



## § 349

### Lyhyt katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen sekä kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamiseksi asuntohankkeita varten

HEL 2018-005647 T 10 01 01 00

#### Esitys

A

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

B

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

C

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

D

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

#### Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan viidennen esityksen kokouksen kolmantena asiana.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho



#### Lisätiedot

Petra Santos, kiinteistöasiamies, puhelin: 09 310 31897  
petra.santos(a)hel.fi  
Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800  
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi  
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439  
miia.pasuri(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Yhteenvetotaulukko tontinvarausesityksestä
- 2 Tontinvarausmuistio 12.6.2018
- 3 Yhteenvetokartta tontinvarausesityksestä
- 4 Sijainti- ja tonttikartat (yksityiset)
- 5 Hakijat, joiden hakemuksen perusteella ei esitetä varausta
- 6 Sijainti- ja tonttikartat (Att)
- 7 Sijainti- ja tonttikartat (kilpailut)
- 8 Perustelumuistio 12.6.2018

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

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 on luoda edellytykset asuntotuotannon määrä nostamiseen 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä. Asuntotuotantotoimiston (nyk. Helsingin kaupunki asuntotuotanto, jäljempänä Att) AM-ohjelman mukainen tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, josta puolet, eli 750 asuntoa, tulisi toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

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



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

Nyt käsiteltävä tontinvarausesitys koostuu (1) yleisen tonttihaun perusteella yksityisille rakennusalan toimijoille ja ryhmärakennuttajille varattavaksi esitettävistä tonteista, (2) Att:lle varattavaksi esitettävistä tonteista sekä (3) tonteista, jotka esitetään luovutettavaksi erillisellä kilpailulla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä.

Tontinvarausesitys käsittää tontteja yhteensä noin 4 780 asunnon rakentamista varten, eli noin 8 800 asukkaalle. Varattavaksi esitettävien tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 387 690 k-m<sup>2</sup>. Tonteista noin 1 557 asuntoa vastaava määrä (noin 125 710 k-m<sup>2</sup>) esitetään varattavaksi yksityisille rakennusalan toimijoille, noin 1 810 asuntoa vastaava määrä (noin 147 800 k-m<sup>2</sup>) Att:lle ja noin 1 413 asuntoa vastaava määrä (noin 114 180 k-m<sup>2</sup>) luovutettavaksi erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyillä.

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

Varattavaksi esitettävät tontit mahdollistavat laskennallisesti noin 1,1 vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon ja asuntoja noin 8 800 asukkaalle. Asuntojen määrä ylittää hieman vuotuisen asuntotuotantotavoitteen, mutta toisaalta on syytä huomata, että osalle tonteista päästään todennäköisesti rakentamaan vasta varausajan loppupuolella eli lähes kolmen vuoden kuluttua. Nyt käsiteltävien tontinvarauksen jälkeen kaupungilla olisi varattuna tontteja yhteensä lähes 26 000 asunnon rakentamista varten, eli noin 1,97 milj. k-m<sup>2</sup>. Varauskanta mahdollistaisi tällöin noin kuuden vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon (4 320 as/vuosi) ja asuntoja lähes 48 000 asukkaalle.

Tontinvarausesitys ottaa huomioon AM-ohjelman mukaan määräytyvän rahoitus- ja hallintamuotojakauman (prosenttisuhteilla 25-30-45). Asuntomäärien mukaan laskettuna varausesityksen jälkeen varauskannasta



noin 23 % olisi varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, 32 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 45 % sääntelemättömään asuntotuotantoon. Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon laskeetaan mukaan myös opiskelija- ja nuorisoasuminen.

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

## Esittelijän perustelut

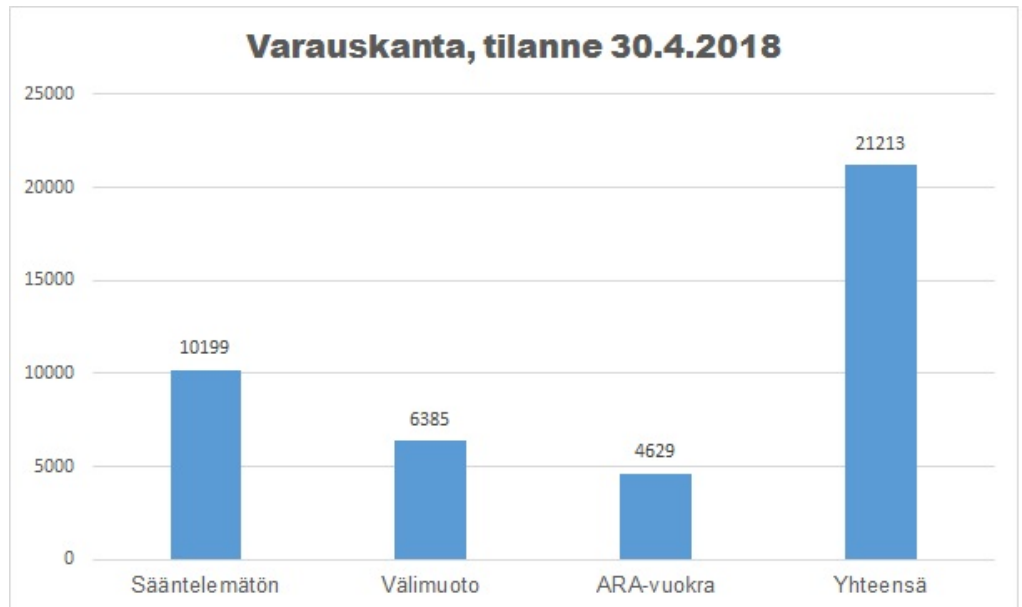
### Lyhyt katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen

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 on luoda edellytykset asuntotuotannon määrä nostamiseen 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma määrittyy ohjelman mukaan siten, että 25 % asuntotuotannosta toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (1 500 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja 100 nuorisoasuntoja), 30 % ns. välimuodon asuntotuotantona (Hitas-, osaomistus- ja asumisoikeusasunnot, 1 800 asuntoa) ja 45 % vapaarahoitteista sääntelemättömää omistus- ja vuokra-asuntotuotantoa (2 700 asuntoa).

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

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

Koko kaupungin (kaikki varaukset) tontinvaraustilanne (30.4.2018) on esitetty asuntomäärinä rahoitus- ja hallintamudoittain oheisessa taulukossa (lähde, talous- ja suunnitteluosasto, ATO-rekisteri):



Edellä mainitun perusteella voitaneen todeta, että tilanne tontinvarauskannan osalta on ainakin laskennallisesti tarkasteltuna varsin hyvä. Asuntotuotannon kannalta ongelmana kuitenkin on, että iso osa varatuista tonteista ei ole nykyisellään kaavoituksen keskeneräisyyden, tonttien esirakentamisen tai kunnallistekniikan puuttumisen johdosta rakentamiskelpoisia.

Tontinvarauskannasta noin 52 % on tällä hetkellä kohtuuhintaista säänneltyä tuotantoa ja noin 48 % sääntelemätöntä tuotantoa. Jakauma noudattaa melko hyvin AM-ohjelman mukaisia tavoitteita säännellyn tuotannon määrän jäädessä hieman asetetuista tavoitteista. Tulevissa tontinvarauksissa säännellyn asuntotuotannon painottaminen onkin perusteltua nykyisen jakauman tasapainottamiseksi. Säännellyn asuntotuotannon painottaminen on perusteltua myös siitä syystä, että yksityiselle maalle toteutettavat hankkeet ovat pääasiassa sääntelemätöntä asuntotuotantoa. Hitas-tuotantoa ei toteudu yksityiselle maalle lainkaan ja muutakin säänneltyä tuotantoa varsin vähän. Valtio puolestaan on sitoutunut omassa tontinluovutuksessaan myötävaikuttamaan siihen, että Ara-vuokra-asuntoja Helsingin seudulla rakennuttavan valtio-omistaisen toimijan asuntotuotantotavoitteet toteutuvat.

Tontinvarausten suhteen AM-ohjelman tavoitteena on pysyttää tontinvarauskanta tasolla, joka mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla. Siten varattuna tulisi kulloinkin olla noin 17 280 asuntoa vastaava määrä tontteja. Vaikka varaustilanne onkin nyt hyvä, on rakentaminen vilkasta ja uusia kohteita lähtee rakenteille jatkuvasti. Lisävarausten tekeminen on asetettujen tavoitteiden ylläpitämiseksi perusteltua.

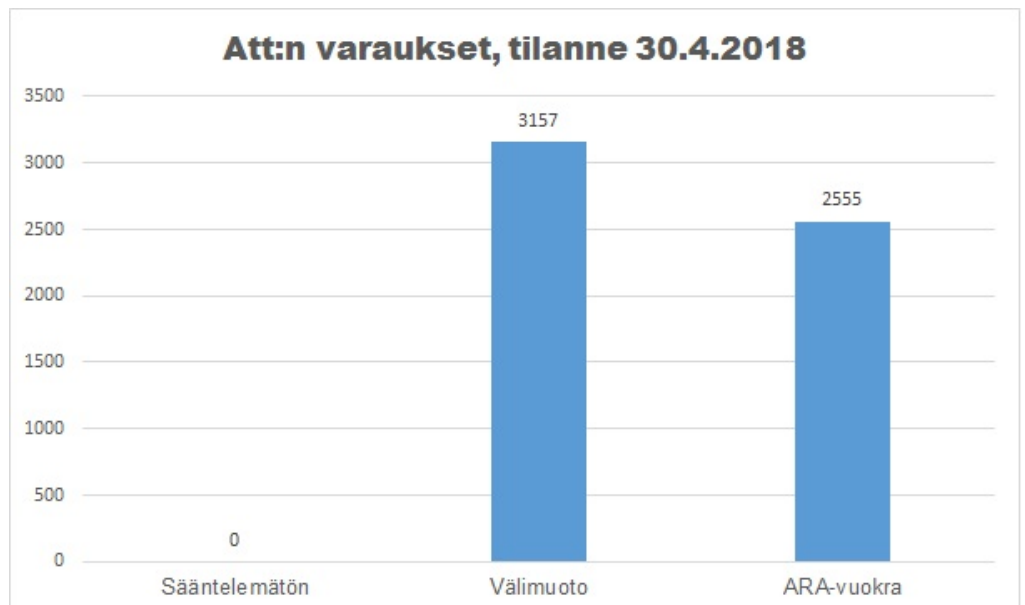


## Att:n tontinvaraustilanne

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

Att:lle on varattuna tällä hetkellä (tilanne 30.4.2018) tontteja yhteensä noin 5 700 asunnon rakentamista varten. Tämä vastaa laskennallisesti hieman alle neljän vuoden tuotantoa. Att:n tuotantotavoite 1 500 as/vuosi tarkoittaa sitä, että sen osuus kaupungin maalle toteutettavasta asuntotuotannosta tulisi olla noin 35 %. Koko tontinvarauskannasta asuntotuotannolle on varattuna tällä hetkellä noin 30 %, joka vastaa vajavaisesti asetettua tuotantotavoitetta.

Att:n tuotantotavoitteiden saavuttaminen edellyttää, että sen tonttivaranto on turvattu myös pidemmällä tähtäimellä. Tämä mahdollistaa mm. toiminnan pitkäjänteisen suunnittelun ja resursoinnin. Att:n tontinvaraustilanne (30.4.2018) asuntomäärinä rahoitus- ja hallintamuodotain on esitetty oheisessa taulukossa (lähde, kaupunginkanslia, ATO-rekisteri):



Edellä esitetystä ilmenee, että Att:n tontinvaraustilanne on laskennallisesti tarkasteltuna yleisesti hyvä. Att:n kannalta ongelmana kuitenkin on, että osa varatuista tonteista ei ole nykyisellään rakentamiskelpoisia. Osa tontinvarauksista on myös ns. kumppanuuskaavoitushankkeita, jolloin tontinvarauksen tekemisen ja rakentamisen aloittamisen välillä



kuluva aika voi venyä tavanomaista pidemmäksi. Mainitut seikat voivat vaikeuttaa Att:n lähivuosien tuotantotavoitteiden saavuttamista.

Att:n tontinvarauksista noin 45 % on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoa varten ja loput 55 % välimuodon asuntotuotantoon. Att:lle ei ole tällä hetkellä varattuna sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettuja tontteja. Osa valtion tukemaan tuotantoon varattavista tonteista sijaitsee kumppanuuskaavoitusalueilla, jolloin tonttien ominaisuudet, rakentamiskelpoisuus ja soveltuvuus valtion tukemaan tuotantoon tulisi ottaa huomioon valittavassa kaavaratkaisussa.

Keskeisten projektialueiden (Jätkäsaari, Kalasatama, Kruunuvuorenranta, Kuninkaankolmio) rahoitus- ja hallintamuotojakauma

Länsisataman (Jätkäsaaren) ja Kalasataman alueilla on valmistunut yhteensä noin 6 000 asuntoa ja rakenteilla on noin 2 000 asuntoa. Kaupunki on varannut alueilta yhteensä noin 7 500 asunnon rakentamista vastaavan määrän (tilanne 30.4.2018). Kruunuvuorenrannasta on varattu tontteja noin 1 500 asunnon rakentamista varten. Kuninkaankolmion (Kuninkaantammi, Honkasuo) alueelta on varattu noin 290 asunnon tuotantoa vastaava määrä.

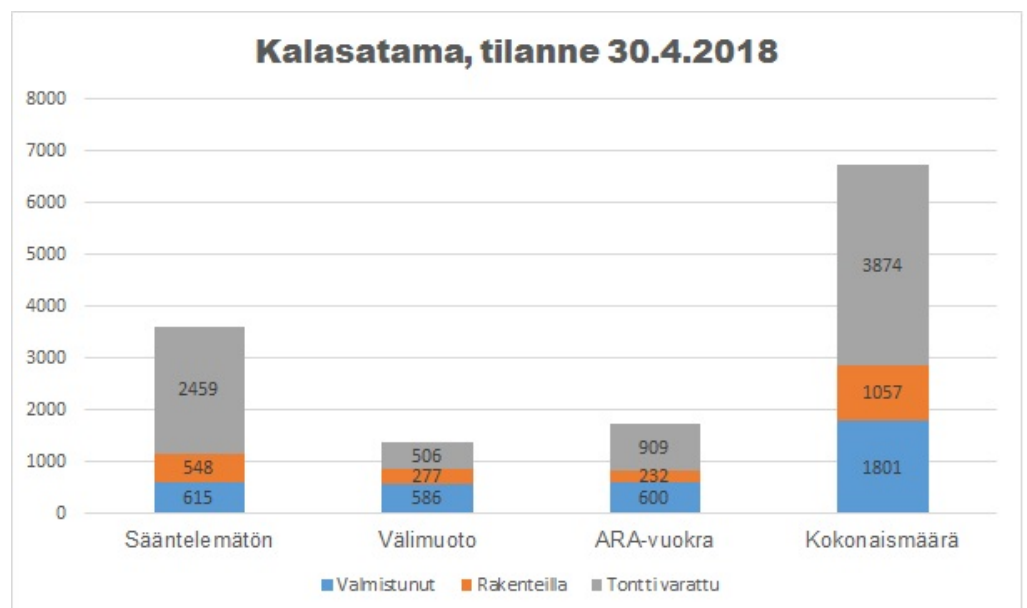
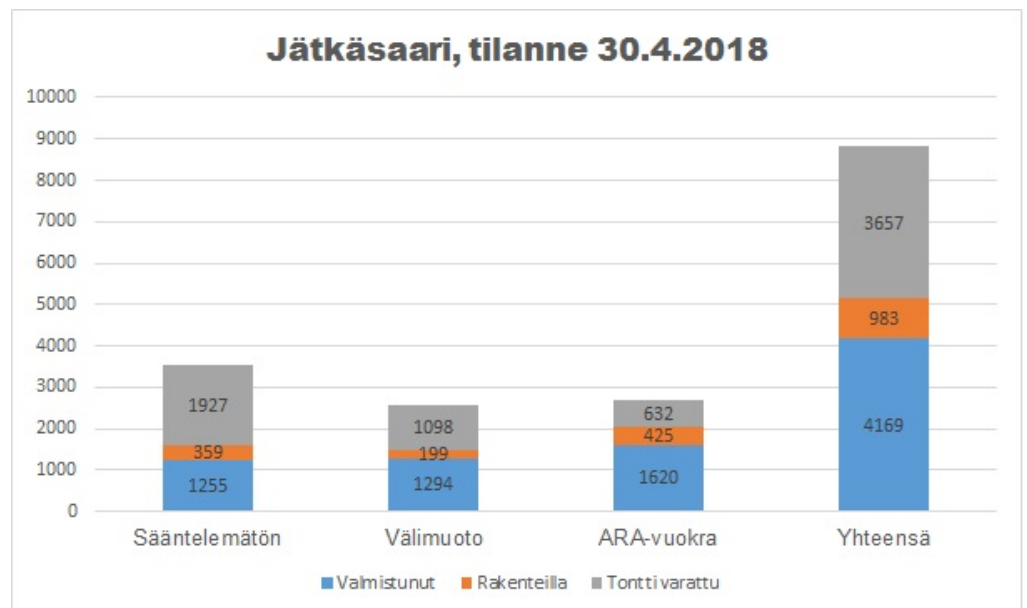
Jätkäsaaren projektialueella aloitusvaiheen tontinvaraukset ovat suuntautuneet voimakkaasti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon sekä välimuodon asuntotuotantoon. Alueen rakentuessa sääntelemättömän ja säännellyn tuotannon suhde on tasapainottunut, joskin säännelty tuotanto ja erityisesti valtion tukema vuokra-asuntotuotanto on edelleen hieman korostunut AM-ohjelma tavoitteiden mukaisiin määriin nähden.

Kalasataman alueen tarkastelun osalta tulee huomioida, että alueen tilastossa näkyy edelleen Kalasataman keskuksen alueen tornitaloihin suunnitellut sääntelemättömät asunnot (noin 1000 asuntoa), jotka kuitenkin toteutuvat vaiheittain noin kymmenen vuoden aikana. Mikäli Kalasataman keskus jätetään tarkastelussa huomiotta, Kalasataman alueen rahoitus- ja hallintamuotojakauma noudattelee säännellyn ja sääntelemättömän tuotannon suhteessa varsin hyvin AM-ohjelmassa asetettuja tavoitteita. Säännellyssä tuotannossa vuokra-asuntotuotannon määrä hieman ylittää ja välimuodon tuotannon määrä puolestaan alittaa AM-ohjelman tavoitteiden mukaiset määrät.

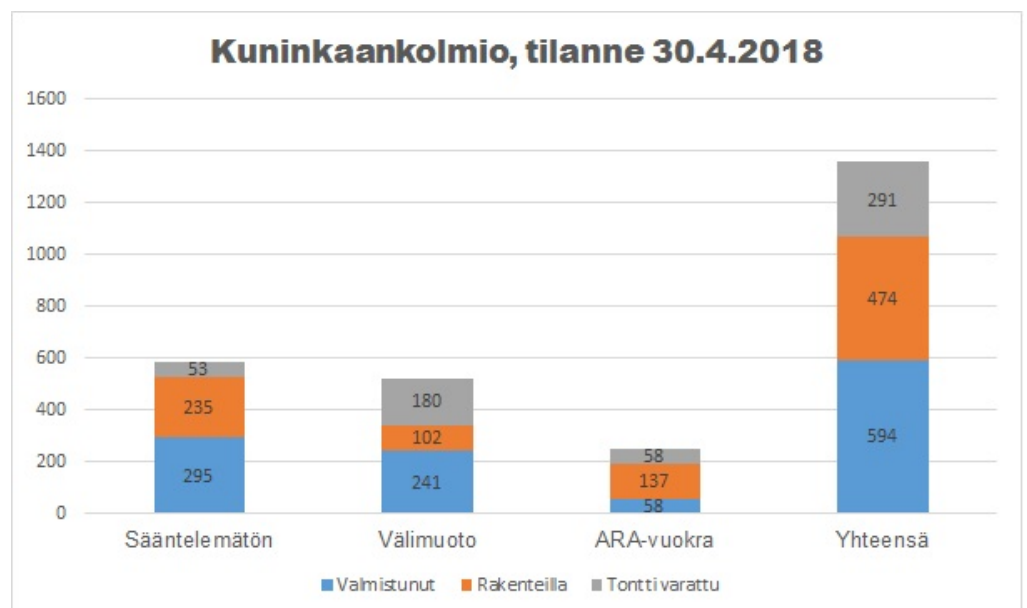
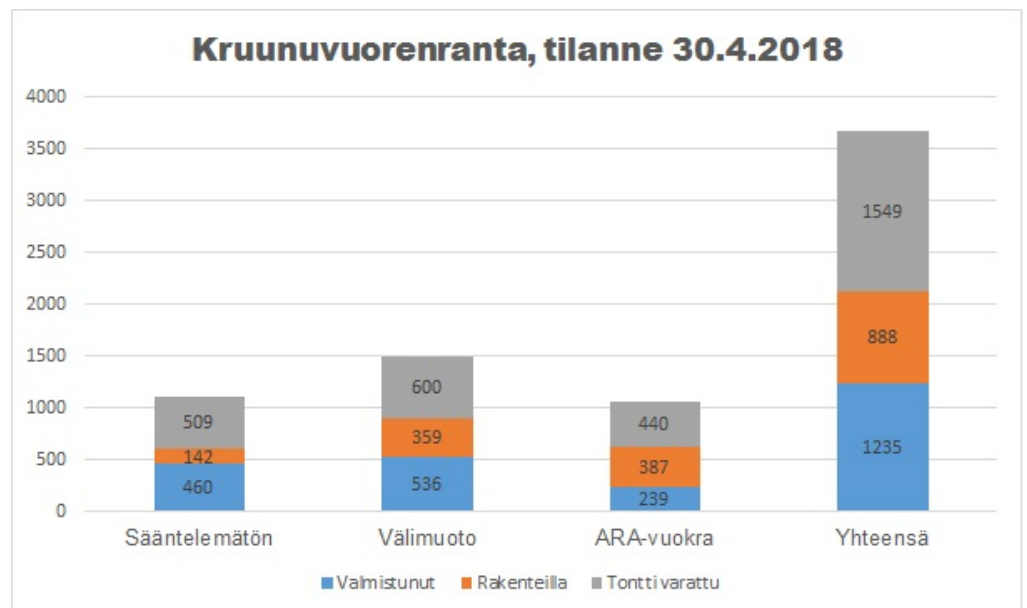
Alla on esitetty Jätkäsaaren, Kalasataman, Kruunuvuorenrannan sekä Kuninkaankolmion alueiden rahoitus- ja hallintamuotojakauma asuntomäärinä (tilanne 30.4.2018), kun huomioidaan alueiden jo valmistuneet ja rakenteilla olevat hankkeet sekä aloittamattomat tontinvaraukset (lähde, kaupunginkanslia, ATO-rekisteri).



19.06.2018







Esitetyn perusteella voidaan todeta, että ko. alueiden rahoitus- ja hallintamuotojakauma vastaa varsin hyvin nykyisin voimassa olevia asuntopoliittisia tavoitteita painottuen kuitenkin kohtuuhintaiseen säänneltyyn asuntotuotantoon ja siinä erityisesti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Kalasataman alueen kaavoituksessa ja tontinvarauksissa tulee jatkossa edelleen varmistaa, että alueelle luodaan edellytykset myös riittävälle valtion tukemalle vuokra-asuntotuotannolle ja muulle kohtuuhintaiselle tuotannolle.



Jätkäsaarella tontinluovutus tulee jatkossa painottumaan ranta-alueille. Rantaan sijoittuvilla alueilla tontinvarausten pääpaino tulee todennäköisesti olemaan sääntelemättömässä tuotannossa. Tällöin suuri osa tonteista luovutettaneen myymällä projektialueiden kaupungilta vaatimien mittavien investointien kattamiseksi. Näin ollen Jätkäsaaren rahoitus- ja hallintamuotojakauma tulee lähivuosien aikana tasapainottumaan nykytilanteesta.

#### Tontinvarausesitys pääpiirteissään

Nyt käsiteltävä tontinvarausesitys koostuu (1) yleisen tonttihaun perusteella yksityisille rakennusalan toimijoille ja ryhmärakennuttajille varattavaksi esitettävistä tonteista, (2) Helsingin kaupungin asuntotuotannolle varattavaksi esitettävistä tonteista sekä (3) tonteista, jotka esitetään luovutettavaksi erillisellä kilpailulla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä.

Tontteja esitetään varattavaksi seuraavista kaupunginosista ja alueilta:

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

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

Tontinvarausesitys käsittää kumppanuuskaavoitusta sekä asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamista varten varattavan Mellunmäen keskuksen eteläpuolisen alueen. Hankkeiden toteuttaminen alueella nykyi-



sen kaavan mukaisina on osoittautunut haastavaksi, joten kumppanuuskaavoituksella halutaan mahdollistaa toteutuskelpoisemman ratkaisun löytäminen kaavamuutoksen kautta. Alueelle kaavoitettava asuinrakennusoikeus toteutetaan valtion tukemana opiskelijoille suunnattuna vuokra-asumisena. Alueen kumppanuuskaavoituksen yhteydessä tutkitaan myös liiketilojen sekä julkisten ja yhteiskäyttöisten tilojen sijoittumista kaava-alueelle. Lisäksi kumppanuuskaavoitukseen asuntohankkeiden suunnittelua varten esitetään kahden korttelin varaimista Meri-Rastilasta Pohjavedenpuiston pohjoisosan alueelta. Alueen maasto ei ole rakennusteknisesti helppo, joten toteutuskelpoisen ratkaisun varmistamiseksi tonteille halutaan kiinnittää toteuttajat jo kaavan valmisteluvaiheessa. Kaavoitettava asuinrakennusoikeus toteutetaan alueen vuokra-asuntovaltaisuudesta johtuen pääosin omistusasumista painottavana välimuodon tuotantona. Imagollisista sekä asuntojakautumaa tasapainottavista syistä johtuen osa asuinrakennusoikeudesta tullaan toteuttamaan lisäksi sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona. Varausesitys sisältää myös kaava-alueella sijaitsevan tontin, joka ei ole ollut yleisesti haettavana. Kyseisellä tontilla ja kumppanuuskaavoitukseen varattavilla kortteleilla on yhteinen pysäköintiratkaisu, mistä syystä on perusteltua ottaa kyseinen tontti mukaan suunnitteluun.

Tontinvarausesityksessä on yksi Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltama hanke. Koskelan sairaala-alueelle sijoittuu kolme kehittämistettä yhdistävä hanke: Q-Heat-syvälämpö hyödyntää täysin uudella tapaa maalämpöä energiantuotannossa, vuokraoikeusosuuskunta tarjoaa uuden asukaslähtöisen tavan rakennuttaa ja hallinnoida asuinrakennuksia ja Liberty for Life -konsepti tarkastelee ikääntyvän väestön mahdollisuutta järjestää asumisen kautta hoivan organisointi ja rahoitus itsenäisesti.

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

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



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

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

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

#### Varausesityksen tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma

Varausesitykseen sisältyvien tonttien rahoitus- ja hallintamuodon määrittelyn pohjana ovat toimineet AM-ohjelmassa koko kaupungin tasolle asetetut tavoitteet sekä ohjelmassa asetettu tavoite asuntokannan alueellisesta monimuotoisuudesta segregaaion ehkäisemiseksi. Varattavaksi esitettävien tonttien rahoitus- ja hallintamuoto on määritelty yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmamiimin kanssa. Tonteille esitettävästä rahoitus- ja hallintamuodosta on neuvoteltu ja sovittu tontinvaraajiksi esitettävien kanssa.

Tonteille esitettävää rahoitus- ja hallintamuotoa valittaessa on pyritty huomiomaan mm. kunkin alueen nykyisen asuntokannan ja alueilta jo varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma. Alueilla, joilla on jo runsaasti valtion tukemia vuokra-asuntoja, varausten painopiste on pyritty ohjaamaan muuhun kuin ko. tuotantoon. Tontille soveltuvaa rahoitus- ja hallintamuotoa määritettäessä on lisäksi pyritty arvioimaan tonttien rakennettavuutta ja rakentamiskustannuksia. Tontteja, jotka ovat kaavaratkaisujen (esim. pysäköinti) tai muiden ominaisuuksien (esim. maaperä) vuoksi rakennettavuudeltaan erityisen vaikeita ja kalliita, ei välttämättä ole ainakaan laajemmassa määrin järkevää osoittaa valtion tukemaan tuotantoon.

Tontinvarausesitystä laadittaessa on edelleen pyritty arvioimaan aluekohtaisesti asuntojen kysyntätilanne eri rahoitus- ja hallintamuotojen välillä. Osa Att:lle varattavaksi esitettävistä tonteista esitetään kysyntään liittyvien epävarmuustekijöiden johdosta varattavaksi yleisemmin



välimuodon tuotantoon, jolloin Att voi harkintansa mukaan toteuttaa nämä tontit Hitas-, osaomistus- tai asumisoikeusasuntoina. Tämä edistää tonttien rakentumista, kun hankkeen lopullinen rahoitus- ja hallintamuoto voidaan päättää kulloisenkin kysyntätilanteen mukaan.

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

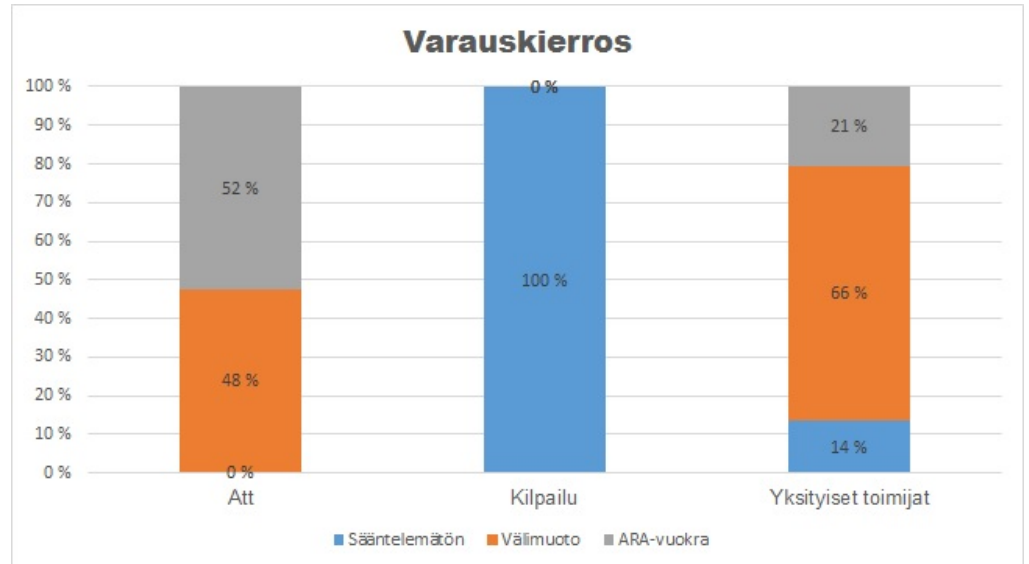
Erällä esikaupunkialueilla tontteja esitetään varattavaksi omistusasuntotuotantoon siten, että vain asuntojen ensimyyntihinta on säännelty (ns. hintakontrolloitu eli puolihitas asuntotuotanto). Tällöin hanke on kohteen toteuttajan kannalta verrattavissa säänneltyyn asuntotuotantoon, mutta asunnon ostajan kannalta kyse on sääntelemättömästä asuntotuotannosta, koska asuntoihin ei sisälly normaaliin Hitas-tuotantoon kuuluvaa jälleenmyyntihinnan sääntelyä. Nämä tontit sijoittuvat alueille, joilla ei asuntojen toteutuskustannuksiin perustuvan myyntihinnan ja alueen asuntojen markkinahinnan välillä ole todennäköisesti suurta eroa eikä näköpiirissä ole merkittävää asuntojen arvonnousua. Asuntojen jälleenmyyntihinnan sääntelystä luopuminen parantane näillä alueilla asuntojen markkinoitavuutta ja myyntiä ja edistää siten tonttien rakentumista. Ensimmäisen myyntihinnan sääntely puolestaan ehkäisee ylihinnittelun riskiä ensimmäisessä. Asuntojen ensimmäisen myyntihinnan määrittelyssä sekä asuntojen myynnissä noudatettaisiin soveltuvin osin Hitas-tuotannon sääntöjä ja ohjeita, jolloin asuntojen ensimmäisen myyntihinnan perustuisi toteutuskustannuksiin ja asuntojen myynnissä noudatettaisiin arvontamenettelyä.

Hintakontrolloidun tuotannon hankkeet tulevat osaksi kaupungin aluerajamäärityskentelyä, jossa hankkeita valmistellaan yhteistyössä kaupungin eri tahojen kanssa. Menettelyn tarkoituksena on valvoa hankkeille asetettuja ehtoja sekä varmistaa mahdollisimman sujuva eteneminen muun muassa rakennuslupaprosessissa.

Asuntomäärin laskettuna kaikista varausesityksen tonteista noin 26 % esitetään varattavaksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 40 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 34 % sääntelemättömään asuntotuotantoon. Edellä mainittuun ns. hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon varattavat tontit sisältyvät välimuodon asuntotuotannon osuuteen. Varausesityksen selkeä pääpaino on kohtuuhintaisessa säännellyssä tuotannossa. Säännellyn tuotannon osuus on noin 66 % koko varausesityksen laajuudesta. Att:n tontinvarauksista puolestaan 51 % olisi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoa ja 49 % välimuodon asuntotuotantoa. Yksityisten toimijoiden osuudessa säännellyn kohtuuhintaisen tuotannon osuus on luokkaa 86 %.

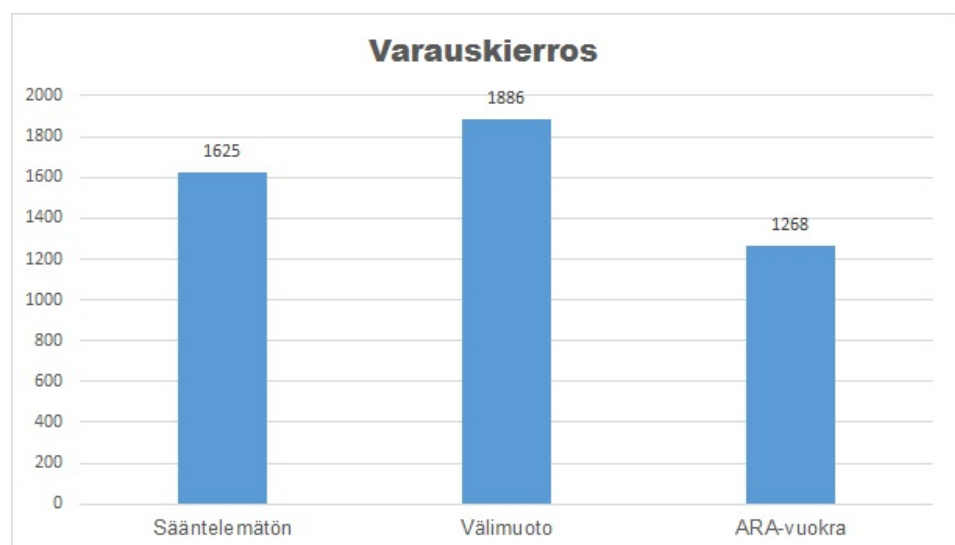


Varausesityksen kokonaisuus suhteellisin prosenttiosuuksin esitettynä:



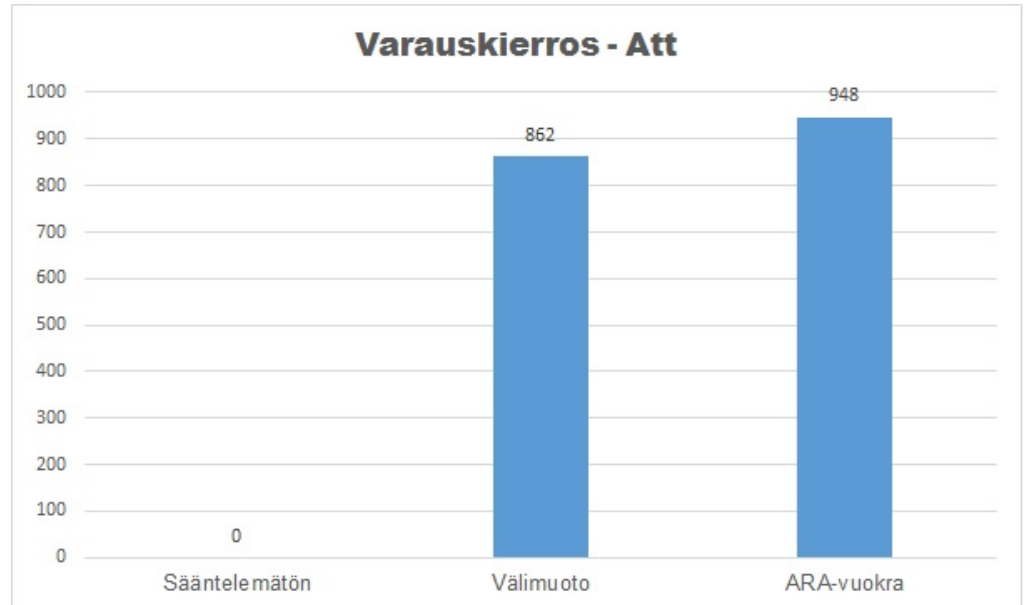
Varausesityksen vuokra-asuntotuotannosta noin 263 asuntoa vastaava määrä olisi opiskelija-asuntoja. Verkkoisaaren pohjoisosan alueelle Hoasille ja NAL-asunnoille tehtävissä varauksissa opiskelija- ja nuori-soasumiseen on kyse jo aikaisemmin tehtyjen varausten uudelleen kohdistamisesta kaavan muututtua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

Varausesitykseen sisältyvien tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma asuntomäärinä on esitetty oheisessa taulukossa:





Varausesitykseen sisältyvien Att:lle varattavaksi esitettävien tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma asuntomäärinä on esitetty oheisessa taulukossa:



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

Yleisen tonttihaun perusteella varattavaksi esitettävät tontit

Helsingin kaupunki luovuttaa yksityisille toimijoille asuntotontteja hakemusten ja kilpailujen perusteella. Tonttien suuresta määrästä johtuen valtaosa tonteista luovutetaan hakemusten perusteella suoravarauksin. Hakemusten perustella tehtävät tontinvaraukset valmistellaan pääasiallisesti keskitetysti joko yleisten tonttihakujen yhteydessä tai niitä täydentävien, usein vain tietyn tyyppisille hankkeille suunnattavien, ns. ilmoittautumismenettelyjen yhteydessä.

Yleiset tonttihaut suunnataan ammattimaisille rakennuttajille ja rakentajille, mutta ne ovat kaikille avoimia. Tontinvarausesityksen valmistelun tavoitteena on muodostaa esitys, joka vastaa mahdollisimman hyvin kaupungin kulloinkin voimassa olevia asuntopoliittisia tavoitteita. Tontinvaraushakemusten käsittelyssä ja hakemuksia arvioitaessa noudatetaan mm. seuraavia AM-ohjelmaan sekä sitä edeltäviin asuntopoliittisiin ohjelmiin perustuvia vakiintuneita periaatteita ja käytäntöjä:



- Hakemuksessa esitetyn hankkeen tulee toteuttaa kaupungin asettamia asuntopoliittisia tavoitteita.
- Varauksensaajaksi ei esitetä tahoja, jotka on laiminlyönyt yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisen.
- Varauksensaajaksi esitettävällä hakijalla tulee olla riittävä tekninen taito sekä rahoitus- ja muut resurssit varattavan tontin rakentamiseksi.
- Lisäksi hakemuksen mukaisen hankkeen tulee olla yleisesti uskottava. Hankkeen uskottavuus selvitetään mm. neuvotteluin.
- Rakennus- ja rakennuttaja-alan kilpailun edistämistä voidaan käyttää tontinvarausta puoltavana tekijänä uusien toimijoiden osalta.
- Etusijalle asetetaan pääsääntöisesti rakennuttajien ja rakennuttajakonsulttien hakemukset.
- Tontteja varataan hakemusten perusteella vain poikkeustapauksissa (esim. kehittämishankkeet) rakennusliikkeille.
- Etusijalle asetetaan lähtökohtaisesti hakemukset, joissa esitetään tonttia varattavaksi säänneltyyn tuotantoon.
- Vapaarahoitteiseen sääntelemättömään tuotantoon luovutettavat tontit luovutetaan pääsääntöisesti kilpailuttamalla tai erillisellä ilmoitautumismenettelyllä.
- Kehittämishankkeiden osalta Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltava kannanotto puoltaa tontinvarauksihakemuksen hyväksymistä.
- Edellä mainittuja periaatteita on noudatettu myös nyt käsiteltävänä olevan yleisen tonttihaun valmistelussa.

#### Yleisessä tonttihaussa saadut hakemukset ja neuvottelut

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

Varaukselliseksi tuolloin arvioidut tontit kuulutettiin haettavaksi Helsingin Sanomissa, Rakennuslehdessä ja Hufvudstadsbladetissa 22.9.2017 sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internet-sivuilla. Tontteja kuulutettiin haettavaksi muun muassa Kalasatamasta, Jätkäsaaresta sekä Koskelan sairaala-alueelta. Lisäksi luovutettavia tontteja on Honkasuolla, Mellunkylässä sekä Vuosaarella.

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





Hakuajan päättymiseen mennessä (13.11.2017) yhteensä lähes 100 toimijaa ja yhteenliittymää jätti tontinvaraushakemuksen Tontit-yksikköön. Näiden lisäksi ennen hakuajan alkamista Tontit-yksikköön toimitettuja hakemuksia (tai hakemuksiksi tulkittavia asiakirjoja) oli yhteensä kolme kappaletta. Kolme hakemusta saapui hakuajan päättymisen jälkeen.

Kaikkia hakijoita on pyydetty toimittamaan hakemuksen yhteydessä todistukset yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisesta sekä luottokelpoisuustodistus. Hakemuksista saatujen tietojen perusteella tonttiosasto on neuvotellut 17 hakijan kanssa. Neuvotteluihin osallistuivat Tontit-yksikön edustajien lisäksi kaupungin puolelta tarpeen mukaan myös kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien edustajat sekä asemakaavoituksen edustajat. Neuvotteluissa tarkennettiin ja täydennettiin hakemuksissa annettuja tietoja. Lisäksi osalta hakijoista pyydettiin lisäselvityksiä ja hakemuksen täydennyksiä.

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

#### Yleiset perustelut

Esittelijä toteaa, että yleisen tonttihaun perusteella esitettävät varaukset on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien sekä asunto-ohjelmatiimin ja tarvittavilta osin asemakaavoituksen alueprojektien kanssa. Varausesitys perustuu hakijoiden hakemusasiasiakirjoissa esittämiin sekä neuvotteluissa saatuihin tietoihin ja selvityksiin. Hakemusten ja neuvotteluiden perusteella varauksia esitetään hankkeille, jotka toteuttavat mahdollisimman hyvin rahoitus- ja hallintamuodoltaan sekä muulta sisällöltään kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita sekä asemakaavoituksen yhteydessä alueiden rakentamiselle asetettuja maankäytöllisiä tavoitteita.

Nyt puheena olevan varausesityksen valmistelussa selkeä pääpaino on normaalissa asuntotuotannossa ja erityisesti säännellyssä asuntotuotannossa. Tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaisesti varausesityksen valmistelussa etusijalle on asetettu rakennuttajaorganisaatioiden hakemukset edellyttäen, että rakennuttajalla on arvioitu olevan riittävät taloudelliset ja muut resurssit hankeen toteuttamiseksi.

Helsingin rakennusalan markkinoille on kiinteistötoimen näkemyksen mukaan tunnusomaista pienten ja keskisuurten rakennusliikkeiden suhteellisen vähäinen määrä ja tuotantotapojen yksipuolisuus. Tämä on näkynyt kaupungin tontinluovutuksessa siinä, että pienemmille esikau-punkialueille sijoittuville tonteille on ollut usein vaikea löytää toteuttajia. Tilanteessa on kuitenkin tapahtunut edistystä viime vuosien aikana ja alalle saatujen uusien toimijoiden vaikutus alkaa näkyä.



Tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaan varauksia esitetään rakennusliikkeille vain erityisin perustein. Rakennusalan kilpailun edistämiseksi ja uusien rakennusalan toimijoiden saamiseksi Helsinkiin tontinvarauksia esitetään nyt Jätkäsaaresta, Koskelasta, Honkasuolta ja Mellunkylästä yhteensä kahdeksalle uudelle rakennusalan toimijalle. Tällä tavoin uudet rakennusalan toimijat ja näiden toteutusorganisaatiot voivat tutustua Helsingin rakentamisen käytäntöihin ja prosesseihin. Lisäksi uudet toimijat voivat tällöin luoda omia alihankintaketjujaan sekä löytää Helsingin alueelta yhteistyökumppaneita tulevia hankkeita varten. Tämä alentanee kynnystä osallistua jatkossa Att:n järjestämiin urakkatarjouskilpailuihin ja kaupungin tontinluovutuskilpailuihin. Lisäksi uusien Hitas-rakennuttajien saaminen Helsinkiin on hyvin toivottavaa vanhojen perinteisten Hitas-rakennuttajien keskittyessä nykyisellään pääasiassa muuhun asuntotuotantoon.

Myös uusille rakennusliikkeille ja rakennuttajille varattavaksi esitettävät tontit tultaisiin varaamaan pääasiassa säänneltyyn tuotantoon. Varausesityksen valmistelussa on uusien toimijoiden osalta kiinnitetty erityistä huomiota varauksensaajan kykyyn ja resursseihin hankkeen toteuttamiseksi.

Helsingin kaupungin asuntokannasta noin 86 % sijoittuu kerrostaloihin ja vain noin 14 % pientaloihin. Tämä suhdeluku ei todennäköisesti tule muuttumaan myöskään tulevaisuudessa. Kaupungin kilpailukyvyyn kannalta onkin tärkeää, että kaupunki huolehtii osaltaan kerrostaloasumisen ja -rakentamisen houkuttelevuudesta ja kehittämisestä. Tästä syystä varausesityksen valmistelussa on painotettu kehittämishankkeita. Kaupungin poikkihallinnollinen Kehittyvä kerrostalo -työryhmä on puoltanut Koskelan sairaala-alueelle sijoittuvan hankkeen ottamista osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa. Kehittämissuunnitelmassa tarkastellaan syvälämmön hyödyntämistä rakennusten energiantuotannossa, osuuskunta-asumista sekä vanhusten asumisen ja hoivapalveluiden järjestämistä itsenäisesti.

Hakemukset, joiden perusteella esitetään tontinvarauksia ovat kokonaisuudessaan esittelijällä nähtävänä kokouksessa.

Hakemukset, jotka eivät anna aiheutta toimenpiteisiin

Hakemusten suuresta määrästä johtuen kaikille hakijoille ei voida tällä varauskierroksella esittää varauksia. Samasta syystä varattavat hankkokonaisuudet ovat hakemuksissa esitettyihin toiveisiin nähden pääsääntöisesti varsin pieniä. Tällä tavoin on pyritty osoittamaan tontteja mahdollisimman monelle hakijalle.

AM-ohjelman seurantaraportit vuosilta 2017-2018 ovat osoittaneet, että erityisesti säännellyn asuntotuotannon osuutta tulisi painottaa enem-



män. Tämän vuoksi varausesityksen valmistelussa on pääpaino koh-  
tuuhintaisessa säännellyssä tuotannossa. Kaupunki varaa tontinva-  
rauksissa noudatetun käytännön mukaan hakemusten perusteella tont-  
teja sääntelemättömään omistus- tai vuokra-asuntotuotantoon vain  
poikkeustapauksissa. Hakemukset, joissa esitettiin tontin varaamista  
sääntelemättömään tuotantoon, eivät siten pääsääntöisesti antaneet ai-  
hettä tontinvarauksen esittämiseen. Sääntelemättömään omistus- ja  
vuokra-asuntotuotantoon esitetään varattavaksi tontteja ainoastaan  
Meri-Rastilan ja Koskelan sairaala-alueelta kehittämishankkeeseen ja  
kumppanuuskaavoitukseen toteuttamisedellytysten mahdollistamiseksi.

Kaupungin kannalta on tärkeää varmistua siitä, että tontinvaraajalla on  
riittävä kyky sekä riittävät taloudelliset ja muut resurssit usein hyvin  
vaativan rakennushankkeen toteuttamiseksi ilman viivytystä. Tämä ko-  
rostuu erityisesti vaativilla kantakaupungin läheisyyteen sijoittuvilla  
alueilla, jossa tontin rakentamisen viivästyminen saattaa vaikuttaa  
myös muiden tonttien rakentamiseen. Osa hakijoista ei ole esittänyt riit-  
tävää tai uskottavaa selvitystä hakijan kyvystä ja resursseista hake-  
muksessa esitetyn hankkeen toteuttamiseksi. Samasta syystä tontteja  
ei esitetä varattavaksi yksityishenkilöille.

Yksityisten toimijoiden erityisasumisen hankkeille (esim. vanhusten hoi-  
vakodit) ei yleisellä varauskierroksella lähtökohtaisesti esitetä suorava-  
rauksia. Tällaisten hankkeiden osalta tontinvarausten tulee mm. suu-  
resta kysynnästä johtuen tapahtua koordinoitusti erillisten tonttihakujen  
tai kilpailujen kautta. Keskitetty tonttihaku mahdollistaa selkeiden tavoit-  
teiden ja valintakriteerien määrittelyn. Tonttihaut/kilpailut järjestetään  
tarvittaessa yhteistyössä sosiaali- ja terveystieteiden kanssa. Ennen  
kuin kaupunki luovuttaa laajemmassa määrin tontteja tämän kaltaisia  
hankkeita varten, on kaupungin kannalta tärkeää arvioida, miten palve-  
lun tuottaja ja palvelurakennusten omistajat voidaan erottaa toisistaan  
siten, että palveluntuottaja on kaupungin vaatimuksesta tarvittaessa  
vaihdettavissa. Lisäksi on syytä arvioida, missä määrin uudisrakennet-  
tavia tontteja kannattaa luovuttaa ja missä määrin kysyntää on tarkoi-  
tuksenmukaista tyydyttää tarjoamalla näille hankkeille kaupungilta va-  
pautuneita/vapautuvia olemassa olevia tiloja. Tällaisia tiloja saattanee  
tulla lähivuosina tarjolle esim. vanhoilta sairaala-alueilta (esim. Koske-  
lan sairaala-alue).

Lista hakijoista, joiden hakemusten perusteella ei esitetä tontinvarauk-  
sia, ovat esityslistan liitteenä 5. Hakemukset ovat kokonaisuudessaan  
esittelijällä nähtävänä kokouksessa.

## Asuntotuotannolle esitettävät varaukset



Kaupunginhallituksen kesäkuussa 2016 tekemän AM-ohjelman täytäntöönpanoa koskevan päätöksen mukaan kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimen tulee huolehtia kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä.

Tontit-yksikkö on vuoden 2017 aikana kartoittanut yhteistyössä Att:n kanssa Att:n tuotantoon soveltuvat asuntotontit. Tontinvarauksista on valmistelun yhteydessä neuvoteltu Att:n, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien sekä kanslian asunto-ohjelmatyimin ja asemakaavoituksen alueprojektien kanssa.

Att:n tuotantotavoitteet huomioiden Att:n suhteellinen osuus tontinvarauksista tulisi olla noin 35 % kaikista varauksista. Att:lla on nykyisellään voimassa olevia tontinvarauksia suhteellisesti vähemmän (27 %) kuin muilla varaajilla, mutta asuntomäärin tarkasteltuna tilanne on hyvä. Att:n tuotantotavoitteiden saavuttaminen edellyttää, että Att:n tonttivaranto on turvattu myös pidemmällä tähtäimellä. Tämä mahdollistaa mm. toiminnan pitkäjänteisen suunnittelun ja resursoinnin. Osa nyt varattavaksi esitettävistä tonteista on rakennettavissa vasta usean vuoden kuluttua ja tonttien rakentaminen edellyttää mm. asemakaavan laadintaa. Suurimman osan tonteista on kuitenkin arvioitu olevan rakentamiskelpoisia jo varausaikana. Lähivuosina toteutettavissa oleviin tontteihin on kiinnitetty erityistä huomiota, sillä Att on ilmoittanut sillä olevan tarvetta juuri lähivuosina rakennettavien asuntojen määrän lisäämiseen. Uusien varausten kohdentaminen Att:lle on perusteltua.

Att:n tuotantotavoitteiden tukemiseksi Att:lle esitetään nyt lisävarauksia yhteensä noin 1 800 asunnon rakentamista varten, eli noin 147 800 km<sup>2</sup>. Varattava määrä vastaa laskennallisesti yli vuoden Att:n tuotantotavoitteiden mukaista tuotantoa. Att:lle varattavaksi esitettävät tontit sijoittuvat mm. Kalasataman Sompasaareen ja Verkkosaaren pohjoisosaan, Kruunuvuorenrantaan Stansvikin kallion alueelle, Kuninkaantammen alueelle sekä Maustetehtaankadulle Vuosaareen. Lisäksi varauksia esitetään runsaasti Hekan vuokra-alueiden täydennysrakentamiseen muun muassa Haagaan, Munkkiniemeen, Maununnevalle, Malmin ja Siltamäkeen. Att:lle esitettävistä varauksista noin puolet kohdistuu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja puolet välimuodon tuotantoon.

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

Kilpailuilla ja/tai ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä varattavaksi esitettävät tontit

Edellä esitettyjen hakemusten perusteella tehtävien ja Att:lle esitettävien tontinvarausten lisäksi esitetään varattavaksi tontteja luovutettavaksi erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyillä



yhteensä noin 1 400 asuntoa vastaava määrä, eli noin 114 100 k-m<sup>2</sup>. Tontit sijoittuvat Länsisataman, Koskelan, Honkasuon, Kruunuvuorenrannan Haakoninlahden sekä Herttoniemen ja Laajasalon alueille.

Länsisataman Jätkäsaaresta esitetään varattavaksi ns. Terassitalokortteli hintakilpailua varten ja kaksi tonttia hinta- ja/tai laatukilpailua varten. Koskelan sairaala-alueelta varataan yhteensä seitsemän tontin kokonaisuus hintakilpailulla luovutettavaksi. Honkasuolta varataan yhteensä 23 townhouse-tonttia luovutettavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten. Kyseiset tontit olivat haettavissa yleisellä varauskierroksella, mutta niihin ei kohdistunut yhtään hakuehtojen mukaista hakemusta.

Lisäksi esitetään varattavaksi laatu- ja hintakilpailua varten Kruunuvuorenrannan Haakoninlahti 2 -alueelta kaksi asuinkorttelia. Samoin laatu- ja hintakilpailuun varataan Herttoniemen metrokortteli. Laajasalosta Reposalmentien alueelta esitetään varattavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä luovutettavaksi alue, jolle tullaan toteuttamaan asuminen ja varikon hybridikortteli.

Kaupunginhallitukselle esitetään näiden tonttien osalta, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan päättämään tonttien tarkemmista varausehdoista, järjestämään ja ratkaisemaan kilpailut /ilmoittautumismenettelyt.

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

#### Tontti- ja hankekohtaiset perustelut

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

#### Keskeiset varausehdot

Tontinvarauksissa esitetään noudatettavaksi tontinvarausmuistiossa (ja sen liitteistä) ilmeneviä tonttikohtaisia ehtoja sekä tontinvarauksissa tavanomaisesti noudatettavia yleisiä varausehtoja. Kaupunkiympäristölautakunta päättäisi erikseen erillisillä kilpailuilla ja ilmoittautumismenettelyillä luovutettavien tonttien varausehdoista kilpailuohjelmien hyväksymisen sekä tonttien varaamisen yhteydessä.

Varausehtoina on sisällytetty myös harmaan talouden torjuntaa koskevat ehdot sekä ehdot, jotka velvoittavat tontinvaraajaa aktiivisesti edistämään tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungille varataan seuraamuksitta oikeus määrätä varaus päättämään kesken varausajan, jos



varauksensaaja tai varauksensaajana olevan yhtiön johtohenkilö syyllistyy harmaan talouden rikoksiin. Kaupungilla olisi vastaava oikeus myös tilanteissa, joissa on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausaikana ja viivästys johtuu varauksensaajasta. Ehtojen mukaan varauksensaajalla on varauspäätöksen nojalla myös oikeus suorittaa maaperätutkimuksia. Tutkimusten tekemiseen liittyy kuitenkin ilmoitusvelvollisuus. Varauksiin esitetään sisällytettäväksi omistusasuntotuotannon osalta perheasuntojen toteuttamista koskevat AM-ohjelman mukaiset ehdot.

Tontinvarausehtoihin esitetään sisällytettäväksi aikaisempien varausestysten tapaan rakentamisen energiatehokkuutta koskevat ehdot. Ehdot poikkeavat kuitenkin aikaisempien vuosien määräyksistä, sillä vuoden 2018 alusta astuivat voimaan uudet energiatehokkuutta koskevat määräykset. AM-ohjelmassa linjattujen tavoitteiden mukaisesti Helsingissä asuntorakentamisen energiatehokkuusvaatimukset ovat olleet hieman kireämmät kuin kulloinenkin lainsäädäntö on edellyttänyt, joten varausesityksessä lähdetään siitä, että kaupunki edellyttää nytkin kerrostalotuotannossa tiukennettuja vaatimuksia. Varausesityksen mukaan rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi), kun sen uusien määräysten mukaan tulisi alittaa taso 90 kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi).

Lisäksi Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan alueilla esitetään noudatettavaksi alueellisia varausehtoja, jotka koskevat mm. tonttien pysäköintijärjestelyitä, alueellisiin palveluyhtiöihin liittymistä sekä suunnittelun ja rakentamisen ohjausta. Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan alueen tontinvaraukset tulisivat voimaan vasta, kun tontinvaraaja on allekirjoittanut alueellisten varausehtojen sisältämän sitoumuksen.

#### Tontinvarausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan

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

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

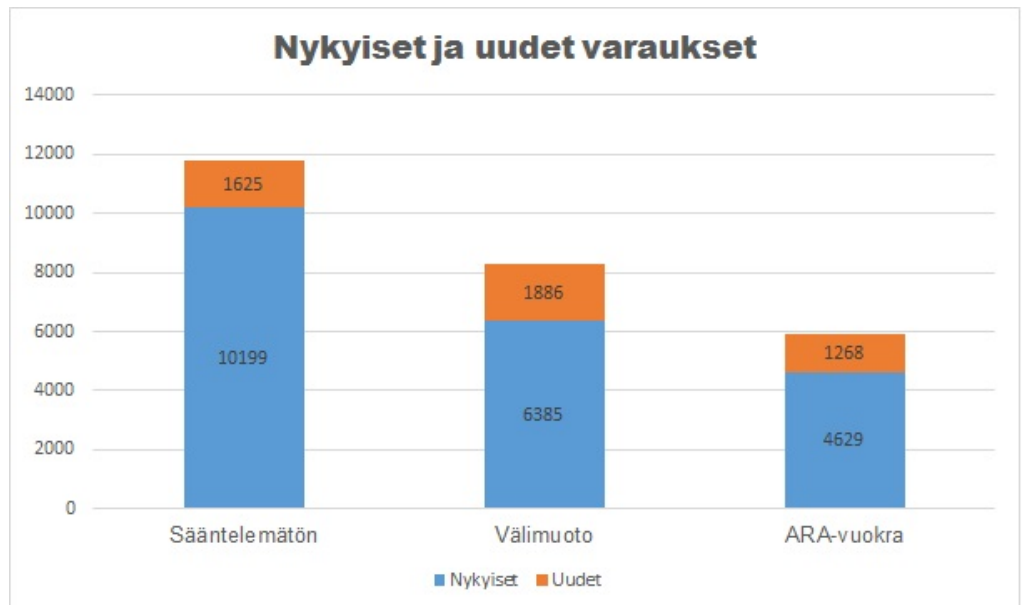


Varausesityksen jälkeen kaupungilla olisi varattuna tontteja opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoon noin 1400 asunnon rakentamista varten. Vuosittainen tuotantotavoite on AM-ohjelman mukaisesti 300 opiskelija-asuntoa ja 100 nuorisoasuntoa. Rakenteilla on tällä hetkellä noin 400 opiskelija- ja nuorisoasuntoa.

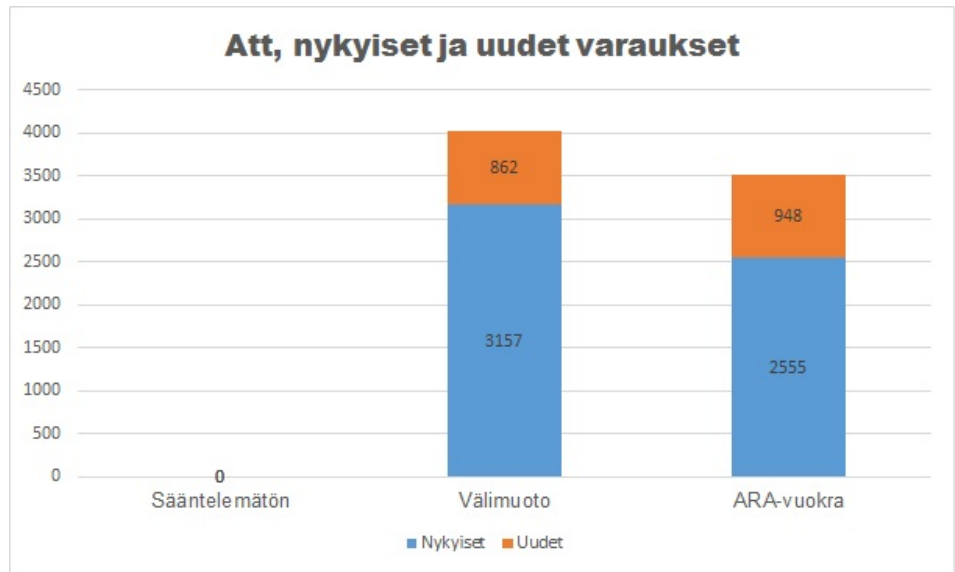
Varausesityksen jälkeen Att:lle olisi varattuna tontteja noin 7 500 asunnon rakentamista varten, mikä vastaa laskennallisesti noin 5 vuoden Att:n tuotantotavoitteiden mukaista tuotantoa. Att:n suhteellinen osuus kaikista tontinvarauksista on varausesityksen mukaisten varausten jälkeen noin 29 %. Valtion tukeman vuokra- asuntotuotannon osuus kaikista Att:n tontinvarauksista on noin 47 %, mikä vastaa melko hyvin tavoitetasoa (50 %).

Tontinvarausesityksen vaikutus tontinvaraukseen kaupungin tasolla, Att:n tontinvarauksiin sekä keskeisillä projektialueilla on esitetty alla olevissa taulukoissa.

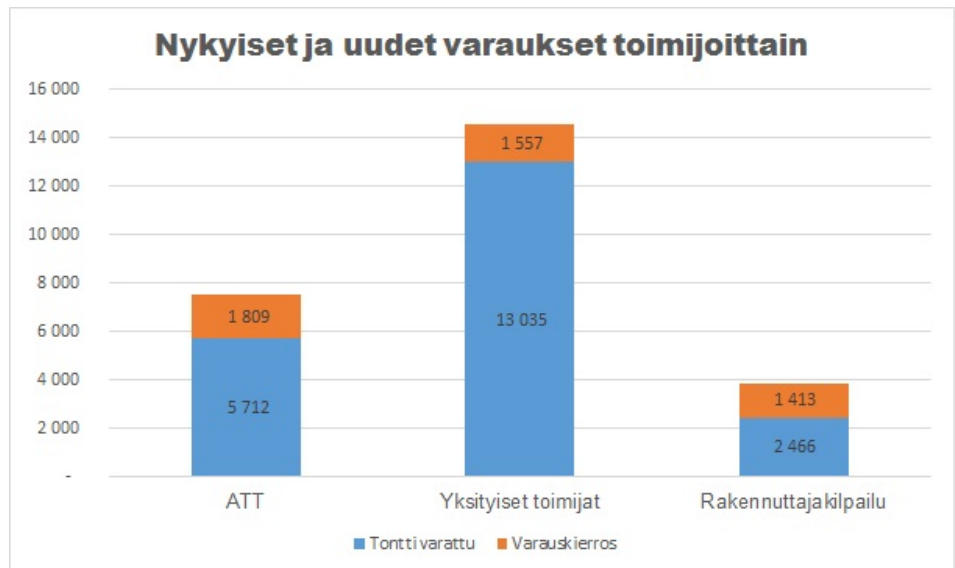
Tontinvaraukseen (aloittamattomat tontinvaraukset) koko kaupungissa rahoitus- ja hallintamuodoittain asuntomäärinä:



Att:n tontinvaraukseen rahoitus- ja hallintamuodoittain asuntomäärinä:



Nykyinen varauskanta ja uudet varaukset toimijoittain sekä kilpailuilla varattavat tontit asuntomäärinä.

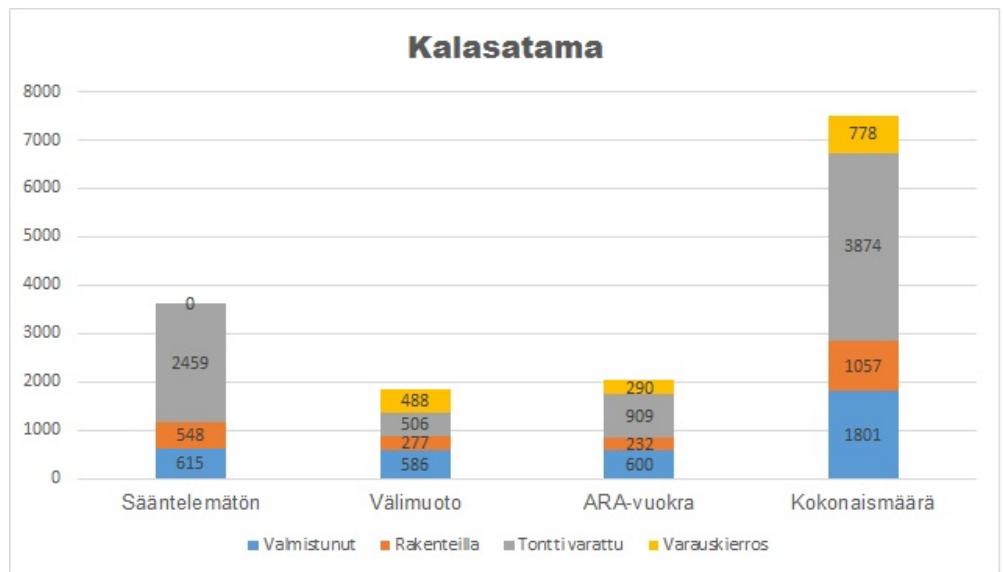
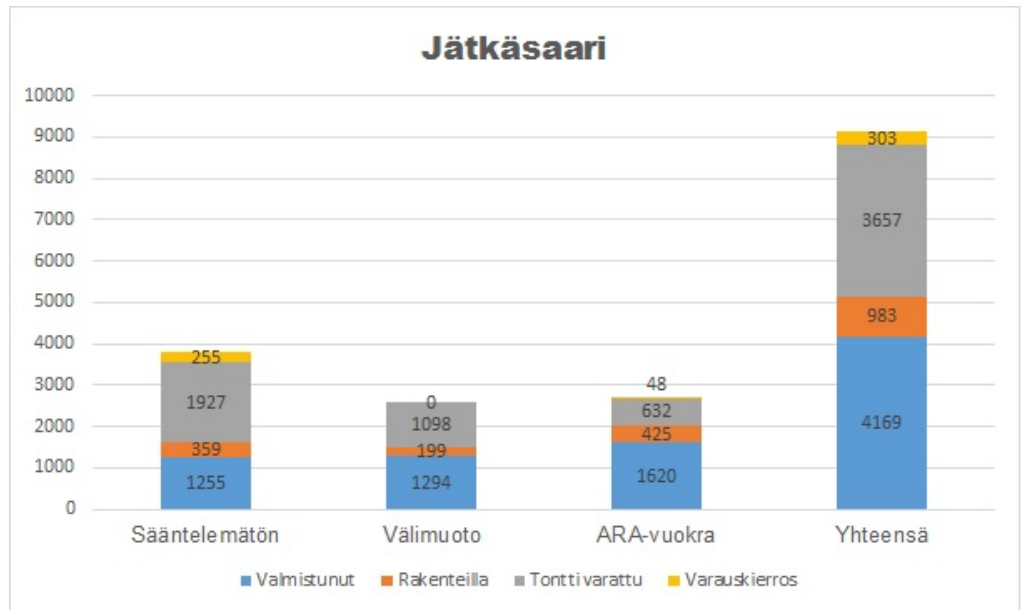


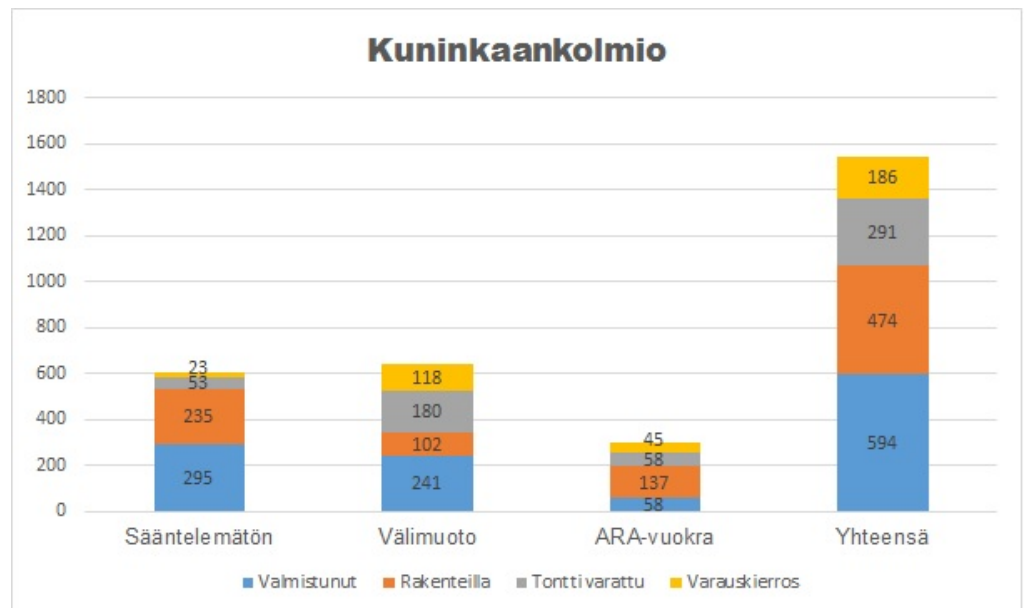
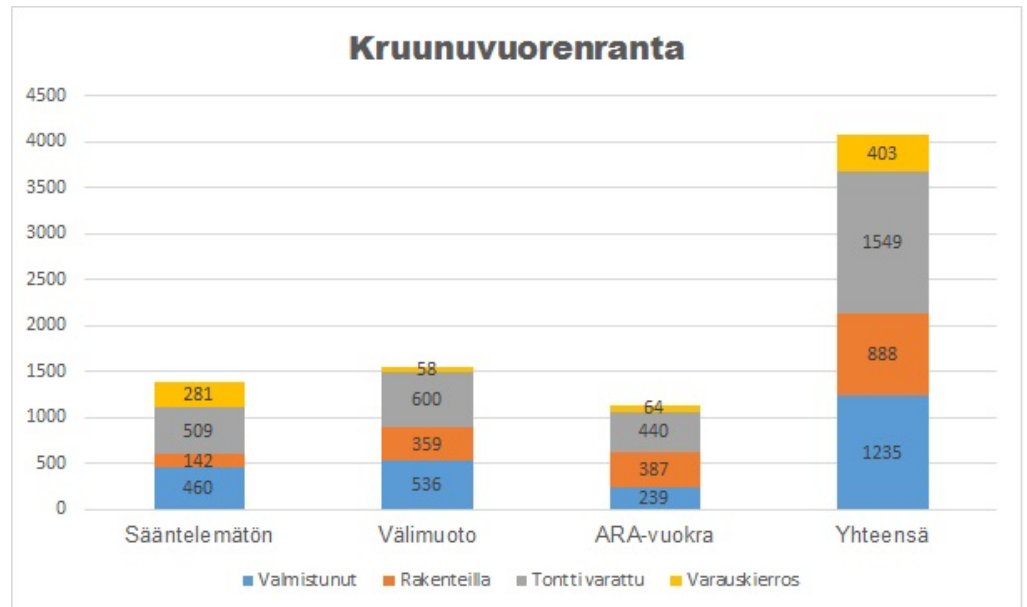
Jätkäsaaren, Kalasataman, Kruunuvuorenrannan ja Kuninkaankolmion rahoitus- ja hallintamuotojakauma asuntomäärinä (valmistuneet, rakenteilla olevat ja varatut tontit sekä varausesitys):





19.06.2018





Yhteenvedona voitaneen todeta, että varausesityksen jälkeenkin kaupungin tontinvarauskanta noudattelee varsin hyvin asetettuja tavoitteita niin määrällisten tavoitteiden kuin rahoitus- ja hallintamuotojakauman suhteen. Tontinvarauksista iso osa kohdistuu kuitenkin erilaisiin kilpailuihin sekä erillisiin tonttihakuihin, joiden järjestämiseen tulee jatkossa osoittaa riittävät resurssit.

Tulevien vuosien asemakaavoituksessa ja varauksia valmisteltaessa tulee edelleen huolehtia, että valtion tukemalle asuntotuotannolle luodaan riittävät edellytykset. Lisäksi tulee huolehtia myös siitä, että sään-



telemättömälle asuntotuotannolle luodaan tontinvarauksin riittävät edellytykset erityisesti Jätkäsaassa, jossa varauksissa on painotettu tähän saakka säänneltyä kohtuuhintaista tuotantoa.

Lopuksi

Esittelijä pitää edellä selostettujen lisävarausten tekemistä perustelluna. Varattavaksi esitettävät tontit mahdollistavat laskennallisesti hie-  
man vajaan vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon ja asuntoja 8 800 asukkaalle. Toisaalta on kuitenkin syytä huomata, ettei osaa tonteista todennäköisesti saada rakentamiskelpoiseksi seuraavan kahden-kolmen vuoden kuluessa ja varauksia jouduttaneen jatkamaan.

Seuraavan kerran uusia tontinvarauksia esitetään vuoden 2018 loppupuolella. Tällöin varattavaksi tulee todennäköisesti tontteja edelleen mm. Jätkäsaaren, Kruunuvuorenrannan, Kalasataman sekä Honkasuon ja Kuninkaantammen alueilta. Näiden varausten yhteydessä tulee huolehtia siitä, että tontteja varataan riittävästi myös sääntelemättömään asuntotuotantoon. Tähän onkin näillä alueilla hyvät edellytykset. Lisäksi Att:lle tulee jatkossa pyrkiä löytämään uusia tontteja erityisesti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Vuoden 2018 aikana pyritään selvittämään mahdollisuudet esittää tontteja varattavaksi erityisavun hankkeita varten.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Petra Santos, kiinteistöasiamies, puhelin: 09 310 31897  
petra.santos(a)hel.fi  
Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800  
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi  
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439  
mii.pasuri(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Yhteenvetotaulukko tontinvarausesityksestä
- 2 Tontinvarausmuistio 12.6.2018
- 3 Yhteenvetokartta tontinvarausesityksestä
- 4 Sijainti- ja tonttikartat (yksityiset)
- 5 Hakijat, joiden hakemuksen perusteella ei esitetä varausta
- 6 Sijainti- ja tonttikartat (Att)
- 7 Sijainti- ja tonttikartat (kilpailut)
- 8 Perustelumistio 12.6.2018

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



19.06.2018

Asia/5

---

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.06.2018 § 346

---

**Postiosoite**

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566