



29.11.2022

Asia/5

## § 670

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamiseksi asuntohankkeita varten

HEL 2022-011955 T 10 01 01 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat johtava tonttiasiamies Marja Hannikainen ja asiantuntija Petra Santos. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Olli-Pekka Koljonen: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Olli-Pekka Koljosen ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178  
marja.hannikainen(a)hel.fi  
Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897  
petra.santos(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Tonttivarauksen perustelut ja ehdot 2022
- 2 Tontinvaraustaulukko
- 3 Varausaluekartta Puotilanrannan asemakaavamuutosalueelta
- 4 Sijainti- ja kaavakartat
- 5 Katsaus asuntonttien varaustilanteeseen Helsingissä

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se varaa Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2025 saakka liitteen 1 mukaisin perusteluin ja ehdoin tontit:



29.11.2022

- (AK) 33175/3 (Kaarela, Kannelmäki)
- (AK) 49059/3 (Laajasalo, Yliskylä)
- (AK) 49072/26 (Laajasalo, Yliskylä)

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

- (AK) 10660/1 (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa),
- (AK) 29088/3 (Haaga, Etelä-Haaga)
- (AK) 33375/3 ja 4 (Kaarela, Honkasuo)
- (AK) 33375/5 (Kaarela, Honkasuo)
- (AK) 33398/2 (Kaarela, Kuninkaantammi)
- (AK) 49306/1 ja 2 (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)

Edelleen kaupunkiympäristölautakunta esittää, että kaupunginhallitus varaa tonttihakuja tai tonttikilpailuja ja kumppanuuskaavoitusta varten liitteen 1 mukaisin ehdoin alueet:

- Kaupunginosasta 45 (Vartiokylä, Puotila) Puotilanrannan asema-kaavamuutosalueelta liitekartan 3 mukainen alue.

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

## Tiivistelmä

Vuonna 2021 asuinrakentaminen jatkui Helsingissä vilkkaana varsinkin Jätkäsaaren, Kalasataman, Sompasaaren ja Pasilan alueilla. Koko kaupunkiin valmistui lähes 7 000 uudisasuntoa. Uustuotantona ja laajennuksin valmistuneista asunnoista 92 prosenttia valmistui kerrostaloihin.

Helsingissä kaikkien viime vuonna 2021 valmistuneiden asuntojen keskkoko laski edellisvuoden 58 neliömetristä 54,34 neliömetriin. Vaikka huoneistotyypeistä lukumäärällisesti eniten rakennettiin yhä kaksioita (2 120 asuntoa), nousi yksiöiden osuus lähes 31 prosenttiin koko asuntotuotannosta. Vastaavasti suurempien perheasuntojen osuus kokonaistuotannosta pieneni hieman edellisvuodesta.

Tänä vuonna asuntorakentamisessa on nähty pieni notkahdus verrattuna edellisiin vuosiin. Syyskuun loppuun mennessä on valmistunut 4 129 asuntoa.



Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma, Hiilineutraali Helsinki päästövähennysohjelma sekä Helsingin tontinluovutuslinjaukset ohjaavat Helsingin kaupungin tontinluovutusta ja asuntohankkeiden toteutusta. Tontinluovutuksiin vaikuttaa merkittävässä määrin myös asemakaavavaranto. Vuosittain pyritään laatimaan asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 700 000 k-m<sup>2</sup>. Valituksista johtuen suurin osa hyväksytyistä asemakaavoista on edelleen eri oikeusasteissa käsittelyissä. Viime vuonna asuntotuotantoon hyväksyttiin 890 000 k-m<sup>2</sup> edestä asemakaavoja (26 kpl), joista kahdestatoista, yhteensä noin 756 000 k-m<sup>2</sup>, valittiin hallinto-oikeuteen. Syyskuussa 2022 oli noin 1 075 000 k-m<sup>2</sup> asuinrakennusoikeutta eri oikeusasteiden käsittelyssä. Käytännössä tämä on tarkoittanut sitä, ettei kaupungilla ole lainvoimaisia asemakaavatontteja varattavaksi Att:lle eikä muille toimijoille. Suuntaus siihen, että tontteja varataan kaava-alueilta, joissa valitusriski on suuri, ei ole kaikkein ihanteellisin. Sillä on aina olemassa riski, ettei asemakaava tule lainvoimaiseksi.

Tontinvarauksiin ja -luovutuksiin vaikuttaa välillisesti myös maailman taloudellisesta tilanteesta johtuva epävarmuus asuntomarkkinoilla sekä lainan koroissa. Kuluttajien kasvanut huoli tulevaisuudesta näkyy asuntojen kysynnän laskuna. Oman haasteensa rakentamiseen tuo myös rakennuskustannusten nousu.

Tontinvarausesitys koostuu kahdesta osasta:

- Att:lle varattavaksi esitettävistä tonteista sekä
- tonteista, jotka esitetään luovutettavaksi myöhemmin erillisellä kilpailulla tai tonttihauilla.

Yleistä tonttihakua yksityisille toimijoille ei järjestetty vuonna 2022. Seuraava yleinen tonttihaku on tarkoitus järjestää keväällä 2023.

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att) varattavat tontit osoitetaan säänneltyyn asuntotuotantoon ja erillisillä kilpailuilla tai tonttihauilla luovutettavia tontteja esitetään sääntelemättömään tuotantoon lukuun ottamatta Kuninkaantammen tonttia 33398/2, jossa sallitaan myös säännelty tuotanto. Kuninkaantammen tonttia esitetään varattavaksi Kehittyvä kerrostalo -tonttihakuun.

Säänneltyyn asuntotuotantoon esitetään varattavaksi Att:lle noin 175 asunnon tuotantoa vastaava määrä tontteja. Lisäksi esitetään tontteja varattavaksi erikseen järjestettävillä kilpailuilla sekä tonttihauilla myöhemmin luovutettavaksi noin 1 127 asunnon tuotantoa vastaava määrä.

Yhteensä tontteja esitetään varattavaksi noin 1 302 asunnon tuotantoa varten. AM-ohjelmassa vuositavoitteeksi on esitetty varattavaksi tontteja 4 900 asunnon tuotantoa varten. Jotta tavoitteeseen on yleensä



mahdollista päästä, tulee lähivuosien kuluessa rakentamiskelpoisia tontteja olla tarjolla. Tällä hetkellä tarjotaan niukkuutta.

Tontinvarausesityksen valmistelussa on huomioitu alueellinen tasapaino ja yksipuolisten asuinalueiden välttäminen ja segregaaation ehkäiseminen. Kaupungin pitkäjänteinen työnjälki alkaa näkymään projektialueilla. Projektialueiden asuntotuotannon hallintamuoto on toteutunut / muodostunut AM-ohjelman tavoitteiden mukaiseksi.

## Esittelijän perustelut

### Yleistä tontinvarausesityksestä

Vuoden 2022 tontinvarauskierroksella tontteja varataan seuraavasti:

- Tontit, jotka esitetään varattaviksi Att:lle. Varausesitys kattaa noin 175 asunnon tuotannon (14 400 k-m<sup>2</sup>).
- Tontit, jotka esitetään luovutettavaksi myöhemmin erillisellä kilpailulla ja/tai tonttihakulla. Varausesitys kattaa noin 1 127 asunnon tuotannon (93 500 k-m<sup>2</sup>).

Siten varattaviksi esitetään tontteja yhteensä noin 1 302 asunnon rakentamiseen noin 2 500 asukkaalle. Todellisuudessa asuntoja toteutuu jonkin verran laskennallista määrää enemmän, sillä asuntojen keski-koot ovat pienentyneet erityisesti sääntelemättömässä tuotannossa. Suuntaus ei ole kaupungin tavoitteiden mukainen ja muun ohella tontinvarausehdoilla pyritään ohjaamaan asuntojakaumaa monipuolisemmaksi.

Asuinrakennusoikeuden määrä esityksessä on yhteensä 107 900 k-m<sup>2</sup>. Liikerakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 900 k-m<sup>2</sup>.

Varattaviksi esitettävät tontit sijaitsevat seuraavissa kaupunginosissa ja seuraavilla alueilla:

- 10. Sörnäinen: Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa
- 29. Haaga: Etelä-Haaga
- 33. Kaarela: Kannelmäki, Honkasuo, Kuninkaantammi
- 45. Vartiokylä: Puotila
- 49. Laajasalo: Yliskylä, Kruunuvuorenranta

Varattaviksi esitettävät tontit arvioidaan pääsääntöisesti rakentamiskelpoisiksi varausaikana eli noin kolmen vuoden kuluessa. Nyt varattavilla tonteilla on lainvoimaiset asemakaavat lukuun ottamatta Att:lle varattavia tontteja Yliskylästä. Yliskylän tonttien varauksia voidaan mahdollisesti joutua myöhemmin jatkamaan. Varattavaksi esitetään lisäksi alue Puotilasta kumppanuuskaavoitukseen. Tällä alueella lopullinen raken-



tamiskelpoisuus riippuu muun ohella asemakaavoituksen etenemisestä.

Varattavaksi esitettävien tonttien perustiedot on esitetty liitteessä 2 (tontinvaraustaulukko). Sijainti- ja kaavakartat ovat liitteenä 4.

Yleisiä perusteluja täydentävät tontti- ja hankekohtaiset perustelut on esitetty liitteessä 1 (tonttivarauksen perustelut ja ehdot 2022).

Yksityisille toimijoille suunnattua tonttihakua ei järjestetty vuoden 2022 aikana. Rajallinen määrä tontteja ei ole mahdollistanut tonttihakua. Tämä vaikuttaa suurelta osin vuoden 2022 varauskierroksen kokoon.

Kokonaisuudessaan varausesitys on edellisvuoden varausesitystä (2 700 asuntoa, 220 825 k-m<sup>2</sup>) pienempi. Viime vuonna varattiin tontteja (45 900 k-m<sup>2</sup>) kaava-alueilta, joista on sittemmin valitettu ja asemakaavojen lainvoimaistuminen on viivästynyt. Malmilta Nallerinteen asemakaava-alueelta varattiin 24 500 k-m<sup>2</sup> yksityisille toimijoille ja Vuosaaresta Meri-Rastilan itäosan asemakaava-alueelta varattiin 21 400 k-m<sup>2</sup> Att:lle. Tonttien varauksista olisi siten voitu yhtä lailla päättää tänä tai ensi vuonna, koska asemakaavojen valitukset ovat vielä oikeusasteissa käsittelyssä.

Varausesitykseen sisältyvien tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojen määrittelyn pohjana ovat toimineet AM-ohjelmassa koko kaupungin tasolle asetetut tavoitteet vuosille 2021-2022 sekä ohjelmassa asetettu tavoite asuntokannan alueellisesta monimuotoisuudesta segregaaion ehkäisemiseksi.

Nyt varattavaksi esitettävien tonttien hallinta- ja rahoitusmuotoja määritettäessä on otettu huomioon kunkin alueen jo olemassa oleva asuntokanta ja alueiden erityispiirteet, jotta vältetään yksipuolisilta alueilta. Pyrkimyksenä on vahvistaa niitä asumismuotoja, joita alueelle tarvitaan lisää. Tonteille esitettävät hallinta- ja rahoitusmuodot on määritelty yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asuminen-yksikön kanssa.

#### Att:lle esitettävät varaukset

Varausesityksessä Att:lle esitetään varattavaksi tontteja kahdesta kaupunginosasta yhteensä 14 400 k-m<sup>2</sup> eli noin 175 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Att:lle esitettävistä varauksista (12 500 k-m<sup>2</sup>) noin 54 % kohdistuu valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon (noin 94 asuntoa) ja noin 46 % välimuodon tuotantoon (noin 81 asuntoa). Att:lle



varattavaksi esitettävälle tonteille sijoittuu liikerakennusoikeutta yhteensä 400 k-m<sup>2</sup>.

Vuonna 2021 Att:n rakennuttamia asuntoja valmistui 928, joista valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja oli 647, asumisoikeusasuntoja oli 92 kappaletta ja Hitas-asuntoja 189 kappaletta.

Att:illä on ollut useamman hankkeen sekä Hitas- että ARA-tuotannon kanssa haasteita tänä ja viime vuonna. Hankkeita ei ole saatu liikkeelle alkuperäisen aikataulun mukaan, koska urakkatarjouksia ei ole saatu ollenkaan tai jos on saatu, ne ovat olleet liian korkeita.

AM-ohjelman täytäntöönpanoa koskevan päätöksen mukaan kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä tulee huolehtia. Vuonna 2022 Att:n tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa. Ensi vuodeksi tavoitetta on nostettu 2 000 asuntoon. AM-ohjelman mukaan tästä Att:n tuotantotavoitteesta puolet tulisi toteuttaa valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona.

Tonttien varaamisella luodaan edellytykset Att:lle saavuttaa tuotantotavoitteet.

Voimassa olevista kaikista tontinvarauksista on Att:lle varattu noin 21,6 % eli noin 5 453 asunnon tuotantoa vastaava määrä (tilanne 31.8.2022). Tämä vastaa noin neljän vuoden tuotantotavoitetta. AM-ohjelman mukainen tavoite on, että kaupungin omalle asuntoyhtiölle on varattu 30 % tontinvarauksista. Kuitenkin on hyvä tiedostaa, että AM-ohjelman mukaiset tavoitteet kaupungin omalle asuntoyhtiölle eivät saa olla ristiriidassa kaupungin muiden tavoitteiden ja arvojen kanssa. Valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja ei voi ennestään lisätä alueille, joissa kyseistä hallinta- ja rahoitusmuotoa on liikaa, koska kaupungin tulee omilla toimenpiteillään välttää yksipuolisten asuinalueiden syntyä ja ehkäistä segregatiota. Osa Att:lle jo varatuista tonteista ei kuitenkaan ole nykyisellään kaavoituksen keskeneräisyyden, tonttien esirakentamisen tai kunnallistekniikan puuttumisen johdosta luovutuskelpoisia. Tilanne on myös sama muille toimijoille / kilpailuun varattujen tonttien osalta.

Tontti- ja hankekohtaiset perustelut on esitetty liitteessä 1 tonttivarauksen perustelut ja ehdot 2022.

Att:lle varattavaksi esitettävät tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019, (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla ne pitkäaikaisesti.

## Subventiot



Att:lle säänneltyyn tuotantoon varattavaksi esitettävien tonttien markkina-arvo on likimäärin noin 8 milj. euroa ja pääoma-arvo säänneltyyn tuotantoon luovutettuna arviolta noin 6 milj. euroa. Tällöin kaupungin subvention määräksi voidaan arvioida noin 2 milj. euroa.

Kilpailuilla ja/tai erillisillä tonttihauilla varattaviksi esitettävät tontit

Kilpailuilla ja erillisillä tonttihauilla varattaviksi esitetään tontteja yhteensä noin 93 500 k-m<sup>2</sup> eli noin 1 127 asunnon rakentamista vastaava määrä. Tontteja esitetään sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon lukuun ottamatta Kuninkaantammen tonttia 33398/2, jolle sallitaan myös säänneltyä tuotantoa.

Hintakilpailuihin esitetään varattavaksi tontteja yhteensä noin 203 asunnon rakentamista vastaava määrä. Tontit sijaitsevat Honkasuolla ja Kruunuvuorenrannassa.

Laatukilpailuun esitetään varattavaksi yksi tontti merenrannalta Verkosaaresta noin 269 asunnon rakentamista varten. Tontille sijoittuu asumisen lisäksi liikerakennusoikeutta.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn ja kumppanuuskaavoitukseen esitetään varattavaksi alue Puotilasta Puotilanrannan asemakaava-alueelta. Neuvottelumenettelyn / kumppanuuskaavoituksen tarkoituksena on hakea uusia teknisiä ratkaisuja saaren toteuttamiseksi.

Kehittyvä kerrostalo -tonttihakuun esitetään varattavaksi tontteja noin 155 asunnon rakentamista vastaava määrä. Tontit sijaitsevat Etelä-Haagassa, Honkasuolla ja Kuninkaantammessa.

Kehittyvä kerrostalo -tonttihaussa on ensimmäistä kertaa mukana rakennettu kiinteistö. Tälle tontille tulee esittää yksi tai kaksi kehittämissideaa siten, että idea koskee sekä peruskorjattavaa rakennusta ja uudistuotantoa tai siten, että peruskorjattavalle rakennukselle ja uudistuotannolle esitetään erilliset kehittämissideat.

Perustelut on esitetty liitteessä 1 tonttivarauksien perustelut ja ehdot 2022.

## AM-ohjelma

Kaupunginvaltuusto on 11.11.2020 (§ 313) hyväksynyt Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma 2020). Ohjelmassa määritellään kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet, jotka on järjestetty neljän teeman alle:

- asuntotuotannon määrä
- asuntotuotannon laatu



- elinvoimaiset alueet ja segregaatien ehkäiseminen
- asuntokannan ja kaupungin asunto-omaisuuden kehittäminen.

Ohjelman mukaan vuosina 2020-2022 asuntotuotannon vuosittainen tavoite on 7 000 asuntoa, joista 4 900 toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Kaupungin oma asuntotuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa. Asuntotuotantotavoitteella pyritään vastaamaan Helsingin kiireään asuntomarkkinatilanteeseen ja samalla pyritään vaikuttamaan asumisen hintatasoon. Tämä kunnianhimoisen 4 900 asunnon tason saavuttaminen edellyttää muun muassa, että kaupungilla on tarjota toimijoille rakentamiskelpoisia tontteja eri puolilta kaupunkia.

Elokuun lopussa 2022 tonttivarauksista noin 30 % (noin 565 865 k-m<sup>2</sup> eli noin 7 457 asuntoa) oli asemakaavallisesti vielä kesken: suunnitella, luonnos-, ehdotusvaiheessa tai käsiteltävänä oikeusasteissa.

Helsingin asuntopolitiikan keskeisenä periaatteena on pitkään ollut varmistaa kaikkien asuinalueiden monipuolinen asukas- ja asuntorakenne. Eri hallinta- ja rahoitusmuodolla varmistetaan monipuolinen sosioekonominen väestörakenne, joka puolestaan hillitsee alueellista eriytymistä.

Keskeisimmillä uusilla aluerakentamiskohteissa / projektialueilla kuten Kalasatamassa, Länsisatamassa, Kruunuvuorenrannassa, Pasilassa, Kuninkaantammassa, Honkasuolla ja Malmin lentokentän alueella asuntotuotannossa toteutetaan kaupungin AM-ohjelman mukaista hallintamuotojakaumaa systemaattisesti. Alueellinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma suunnitellaan kaupunkitasoisessa yhteistyössä jo varhaisessa vaiheessa ennen tonttien varaamista. Projektialueiden hallintamuotojakauma näkyy AM-ohjelman mukaisena vasta koko alueen valmistuttua. Esimerkiksi Kalasataman ja Jätkäsaaren alueita on rakennettu jo yli kymmenen vuotta ja vasta nyt asuntorakentamisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma alkaa näkymään AM-ohjelman tavoitteiden mukaisena.

Kalastamassa hallinta- ja rahoitusmuotojakauma olisi varausesityksen jälkeen seuraavanlainen:

- 24 % (tavoite: 25 %) valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja,
- 26 % (tavoite: 30 %) välimuodon asuntoja,
- 50 % (tavoite: 45 %) sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja

Jätkäsaarella hallinta- ja rahoitusmuotojakauma olisi varausesityksen jälkeen seuraavanlainen:





- 29 % (tavoite: 25 %) valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja,
- 28 % (tavoite: 30 %) välimuodon asuntoja,
- 43 % (tavoite: 45 %) sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja

Kuninkaantammi ja Honkasuo hallinta- ja rahoitusmuotojakauma olisi varausesityksen jälkeen seuraavanlainen:

- 20 % (tavoite: 25 %) valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja,
- 40 % (tavoite: 30 %) välimuodon asuntoja,
- 40 % (tavoite: 45 %) sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja

Kruunuvuorenranta hallinta- ja rahoitusmuotojakauma olisi varausesityksen jälkeen seuraavanlainen:

- 28 % (tavoite: 25 %) valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja,
- 35 % (tavoite: 30 %) välimuodon asuntoja,
- 37 % (tavoite: 45 %) sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja

Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan alueen hallinta- ja rahoitusmuodon jakauma on toistaiseksi painottunut säänneltyyn asuntotuotantoon. Rakentamisen edetessä merenrantatonteille sääntelemättömän tuotannon osuus kasvaa.

Kaupunki on systemaattisesti varannut tontteja AM-ohjelman mukaisesti hallinta- ja rahoitusmuotoihin. Tavoitteiden mukaiset tulokset alkavat näkymään alueiden valmistumisen lähestyessä loppuaan. Tonttivarauksissa on varmistettu, etteivät uudet asuntoalueet muodostu pelkästään vuokra- tai omistusasuntovaltaisiksi, vaan alueelta löytyy kaikkia hallinta- ja rahoitusmuodon asuntoja AM-ohjelman mukaisesti huomioiden kuitenkin kunkin alueen jo olemassa oleva asuntokanta ja alueiden erityispiirteet.

Alueilla, joilla on yli 50 % vuokra-asuntoja alueen asuntokannasta, kaupunki pyrkii omilla toimenpiteillään välttämään vuokra-asumisen lisäämistä. Asuntokantaa tarkastellaan oppilaaksiottoalueittain, jotta jokaisen koulun oppilasrakenne muodostuisi monipuoliseksi.

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.



Varausesitykseen sisältyvien tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojen määrittelyn pohjana ovat toimineet AM-ohjelmassa koko kaupungin tasolle asetetut tavoitteet vuosille 2021-2022 sekä ohjelmassa asetettu tavoite asuntokannan alueellisesta monimuotoisuudesta segregaaion ehkäisemiseksi.

#### Hitas-tuotanto

Kaupunginvaltuusto päätti 11.11.2020 (§ 313) käynnistää valmistelun nykymuotoisen Hitas-järjestelmän lakkauttamisesta ja sen korvaamisesta uudella järjestelmällä, jolla turvataan kohtuuhintainen omistussuominen. Päätös on kirjattu AM-ohjelmaan.

Päätöksen jälkeen kaupunki on osoittanut tontteja edelleen Hitas-tuotantoon tontinvarauskäytännön mukaisesti. Käytäntöä on tarkoitus jatkaa siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuusto on tehnyt päätöksen nykyisen Hitas-tuotannon korvaavasta järjestelmästä tai muista toimenpiteistä.

Varausesitys käsittää yhden Att:lle välimuotoon osoitettavan tontin, joka voidaan toteuttaa joko Hitas- ja/tai asumisoikeustuotantona. Lisäksi Kehittyvä Kerrostalo-tonttihakua varten osoitetaan yksi tontti, joka on mahdollista toteuttaa myös Hitas-tuotantona.

#### Yleiset varausehdot

Att:n tontinvarauksissa noudatetaan liitteen 1 mukaisia tonttikohtaisia ja liitteen 1 alaliitteiden varausehtoja. Kaupunkiympäristölautakunta päättää erikseen erillisillä kilpailuilla ja tonttihauilla luovutettavien tonttien varausehdoista kilpailuohjelmien hyväksymisen ja/tai tonttien varaamisen yhteydessä.

#### Asuntotonttien hankevaraukset ja tontinluovutuskilpailut

Tavoitteena on toteuttaa asuntotonttien hankevarauksia ja tontinluovutuskilpailuja 4 900 asunnon verran vuonna 2022.

Asuntotonttien hankevarauksia ja tontinluovutuskilpailuja on toteutettu noin 2 700 asunnon verran (tilanne 3.11.2022). Asuntotonttien hankevarauksia ja tontinluovutuskilpailuja on vielä loppuvuodesta päätöksenteossa arviolta noin 1 200 asunnon verran.

#### Asuinkerrostalojen täydennysrakentaminen kaupungin vuokraamilla asuntotonteilla

Kaupunginhallitus on 26.4.2021 (§ 310) hyväksynyt kaupungin maapolitiikassa noudatettavaksi Helsingin maanhankintaan ja asemakaavoitukseen liittyvät maapoliittisia periaatteita koskevat linjaukset sekä soveltamisohjeet. Tavoitteena on muun muassa edistää täydennysrakentamista.



tamista vuokratonteilla sekä kannustaa tontinvuokralaisia ja rakennusalan toimijoita kehittämis- ja täydennysrakentamishankkeisiin. Kaupunki käynnistää yhdessä tontinvuokralaisen kanssa vuokratonttia koskevan asemakaavanmuutoksen tekemällä yhteisen kaavamuutoshakemuksen, joka korvaa tontinvarauksen.

Asuntotonttien yhteisiä kaavamuutoshakemuksia on tehty yhteensä kuusi kappaletta lokakuun 2022 loppuun mennessä. Uutta rakennusoi-keutta näissä hankkeissa on yhteensä noin 38 000 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa noin 550 asunnon rakentamista.

#### Tontinvarausesityksen vaikutus varauskantaan

Tämän varausesityksen jälkeen kaupungilla on varattuna tontteja yhteensä noin 1,96 milj. k-m<sup>2</sup> eli noin 26 455 asunnon rakentamista varten ja asuntoja noin 50 000 asukkaalle.

Varausesityksen jälkeen koko kaupungin alueen varauskannasta on varattuna noin:

- 20 % valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon,
- 25 % välimuodon tuotantoon ja
- 55 % sääntelemättömään tuotantoon.

Yksityisille toimijoille tontteja on varattuna noin 14 779 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Opiskelija- ja nuorisoasumiseen on varattuna tontteja noin 1 121 asunnon rakentamista vastaava määrä. AM-ohjelman mukainen vuosittainen tuotantotavoite vuosille 2021-2022 on 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoa. Varauskanta vastaa lähes neljän vuoden tuotantotavoitetta.

Att:lla on varattuna tontteja noin 5 628 asunnon rakentamista vastaava määrä, mikä vastaa noin neljän vuoden tuotantotavoitetta. Att:n varauksista 51 % on valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja 49 % välimuodon tuotantoon. Koko varauskannasta Att:n osuus on noin 21 %.

Kilpailuja ja erillisiä tonttihakuja varten on varattuna tontteja noin 6 048 asunnon rakentamista vastaava määrä.

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

Katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen on liitteenä 5.

#### Asuinrakentamisen toteutuminen ja lähiajan näkymät Helsingissä



## Vuosi 2021

Asuinrakentaminen jatkui vilkkaana Helsingissä vuonna 2021. Asuntoja valmistui yhteensä 7 105, joista 6 815 valmistui uustuotantona ja laajennuksina.

Kaikkien vuonna 2021 valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala laski edellisvuoden 58 neliömetristä 54,34 neliömetriin. Vaikka huoneistotyyppisistä lukumäärällisesti eniten rakennettiin yhä kaksioita (2 120 asuntoa), nousi yksioiden osuus lähes 31 prosenttiin koko asuntotuotannosta. Vastaavasti suurempien perheasuntojen osuus kokonaistuotannosta pieneni hieman edellisvuodesta.

Vuonna 2021 valmistuneista asunnoista 39 % oli sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (2636 kpl). Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja valmistui enemmän kuin kertaakaan aikaisemmin 2000-luvun tarkastelujaksolla. Edelliseen vuoteen verrattuna vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja valmistui 1 126 asuntoa enemmän. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentaminen on ollut yleisesti vilkasta kaikissa suurissa kaupungeissa, ei pelkästään Helsingissä. Vapaana olevien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä lisääntyi pandemian aikana ja tyhjillään olevia vuokra-asuntoja on selvästi enemmän kuin ennen koronapandemiaa.

Vuonna 2021 asuntorakentaminen keskittyi erityisesti Jätkäsaaren, Kalasataman, Sompasaaren ja Pasilan alueille. Myös Herttoniemeen, Koskelaan ja Laajasalon Kruunuvuorenrantaan valmistui merkittävä määrä uudisasuntotuotantoa. Merkittävässä roolissa on ollut myös täydennysrakentamiskohteet eri puolilla kaupunkia. Helsingissä asuntorakentaminen on painottunut vahvasti kerrostaloasuntoihin, uudistuotannosta valtaosa on kerrostaloasuntoja.

## Vuosi 2022

Vuonna 2022 kaupungin asuntotonttien luovutukselle asetetut tavoitteet saavutettaneen vain osittain. Luovutetun asuinrakennusoikeuden määrä syyskuun loppuun mennessä oli noin 125 000 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa laskennallisesti noin 1 790 asuntoa. Koko vuoden tavoitteena on, että luovutetaan asuntotontteja 4 900 asunnon rakentamiseen.

Tänä vuonna syyskuun loppuun mennessä on valmistunut 4 129 asuntoa. Tasaisella tahdilla laskien päädyttäisiin noin 5 500 valmistuneeseen asuntoon, mikä jää kaupungin tavoitteesta (7000 asuntoa) noin tuhat asuntoa. Valmistuneiden asuntojen määrässä on nähtävissä pientä laskua verrattuna edeltäviin vuosiin.



Myös asuinrakentamisen aloituksissa on nähty pieni notkahdus, jolla on vaikutusta ensi vuoden valmistuneiden asuntojen lukumäärään. Heinäsyyskuun aikana rakennuslupia myönnettiin 943 asunnon rakentamiseksi, kun kahtena aiempana vuonna lupia on myönnetty vastaavana ajankohtana keskimäärin noin 1 500 asunnolle. Syyskuun loppuun mennessä oli aloitettu 3 884 asunnon rakentaminen, joista 1 919 asuntoa oli kaupungin luovuttamille tonteille.

Edellä esille nostetuista vuoden 2022 luvuista on pääteltävissä, että rakentamisessa havaittu notkahdus jatkunee myös ensi vuoden asuntorakentamisessa. Rakentamista hidastaa erityisesti kustannusten nousu.

Sota Ukrainassa ja sitä seuranneiden pakotteiden aiheuttama yleinen epävarmuus on alentanut kuluttajien luottamusta omaan talouteen. Epävarmuus, inflaatio ja korkojen nousu vähentävät kiinnostusta lainottoon siirtäen asunnonostoaikeita myöhempään tulevaisuuteen. Tämä näkyy väistämättä omistusasuntotuotannon aloituksissa.

Inflaatio vaikuttaa negatiivisesti kuluttajien talouteen kohonneina kustannuksina etupäässä sähkön, polttoaineiden ja ruoan hinnan voimakkaana nousuna. Hintojen nopea nousu leikkaa kotitalouksien ostovoimaa, mikä heikentää yksityisen kulutuksen kasvunäkymiä. Toisaalta suhteellisen hyvänä jatkuva työllisyyskehitys pitää asuntokysyntää yllä ja pandemian aikana kuluttajille kertyneet säästöt helpottavat selviytymistä kohonneista kustannuksista.

Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset nousivat vuoden 2022 maaliskuussa 7,5 % vuodentakaisesta. Rakennuskustannusten nousu on näkynyt korkeina urakkatarjouksina, joka heijastuu varsinkin ARA-kohteiden aloituksiin.

Myös sääntelemätön omistusasuntotuotanto on haasteiden edessä, koska kuluttajilla on määrätty määrä rahaa käytettävissä asumiseen. Rakennusyhtiöt eivät voi siirtää nousseita kustannuksia asuntojen myyntihintoihin, minkä johdosta hankkeet siirtyvät toteutettavaksi myöhempään ajankohtaan tai tonttivarauksista jopa luovutaan.

#### Lähiajan näkymät

Talouden suhdannevaihtelut näkyvät yleensä Helsingissä ensimmäisenä, koska Helsingissä on eniten asuntosijoittajia ja helsinkiläisillä on enemmän asuntovelkaa kuin muilla suomalaisilla. Oman kodin vaihtajat saattavat pitkittää osto- ja myyntiaikeita, kun taas asuntosijoittajat laittavat herkemmin sijoitusasunnot myyntiin. Toisaalta sijoitusasuntojen myyntiin tuleminen saattaa auttaa ensiasunnon ostajia omistusasumisen tielle ja helpottaa pienten asuntojen etsijöitä löytämään asunnon.



Kunnianhimoisten asuntotuotantotavoitteiden saavuttaminen tulee olemaan haastavaa myös ensi vuonna. Vuoden 2023 taloudellinen kehitys on epävarmaa. Rakennus- sekä rahoituskustannusten nousu heikentävät asuntotuotannon toteutumisen edellytyksiä. Rakennusmateriaalin saatavuusongelmat tuovat myös haasteensa asuntotuotannon toteuttamiseen. Lokakuussa Rakennusteollisuus RT ry ilmoitti mediatiedotteessa, että rakennusala on kohtaamassa kolmannen kriisin lyhyen ajan sisällä. Tiedotteessa todettiin, että rakentaminen vähenee vuonna 2023 arviolta 2 prosenttia. Myös oman haasteensa tuo asuntotuotantotavoitteiden saavuttamiseen se, ettei rakentamiskelpoisia tai lähes rakentamiskelpoisia tontteja muodostu asemakaavojen viivästymisestä, kaatumisesta tai esirakentamisen resurssien puutteesta johtuen.

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. Varattavaksi esitettävien tonttien hallinta- ja rahoitusmuodot on määritelty yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asuminen-yksikön kanssa.

Tontinvarausesityksen valmistelussa on huomioitu alueellinen tasapaino ja yksipuolisten asuinalueiden välttäminen ja segregaaation ehkäiseminen. Kaupungin pitkäjänteinen työnjälki näkyy projektialueilla hallinta- ja rahoitusmuodon osalta. Tänä vuonna varauskierroksen tonteista esitetään varattavaksi prosentuaalisesti eniten sääntelemättömään tuotantoon, johtuen muun muassa Puotilanrannan kumppanuuskaavotusalueen isosta rakennusoikeudenmäärästä. Myöhäisemmässä vaiheessa Puotilanrannan asemakaava-alueelta tullaan luovuttamaan tontteja säänneltyyn tuotantoon. Koko Puotilanrannan asemakaava-alueen hallinta- ja rahoitusmuoto vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta, vaikka nyt esitetään varattavaksi vain sääntelemättömään tuotantoon tontteja.

Varattavat tontit mahdollistavat alle puolen vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon ja asuntoja noin 2 500 asukkaalle. Kahdella asuinkerrostalotontilla Laajasalosta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, joten näiden osalta rakentaminen edellyttää muun ohella asemakaavan voimaantumista. Suurimman osan varattavista tonteista arvioidaan olevan rakentamiskelpoisia vuoden 2025 loppuun mennessä, mistä syystä Att:n tontinvarauksia esitetään vuoden 2025 loppuun saakka. On mahdollista, että joitakin varauksia joudutaan myöhemmin jatkamaan. Kilpailuihin ja tonttihakuihin suunnatut tonteille ei esitetä varausaikaa, koska tonteilla ei ole vielä toteuttajaa.



Vaikka uusia tontteja ja alueita kaavoitetaan runsaasti (noin 700 000 k-m<sup>2</sup> vuosittain), ei rakentamiskelpoisia tontteja muodostu samassa määrin varattavaksi ja luovutettavaksi. Lainvoiman saa vuosittain pieni osa asemakaavoja kuin mitä niitä kaavoitetaan. Vuonna 2021 hyväksytyistä asumisen asemakaavoista sai ainoastaan 15 % lainvoiman. Lisäksi suurin osa kaavoista sijoittuu suurille projektialueille, joilta tonttien varaaminen ja luovuttaminen tapahtuu useiden vuosien aikana rakentamisen edetessä vaiheittain.

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

Ensi vuonna esitetään kaupunginhallitukselle uusia tontinvarauksia.

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.

## Toimivalta

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

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178  
marja.hannikainen(a)hel.fi  
Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897  
petra.santos(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Tonttivarauksen perustelut ja ehdot 2022
- 2 Tontinvaraustaulukko
- 3 Varausaluekartta Puotilanrannan asemakaavamuutosalueelta
- 4 Sijainti- ja kaavakartat
- 5 Katsaus asuntonttien varaustilanteeseen Helsingissä

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



29.11.2022

Asia/5

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 4

Kymp/Maka/Make/MVJ

Esitysteksti

## Tiedoksi

Kanslia/Rämö, Linden, Nelskylä, Villeneuve, Sippola-Alho

Kanslia/TASO/Meuronen, Karjalainen, Sänntti, Ahola, Asikainen, Suominen, Takala, Tanner

Kymp/Rya/Att/Kivisyryjä, Kukkaslahti

Kymp/Maka/Make/Haapamäki, Hannikainen, Hautala, Kajan, Mannisto, Tallila, Järvinen, Koskinen, Pasuri

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 22.11.2022 § 655