



§ 14

Tonttien varaaminen asuntohankkeiden suunnittelua varten

HEL 2021-011157 T 10 01 01 00

Päätös

A)

Kaupunginhallitus varasi seuraavat tontit asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2024 saakka liitteen 1 mukaisin ehdoin:

- (AK) 10672/1 (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti) Helsingfors Svenska Bostadsstiftelse sr:lle (Y-tunnus 0224230-2)
- (AK) 10672/2 (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti) Kilo Invest Oy:lle (Y-tunnus 2753628-6)
- (AKS) 28226/31 (Oulunkylä, Pirkkola) Graniittiasunnot Oy:lle (Y-tunnus 2683507-3)
- määräalan tontista (A) 28300/12 (Oulunkylä, Patola) Weston Group Oy:lle (Y-tunnus 2692304-9)
- (AK) 28309/9 ja (LPA) 28309/8 (Oulunkylä, Patola) ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 1079220-8)
- (AK) 38238/2 (Malmi, Nallenrinne) Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0787027-9)
- (AK) 38238/3 (Malmi, Nallenrinne) A-Kruunu Oy:lle (Y-tunnus 1736841-8),
- (AK) 38241/1 (Malmi, Nallenrinne) TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5)
- (AK) 38241/3 (Malmi, Nallenrinne) Toivo Group Oyj:lle (Y-tunnus 2687933-2)
- (AK) 38258/3 (Malmi, Nallenrinne) Kiinteistö Oy M2-Kodeille (Y-tunnus 1839043-0)
- (AK) 38258/4 (Malmi, Nallenrinne) Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:lle (Y-tunnus 2382127-4)
- (A) 46147/12 (Pitäjänmäki, Länsi-Reimarla) Fimma Oy:lle (Y-tunnus 2778538-9).

B)

Kaupunginhallitus varasi seuraavat tontit asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2024 saakka liitteen 1 mukaisin ehdoin Helsingin kaupungin Asuntotuotannolle:

- (AK) 10673/1 ja 2, (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti)
- (AK) 20079/1, 2 ja 3, (AK) 20083/1, 2 ja 3 (Länsisatama, Jätkäsaari)



- (AK) 28142/5, (AK) 28222/2 (Oulunkylä, Patola ja Maunula)
- (AK) 33376/2, (AK) 33428/1 ja 2, (LPA) 33429/2 (Kaarela, Honkasuo)
- (AKS) 41200/17 (Suurmetsä, Jakomäki)
- (AK) 54118/7 ja 8, (AK) 54125/3, (AK) 54164/1 ja 2, (LPA) 54210/3 (Vuosaari, Meri-Rastila).

C)

Kaupunginhallitus varasi seuraavat tontit erillisiä tonttihakuja tai tonttikilpailuja varten 31.12.2024 saakka liitteen 1 mukaisin ehdoin:

- (AK) 10672/3 ja 4, (AK) 10673/3 ja 4 (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti)
- (AK) 20084/1, (A) 20084/2, 3, 4, 5, 6 ja 7 (Länsisatama, Jätkäsaari)
- (AK) 28310/5 (Oulunkylä, Patola)
- (C) 43084/3 (Herttoniemi, Herttoniemen yritysalue)
- (AK) 47079/5, (LPA) 47081/1 (Mellunkylä, Kivikko).

D)

Kaupunginhallitus varasi seuraavat alueet tonttihakuja tai tonttikilpailuja ja kumppanuuskaavoitusta varten 31.12.2024 saakka liitteen 1 mukaisin ehdoin:

- Kaupunginosasta 33 (Kaarela, Malminkartano, Malminkartanontien länsipää) esityksen liitteen 1 alaliitteen 7 kartan mukainen alue
- 54179 (Vuosaari, Keski-Vuosaari, Kulttuurikortteli).

E)

Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään kohdissa C) ja D) mainitut erilliset tonttihaut ja tonttikilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

F)

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

Käsittely

Esteelliset: Tuula Saxholm
Esteellisyyden syy: yhteisöjäävi (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna



Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tontinvarausmuistio
- 2 Perustelumuistio
- 3 Tontinvaraustaulukko
- 4 Yhteenveto-, sijainti- ja tonttikartat
- 5 Yhteenveto saapuneista hakemuksista
- 6 Hakijat, joiden hakemukset eivät anna aihetta enempiin toimenpiteisiin
- 7 Katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen Helsingissä
- 8 Kehittyvä kerrostalo -ohjelman uudistus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Hakijat joille ei esitetä varauksista

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Helsingin kaupungin tontinluovutusta ja asuntohankkeiden toteutusta ohjaa Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020 (AM-ohjelma 2020), Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelma (HNH 2035-ohjelma) ja 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 tonttihauilla tai -kilpailuilla.

Pääperiaatteena on, että yksityisille toimijoille ja Helsingin kaupungin Asuntotuotannolle (Att) varattavat tontit osoitetaan säänneltyyn asuntotuotantoon ja ainoastaan myöhemmin erillisillä kilpailuilla tai tonttihauilla luovutettavia tontteja esitetään sääntelemättömään tuotantoon. Mikäli suoravarauksen perusteet täyttyvät, kuten Kehittyvä kerrostalo -hankkeet, voidaan tontteja osoittaa myös sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Säänneltyyn asuntotuotantoon esitetään varattavaksi tontteja yksityisille toimijoille noin 466 asunnon ja Att:lle noin 1 135 asunnon tuotantoa vastaava määrä. Varauksensaajaa esitetään 31 asuntontille yhteensä noin 1 600 asunnon rakentamista varten.

Lisäksi esitetään varattavaksi tontteja erikseen järjestettävillä kilpailuilla ja tonttihauilla myöhemmin luovutettavaksi noin 1 100 asunnon tuotantoa vastaava määrä.

Yhteensä tontteja esitetään varattavaksi noin 2 700 asunnon tuotantoa varten. Määrä on alle vuositavoitteen (4 900 as/vuosi). Tämä johtuu pääosin siitä, että rakentamiskelpoisia tai lähivuosina rakentamiskelpoiseksi tulevia tontteja on edellisvuosien tapaan edelleen niukasti.

Säännellyn asuntotuotannon osuus on esityksessä noin 74 % (tavoite 55 %). Sääntelemättömän tuotannon osuus on noin 26 % (tavoite 45 %).

Esittelijän perustelut

Yleistä tontinvarausesityksestä

Asuntohankkeita varten varattaviksi esitettäviä tontteja on kolmenlaisia:



- Tontit, jotka esitetään varattaviksi yleisen tonttihaun perusteella yksityisille rakennusalan toimijoille. Varausesitys kattaa noin 470 asunnon tuotannon (38 300 k-m²).
- Tontit, jotka esitetään varattaviksi Att:lle. Varausesitys kattaa noin 1 135 asunnon tuotannon (92 600 k-m²).
- Tontit, jotka esitetään luovutettavaksi myöhemmin erillisellä kilpailulla ja/tai tonttihaulla. Varausesitys kattaa noin 1 100 asunnon tuotannon (89 925 k-m²).

Siten varattaviksi esitetään tontteja yhteensä noin 2 700 asunnon rakentamiseen noin 5 130 asukkaalle. Asuntojen määrä vastaa yli puolen vuoden tuotantotavoitetta (4 900 asuntoa/vuosi) kaupungin luovuttamille tonteille. Todellisuudessa asuntoja toteutuu jonkin verran laskennallista määrää enemmän, sillä asuntojen keskikoot ovat pienentyneet.

Asuinrakennusoikeuden määrä esityksessä on yhteensä 220 825 k-m². Liikerakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 20 540 k-m².

Kokonaisuudessaan varausesitys on edellisvuoden varauskierrosta (kaupunginhallitus 8.2.2021 § 114, 3 152 asuntoa, 255 000 k-m²) hie-
man pienempi. Hankevarauksia yksityisille toimijoille ja Att:lle esitetään varattavaksi kuitenkin suuremman asuntomäärän toteuttamista varten. Tonttihakuja ja -kilpailuita varten esitetään puolestaan vähäisemmän asuntomäärän rakentamista vastaava määrä.

Varattaviksi esitettävät tontit sijaitsevat seuraavissa kaupunginosissa ja seuraavilla alueilla:

- 10. Sörnäinen: Kalasatama, Nihdin alue
- 20. Länsisatama: Jätkäsaari
- 28. Oulunkylä: Patola, Maunula ja Pirkkola
- 33. Kaarela: Malminkartano ja Honkasuo
- 38. Malmi: Malmin Lentokenttä, Nallerinteen alue
- 41. Suurmetsä: Jakomäki
- 43. Herttoniemi: Herttoniemen yritysalue
- 46. Pitäjänmäki: Reimarla
- 47. Mellunkylä: Kivikko
- 54. Vuosaari: Meri-Rastila ja Keski-Vuosaari

Varattaviksi esitettävät tontit arvioidaan pääsääntöisesti rakentamiskelpoisiksi varausaikana eli noin kolmen vuoden kuluessa. Osalla nyt varattavista tonteista asemakaava ei ole saanut vielä lainvoimaa, mikä saattaa tarkoittaa, että varauksia joudutaan myöhemmin jatkamaan. Varattavaksi esitetään lisäksi alueita kumppanuuskaavoitukseen. Näillä alueilla lopullinen rakentamiskelpoisuus riippuu muun ohella asema-
kaavoituksen etenemisestä.



Varattavaksi esitettävien tonttien tiedot on esitetty liitteenä 3 olevassa tontinvaraustaulukossa. Sijainti- ja kaavakartat ovat liitteenä 4.

Stansvikinkallion kaava-alue

Kaupunginvaltuuston 13.10.2021 § 293 hyväksymässä Helsingin kaupunkistrategiassa 2021–2025 Stansvikinkallion aluetta koskevien kirjausten johdosta varausesitystä jouduttiin muuttamaan sen valmistelun loppuvaiheessa.

Stansvikinkallion kaava-alueelta oli tarkoitus esittää varattavaksi viisi tonttia, joiden yhteenlaskettu kerrosala olisi ollut 29 300 k-m². Tonteille olisi ollut mahdollista toteuttaa noin 360 asuntoa. Tämä vastaa noin 7 prosenttia vuotuisesta asuntotuotantotavoitteesta kaupungin luovuttamille tonteille (tavoite 4 900 as/vuosi). Stansvikinkallion tonttien poistaminen varausesityksestä pienensi esitystä noin 12 prosentilla. Tontteja olisi esitetty säänneltyyn ja sääntelemättömään tuotantoon. Tontinvarausneuvotteluja oli käyty yhden yksityisen toimijan kanssa.

Myös Att:n kanssa oli keskusteltu Stansvikinkallion kaava-alueen tonteista. Att:lle oli tarkoitus esittää varattavaksi edellä mainituista viidestä tontista kolme tonttia noin 190 asunnon rakentamista varten. Tontteja olisi esitetty valtion tukemaan pitkän korkotuen senioreille suunnattujen vuokra-asuntojen, asumisoikeusasuntojen ja Hitas-omistusasuntojen rakentamista varten. Noin 190 asuntoa vastaa lähes 13 prosenttia Att:n vuotuisesta asuntotuotantotavoitteesta (tavoite 1 500 as./vuosi).

Yleisen tonttihaun perusteella yksityisille rakennusalan toimijoille varattavaksi esitettävät tontit

Haettavat tontit ja varausperusteet

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 nyt varattavaksi esitettävien 12 tontin yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 38 300 k-m², mikä vastaa noin 466 asunnon rakentamista. Tontit ovat pääosin kerrostalotontteja. Tonttien asuinrakennusoikeudet ovat 550–6 000 k-m² ja ne sijaitsevat Sörnäisten Kalasataman Nihdin alueella, Oulunkylän Patolassa ja Pirkkolassa, Malmin Lentokentän Nallerinteen alueella ja Pitäjänmäen Reimarlassa. Lisäksi Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion kaava-alueelta oli haettavana yksi tontti, johon kohdistui 13 hakemusta. Kyseistä tonttia ei esitetä nyt varattavaksi.



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 kaupunki- kuin aluetasolla.
- Tontit kuulutetaan julkisesti haettavaksi.
- Tontit varataan pääsääntöisesti säänneltyyn asuntotuotantoon.
- Tontteja varataan sääntelemättömään asuntotuotantoon vain, jos tontin suoravaruksen edellytykset täyttyvät tai se on muutoin erityisen perusteltua.
- Yleisen asuntotonttihaun yhteydessä esitetään varattavaksi sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit 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 asetetut edellytykset 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 tavanomaista paremmin kyseisen alueen asemakaavoituksen yhteydessä määritellyjä maankäytöllisiä tai asuntopoliittisia tavoitteita tai joilla 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 kohdenne-tulla kevennetyllä hinta- tai laatukilpailulla taikka arvalla.
- Kaupungilla on aina oikeus olla varaamatta tonttia.

Lisäksi Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman tavoitteet ovat ohjanneet valmistelua. 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, Hufvudstadsbladessa ja Rakennuslehdessä 26.3.2021 sekä kaupungin internet-sivuilla. Hakuaika päättyi 7.5.2021.

Hakemuksia tuli yhteensä noin 253 kappaletta noin 63 eri toimijalta tai yhteenliittymältä. Yhteenvedo saapuneista hakemuksista on liitteenä 5.

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

Hakemusten perusteella neuvotteluihin kutsuttiin osa hakijoista, joiden hakemukset arvioitiin kokonaisuudessaan vahvimiksi ja sopivimmiksi aina kullekin tontille. Tontit-yksikkö neuvotteli kolmentoista eri hakijatahon kanssa. Kaupungilta neuvotteluihin osallistui tarpeen mukaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun, asemakaavoituksen sekä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien edustajia. Neuvotteluissa tarkennettiin ja täydennettiin hakemuksessa annettuja tietoja. Lisäksi neuvotteluun kutsuilla hakijoilta edellytettiin yhteiskuntavelvoitteiden hoitamista hyväksytysti, luottokelpoisuutta sekä riittäviä taloudellisia resursseja.

Hakemukset, jotka eivät anna aiheutta toimenpiteisiin

Tontteja esitetään varattavaksi sääntelemättömään tuotantoon ainoastaan, jos sille on erityiset perusteet. Sääntelemätöntä asuntotuotantoa koskevat hakemukset eivät tällä kertaa johtaneet tontinvarauksen esittämiseen.



Valtion tukemaan lyhyen korkotuen (10 v.) asuntotuotantoon kohdistui useita hakemuksia. Kyseiseen hallinta- ja rahoitusmuotoon kohdistuvat hakemukset ovat lisääntyneet merkittävässä määrin. Vaikkakin lyhyen korkotuen tuotanto lasketaan välimuodon tuotantoon, esitetään siihen varattavaksi tontteja vain harvoin ja vain perustelluista syistä. Yhdelle toimijalle esitetään yhden tontin asuinrakennusoikeudesta noin puolta lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoon. Muutoin kyseiseen hallinta- ja rahoitusmuotoon kohdistuneet hakemukset eivät anna aiheutta tontinvarauksen esittämiseen.

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

Yleisperustelut

Varauesitys perustuu hakemuksissa esitettyihin ja neuvotteluissa tarkentuneisiin tietoihin. Hakemuksissa esitetyt kehittämisteemat on otettu valmistelussa huomioon. Varauksia esitetään hankkeille, jotka edistävät hallinta- ja rahoitusmuodoltaan sekä muilta osin kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

Säänneltyyn asuntotuotantoon kohdistuneet hakemukset asetetaan tontinluovutuslinjausten mukaisesti etusijalle.

Tontinvarauskierrosten valmistelussa on pyritty edistämään usean vuoden ajan uusien toimijoiden pääsyä Helsingin rakennusalan markkinoille. Tätä linjaa on edelleen noudatettu. Tontteja esitetään kuudelle 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.

Kaupungin asuntokanta sijoittuu suurelta osin kerrostaloihin, kuten myös valtaosa uudistuotannosta. Helsingin houkuttelevuuden ja kilpailukykyyn kannalta kaupungin tulee huolehtia osaltaan kerrostaloasumisen ja -rakentamisen kehittämisestä sekä sen ja asumisen kohtuuhintaisuudesta ja ympäristöystävällisyydestä. Kehittyvä kerrostalo -puollon saaneet hakijat asetetaan etusijalle hallinta- ja rahoitusmuodosta riippumatta. Puollon saaneita hakijoita oli neljä. Kehittyvä kerrostalo -hankkeille ei kuitenkaan esitetä nyt varattavaksi tontteja. Yhden Kehittyvä kerrostalo -puollon saaneen hankkeen toimijan kanssa käytiin neuvotteluja Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion kaava-alueen haettavana olleesta tontista. Muut Kehittyvä kerrostalo -puollon saaneet hankkeet eivät soveltuneet haettavina olleille tonteille. Kehittyvä kerros-



talo -hankkeiden hakemukset jätetään voimaan ja hankkeille pyritään löytämään soveltuvat tontit mahdollisimman pian.

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.

Yleisiä perusteluja täydentävät tontti- ja hankekohtaiset perustelut on esitetty liitteenä 2 olevassa perustelumuiotiossa.

Att:lle esitettävät varaukset

AM-ohjelman 2020 täytäntöönpanoa koskevan päätöksen mukaan kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä tulee huolehtia. Att:n tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa. Vuodesta 2023 alkaen Att:n tuotantotavoite on 25 % koko asuntotuotannosta (tavoite 8 000 as/v.) eli 2 000 asuntoa. Puolet Att:n tuotannosta tulee toteuttaa valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona.

Att:n tuotantotavoitteen saavuttaminen tarkoittaa, että kaikista kaupungin tontinvarauksista noin 30 % ja jatkossa noin 35 % tulisi olla kohdennettu Att:lle. Voimassa olevista kaikista tontinvarauksista on Att:lle varattu noin 23 % eli noin 5 231 asunnon tuotantoa vastaava määrä (tilanne 30.9.2021). Tämä vastaa noin 3,5 vuoden tuotantotavoitetta (tavoite 1500 as./vuosi).

Att:n asuntotuotannon pitkäjänteinen suunnittelu ja resursointi tulee turvata. Att:lle on luotava edellytykset asuntotuotantotavoitteiden saavuttamiselle muun muassa riittävällä tonttivarannolla. Att:lle tulisikin varata vuosittain noin vuoden tuotantotavoitetta vastaava määrä tontteja varauskierroksen yhteydessä.

Varausesityksessä Att:lle esitetään varattavaksi tontteja kuudesta kaupunginosasta yhteensä 92 600 k-m² eli noin 1 135 asunnon rakentamista vastaava määrä. Määrä on alle tavoitteen.

Mikäli Stansvikinkallion kaava-alueelta olisi esitetty tontteja varattavaksi suunnitellusti, Att:lle varattavaksi esitettävät tontit olisivat mahdollistaneet yhteensä noin 1 325 asunnon rakentamisen.

Att:lle esitettävistä varauksista noin 37 % kohdistuu valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon (noin 415 asuntoa) ja noin 63 % välimuodon tuotantoon (noin 720 asuntoa).

Att:lle varattavaksi esitettäville tonteille sijoittuu liikerakennusoikeutta yhteensä 2 000 k-m².



Tontti- ja hankekohtaiset perustelut on esitetty liitteenä 2 olevassa perustelumuistiossa.

Tonttien myöhempi luovuttaminen

Säänneltyyn tuotantoon varattavaksi esitettävät tontit on tarkoitus luovuttaa yksityisille toimijoille ja Att:lle myöhemmin kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla ne pitkäaikaisesti.

Subventiot

Säänneltyyn tuotantoon varattavaksi esitettävien tonttien markkina-arvon voidaan arvioida olevan likimäärin noin 85 milj. euroa ja pääoma-arvo säänneltyyn tuotantoon luovutettuna arviolta noin 49 milj. euroa. Tällöin kaupungin subvention määrän voidaan arvioida olevan noin 36 milj. euroa.

Kilpailuilla ja/tai erillisillä tonttihauilla varattaviksi esitettävät tontit

Kilpailuilla ja erillisillä tonttihauilla varattaviksi esitetään tontteja yhteensä noin 89 925 k-m² eli noin 1 100 asunnon rakentamista vastaava määrä. Tontteja esitetään suurelta osin sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon mutta myös säänneltyyn, erityisesti välimuodon asuntotuotantoon.

Hintakilpailuihin esitetään varattavaksi tontteja yhteensä noin 251 asunnon rakentamista vastaava määrä. Tontit sijoittuvat merenranta-alueille Kalasatamaan ja Jätkäsaareen.

Konseptakilpailun järjestämistä varten esitetään varattavaksi yksi tontti Herttoniemestä noin 303 asunnon rakentamista varten. Tontille sijoittuu asumisen lisäksi merkittävä määrä liikerakennusoikeutta.

Uudistuvaan Kehittyvä kerrostalo -tonttihakuun esitetään varattavaksi tontteja noin 249 asunnon rakentamista vastaava määrä Malminkartanon ja Mellunkylän kaupunki-uudistusalueilta ja Oulunkylästä. Malmin-kartanontien länsipään alue suunniteltaisiin lisäksi kumppanuuskaavoituksena.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn ja kumppanuuskaavoitukseen esitetään varattavaksi alue Vuosaaresta noin 296 asunnon rakentamista varten.

Tarkemmat perustelut on esitetty liitteenä 2 olevassa perustelumuistiossa.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelma

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

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelman tavoitteena on lisätä kerrostaloasumisen laatua, houkuttelevuutta ja uusia yksilöllisiä ratkaisuja. Ohjelma on perustettu vuonna 2009 ja siinä on tähän mennessä ollut mukana noin 30 hanketta. Suomen Arkkitehtiiliitto on myöntänyt vuoden 2020 SAFA-palkinnon ohjelmalle ansiokkaasta työstä asunusuunnittelun ja -rakentamisen laadun edistämiseksi. Ohjelmaa koordinoi kaupungin työryhmä, jossa on jäseniä kaupunginkansliasta ja kaupunkiympäristön toimialalta.

Ohjelmaan on voinut hakeutua mukaan jatkuvalla haulla rajoituksetta ympäri vuoden. Hankkeet on toteutettu pääosin kaupungin omistamalle maalle, mutta myös yksityiselle maalle ja jo olemassa oleviin kiinteistöihin. Hankkeita on toteutettu kaikissa asumisen hallintamuodoissa.

Nykyisessä muodossaan Kehittyvä kerrostalo -ohjelma on ollut hyvin toimijalähtöinen. Myös hankkeiden vertailu keskenään on ollut haastavaa jatkuvan haun periaatteesta johtuen. Lisäksi haasteena on löytää hankkeille soveltuvia rakentamiskelpoisia tontteja.

Kehittyvä kerrostalo -työryhmä on muun ohella edellä mainituista syistä johtuen ryhtynyt uudistamaan hakumenettelyä. Työryhmän mukaan ohjelman tulisi edistää paremmin myös kaupungin tarpeita. Ohjelma on muun muassa hyvä väline esikaupunki- ja erityisesti kaupunkiuudistusalueiden asumisen laadun kehittämiseen.

Uudessa menettelyssä Kehittyvä kerrostalo -hankkeille osoitettavat tontit ovat tiedossa ennakkoon. Kaupunginhallitus varaa tontit varauskierroksen yhteydessä tulevaa Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua varten ja valtuuttaa samalla kaupunkiympäristölautakunnan päättämään tulevista hankevarauksista ja niiden ehdoista.

Tonttihaun ratkaisu ja varauspäätös perustuisi kokonaisharkintaan. Myös tonttien hallinta- ja rahoitusmuodoista päättäisi lautakunta vasta tonttihaun ratkaisun ja varauspäätöksen yhteydessä. Kehittyvä kerrostalo -työryhmän kanta on, että näin saadaan parhaat mahdolliset hankkeet tonteille hallinta- ja rahoitusmuodosta riippumatta.

Tarkempi kuvaus uudistuksesta on liitteenä 8.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020

Keskeisiä tavoitteita varausesityksen kannalta

Kaupunginvaltuusto on 11.11.2020 § 313 hyväksynyt Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma 2020).

Ohjelman mukaan vuosina 2021–2022 asuntotuotannon vuosittainen tavoite on 7 000 asuntoa, joista 4 900 toteutetaan kaupungin luovutta-



mille tonteille. Kaupungin oma asuntotuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa.

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite on seuraava:

- 25 % valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja
- 30 % välimuodon asuntoja
- 45 % sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja.

Lisäksi tontinvarauskannan tulee mahdollistaa neljän vuoden asuntorakentaminen ja rakentamiskelpoisten tonttien määrän tulee vastata 1,5 vuoden asuntotuotannon määrää.

Edellisen lisäksi AM-ohjelmassa 2020 asetetaan muun ohella seuraavia tontinvarausesityksen valmistelussa huomioituja tavoitteita:

- asuntorakentamisen hiilineutraalisuuden edistäminen ja puurakentaminen
- uusien, pienten ja keskisuurten toimijoiden pääsy Helsingin markkinoille pienempiä kokonaisuuksia varaamalla
- alueellinen tasapaino ja yksipuolisten asuinalueiden välttäminen ja segregation ehkäiseminen
- perheasuntojen ja lapsiperheille sopivien asuntojen riittävän määrän turvaaminen.

AM-ohjelman 2020 tavoitteiden toteutuminen

Varausesitykseen sisältyvien tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojen määrittelyn pohjana ovat toimineet AM-ohjelmassa 2020 koko kaupungin tasolle asetetut tavoitteet vuosille 2021–2022 sekä ohjelmassa asetettu tavoite asuntokannan alueellisesta monimuotoisuudesta segregation ehkäisemiseksi. Varausesityksen valmistelussa on pyritty ottamaan huomioon myös vuodesta 2023 nousevat asuntotuotantotavoitteet ja muuttuvat hallinta- ja rahoitusmuototavoitteet.

Tonteille esitettävät hallinta- ja rahoitusmuodot on määritelty yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmatiimin kanssa ja niistä on sovittu tontinvaraajiksi esitettävien tahojen kanssa.

Hallinta- ja rahoitusmuotojakaumat eivät täysin vastaa AM-ohjelman 2020 tavoitteita. Jakaumien toteutumista on kuitenkin tarkoituksenmukaisempaa tarkastella useamman vuoden toteutumana. Tällä hetkellä tontinvarauskanta (tilanne 30.9.2021) jakautuu seuraavasti eri hallinta- ja rahoitusmuotojen välillä:

- valtion tukema pitkän korkotuen tuotanto 20,4 %



- välimuodon tuotanto 27,3 %
- sääntelemätön tuotanto 52,3 %.

Hallinta- ja rahoitusmuotoa määritettäessä on huomioitu alueiden olemassa olevan asuntokannan sekä jo varattujen tonttien hallinta- ja rahoitusmuodot, jotta vältytään yksipuolisilta alueilta. Pyrkimyksenä on vahvistaa niitä asumismuotoja, joita alueelle tarvitaan lisää. Hallinta- ja rahoitusmuototarkasteluun vaikuttaa lisäksi tonttien rakennettavuus ja rakentamiskustannukset sekä mahdollisesti toteutettava liikerakennusoikeus.

Säännellyn asuntotuotannon (valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto ja välimuodon tuotanto) osuus on esityksessä yhteensä noin 74 % (tavoite 55 %). Sääntelemättömän tuotannon osuus on esityksessä noin 26 % (tavoite 45 %).

Hallinta- ja rahoitusmuotojakauman ja segregaaation ehkäisyn lisäksi valmistelussa on erityisesti huomioitu hiilineutraalisuuden edistäminen ja puurakentaminen.

Valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto

Valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon esitetään varattavaksi tontteja kolmelle yksityiselle toimijalle, Att:lle sekä myöhemmin järjestettäviä tonttihakuja ja -kilpailuja varten. Tuotantomuoto sisältää myös erityisryhmille suunnatun asuntotuotannon. Valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asumiseen esitetään noin 27,6 % esityksen asuntotuotantomäärästä eli noin 746 asuntoa.

Edellä mainitut luvut sisältävät Att:lle varattavan erityisasumiseen suunnatun valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon ja palveluasumisen.

Valtion tukemaan pitkän korkotuen opiskelijoille tai nuorisolle suunnattujen vuokra-asuntojen tuotantoon ei esitetä tontteja johtuen hakemusten puutteesta.

Välimuodon asuntotuotanto

Hitas- ja hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon, asumisoikeusasuntotuotantoon, valtion tukemaan lyhyen korkotuen (10 vuotta) vuokra-asuntotuotantoon ja senioreille suunnattujen takuulainalla toteutettavaan vuokra-asuntotuotantoon esitetään noin 46,6 % esityksen asuntomäärästä, eli noin 1 257 asuntoa. Tontteja esitetään varattavaksi viidelle yksityiselle toimijalle, Att:lle ja myöhemmin järjestettäviä tonttihakuja ja -kilpailuja varten.



Yksityisille toimijoille ja Att:lle varattavaksi esitettävien tonttien osalta välimuodon tuotanto (1 037 asuntoa) jakaantuu suurin piirtein seuraavasti:

- Hitas- ja hintakontrolloitu omistusasuntotuotanto noin 37 % eli noin 386 asuntoa
- Asumisoikeusasuntotuotanto noin 57 % eli noin 594 asuntoa
- Muu välimuodon tuotanto noin 6 % eli noin 57 asuntoa

Tonttihakuja ja -kilpailuja varten varattavien tonttien osalta välimuodon tuotanto tarkentuu haku- tai kilpailuohjelmassa ja kaupunkiympäristölautakunnan päättäessä kyseisistä tontinvarauksista.

Sääntelemätön asuntotuotanto

Sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon varattavaksi esitettävät tontit luovutetaan pääosin hinta- ja/tai laatukilpailuilla. Tonttihaut ja -kilpailut ratkaistaan kaupunkiympäristölautakunnan päättämin ehdoin. Sääntelemättömän asuntotuotannon osuus esityksessä on noin 25,8 % eli noin 697 asuntoa.

Segregaation ehkäiseminen ja kaupunkiuudistusalueet

AM-ohjelma 2020 edellyttää yksipuolisten asuinalueiden välttämistä, segregaation ehkäisemistä ja alueellista tasapainoa. Kun muun ohella edellä mainitut tavoitteet on huomioitu varausesityksen valmistelussa, on välimuodon asuntotuotannon osuus AM-ohjelman mukaista tavoitetta korkeampi.

Kaupunkiuudistusalueilla ja kaupunkiuudistusalueen kaltaisiksi luetuilla alueilla ei esimerkiksi vuokra-asumisen määrää tule lisätä, vaan alueille tulee uudistuotantona rakentaa erityisesti omistuspohjaista asumista eli sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasumista sekä välimuodon omistus- ja asumisoikeusasumista.

Nyt varattavaksi esitettävien tonttien hallinta- ja rahoitusmuotoja määritettäessä on otettu huomioon kunkin alueen jo olemassa oleva asuntokanta ja alueiden erityispiirteet.

Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelma

Kaupunginhallitus on 10.12.2018 § 809 hyväksynyt Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman (HNN 2035-ohjelma) päästövähennyksen saavuttamiseksi. Hiilineutraalisuustavoite tulee huomioida kaikessa kaupunkisuunnitteluun, rakentamiseen sekä rakennusten käyttöön ja korjaamisen liittyvässä toiminnassa.



Rakentaminen on suurimpia luonnonvarojen kuluttajia Suomessa, joten luonnonvarojen käytön tehostaminen rakentamisessa on erityisen tärkeää.

Helsingin kaupungin tavoitteena on ollut olla hiilineutraali vuonna 2035 ja uuden kaupunkistrategian 2021–2025 mukaan jo vuonna 2030. Ilmastotavoitteiden saavuttaminen edellyttää päästöjen vähentämistä jokaisessa rakentamisprosessin vaiheessa.

Helsinki on kaupunkistrategiassaan sitoutunut kansallista vähimmäistasoa kunnianhimoisempiin energiatehokkuusnormeihin. Hiilineutraalisuustavoite tulee huomioida kaikessa kaupunkisuunnitteluun, rakentamiseen sekä rakennusten käyttöön ja korjaamisen liittyvässä toiminnassa. Jäljempänä on esitetty varauskierroksen ja sen valmistelun yhteydessä huomioituja toimenpiteitä ja hankkeita, joilla pyritään edistämään tavoitteisiin pääsemistä.

Ilmasto, kiertotalous ja hiilijalanjälki

Kaivumaiden ja purkumateriaalien huolellinen lajittelu, talteenotto ja uudelleen käyttö säästää merkittävästi luonnonvaroja, vähentää päästöjä sekä samalla myös rakentamisen kustannuksia. Hyvä toteutus edellyttää tarkkaa suunnittelua.

Kaupungilla on jo useiden vuosien ajan ohjattu muun muassa maamassojen tarkoituksenmukaista hyödyntämistä ja käsittelyä. Tätä tehtävää koordinoi kaupungin massakoordinaattori.

Kaupunki neuvoo ja ohjeistaa rakennuttajia ja rakentajia muun muassa kaivumassojen käsittelystä (kaivumaiden ja kiviaineksen käsittelyohje ja toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut"). Ohjeita on päivitetty muun ohella siten, että kiertotaloutta, kuten maamassojen tarkoituksenmukaista käsittelyä tuodaan esille entistä paremmin.

Kiertotalouden ja hiilijalanjäljen näkökulmia on huomioitu myös nyt esitettävissä tontinvarauksissa.

Kalasadaman Nihdin alueelta esitetään tonttia yksityisen toimijan hankkeelle, jossa perinteisen betonin sijasta käytetään ekologisempaa betonia, jonka tuotannossa raaka-aineena käytetään prosessiteollisuuden sivuvirroista syntyviä aineksia, kuten tuhkaa, sementin korvaajana.

Kalasadaman Nihdin alueelle sijoittuu myös toinen yksityisen toimijan hanke, jossa hyödynnetään hiilijalanjälkisimulaatiomallia. Simulaatiomallilla voidaan simuloida ja seurata reaaliajassa hiilijalanjälkeä jo suunnittelusta alkaen läpi rakennuksen koko elinkaaren ajan. Simulaa-



tiomallilla hanketta voidaan ohjata jo suunnitteluvaiheessa matalan hiilijalanjäljen ratkaisuihin.

Puurakentaminen

Puurakentamisen edistäminen on yksi HNH 2035-ohjelman tavoitteista. Kaupunki edistää puurakentamista muun muassa kaavamääräyksillä ja/tai tontinvarausehdoilla.

Kolmelle yksityiselle toimijalle esitetään tontteja varattavaksi puurakentamiseen.

Oulunkylästä varattavaksi esitettävälle tontille on tarkoitus toteuttaa hanke, jossa kehitetään kustannustehokasta konseptia puurakenteisten kaupunkihuvilamaisten pienkerrostalojen rakentamiseen. Hankkeen toteuttaja on valittu mukaan ympäristöministeriön kasvua ja kehitystä puusta -ohjelmaan.

Myös Oulunkylässä sijaitsevalle varattavaksi esitettävälle tontille on tarkoitus toteuttaa puurakentamista. Tontti on asemakaavassa osoitettu puukerrostalorakentamiseen. Lisäksi hankkeessa huomioidaan erityisesti asukkaiden mahdollisuus aktiiviseen liikunnalliseen elämäntapaan.

Kolmas tontti, jolle osoitetaan puurakentamista, sijaitsee Pitäjänmäen Reimarlassa. Tontille on tarkoitus toteuttaa massiivipuinen asuinrakennus.

Keskeiset yleiset varausehdot

Tontinvarauksissa noudatetaan liitteen 1 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/tai 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.
- Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta ehtoihin sisältyy huoneistotyyppien monipuolisuuden varmistamiseen liittyvä ehto.
- 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).
- Ehto hulevesien riittävästä käsittelystä ilmastomuutoksen vaikutukset huomioiden.
- Ehto sähköautojen latausmahdollisuudesta.
- Ehto matkapuhelinten sisäkuuluvuuden varmistamisesta.

Edellä mainittujen yleisten varausehtojen lisäksi Kalasataman Nihdin ja Jätkäsaaren 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 Nihdin alueilla tulee noudattaa "Älykkäät energiajärjestelmät" -tontinvarausehtoja.

Tontinvarausesityksen vaikutus varauskantaan

Tämän varausesityksen jälkeen kaupungilla on varattuna tontteja yhteensä noin 1,93 milj. k-m² eli noin 25 833 asunnon rakentamista varten ja asuntoja noin 49 000 asukkaalle.

Varausesityksen jälkeen koko varauskannasta on varattuna noin:

- 21,2 % valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon (tavoite 25 %),
- 29,3 % välimuodon tuotantoon (tavoite 30%) ja
- 49,5 % sääntelemättömään tuotantoon (tavoite 45 %).

Yksityisille toimijoille tontteja on varattuna noin 13 745 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Opiskelija- ja nuorisoasumiseen on varattuna tontteja noin 1 328 asunnon rakentamista vastaava määrä. AM-ohjelman 2020 mukainen vuosittainen tuotantotavoite vuosille 2021–2022 on 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoa. Varauskanta vastaa lähes 4,5 vuoden tuotantotavoitetta.



Att:lla on varattuna tontteja noin 6 366 asunnon rakentamista vastaava määrä, mikä vastaa noin neljän vuoden tuotantotavoitetta. Att:n varauksista 48 % on valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja 52 % välimuodon tuotantoon. Koko varauuskannasta Att:n osuus on noin 25 %.

Kilpailuja ja erillisiä tonttihakuja varten on varattuna tontteja noin 5 722 asunnon rakentamista vastaava määrä.

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

Att:lle varattavaksi esitettävien tonttien määrä on alle vuosittaisen tuotantotavoitteen. On tärkeää, että Att:lle pystyttäisiin vuosittain osoittamaan riittävä määrä tontteja asuntotuotantotavoitteiden saavuttamiseksi.

Katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen on liitteenä 7.

Toimivalta

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

Lopuksi

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

Varattavat tontit mahdollistavat yli puolen vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon ja asuntoja noin 5 130 asukkaalle. Osalla tonteista ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, joten näiden osalta rakentaminen edellyttää muun ohella asemakaavan voimaantumista. Suurimman osan varattavista tonteista arvioidaan olevan rakentamiskelpoisia vuoden 2024 loppuun mennessä, mistä syystä tontinvarauksia esitetään vuoden 2024 loppuun saakka. Myös kilpailuihin ja tonttihakuihin suunnatut tontit esitetään varattavaksi vuoden 2024 loppuun saakka. On mahdollista, että joitakin varauksia joudutaan myöhemmin jatkamaan.

Vaikka uusia tontteja ja alueita kaavoitetaan runsaasti (noin 700 000 km² vuosittain), ei rakentamiskelpoisia tontteja muodostu samassa määrin varattavaksi ja luovutettavaksi. Tähän on useita syitä, joita muun muassa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu on osaltaan



selvittänyt. Lainvoiman saa vuosittain merkittävästi vähäisempi määrä asemakaavoja kuin mitä niitä kaavoitetaan. Osa lainvoiman saaneista kaavoista sijoittuu lisäksi suurille projektialueille, joilta tonttien varaaminen ja luovuttaminen tapahtuu useiden vuosien aikana rakentamisen edetessä vaiheittain.

Myös esirakentamiseen osoitettujen investointirahojen määrä vaikuttaa tonttien rakentumisen aikatauluihin. Vaikka nyt investointirahoja on osoitettu ennätysellisen suuri määrä kaupunkiympäristön toimialalle, niistä merkittävä määrä ohjautuu suuriin silta- ja raidehankkeisiin.

Kunnianhimoisten asuntotuotantotavoitteiden saavuttaminen tulee olemaan haastavaa, mikäli rakentamiskelpoisia tai lähes rakentamiskelpoisia tontteja ei asemakaavojen viivästymisestä tai kumoutumisesta taikka esirakentamisen resurssien puutteesta johtuen muodostu riittävästi. Tästä syystä onkin tärkeää, että kaupunki hyödyntää asemakaavoituksessa yleiskaavan 2016 sisältämän asuntorakentamisen potentiaalin täysimääräisesti.

Uusia tontinvarauksia tullaan esittämään kaupunginhallitukselle arviolta vuoden 2022 loppupuolella. Tällöin tontteja tulee edelleen varattavaksi ainakin projektialueilta. Edelleen Att:lle tarvitaan lisää varauksia, jotta kaupungin oma vuonna 2023 nouseva asuntotuotantotavoite voidaan saavuttaa.

Tämä päätösesitys on valmisteltu kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikössä yhteistyössä asemakaavoituksen sekä kaupunginkanslian aluerakentamisen ja asumisen yksiköiden kanssa. Att on osallistunut valmisteluun sille esitettävien tonttien osalta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tontinvarausmuistio
- 2 Perustelumuistio
- 3 Tontinvaraustaulukko
- 4 Yhteenveto-, sijainti- ja tonttikartat
- 5 Yhteenveto saapuneista hakemuksista
- 6 Hakijat, joiden hakemukset eivät anna aiheita enempiin toimenpiteisiin
- 7 Katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen Helsingissä
- 8 Kehittyvä kerrostalo -ohjelman uudistus



10.01.2022

Asia/14

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Hakijat joille ei esitetä varau-
rausta

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 30.11.2021 § 659

HEL 2021-011157 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se varaa asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2024 saakka liitteen 1 mukaisin ehdoin tontit:

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

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



- (AK) 10672/1 (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti) Helsingfors Svenska Bostadsstiftelse sr:lle (Y-tunnus 0224230-2),
- (AK) 10672/2 (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti) Kilo Invest Oy:lle (Y-tunnus 2753628-6),
- (AKS) 28226/31 (Oulunkylä, Pirkkola) Graniittiasunnot Oy:lle (Y-tunnus 2683507-3),
- (A) 28300/12 (määräala tontista) (Oulunkylä, Patola) Weston Group Oy:lle (Y-tunnus 2692304-9),
- (AK) 28309/9, (LPA) 28309/8 (Oulunkylä, Patola) ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 1079220-8),
- (AK) 38238/2 (Malmi, Nallenrinne) Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0787027-9),
- (AK) 38238/3 (Malmi, Nallenrinne) A-Kruunu Oy:lle (Y-tunnus 1736841-8),
- (AK) 38241/1 (Malmi, Nallenrinne) TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5),
- (AK) 38241/3 (Malmi, Nallenrinne) Toivo Group Oyj:lle (Y-tunnus 2687933-2),
- (AK) 38258/3 (Malmi, Nallenrinne) Kiinteistö Oy M2-Kodeille (Y-tunnus 1839043-0),
- (AK) 38258/4 (Malmi, Nallenrinne) Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:lle (Y-tunnus 2382127-4) ja
- (A) 46147/12 (Pitäjänmäki, Länsi-Reimarla) Fimma Oy:lle (Y-tunnus 2778538-9).

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se varaa Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2024 saakka liitteen 1 mukaisin ehdoin tontit:

- (AK) 10673/1 ja 2, (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti),
- (AK) 20079/1, 2 ja 3, (AK) 20083/1, 2 ja 3 (Länsisatama, Jätkäsaari),
- (AK) 28142/5, (AK) 28222/2 (Oulunkylä, Patola ja Maunula),
- (AK) 33376/2, (AK) 33428/1 ja 2, (LPA) 33429/2 (Kaarela, Honkasuo),
- (AKS) 41200/17 (Suurmetsä, Jakomäki) ja
- (AK) 54118/7 ja 8, (AK) 54125/3, (AK) 54164/1 ja 2, (LPA) 54210/3 (Vuosaari, Meri-Rastila)

Edelleen kaupunkiympäristölautakunta esitti, että kaupunginhallitus varaa erillisiä tonttihakuja tai tonttikilpailuja varten 31.12.2024 saakka liitteen 1 mukaisin ehdoin tontit:

- (AK) 10672/3 ja 4, (AK) 10673/3 ja 4 (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti),



- (AK) 20084/1, (A) 20084/2, 3, 4, 5, 6 ja 7 (Länsisatama, Jätkäsaari),
- (AK) 28310/5 (Oulunkylä, Patola),
- (C) 43084/3 (Herttoniemi, Herttoniemen yritysalue) ja
- (AK) 47079/5, (LPA) 47081/1 (Mellunkylä, Kivikko).

Sekä tonttihakuja tai tonttikilpailuja ja kumppanuuskaavoitusta varten 31.12.2024 saakka liitteen 1 mukaisin ehdoin alueet:

- Kaupunginosasta 33 (Kaarela, Malminkartano, Malminkartanontien länsipää) esityksen liitteen 1 alaliitteen 7 kartan mukainen alue,
- 54179 (Vuosaari, Keski-Vuosaari, Kulttuurikortteli)

Kaupunkiympäristölautakunta esitti lisäksi, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään edellä mainitut erilliset tonttihaut ja tonttikilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti lopuksi, että kaupunginhallitus toteaa, etteivät liitteestä 6 ilmenevien hakijoiden hakemukset anna aihetta enempään toimenpiteisiin.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä seuraavat tontinvaraukset päättyneeksi:

- Arttuasunnot Oy:n varaus tonttiin 33398/2 (Kaarela, Honkasuo)
- Way Structural Technology Oy:n varaus tonttiin 47079/5 (Mellunkylä, Kivikko)

Käsittely

30.11.2021 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, ettei toimialla tule enää tämän varauskierroksen jälkeen varata tontteja nykytuotoiseen Hitas-tuotantoon. Lisäksi lautakunta katsoo, että tulevissa tontinvarausesityksissä tulee olla vähemmän välimuodon asuntotuotantoa, jotta tontinvarauskannan osalta saavutetaan AM-ohjelmassa sovittu asuntotuotantojakauma.

Kannattaja: Laura Rissanen

Vastaehdotus:

Mika Raatikainen: Kaupunkiympäristölautakunta poistaa kohdan 1. tontinvaraukset, jotka koskevat Nallenrinnettä ja kohdan 19. maininnan numero 38., Malmi: Malmin lentokenttä, Nallenrinteen alue.

Mika Raatikaisen vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.



1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, ettei toimialalla tule enää tämän varauskierroksen jälkeen varata tontteja nykytuotoiseen Hitas-tuotantoon. Lisäksi lautakunta katsoo, että tulevissa tontinvarausesityksissä tulee olla vähemmän välimuodon asuntotuotantoa, jotta tontinvarauskannan osalta saavutetaan AM-ohjelmassa sovittu asuntotuotantojakauma.

Jaa-äännet: 9

Silja Borgarsdottir Sandelin, Mia Haglund, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Sami Kuusela, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Katri Penttinen, Anni Sinnemäki

Ei-äännet: 4

Jenni Pajunen, Mika Raatikainen, Risto Rautava, Laura Rissanen

Esittelijän ehdotus jäi voimaan äänin 9-4.

23.11.2021 Pöydälle

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 38800
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi
Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi