

Katsaus asunto- tonttien varaus- tilanteeseen

Helsinki

Sisällys

Katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen	3
Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma.....	3
AM-ohjelma 2016.....	3
AM-ohjelma 2020.....	3
Tontinvarausten tilanne 30.9.2020.....	5
Koko varauskanta	5
Att.....	6
Tontinvarauskannan kehitys	7
Koko varauskanta	7
Att.....	9
Keskeiset projektialueet, tilanne 30.9.2020.....	10
Kalasatama.....	10
Länsisatama (Jätkäsaari).....	11
Kuninkaantammi ja Honkasuo	12
Kruunuvuorenranta	12

Katsaus asuntotonttien va- raustilanteeseen

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma

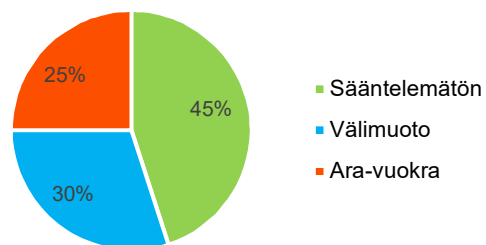
AM-ohjelma 2016

Kaupunginvaltuusto päätti kesäkuussa 2016 hyväksyä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma). Ohjelman mukaan asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 6 000 asunnon vuotuinen asuntotuotanto, josta 4 320 asuntoa toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Lisäksi tavoitteena oli luoda edellytykset asuntotuotannon määrän nostamiseen 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä, josta 4 900 asuntoa toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille.

Kaupungin oman asuntotuotannon (Att) vuotuinen tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, josta puolet, eli 750 asuntoa, tulisi toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja loput 750 asuntoa välimuodon tuotantona.

Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakauma määräytyy ohjelman mukaan siten, että

- 25 % asuntotuotannosta toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (1 750 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja 100 nuori-soasuntoja),
- 30 % välimuodon asuntotuotantona (Hitas-, osaomistus- ja asumisoikeusasunnot yms., 2 100 asuntoa) ja
- 45 % vapaarahoitteista sääntelemätöntä omistus- ja vuokra-asuntotuotantoa (3 150 asuntoa).



AM-ohjelmaan on lisäksi kirjattu, että mikäli välimuodon asuntoja on vuotuisesta toteumasta 30 % tai yli, tavoite nousee seuraavalle vuodelle automaattisesti 35 %:iin ja sääntelemättömien osuus laskee 40 %:iin.

AM-ohjelma 2020

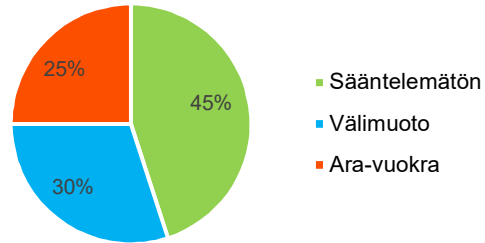
Kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.11.2020 Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma 2020).

Uudessa AM-ohjelmassa vuosittainen asuntotuotantotavoite pysyy 7 000 asunnossa vuosina 2021-2022. Näistä 4 900 toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Tontinvarauskannan on mahdollistettava neljän vuoden asuntorakenta-

minen. Rakentamiskelpoisten tonttien määrän on vastattava 1,5 vuoden asuntotuotannon määrää. Kaupungin oma asuntotuotantotavoite (Att) on 1 500 asuntoa vuodessa.

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosina 2021-2022:

- 25 % valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja (1 750 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoja),
- 30 % välimuodon asuntoja (2 100 asuntoa, joista 700 asumisoikeusasuntoa ja 1400 Hitas- ja hintakontrolloitua omistusasuntoa, lyhyen korkotuen (10 v.) sekä muita asuntoja)
- 45 % sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja (3 150 asuntoa).



Yhteensä 7 000 asunnon vuosittainen tuotanto.

Kaupungin omassa asuntotuotannossa (Att) on tavoitteena rakennuttaa 750 valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntoa (50 % tuotannosta) ja 750 Hitas- tai hintakontrolloitua omistusasuntoa sekä asumisoikeusasuntoa vuodessa.

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuodesta 2023 lähtien

Vuodesta 2023 lähtien tavoitteet nousevat 8 000 asuntoon vuodessa, joista toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille 5 600 asuntoa. Att:n tavoite on 25 % toteutuvasta asuntotuotannosta.

- 30 % valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja, joista 500 opiskelija- ja nuorisoasuntoja,
- 20 % välimuodon asuntoja ja
- 50 % sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja (4 000 asuntoa, joista kaupunki toteuttaa keskimäärin 250 omistusasuntoa alueilla, joille omistus-asuntotuotantoa ei muuten synny).

Kaupungin omassa asuntotuotannossa vuodesta 2023 alkaen tavoite on 1 000 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntoa, 250 omistusasuntoa ja 750 välimuodon asuntoa.

Huoneistotyyppijakauma

Perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannosta turvataan. Varmistetaan omistustuotannon perheasuntojen määrä ja tuotannon laatu.

Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60-70 % toteutetaan perheasuntoina.

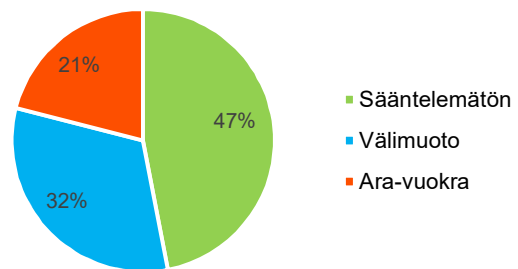
Kerrostalo tuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40-50 % toteutetaan perheasuntoina. Perustelluista syistä tavoitteesta voidaan poiketa alueilla, joilla perheasuntojen määrä on riittävä. Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta varmistetaan riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus. Tarvittaessa voidaan käyttää lisäksi keskipinta-alatavoitetta. Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin ja arvioidaan suhteessa alueen nykyiseen asuntojakaumaan. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta.

Tontinvarausten tilanne 30.9.2020

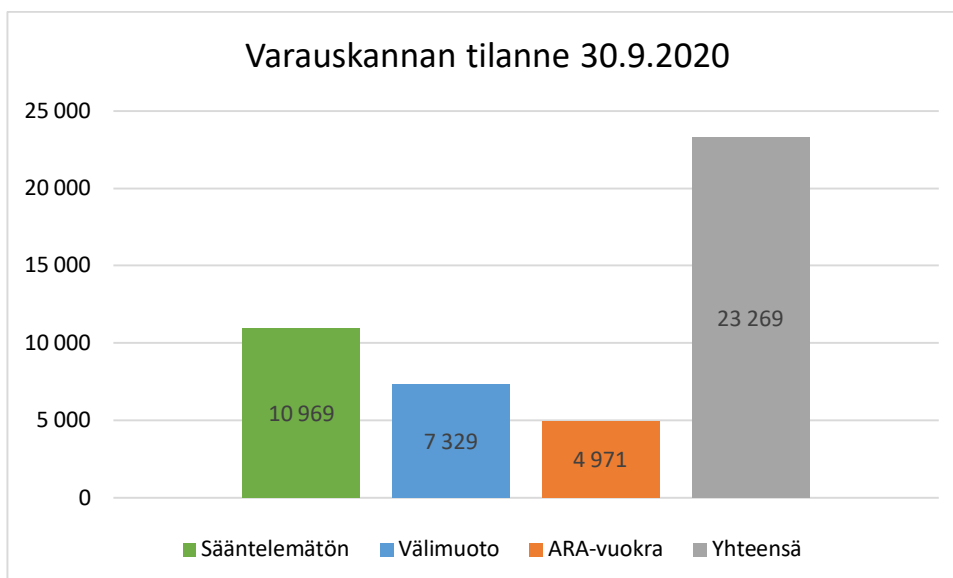
Koko varauskanta

Kaupungilla on varattuna (tilanne 30.9.2020) tontteja eri rakennuttajille, rakentajille ja kilpailuihin yhteensä noin 23 269 asunnon rakentamista varten, eli noin 1 738 763 k-m². Varauskanta vastaa laskennallisesti lähes viiden vuoden kaupungin maalle toteutettavaa asuntotuotantotavoitetta (4 900 as/vuosi).

Asuntoina laskettuna varauskannasta noin 21 % on osoitettu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon (Ara-vuokra), noin 32 % välimuodon tuotantoon ja noin 47 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.



Kaupungin (kaikki varaukset) tontinvaraustilanne (30.9.2020) on esitetty asuntomäärinä hallintaja rahoitusmuodoittain alla olevassa kaaviossa:



lähde, talous- ja suunnitteluosasto, ATO-rekisteri

Tontinvarauskannan on mahdollistettava vähintään neljän vuoden asuntorakentaminen kaupungin maalla AM-ohjelman mukaan. Siten varattuna on oltava

noin 19 600 asuntoa (4 900 as/vuosi) vastaava määrä tontteja. Varaustilanne on tavoitteiden mukainen. Osa varatuista tonteista ei kuitenkaan ole nykyisellään kaavoituksen keskeneräisyyden, tonttien esirakentamisen tai kunnallistekniikan puuttumisen johdosta rakentamiskelpoisia.

Tontinvarauskannasta noin 53 % on kohtuuhintaista säänneltyä tuotantoa ja noin 47 % sääntelemätöntä tuotantoa. Jakauma on lähellä AM-ohjelman tavoitteita.

Tulevissa tontinvarauksissa kaupungin maalle rakennettaessa säännellyn asuntotuotannon suosiminen on perusteltua, koska yksityiselle maalle toteutettavat hankkeet ovat yleensä sääntelemätöntä asuntotuotantoa. Hitas-tuotantoa ei toteudu yksityiselle maalle lainkaan. Myös muuta säänneltyä tuotantoa varsin vähän. Valtio on sitoutunut omassa tontinluovutuksessaan myötävaikuttamaan, että Ara-vuokra-asuntoja Helsingin seudulla rakennuttavan valtio-omisteisen toimijan asuntotuotantotavoitteet toteutuvat.

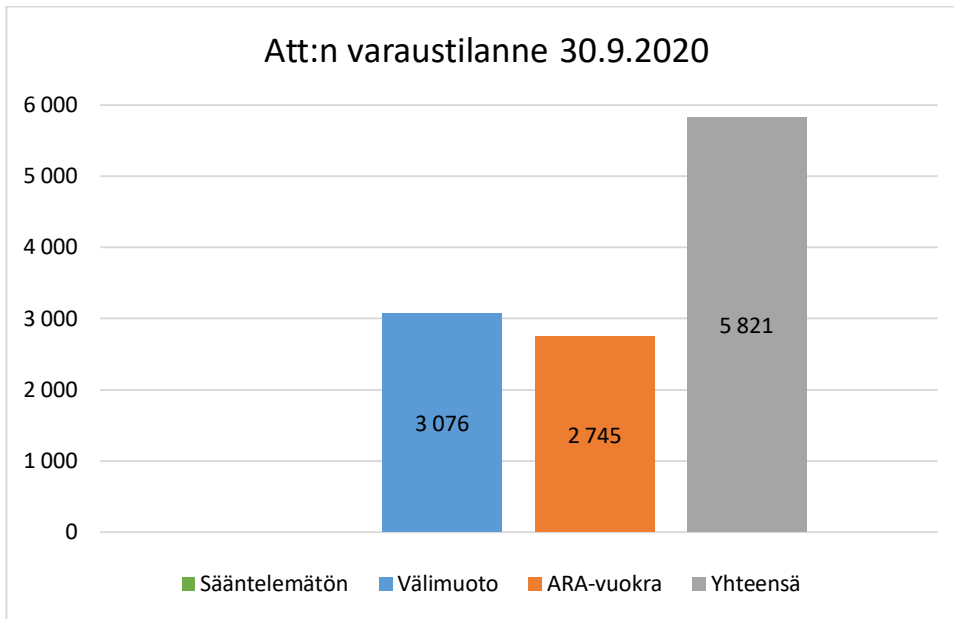
Rakentamisen määrä on pysynyt edelleen korkeana korona-pandemian aiheuttamasta haastavasta vuodesta huolimatta eikä rakentamisen hiipumista ole näköpiirissä Helsingissä. Uusien varausten tekeminen on asetettujen tavoitteiden ylläpitämiseksi perusteltua.

Att

Att:n tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, josta puolet, eli 750 asuntoa, tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja loput 750 asuntoa välimuodon tuotantona. Sääntelemättömiä asuntoja rakennetaan vain alueiden tasapainoisen rakenteen varmistamiseksi.

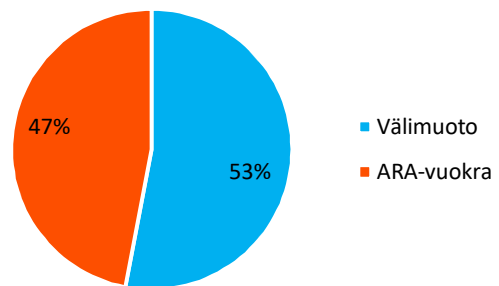
Att:lle on varattu (tilanne 30.9.2020) tontteja yhteensä noin 5 821 asunnon rakentamista varten. Tämä vastaa laskennallisesti lähes neljän vuoden tuotantoa.

Att:lle varattujen tonttien määrä asuntoina laskettuna tulee olla noin 30 % kaupungin maalle toteutettavasta asuntotuotannosta. Nyt Att:lle on varattu siitä noin 25 %. Koko tontinvarauskanta on kuitenkin suurempi kuin neljän vuoden tavoite, joten Att:n varauskanta on lähes tavoitteen mukainen. Att:n tonttivaranto tulee olla turvattu pidemmällä aikavälillä, jotta toiminnan pitkäjänteinen suunnittelu ja resursointi ovat mahdollisia. Att:n tontinvaraustilanne (30.9.2020) asuntomäärinä hallinta- ja rahoitusmuodoittain on esitetty seuraavassa kaaviossa:



lähde, kaupunginkanslia, ATO-rekisteri

Edellä esitetystä ilmenee, että Att:n tontinvaraustilanne on laskennallisesti tarkasteltuna kohtuullinen. Ongelmana on, että osa varatuista tonteista ei ole nykyisellään rakentamiskelpoisia. Att:n tontinvarauksista noin 47 % on varattu valtion tuke-
maa vuokra-asuntotuotantoa varten ja loput 53 % välimuodon asuntotuotantoon. Att:lle ei ole varattuna sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettuja tontteja.

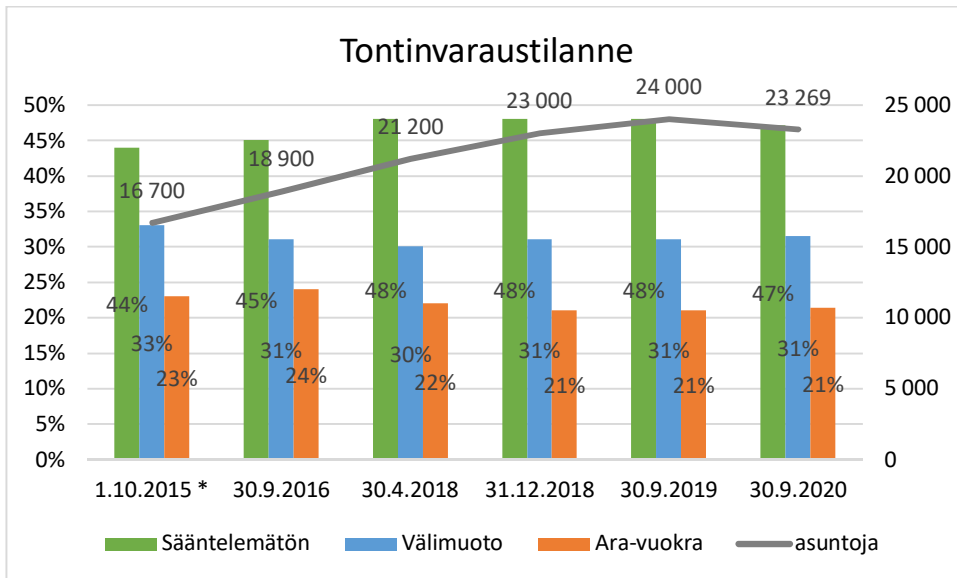


Tontinvarauskannan kehitys

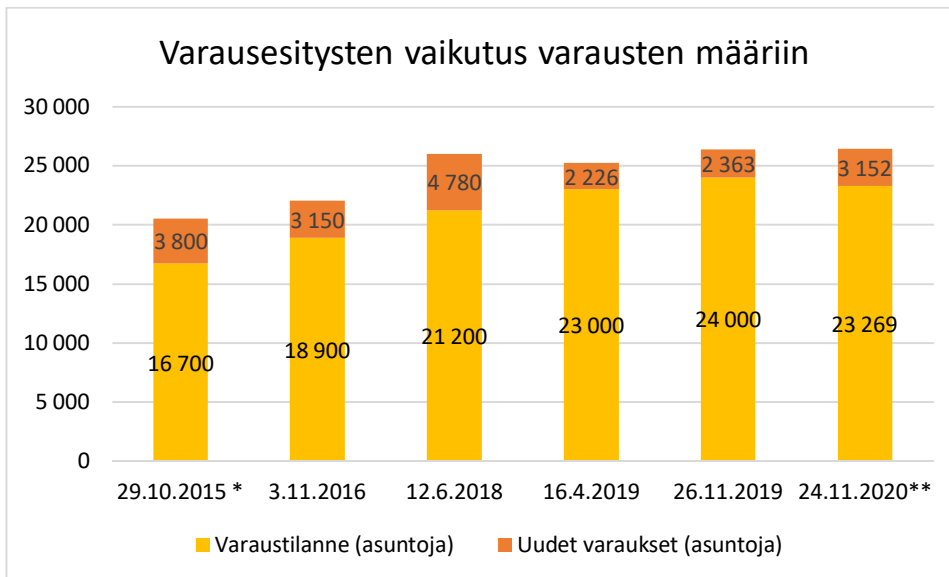
Koko varauskanta

Seuraavissa kaavioissa on esitetty tontinvarauskannan kehitys asuntomäärissä sekä hallinta- ja rahoitusmuotojen jakaumat vuodesta 2015 alkaen.

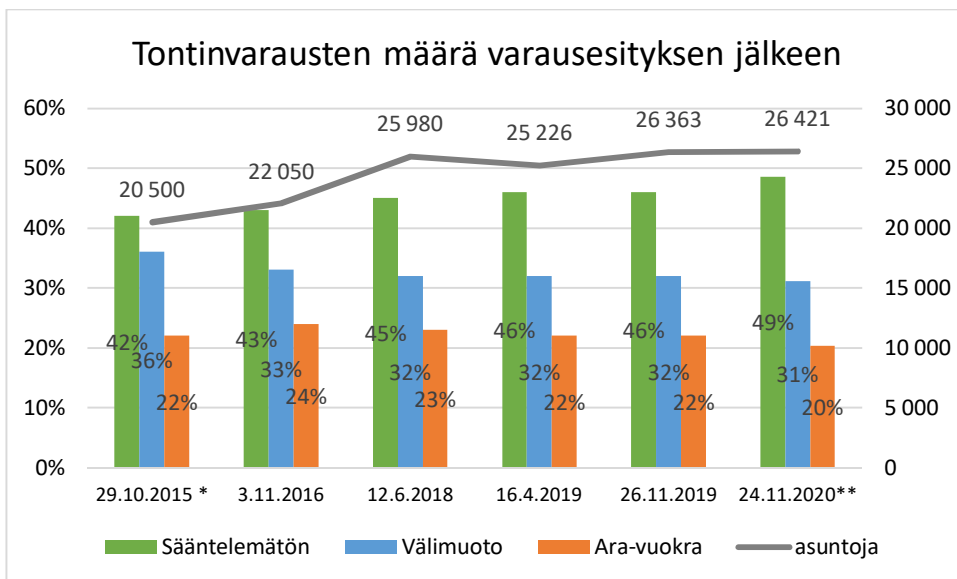
Huomioitavaa on, että 1.10.2015* tilanteen osalta voimassa oli vielä vuonna 2012 hyväksytty AM-ohjelma. Asuntotuotantotavoite oli 5 000 asuntoa vuodessa, josta 3 600 asuntoa tuli toteuttaa kaupungin luovuttamille tonteille. Sittemmin vuonna 2016 hyväksytyssä AM-ohjelmassa vuosittainen tuotantotavoite nousi 4 320 asuntoon ja vuodesta 2019 lähtien 4 900 asuntoon.



lähde, talous- ja suunnitteluosasto, ATO-rekisteri

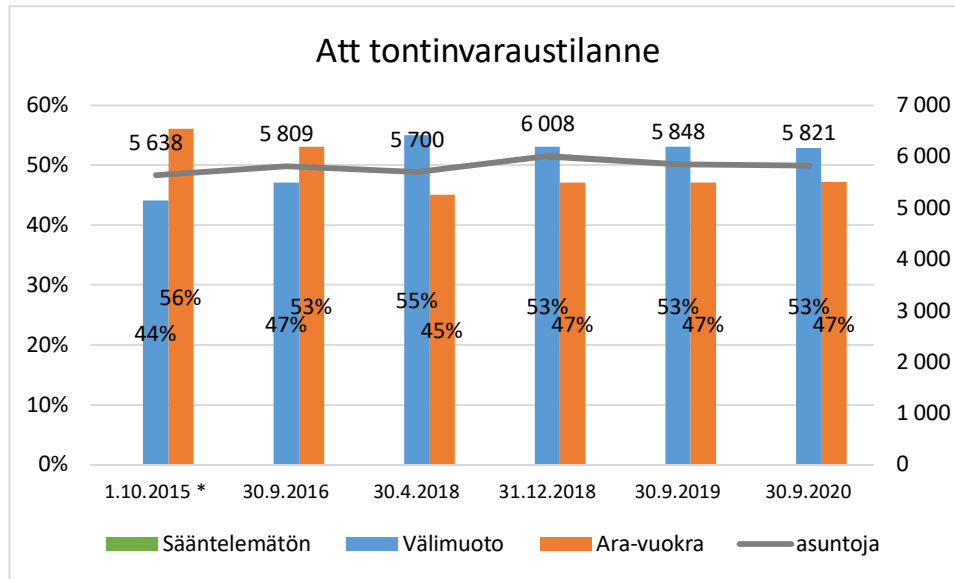


lähde, talous- ja suunnitteluosasto, ATO-rekisteri ja tontinvarauskierrosten 2015-2020 lautakuntaesitykset

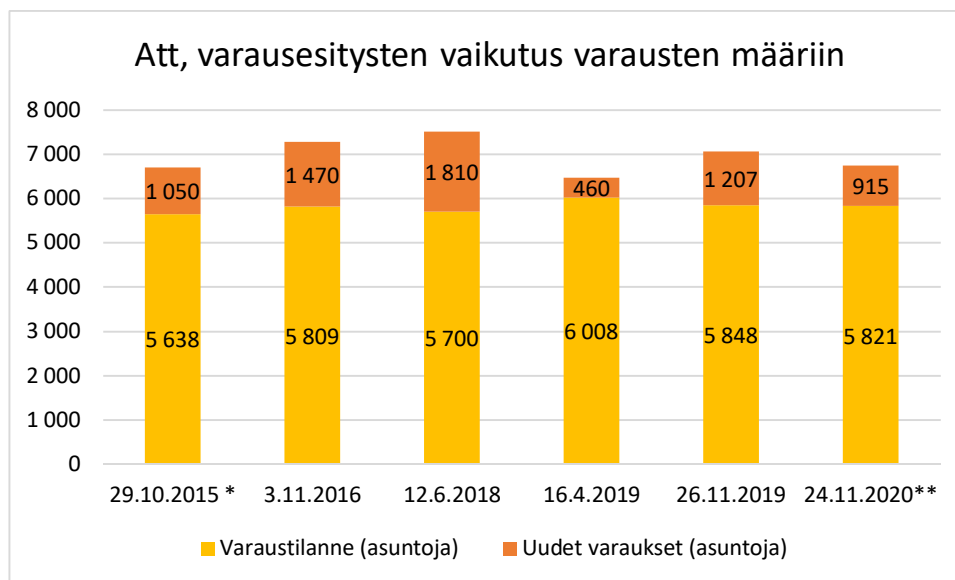


lähde, talous- ja suunnitteluosasto, ATO-rekisteri ja tontinvarauskierrosten 2015-2020 lautakuntaesitykset

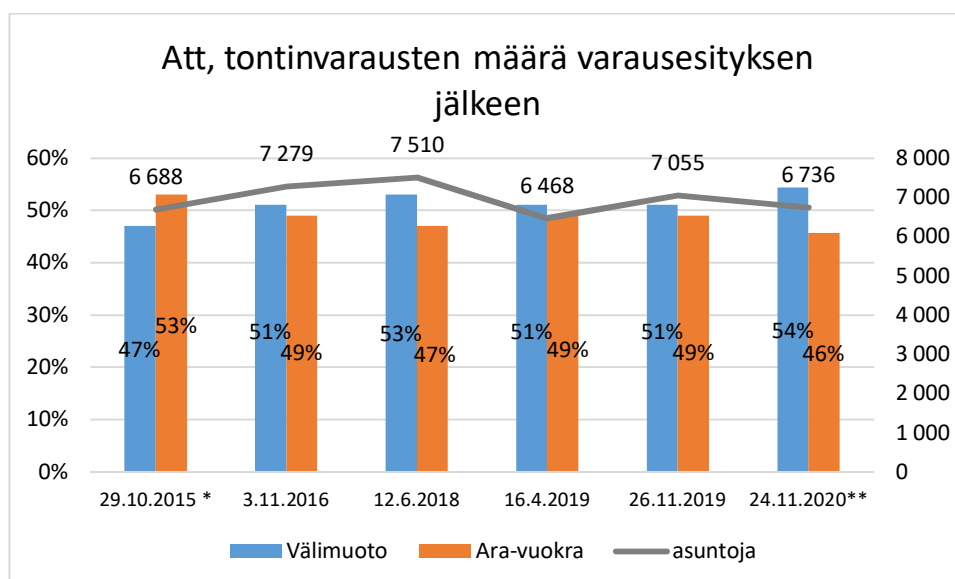
Att



lähde, talous- ja suunnitteluosasto, ATO-rekisteri



lähde, talous- ja suunnitteluosasto, ATO-rekisteri ja tontinvarauskierrosten 2015-2019 lautakuntaesitykset



lähde, talous- ja suunnitteluosasto, ATO-rekisteri ja tontinvarauskierrosten 2015-2020 lautakuntaesitykset

Uusien varausten jälkeen Att:lla on varattuna tontteja 6 736 asunnon rakentamista varten ja vastaa noin 4,5 vuoden tuotantotavoitetta.

Keskeiset projektialueet, tilanne 30.9.2020

Kaupungin keskeisille projektialueille Kalasatamaan, Jätkäsaareen, Kuninkaantammen ja Honkasuolle sekä Kruunuvuorenrantaan on valmistunut yhteensä jo lähes 13 900 asuntoa. Rakenteilla on parhaillaan lähes 4 200 asuntoa ja tontteja on varattu yli 9 000 asunnon rakentamista varten.

Koko kaupungin tontinvarauksista noin 39 % on varattuna projektialueilta.

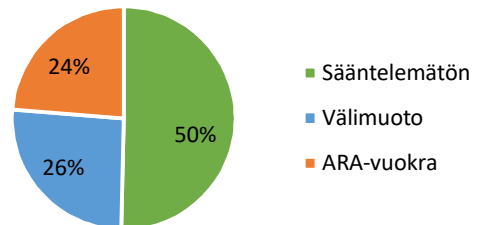
- Kalasatama noin 14 %,
- Länsisatama (Jätkäsaari) noin 13 %,
- Kuninkaantammi ja Honkasuo noin 4 % ja
- Kruunuvuorenranta noin 8 %.

Jäljempänä on esitetty Kalasataman, Jätkäsaaren, Kuninkaantammen ja Honkasuon sekä Kruunuvuorenrannan tilanne ja hallinta- ja rahoitusmuotojakauma asuntomäärinä huomioiden jo valmistuneet ja rakenteilla olevat hankkeet sekä tontinvaraukset (tilanne 30.9.2020).

Kalasatama

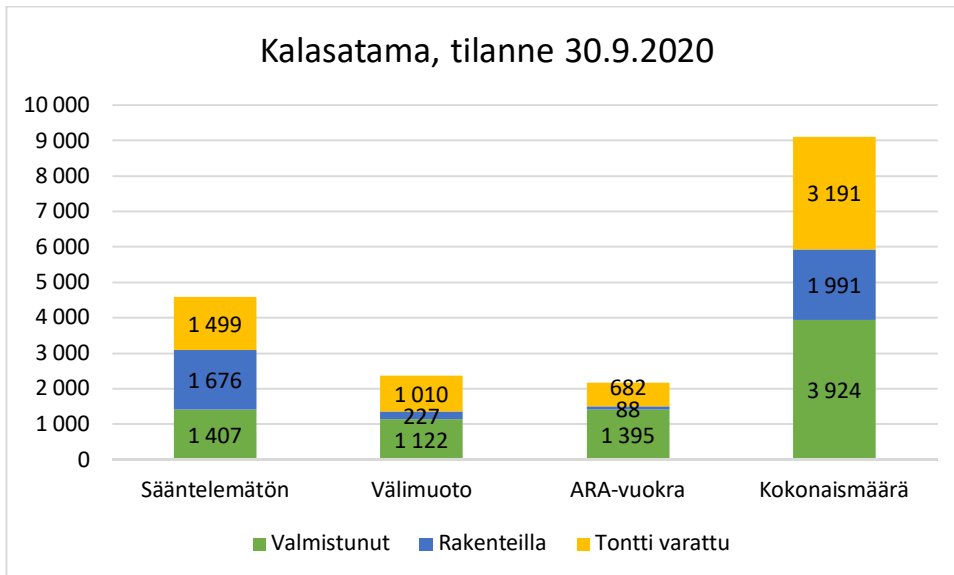
Kalasatamaan on valmistunut yli 3 900 asuntoa ja rakenteilla on lähes 2 000 asuntoa. Tontteja on varattu noin 3 200 asunnon rakentamista varten.

Kalasataman projektialueen osalta hallinta- ja rahoitusmuodon jakaumassa näkyy Kalasataman keskuksen tornitaloihin suunniteltu sääntelemätön asuntotuotanto. Tornit toteutuvat vaiheittain noin kymmenen vuoden kuluessa. Ensimmäinen torni on valmistunut 2019. Toinen ja kolmas torni ovat rakenteilla. Asuintorneja rakennetaan yhteensä seitsemän.



lähde, kaupunginkanslia, ATO-rekisteri

Kalasataman projektialueen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma noudattaa säännellyn ja sääntelemättömän tuotannon osalta kohtuullisesti AM-ohjelman tavoitteita huolimatta Kalasataman keskuksen sääntelemättömästä tuotannosta. Säännellyssä tuotannossa välimuodon tuotannon määrä on alle tavoitteen, mutta tilanne korjaantunee sitä myöten, kun muun muassa Nihdin alueelta varataan tontteja.



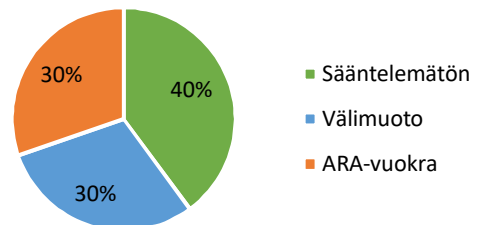
lähde, kaupunginkanslia, ATO-rekisteri

Kalasataman tontinvarauksissa tulee edelleen varata tontteja riittävästi kohtuuhintaiseen säänneltyyn asuntotuotantoon.

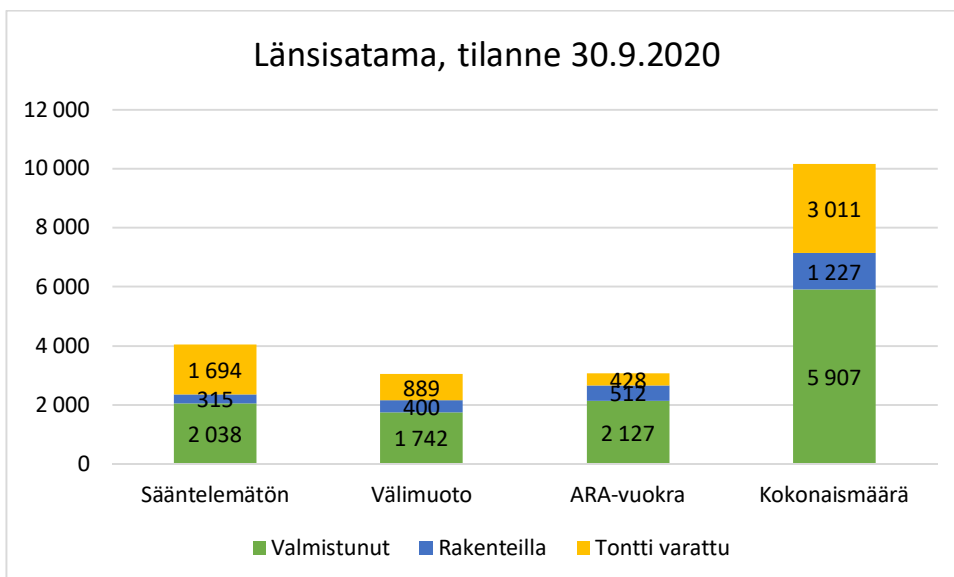
Länsisatama (Jätkäsaari)

Jätkäsaaren projektialueilla on valmistunut noin 5 900 asuntoa ja rakenteilla on yli 1 230 asuntoa. Kaupunki on varannut alueelta tontteja yli 3 000 asunnon rakentamista vastaavan määrän.

Jätkäsaaren projektialueella aloitusvaiheen tontinvaraukset suuntautuivat voimakkaasti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja välimuodon asuntotuotantoon. Alueen rakentuessa sääntelämättömän ja säännellyn tuotannon suhde on tasapainottunut. Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto on edelleen AM-ohjelman tavoitteita suurempi.



lähde, kaupunginkanslia, ATO-rekisteri



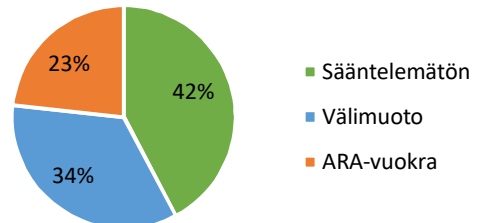
lähde, kaupunginkanslia, ATO-rekisteri

Jätkäsaarella tontinluovutus tulee jatkossa painottumaan ranta-alueille. Suuri osa tontinvarauksista tulee olemaan sääntelemätöntä tuotantoa ja tontit luovutetaan muun muassa hintakilpailuilla.

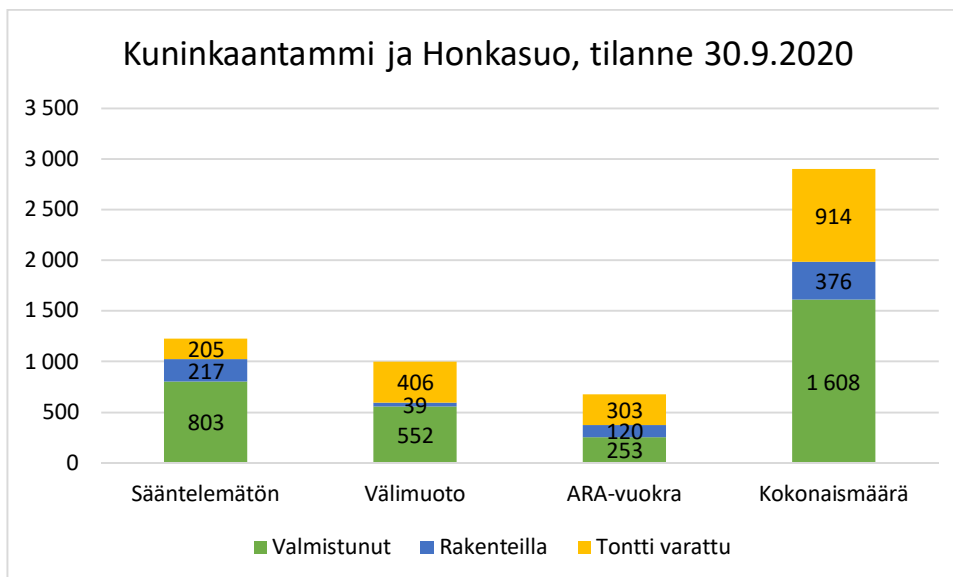
Kuninkaantammi ja Honkasuo

Kuninkaantammen ja Honkasuon projektialueella on valmistunut noin 1 600 asuntoa ja rakenteilla on noin 380 asuntoa. Tontteja on varattu noin 900 asunnon tuotantoa vastaava määrä.

Kuninkaantammen ja Honkasuon projektialueella AM-ohjelman tavoitteet toteutuvat hyvin. Kuninkaantammen alueella on paljon yksityisessä omistuksessa olevaa maata, jolle kohdistuu pääasiassa sääntelemätöntä asuntotuotantoa. Tästä syystä kaupungin maalle toteuttavasta tuotannosta on perusteltua osoittaa merkittävä osa säänneltyyn tuotantoon.



lähde, kaupunginkanslia, ATO-rekisteri



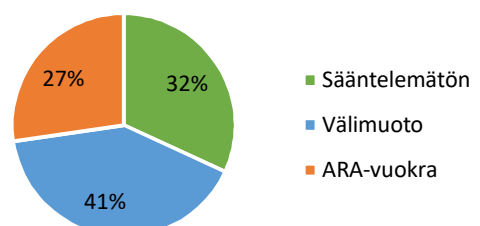
lähde, kaupunginkanslia, ATO-rekisteri

Honkasuon rakentamiseen vaikuttaa tällä hetkellä alueelta löytynyt lahokaviosammal ja liito-oravien pesimäpuut.

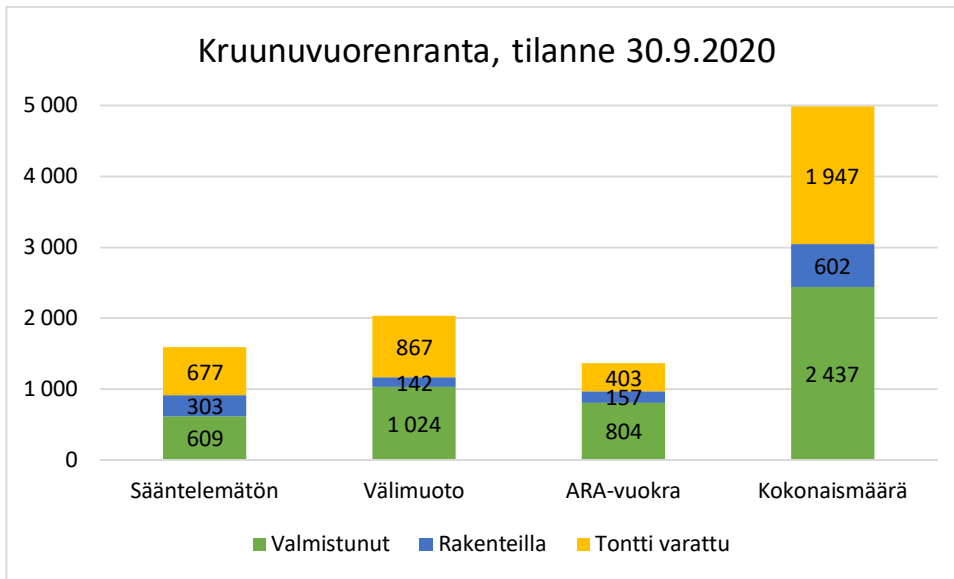
Kruunuvuorenranta

Kruunuvuorenrannassa on valmistunut jo yli 2 400 asuntoa, rakenteilla on noin 600 asuntoa ja tontteja on varattu noin 1 950 asunnon rakentamista varten.

Kruunuvuorenrannan alueen hallinta- ja rahoitusmuodon jakauma on toistaiseksi painottunut säänneltyyn asuntotuotantoon. Erityisesti välimuodon tuotanto on tavoitteita suurempi. Hallinta- ja rahoitusmuotojen osuus sääntelemättömän ja säännellyn tuotannon osalta korjaantunee AM-ohjelman tavoitteiden mukaiseksi, kun alueen merenrantatontit luovutetaan.



lähde, kaupunginkanslia, ATO-rekisteri



lähde, kaupunginkanslia, ATO-rekisteri

Kruunuvuorenrannan rakentamisen siis edetessä ranta-alueille, tontit tullaan varaamaan suurelta osin sääntelämättömään tuotantoon.

Helsinki

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristö

www.hel.fi