiin ohjelmiin perustuvia vakiintuneita periaatteita ja käytäntöjä sekä seuraavia kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymiä tontinluovutuksen linjauksia:

- Tavoitteena on tehdä varausesitys, joka parhaalla mahdollisella tavalla vastaa kaupungin asuntopoliittisiin tavoitteisiin niin kaupunkikuin aluetasolla.
- Tontit kuulutetaan julkisesti haettavaksi.
- Tontit varataan pääsääntöisesti säänneltyyn asuntotuotantoon.
- Tontteja varataan sääntelemättömään asuntotuotantoon vain, jos tontin suoravarauksen edellytykset täyttyvät tai se on muutoin erityisen perusteltua.
- Yleisen asuntotonttihaun yhteydessä esitetään varattavaksi sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettuja tontteja erilaisia kilpailuja varten tontinluovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Varausesitykset perustuvat kokonaisarviointiin ja niiden valmistelussa on noudatettu seuraavia varaajien valintaa koskevia pääperiaatteita:

- Tontteja pyritään varaamaan siten, että mahdollisimman moni tontin varaajalle asetettujen edellytysten täyttävä hakija saa tontin.
- Hakijalle voidaan tarjota myös tonttia, johon hakemus ei ole kohdistunut.
- Etusijalle asetetaan hakemukset, joissa haetaan tonttia säänneltyyn asuntotuotantoon.
- Etusijalle asetetaan sellaisten hakijoiden hakemukset, jotka eivät ole saaneet kaupungilta aiemmin tonttia (ns. uudet toimijat).
- Etusijalle asetetaan hankkeet, jotka sisältävät erityisiä asuntorakentamisen kehittämiseen tähtäviä tavoitteita tai jotka toteuttavat tavan omaista paremmin kyseisen alueen asemakaavoituksen yhtey-



- dessä määritellyjä maankäytöllisiä tai asuntopoliittisia tavoitteita tai joille on Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltava kannanotto.
- Etusijalle asetetaan rakennuttajien ja rakennuttajakonsulttien hakemukset .
 - Tontteja varataan rakennusliikkeille vain erityisin perustein. Tällainen erityinen peruste voi olla olemassa esimerkiksi seuraavissa tilanteissa:
 - Kyseessä on edellä mainittu ns. uusi toimija.
 - Varattavaksi esitettyyn tonttiin ei ole kohdistunut muita hyväksyttäviä hakemuksia.
 - Kyseessä on kehittämishanke ja sille on Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puolto.
 - Suoravaruksen perusteet ovat olemassa.
 - Varausesityksen valmistelussa ja varaajien valinnassa kiinnitetään lisäksi huomiota hankkeen toteutusvarmuuteen, hakijoiden olemassa oleviin tontinvarauksiin sekä onnistumiseen aiemmissa hankkeissa.
 - Mikäli samaan tonttiin kohdistuu useita tasavertaisia hakemuksia, eikä tontin varaajaa pystytä edellä mainituin periaattein ratkaisemaan, voidaan varaajan valinta suorittaa näille hakijoille kohden tulla kevennetyllä hinta- tai laatukilpailulla taikka arvalla.
 - Kaupungilla on aina oikeus olla varaamatta tonttia.

Lisäksi tontinvarauksen ja -luovutuksen edellytyksenä on, että varauksensaaja on huolehtinut yhteiskunnallisista velvoitteistaan ja varauksensaajalla on riittävät tekniset, taloudelliset ja muut edellytyksen suunnitellun hankkeen toteuttamiseksi.

Saadut hakemukset ja neuvottelut

Tontit kuulutettiin haettavaksi Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladissa ja Rakennuslehdessä 20.3.2020 sekä kaupungin internet-sivuilla. Haku aika päättyi 11.5.2020.

Hakijoilla oli ensimmäistä kertaa mahdollisuus jättää hakemus sähköisesti täytettävällä hakulomakkeella, jota suurin osa hakijoista käytti. Hakemuksia tuli yhteensä noin 50 eri toimijalta tai yhteenliittymältä. Lisäksi hakuajan jälkeen saapui kolme hakemusta tai hakemukseksi tulkittavaa asiakirjaa. Yhteen veto saapuneista hakemuksista on liitteenä 4.

Hakulomakkeessa kysyttiin muun ohella hankkeiden mahdollisia kehittämisteemoja liittyen HNH 2035 -ohjelmaan sekä asumisen ratkaisuihin.



Neuvotteluihin kutsuilla hakijoilta edellytettiin yhteiskuntavelvoitteiden hoitamista hyväksytysti, luottokelpoisuutta sekä riittäviä taloudellisia resursseja. Tontit-yksikkö neuvotteli kahdeksan eri hakijatahon kanssa. Yhdestä tontista neuvoteltiin kahden eri hakijatahon kanssa. Kaupungilta neuvotteluihin osallistui tarpeen mukaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun, asemakaavoituksen sekä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien edustajia. Neuvotteluissa muun muassa tarkennettiin ja täydennettiin hakemuksessa annettuja tietoja.

Yleisperustelut

Varausesitykset perustuvat hakemuksissa esitettyihin ja neuvotteluissa tarkentuneisiin tietoihin. Esitetyt kehittämisteemat on otettu valmistelussa huomioon. Varauksia esitetään hankkeille, jotka edistävät hallinta- ja rahoitusmuodoltaan sekä muilta osin kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

Säänneltyyn tuotantoon kohdistuneet hakemukset asetetaan tontinluovutuslinjausten mukaisesti etusijalle, joten tontit esitetään varattaviksi nimenomaan säänneltyyn tuotantoon.

Tontinvarauskierrosten valmistelussa on pyritty edistämään usean vuoden ajan uusien toimijoiden pääsyä Helsingin rakennusalan markkinoille. Tätä linjaa on jatkettu edelleen. Tontteja esitetään kolmelle uudelle toimijalle.

Valintaa koskevien pääperiaatteiden mukaan varauksia esitetään rakennusliikkeille vain erityisin perustein. Tällainen peruste on esimerkiksi se, ettei kyseinen toimija ole aiemmin saanut tonttia kaupungilta tontinvarauskierroksella.

Suurin osa kaupungin asuntokannasta sijoittuu kerrostaloihin, kuten myös suurin osa uudistuotannosta. Helsingin houkuttelevuuden ja kilpailukyvyyn kannalta on tärkeää, että kaupunki huolehtii osaltaan kerrostaloasumisen ja -rakentamisen kehittämisestä sekä sen ja asumisen kohtuuhintaisuudesta ja ympäristöystävällisyydestä. Tästä syystä ainoa Kehittyvä kerrostalo -puollon saanut hanke on asetettu etusijalle ja sille esitetään varattavaksi tontti.

Kuninkaantammen osalta varauksensaajilta edellytetään valmiutta puukerrostalorakentamiseen asemakaavan mukaisesti.

Markkinaehtoista pysäköintiä kokeillaan kolmella pilottialueella, joista yksi on Nihdin asemakaava-alue. Nihdin asemakaavassa ei ole autopaikkavelvoitetta, mutta hankkeilta edellytetään tontinvarausehdoissa selvitystä autopaikkojen määrän tarpeesta.



Tavoitteena on, että alueelle rakennetaan kysyntää vastaava määrä autopaikkoja. Nihdin alueella on tulevaisuudessa erinomaiset julkiset liikenneyhteydet, joten markkinaehtoisen pysäköinnin kokeilu voi näin ollen mahdollistaa autoilun vähenemisen alueella. Nihdin alueelta esitetään varattavaksi kaksi tonttia yksityisille toimijoille, joista toinen tulisi valtion tukemaan pitkän korkotuen nuorisolle suunnattuun vuokra-asuntotuotantoon ja toinen Hitas-omistusasuntotuotantoon. Att:lle esitetään varattavaksi kaksi tonttia valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja yksi tontti Hitas-omistusasuntotuotantoon.

Hakemusten suuresta määrästä johtuen kaikille hakijoille ei voida esittää varausta. Samasta syystä kullekin varauksensaajaksi esitettävälle taholle esitetään varattavaksi ainoastaan yhtä tonttia, jotta mahdollisimman monelle hakijalle voidaan osoittaa tontti.

Näitä yleisperusteluja täydentävät tontti- ja hankekohtaiset perustelut on esitetty liitteenä 9 olevassa perustelumuiistiossa.

Hakemukset, jotka eivät anna aiheita toimenpiteisiin

Tontteja esitetään varattavaksi sääntelemättömään tuotantoon vain jos sille on erityiset perusteet. Sääntelemätöntä asuntotuotantoa koskevat hakemukset eivät tällä kertaa anna aiheita tontinvarauksen esittämiseen.

Valtion tukemaan lyhyen korkotuen (10 v.) asuntotuotantoon kohdistui varsin suuri määrä hakemuksia. Kyseisen hallinta- ja rahoitusmuodon suosio on ollut havaittavissa myös edellisten varauskierrosten yhteydessä. Vaikka lyhyen korkotuen tuotanto lasketaan välimuodon tuotantoon, esitetään siihen varattavaksi tontteja vain perustelluista syistä. Tällä kierroksella kyseisellä hallinta- ja rahoitusmuodolla esitetään toteutettavaksi yksi tontti Kehittyvä kerrostalo -hankkeelle. Muut hakemukset eivät anna aiheita tontinvarauksen esittämiseen.

Luettelo hakijoista, joiden hakemusten perusteella ei esitetä varausta ja jotka eivät anna aiheita enempään toimenpiteisiin, on liitteenä 6.

Att:lle esitettävät varaukset

AM-ohjelman täytäntöönpanoa koskevan päätöksen mukaan kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä tulee huolehtia. Att:n tuotantotavoite on nyt 1.500 asuntoa vuodessa ja nousee vuodesta 2023 alkaen 2.000 asuntoon vuodessa, josta puolet tulee toteuttaa valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona ja puolet välimuodon asuntotuotantona.



Att:n tuotantotavoitteen saavuttaminen tarkoittaa, että kaikista tontinvarauksista noin 30 % tulisi olla kohdennettu Att:lle. Voimassa olevista kaikista tontinvarauksista on Att:lle varattu noin 25 %. Koko tontinvarauskanta on kuitenkin suurempi kuin 4 vuoden tuotantotavoite edellyttää, joten Att:n varauskanta on pysynyt lähes AM-ohjelman tavoitteiden mukaisella tasolla. Att:n varauskanta on 5.821 asuntoa (tilanne 30.9.2020), joka vastaa lähes 4 vuoden tavoitetta.

Att:n asuntotuotannon pitkäjänteinen suunnittelu ja resursointi tulee turvata. Lisäksi on luotava edellytykset asuntotuotantotavoitteiden saavuttamiselle. Jotta tämä onnistuu, tulee Att:lle varata vuosittain noin vuoden tuotantotavoitetta vastaava määrä tontteja varauskierroksen yhteydessä. Varausesityksessä Att:lle esitetään varattavaksi tontteja kuudesta kaupunginosasta yhteensä 73.300 k-m² eli noin 910 asunnon rakentamista vastaava määrä. Noin 36 % varauksista kohdistuisi valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja noin 64 % välimuodon tuotantoon. Määrä on alle tavoitteen. Sopivia rakentamiskelpoisia tai lähivuosina rakentamiskelpoiseksi saatavia tontteja ei kuitenkaan ole riittävästi varattavaksi.

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

Kilpailuilla ja/tai erillisillä tonttihauilla varattaviksi esitettävät tontit

Kilpailuilla ja/tai erillisillä tonttihauilla varattaviksi esitetään tontteja yhteensä noin 157.400 k-m² eli noin 1.940 asunnon rakentamista vastaava määrä pääosin sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon.

Hintakilpailuihin esitetään varattavaksi tontteja yhteensä noin 1.100 asunnon rakentamista vastaava määrä. Tontit sijoittuvat merenranta-alueille Jätkäsaareen ja Kruunuvuorenrantaan sekä Koskelaan. Laatu- ja hintakilpailuihin esitetään varattavaksi tontteja noin 410 asunnon rakentamista vastaava määrä Nallenrinteen tulevalta asuinalueelta. Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn esitetään varattavaksi pientalotontteja Myllypuron voimalaitoksen alueelta noin 50 asunnon rakentamista varten. Lisäksi kumppanuuskaavoitukseen esitetään varattavaksi alue Kuloosaaren Kuorekarista noin 380 asunnon rakentamiselle.

Kilpailuihin ja/tai erillisillä tonttihauilla varattaviksi esitettävien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat liitteenä 8.

AM-ohjelma 2020

Asuntotuotantotavoitteet

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



Kaupunginvaltuusto on 11.11.2020 § 313 hyväksynyt Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma 2020). Ohjelman mukaan vuosina 2021–2022 vuosittainen asuntotuotantotavoite on 7.000 asuntoa, joista 4.900 toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Kaupungin oma asuntotuotantotavoite on 1.500 asuntoa vuodessa. Vuodesta 2023 lähtien tuotantotavoite nousee 8.000 asuntoon vuodessa, joista 5.600 rakennetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Kaupungin oma asuntotuotantotavoite nousee 2.000 asuntoon vuodessa. Tontinvarauskannan tulee mahdollistaa neljän vuoden asuntorakentaminen.

AM-ohjelman 2020 tavoitteiden toteutuminen

Varausesitykseen sisältyvien tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojen määrittelyn pohjana ovat toimineet AM-ohjelmassa 2020 koko kaupungin tasolle asetetut tavoitteet sekä ohjelmassa asetettu tavoite asuntokannan alueellisesta monimuotoisuudesta segregaaion ehkäisemiseksi. Tonteille esitettävät hallinta- ja rahoitusmuodot on määritelty yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmatyöryhmien kanssa, ja niistä on neuvoteltu ja sovittu tontinvaraajiksi esitettävien tahojen kanssa.

AM-ohjelman 2020 tavoitteet toteutuvat kohtuullisesti olemassa olevassa tontinvarauskannassa, vaikka valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto onkin tavoitetta alhaisempi. Nyt käsiteltävänä varausesityksessä Ara-tuotantoon varattavaksi esitettävien tonttien osuus jää myös alle 25 % tavoitteen. Pääosin tämä johtuu siitä, että nyt esitetään varattavaksi suuri määrä tontteja sääntelemättömään tuotantoon merenranta-alueilta ja uudelta Nallenrinteen alueelta myöhemmin kilpailulla varattaviksi. Lisäksi osa tonteista sijaitsee alueilla, joille Ara-tuotantoa ei tule lisätä segregaaion ehkäisemiseksi. Jatkossa Ara-tuotantoon sopivia rakentamiskelpoisia tontteja tulee löytää enemmän kuin tällä hetkellä.

Kokonaisuudessaan säännellyn asuntotuotannon osuus on esityksessä noin 41 % (tavoite 55 %). Sääntelemättömän tuotannon osuus on esityksessä noin 59 % (tavoite 45 %).

Hallinta- ja rahoitusmuotoa määritettäessä on pyritty huomioimaan alueiden nykyisen asuntokannan sekä jo varattujen tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojakauma. Lisäksi on pyritty arvioimaan tonttien rakennettavuutta ja rakentamiskustannuksia sekä mahdollisen liikerakennusoiden vaikutusta hankkeisiin. Tontinvarausesityksen valmistelun yhteydessä on edelleen pyritty arvioimaan aluekohtaisesti asuntojen kysyntätilanne ja markkinat eri hallinta- ja rahoitusmuotojen välillä.

Valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto

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



Valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon esitetään varattavaksi tontteja yhdelle yksityiselle toimijalle, Att:lle sekä myöhemmin järjestettävää laatukilpailua varten. Tuotantomuoto sisältää myös erityisryhmille suunnatun asuntotuotannon. Valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asumiseen esitetään noin 13 % esityksen asuntotuotantomäärästä eli noin 400 asuntoa.

Nuorille tai nuorille aikuisille suunnattuun vuokra-asuntotuotantoon esitetään varattavaksi Sörnäisten Nihdistä tontti yhdelle yksityiselle toimijalle. Lisäksi Att:lle esitetään varattavaksi kaksi tonttia senioreiden palveluasumiseen Oulunkylästä ja yksi tontti erityisasumiseen Suutarilasta.

Välimuodon asuntotuotanto

Hitas- ja hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon, asumisoikeusasuntotuotantoon ja lyhyen korkotuen (10 vuotta) vuokra-asuntotuotantoon esitetään noin 28 % esityksen asuntomäärästä, eli noin 900 asuntoa. Tontteja esitetään varattavaksi kuudelle eri yksityiselle toimijalle tai konsortiolle sekä Att:lle ja myöhemmin järjestettävää laatukilpailua varten.

Hitas- ja hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon ero on, että Hitas-omistusasunnon ensimyynti- ja jälleenmyyntihinta on säännelty, kun taas hintakontrolloidussa omistusasunnossa vain ensimyyntihinta on säännelty, eikä jälleenmyyntiä säännellä. Hitas-omistusasuntoja rakennetaan pääsääntöisesti kantakaupunkiin ja merellisiin kaupunginosiin. Varausesitystä on valmisteltu ja varauksen saajien kanssa on käyty neuvotteluja osin jo aiemman AM-ohjelman (2016) perusteella. Näin ollen varausesitykseen sisältyy vielä täällä varauskierroksella Hitas-tuotantoa.

Sääntelemätön asuntotuotanto

Sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon varattavaksi esitettävät tontit luovutettaisiin hinta- ja/tai laatukilpailuilla sekä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyillä. Kilpailut ja hakumenettelyt järjestetään myöhemmin kaupunkiympäristölautakunnan päättämin ehdoin. Sääntelemättömän asuntotuotannon osuus esityksessä on 59 % eli noin 1.850 asuntoa.

Varausesityksen kokonaisuus on esitetty liitteessä 11.

HNH 2035 -ohjelma ja sen huomioiminen tontinvarausehdoissa

Kaupunginhallitus on 10.12.2018 § 809 hyväksynyt Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman (HNH 2035 -ohjelma) päästöväh-



nysten saavuttamiseksi. Hiilineutraalisuustavoite tulee huomioida kaikessa kaupunkisuunnitteluun, rakentamiseen sekä rakennusten käyttöön ja korjaamisen liittyvässä toiminnassa.

Yleisissä tontinvarausehdoissa on huomioitu hiilineutraalisuustavoitteet muun muassa niin, että kerrostalotuotannossa edellytetään A-energiatehokkuusluokkaa (A2018) ja sähköautojen latausmahdollisuutta. Kalasataman ja Nihdin alueilta tonttien varauksensaajiksi esitettävien tulee noudattaa lisäksi Älykkäät energiajärjestelmät - tontinluovutusehtoja.

HNH 2035 -ohjelman tavoitteiden huomioiminen tontinvarausehdoissa on kuvattu tarkemmin liitteessä 13.

Helsinki on kaupunkistrategiassaan sitoutunut kansallista vähimmäistasoa kunnianhimoisempiin energiatehokkuusnormeihin. Hiilineutraalisuustavoite tuleekin huomioida kaikessa kaupunkisuunnitteluun, rakentamiseen sekä rakennusten käyttöön ja korjaamisen liittyvässä toiminnassa. Jäljempänä on esitetty varauskierroksen yhteydessä huomioituja toimenpiteitä ja hankkeita, joiden tarkoituksena on edistää tavoitteisiin pääsemistä.

Puurakentaminen

Puurakentamisen edistäminen on yksi HNH 2035 -ohjelman tavoitteista. Kaarelan Kuninkaantammen Lammenrannan kaava-alue on osoitettu puukerrostalotuotantoon. Alueen asemakaava edellyttää muun muassa puurakentamista, hyvää energiatehokkuutta sekä uusiutuvan energian tuottamista. Alueelta esitetään varattavaksi neljä tonttia neljälle eri yksityiselle toimijalle tai konsortiolle asumisoikeusasuntojen ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tuotantoon.

Kehittyvä kerrostalo

Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltamia hankkeita on esityksessä yksi. Sille esitetään varattavaksi tontti Sörnäisten Kalasatamasta valtion tukemaan lyhyen korkotuen (10 v.) vuokra-asuntotuotantoon. Hankkeen tavoitteena on toteuttaa käyttöenergialtaan hiilineutraali rakennus, jossa viherkattotila toimii uusiutuvan sähköenergian tuottajana valoa läpäisevien aurinkokennolasien ansiosta. Samalla tulevien asukkaiden sähköenergian kustannukset jäisivät alhaisiksi. Lisäksi hankkeen tavoitteena on todentaa porapaalujen termisten mahdollisuuksien hyödyntäminen.

Keskeiset varausehdot



Tontinvarauksissa noudatetaan liitteen 2 mukaisen tontinvarausmuistion ja sen alaliitteiden tonttikohtaisia varausehtoja sekä tontinvarauksissa tavanomaisesti noudatettavia yleisiä varausehtoja. Kaupunkiympäristölautakunta päättää erikseen erillisillä kilpailuilla ja tonttihauilla luovutettavien tonttien varausehdoista kilpailuohjelmien hyväksymisen ja tonttien varaamisen yhteydessä.

Yleisiin varausehtoihin sisältyy muun muassa seuraavia ehtoja.

- Harmaan talouden torjuntaa koskevat ehdot sekä ehdot, jotka velvoittavat tontinvaraajaa aktiivisesti edistämään tontin suunnittelua ja rakentamista.
- Kaupungilla on seuraamuksitta oikeus määrätä varaus päättymään kesken varausajan, jos on ilmeistä, ettei tontin suunnittelua ja rakentamista aloiteta varausaikana ja viivästys johtuu varauksensaajasta.
- Varauksensaajalla on varauspäätöksen nojalla oikeus suorittaa maaperätutkimuksia, joiden tekemiseen liittyy kuitenkin ilmoitusvelvollisuus.
- Omistusasuntotuotannon osalta ehtoihin sisältyy perheasuntojen toteuttamista koskevat AM-ohjelman 2020 mukaiset ehdot.
- Energiatehokkuutta koskevat vaatimukset ovat ehdoissa voimassa olevaa lainsäädäntöä tiukemmat. Kerrostalotuotannossa edellytetään A2018 energiatehokkuusluokkaa siten, että E-luku on yhtä suuri tai pienempi kuin 75 kWhE/(m²vuosi).

Lisäksi ehtoihin sisältyy ehdot hulevesien riittävästä käsittelystä ilmastomuutoksen vaikutukset huomioiden, sähköautojen latausmahdollisuudesta sekä matkapuhelinten sisäkuuluvuuden varmistamisesta.

Edellä mainittujen yleisten varausehtojen lisäksi Kalasataman, Nihdin ja Kruunuvuorenrannan alueilla esitetään noudatettavaksi alueellisia varausehtoja, jotka koskevat muun muassa tonttien pysäköintijärjestelyitä, alueellisiin palveluyhtiöihin liittymistä sekä suunnittelun ja rakentamisen ohjausta. Kyseisten alueiden tontinvaraukset tulevat voimaan vasta kun tontinvaraaja on allekirjoittanut alueellisia varausehtoja sisältävät sitoumukset. Edellä mainittujen lisäksi Kalasataman ja Nihdin alueilla tulee noudattaa Älykkäät energiajärjestelmät - tontinvarausehtoja. Honkasuon alueella tulee noudattaa Honkasuon ekokriteerit -ehtoja ohjaavana työkaluna.

Tontinvarausesityksen vaikutus varauskantaan

AM-ohjelman 2020 mukaan tontinvarauskannan on mahdollistettava vähintään neljän vuoden asuntorakentaminen. Varauskannan tilanne



on ylittänyt vuodesta 2016 alkaen voimassa olevan AM-ohjelman tavoitteet:

- tilanne 30.9.2016: 18.900 asuntoa (4,3 vuoden tavoite)
- tilanne 30.4.2018: 21.200 asuntoa (4,9 vuoden tavoite)
- tilanne 31.12.2018: 23.000 asuntoa (5,3 vuoden tavoite)
- tilanne 30.9.2019: 24.000 asuntoa (4,9 vuoden tavoite)
- tilanne 30.9.2020: 23.300 asuntoa (4,8 vuoden tavoite)

Tämän varausesityksen jälkeen kaupungilla on varattuna tontteja yhteensä noin 1,99 milj. k-m² eli noin 26.420 asunnon rakentamista varten, joka mahdollistaa noin 4 vuoden tuotantotavoitteen mukaisen asuntotuotannon (ottaen huomioon tavoitteen nousu vuodesta 2023: 4.900->5.600 as/vuosi) ja asuntoja yli 50.000 asukkaalle.

Varausesityksen jälkeen koko varauskannasta on varattuna noin:

- 20 % valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon (tavoite 25 %)
- 31 % välimuodon tuotantoon (tavoite 30 %) ja
- 49 % sääntelemättömään tuotantoon (tavoite 45 %).

Yksityisille toimijoille tontteja on varattuna noin 14.000 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Opiskelija- ja nuorisoasumiseen on varattuna tontteja noin 1.240 asunnon rakentamista vastaava määrä. AM-ohjelman mukainen vuosittainen tuotantotavoite on 300 opiskelija- ja 100 nuorisoasuntoa. Varauskanta vastaisi siis noin kolmen vuoden tuotantotavoitetta.

Att:lla on varattuna tontteja noin 6.740 asunnon rakentamista vastaava määrä, mikä vastaa noin 4,5 vuoden tuotantotavoitetta. Att:n varauksista on 46 % valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja 54 % välimuodon tuotantoon. Koko varauskannasta Att:n osuus pysyy noin 25 %:ssa.

Kilpailuilla ja erillisillä tonttihauilla on varattuna tontteja noin 5.670 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Tämän varausesityksen jälkeen koko varauskannan määrä on edelleen AM-ohjelman 2020 tavoitteiden mukainen ja mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen.

Yksityisille toimijoille esitetään varattavaksi nyt tavallista vähemmän tontteja. Toisaalta kilpailuihin ja erilaisiin tonttihakuihin esitetään varattavaksi suuri määrä tontteja.



Att:lle varattavaksi esitettävien tonttien määrä on alle vuosittaisen tuotantotavoitteen johtuen sopivien tonttien puutteesta. Jatkossa on tärkeää, että Att:lle pystytään osoittamaan riittävä määrä tontteja asuntotuotantotavoitteiden saavuttamiseksi.

Katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen (tilanne 30.9.2020) on liitteenä 10 ja varausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan on liitteenä 12.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Kaupunginhallitukselle osoitettu vetoamus asiassa

Kaupunginhallituksen jäsenille on 2.12.2020 osoitettu asiaa koskeva kirjallinen vetoamus. Vetoamus ja sen liite ovat oheismateriaalissa.

Lopuksi

Tässä varausesityksessä mainitut asuntomäärät ovat laskennallisia. Laskelmat eivät perustu suunnitelmiin eivätkä siten välttämättä vastaa tarkalleen lopullisia asuntomääriä. Hallinta- ja rahoitusmuotojen jakaukset on laskettu laskennallisten asuntojen määristä.

Varattavat tontit mahdollistavat yli puolen vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon ja asuntoja noin 6.000 asukkaalle. Osalla tonteista ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, joten näiden osalta rakentaminen edellyttää muun ohella asemakaavan voimaantumista. Suurimman osan varattavista tonteista arvioidaan olevan rakentamiskelpoisia viimeistään vuoden 2022 loppuun mennessä, mistä syystä tontinvarauksia esitetään vuoden 2022 loppuun saakka muutoin paitsi Sörnäisten Nihdin alueen, Malmin Nallenrinteen sekä Laajasalon Yliskylän tonttien osalta vuoden 2023 loppuun saakka. Kilpailuihin ja tonttihakuihin suunnatut tontit esitetään varattavaksi vuoden 2023 loppuun saakka. Lisäksi on mahdollista, että joitakin varauksia joudutaan myöhemmin jatkamaan.

Vaikka uusia alueita kaavoitetaan runsaasti, ei rakentamiskelpoisia tontteja muodostu samassa suhteessa varattavaksi. Syyt ovat moninaisia ja tähän problematiikkaan tulee paneutua kaupunkiympäristön toimialalla mutta myös kaupunkitasoisesti. Lisäksi kaupungin taloustilanne on heikentynyt vuoden 2020 aikana korona-pandemian vaikutuksista johtuen ja esimerkiksi esirakentamisen aikatauluja on joiltakin osin viivästetty. Mikäli varattavia rakentamiskelpoisia tai lähes rakentamis-



kelpoisia tontteja ei ole saatavilla, on asuntotuotantotavoitteiden saavuttaminen haastavaa.

Ennakkotietona arvioidaan, että seuraavan kerran uusia tontinvarauksia tullaan esittämään kaupunginhallitukselle vuoden 2021 loppupuolella. Tällöin tontteja tulee edelleen varattavaksi ainakin projektialueilta. Edelleen Att:lle tarvitaan lisää varauksia, jotta kaupungin oma asuntotuotantotavoite voidaan saavuttaa.

Tämä päätösesitys on valmisteltu kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikössä yhteistoiminnassa asemakaavoituksen sekä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmatiimin kanssa. Att:lle esitettävien tonttien osalta esityksestä on neuvoteltu myös Att:n kanssa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tontinvaraustaulukko
- 2 Tontinvarausmuistio
- 3 Yhteenvetokartta
- 4 Yhteenveto saapuneista hakemuksista
- 5 Sijainti- ja tonttikartat, yksityiset toimijat
- 6 Hakijat, joiden hakemusten perusteella ei esitetä varausta
- 7 Sijainti- ja tonttikartat, Att
- 8 Sijainti- ja tonttikartat, kilpailut
- 9 Perustelumuistio
- 10 Katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen
- 11 Varausesityksen kokonaisuus
- 12 Varausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan
- 13 HNH 2035 tontinvarausehdoissa

Oheismateriaali

- 1 Vetoamus 2.12.2020
- 2 Vetoamus 2.12.2020, liite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaajat

Otteen liitteet
Esitysteksti



01.02.2021

Asia/12

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Liite 13

Hakijat joille ei esitetä varausta

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Liite 13

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 24.11.2020 § 692

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