



Asuntotonttien varaaminen vuonna 2009

-Asuntotuotannon tavoitteet, varausesitykset perusteluineen,
analyysi tavoitteiden toteutumisesta sekä varausehdot



SÖRNÄISTENNIEMI
NÄKYMÄ KORTTELIPIHALTA
PORTAALI ARKKITEHDIT



SISÄLTÖ:

1. Tiivistelmä.....	3
2. Asuntojen lukumääristä ja hallintasuhteista.....	3
2.1 Asuntojen lukumäärät ja keskkoot	3
2.2 Asuntotuotantotoimikunnan ns. välimuodon asuntotuotanto ja asuntojen keskkoot ..	4
3. Varattavissa olevat kohteet ja varausesitykset.....	5
3.2 Kalasataman rakentaminen alkaa Sörnäistenniemen kaava-alueelta.....	5
3.2.1 Opiskelija-asuntoja	5
3.2.2 Kaksi tonttia ATT:lle.....	5
3.2.3 Monipuolista tuotantoa ”Kotikortteliin”	5
3.2.4 Ikääntyvien asuntoja Aktiivisille Senioreille	6
3.2.5 Suurehko tontinluovutuskilpailu	6
3.2.6 Town House-tontit eli kaupunkipientalot	6
3.2.7 Tarjouskilpailu rantatontista.....	7
3.2.8 Koko kortteli ATT:lle	7
3.2.9 Koko kortteli Sato-Rakennuttajat Oy:lle.....	7
3.2.10 Miltei koko kortteli VVO:lle.....	7
3.2.11 Asuntoja kehitysvammaisille	8
3.2.12 Toinen kortteli ATT:lle.....	8
3.2.13 Rantakortteli kilpailuun	8
3.2.14 Kalasataman varausesitykset yhteensä	8
3.3 Jätkäsaaren rakentaminen alkaa	9
3.3.1 Sitran kohteesta on jo tehty varausesitys.....	9
3.3.2 Kaksi tonttia opiskelija-asunnoille.....	9
3.3.3 Tontti nuorisoasunnoille.....	9
3.3.4 Kehittämiskohde omatoimiseen ja yhteisölliseen rakennuttamisen	10
3.3.5 Kaksi tonttia ATT:lle.....	10
3.3.6 Kaksi tonttia tontinluovutuskilpailuun.....	10
3.3.7 Kuntien Eläkelaitoksen vuokra-asuntoja	11
3.3.8 Avara Oy:n ara-vuokra-asuntoja	11
3.3.9 Kolme tonttia ATT:lle	11
3.3.10 Varman vuokra-asunnot	11
3.3.11 Ilmarisen ja Nordean vuokra-asunnot	12
3.3.12 Ikääntyville asumisoikeusasuntoja	12
3.3.13 Kaksi tonttia ATT:lle.....	12
3.3.14 Tontti nuorisoasunnoille.....	12
3.3.15 Tontinluovutuskilpailu kovanrahan tuotannosta	13
3.3.16 ATT:n vuokra-asuntoja ja päiväkotit	13
3.3.17 Jätkäsaaren varausesitykset yhteensä	13
3.3.18 Vuokra-asuntojen suuri osuus laskee jatkossa selvästi	13
3.4 Käpylän tontti korvataan Kalasataman Town House-tonteilla	13
3.4.1 Käpylän vapautuva tontti vuokra-asumiseen ATT:lle	14
3.5 Arabianrannan kolme tonttia omistusasuntotuotantoon hitas-ehdoin.....	14
3.5.1 Kaksi tonttia tontinluovutuskilpailuun.....	14
3.5.2 Yksi tontti Asuntosäätiölle.....	15
3.6 Maunulassa vapautui kerrostalotontti	15
3.7 Pohjois-Haagasta tontti laatukilpailuun	15
3.8 Lauttasaaren tontti voitaisiin myydä tarjouskilpailulla	16
3.9 Pakilan tontit asiakaslähtöisen osallistumisprosessin toteuttamiseen.....	16

3.10 Viikin Latokartanoon lisää asuntontteja	16
3.10.1 VVO:n ara-vuokra	16
3.10.2 Hitas-kohde NCC:lle	17
3.11 Viikinmäen tontteja varataan osin uudestaan	17
3.11.1 Kaksi tonttia kilpailulla kovanrahan tuotantoon	18
3.11.2 Tontit ATT:n vuokra-asunnoille ja asumisoikeusasunnoille	18
3.11.3 Asumisoikeusasuntoja Tarveasunnoille	18
3.11.4 Asuntosäätiölle hitas-tuotantoa	18
3.11.5 Tarkala Oy:lle kohde kovanrahan tuotantoon	18
3.11.6 Viikinmäen varausesitykset yhteensä	19
3.12 Pieni tontti Malmilta nuorisoasunnoille	19
3.13 Suutarilasta voidaan varata muutamia tontteja	19
3.13.1 Yksi tontti ara-vuokra-asuntotuotantoon	19
3.13.2 Muut Suutarilan tontit ns. välimuodon tuotantoon tai omatoimiseen rakennuttamiseen	20
3.14 Tapulikaupungista tontti Att:lle	20
3.15 Tontti lisää Asuntosäätiölle Alppikylästä	20
4 Yhteenveto varausehdotuksesta	20
4.1 Asuntotonttien varausesitys rakennuttajittain	21
4.1.1 Asuntotonttien varausesitys rakennuttajittain asuntoina	21
4.1.2 Asuntotonttien varausesitys rakennuttajittain kerrosaloina	23
4.2 Varauksia on yhteensä varsin runsaasti	24
4.2.1 Vanhat varaukset	24
4.2.2 Kaikki varaukset	24
4.3 Vertailu MA-ohjelman tavoitteisiin	25
4.3.1 MA-ohjelman tavoitteet	25
4.3.2 Asuntotuotanto valtion maalla jää vähäiseksi	26
4.3.3 Yksityiselle maalle tulee vähän ara-tuotantoa	26
4.3.4 MA-ohjelman arvioidut tavoitteet kaupungin maalla	27
4.3.5 Aiesopimuksen mukaiselle vuokra-asuntotuotannolle ei ole vielä edellytyksiä ..	27
4.3.6 Tuotannon tarkistettu jakauma	28
4.3.7 Alueellisista jakaumistakaan ei ole tavoitteita	29
5. Esitettyjen varausten määrä verrattuna tavoitteisiin	30
5.1 Esitettävien varausten vertailu yhden vuoden tuotantoon	30
5.2 Aiemmin tehdyt varaukset auttavat tavoitteiden saavuttamisessa	32
6. Varausehdot	33
6.1 Asuntojen keskikoko	33
6.2 Hitas-ehdot	33
6.3 Alueelliset erityisehdot	34
6.4 Toimintaohje asuntotonttien rakennuttajille	34
6.5 Arkkitehtuurikilpailut	34
6.5 Velvollisuus toteuttaa erityisasumisen hankkeita	35
6.5.1 Sosiaaliviraston tarpeet	35
6.5.2 Asunnottomuuden vähentäminen	35
6.5.3 Optio erityisasumisen tiloista	36
7. Tonttien varaushakemuksia tuli runsaasti	36
8. Kiinteistölautakunnalle oikeus vähäisiin tarkennuksiin	38
9. Liitteet	38

ASUNTOTONTTIEN VARAAMINEN 2009

Tämä muistio on tarkoitettu antamaan taustatietoja Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnan esitykseen 16.12.2008 asuntotonttien varaamisesta sekä edelleen kaupunginhallituksen käsittelyyn. Lisätietoja asiasta saa raportin laatijalta tonttiasiamies Tuomas Kivelältä, puhelin 310 36455, s-posti: tuomas.kivela@hel.fi

1. Tiivistelmä

Muistiossa ja siihen perustuvassa esityksessä on pyritty noudattamaan mahdollisimman pitkälle Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008 – 2017 eli MA-ohjelman tavoitteita.

MA-ohjelman mukaan asuntotuotanto Helsingissä pyritään nostamaan 5 000 asuntoon vuodessa, josta 3 600 asuntoa rakennetaan kaupungin maalle.

Seuraavassa käydään läpi uusia tonttien varauksia noin 3 900 asuntoa vastaavasti. Tontit ovat Sörnäisten Kalasatamassa, Jätkäsaarella, Arabianrannassa, Viikinmäessä, Latokartanossa, Suutarilassa sekä yksittäisiä tontteja muillakin alueilla.

Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon esitetään noin 1 250, ns. välimuodon tuotantoon (hitas-omistus-, asumisoikeus- ja osanomistusasunnot) noin 1 100 ja vapaarahoitteiseen vuokra- ja omistusasuntotuotantoon noin 1 500 asuntoa vastaavat tontit.

Uusien varausten määrä ylittää asuntotuotannon vuotuisen 3 600 asunnon tavoitteen kaupungin maalla.

Aiemmin tehtyjä vielä aloittamattomia varauksia oli syksyllä 2008 8 000 asuntoa vastaavasti. Asuntotonttien varauksia on siis tämän varauskierroksen jälkeen yhteensä 11 900 asuntoa vastaavasti. Ne mahdollistaisivat noin kolmen vuoden tavoitteen mukaisen tuotannon. Tilanne on siis varausten osalta melko hyvä. On kuitenkin syytä huomata, että kaikkia varattuja tontteja ei käytännössä voida alkaa rakentaa kolmen seuraavan vuoden aikana.

2. Asuntojen lukumääristä ja hallintasuhteista

2.1 Asuntojen lukumäärät ja keskikoot

MA-ohjelman päätösten mukaan asuntojen vähimmäiskeskikoko on 75 asuntoneliötä. Tämä merkitsee kertoimella 1,25 noin 94 kerrosneliötä. Tekstissä ja päätösehdotuksessa on omistusasuntokohteissa asuntojen lukumäärät laskettu 94 k-m²:n mukaan.

Joissain asemakaavoissa on määräyksiä asuntojen vähimmäis-keskikoosta. Nämä varausehtoihin sisältyvät keskikokomääräykset eivät anna suoraan mahdollisuutta poiketa kaavan määräyksestä, vaan niistä on haettava poikkeamista erikseen rakennusluvan yhteydessä.

MA-ohjelmapäätöksessä todetaan, ettei 75 as-m² vähimmäis-keskikokomääräystä noudateta vuokra-asuntotuotannossa. Tässä muistiossa ja siihen perustuvassa varausesityksessä asumisoikeusasunnot on rinnastettu vuokra-asuntoihin, eikä niissä ole edellytetty 75 as-m²:n vaatimusta.

Laskelmissa, taulukoissa ja päätösehdotuksessa on vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannossa on asuntojen lukumäärät arvioitu käyttäen 75 k-m² keskikokoa, joka vastaa 60 as-m². Näin lasketut asuntojen lukumäärät eivät siis ole sitovia, vaan kukin rakennuttaja harkitsee itse asuntotakaumansa ja asuntojen keskikoon.

Tekstissä, laskelmissa ja päätösehdotuksessa on nuoriso- ja opiskelija-asunnoissa on käytetty myös 60 as-m²:n keskikokoa. Usein etenkin nuorisoasunnoissa todellinen asuntojen keskikoko on kuitenkin selvästi pienempi. Todelliset asuntojen määrät selviävät kuitenkin vasta rakennuslupavaiheessa. Nyt käytetty laskentatapa auttaa arvioimaan eri varausten määräsuhteita.

Ikääntyville tarkoitetuissa omistusasuntokohteissa on käytetty 75 k-m² ja 60 as-m² keskikokoa.

2.2 Asuntotuotantotoimikunnan ns. välimuodon asuntotuotanto ja asuntojen keskikoot

Kun tekstissä määritellään asuntotuotantotoimikunnalle varattavaksi esitettyjen tonttien hallinta- ja rahoitusmuodot, on valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja vapaarahoitteiseen ilman hitas-ehtoja toteutettavaan omistusasuntotuotantoon varattavat tontit määrittely yksiselitteisestä.

Tontteja esitetään toimikunnalle myös ns. välimuodon tuotantoon eli omistusasuntotuotantoon hitas-ehdoin, asumisoikeusasuntotuotantoon ja osaomistusasuntotuotantoon. Tekstissä useissa kohdin esitetään jokin näistä vaihtoehdoista, mutta päätösehdotuksessa nämä tontit on esitetty varattavaksi ns. välimuodon asuntotuotantoon. Asuntotuotantotoimikunta määrittelee myöhemmin tarkemmin näiden tonttien rahoitus- ja hallintamuodot. Asuntojen lukumäärät laskelmissa ovat tekstissä esitetyn vaihtoehdon mukaisia, mutta ne määräytyvät lopullisesti toimikunnan päätöksissä.

3. Varattavissa olevat kohteet ja varausesitykset

- ./.
- Seuraavissa kohdissa käydään läpi varattavissa olevat tontit ja tehdään esitykset varauksen saajista. Muistion liitteenä nro 29 ovat kartat varattavista tonteista.

3.2 Kalasataman rakentaminen alkaa Sörnäistenniemen kaava-alueelta

Kalasataman osayleiskaava ja alueen ensimmäisen asuntoalueen eli Sörnäistenniemen asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa. Alueelta on varattavissa noin 108 000 k-m² eli noin 1 300 asuntoa vastaavat tontit. Tontteja voidaan alkaa rakentaa vuosina 2010 – 2013.

3.2.1 Opiskelija-asuntoja

- ./.
- Korttelin nro 10579 tontti nro 2 on asemakaavassa merkitty erityisasumisen korttelialueeksi (AKS). Tontti voitaisiin esittää varattavaksi Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö Hoas:lle valtion tukemien opiskelijoille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten. Tontin rakennusoikeus on 7 350 k-m² ja sille voidaan rakentaa noin 98 vuokra-asuntoa ja 450 k-m²:n suuruinen päiväkotitontti. Tontilla järjestetään yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu. Hoas:n hakemukset ovat muistion liitteenä nro 1.

3.2.2 Kaksi tonttia ATT:lle

Korttelin nro 10579 tontit nro 3 ja 4 voitaisiin esittää varattavaksi Asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemien vuokra-asuntojen ja ns. välimuodon asuntojen rakennuttamista varten. Toimikunta voisi myöhemmin päättää, rakennuttako se asumisoikeusasuntoja, hitas-asuntoja vai osaomistusasuntoja, jotka kaikki kuuluvat ns. välimuodon tuotantoon.

- ./.
- Tontin nro 3 rakennusoikeus on 3 400 k-m², joten sille voitaisiin rakentaa noin 45 vuokra-asuntoa. Tontin nro 4 rakennusoikeus on 4 000 k-m², joten sille voitaisiin rakentaa 42 omistus- tai osaomistusasuntoa tai 53 asumisoikeusasuntoa. Att:n hakemus on muistion liitteenä nro 2

3.2.3 Monipuolista tuotantoa ”Kotikortteliin”

- ./.
- OP-Eläkekassa ja S-Asunnot Oy ovat kehittäneet muistion liitteessä 3 selostetun ”Kotikortteli – kotikylä kaupungissa” hankkeen, jolle voitaisiin esittää varattavaksi korttelin nro 10580 tontti nro 1. Kohteeseen tulee vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja, asumisoikeusasuntoja, valtion tukemia vuokra-asuntoja

sekä asukkaiden yhteistiloja. Rakennusoikeus on 18 900 k-m². Jos kaikki asunnot olisivat vuokra-asuntoja, asuntojen määrä olisi 252 kpl. Näistä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja voisi olla esim. 170 ja 12 750 k-m². Valtion tukemia vuokra-asuntoja olisi näin 82 ja 6 150 k-m². Kortteliin tulee lisäksi rakentaa 500 k-m² liiketiloja. Kohteeseen toteutettavat omistusasunnot vähentävät asuntojen kokonaismäärää keskikokomääräyksien takia. Tontilla järjestetään yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu.

3.2.4 Ikääntyvien asuntoja Aktiivisille Senioreille

Kortteli nro 10581 voitaisiin esittää varattavaksi Aktiiviset Seniorit ry:lle ikääntyville tarkoitettujen vapaarahoitteisten vuokra- ja omistusasuntojen rakennuttamista varten noudattaen hitas-ehtoja. Yhdistys toteutti Arabianrannassa samalla mallilla varsin hienon kohteen. Korttelin rakennusoikeus on 7 800 k-m². Koska ikääntyvien asunnot eivät voi olla kovin suuria ja hankkeessa yhteistilojen osuus on suurehko, olisi asuntojen lukumäärä noin 100.

./.
Yhdistyksen hakemus on muistion liitteenä nro 4.

3.2.5 Suurehko tontinluovutuskilpailu

Kortteli nro 10582 voitaisiin esittää varattavaksi tontinluovutuskilpailua varten. Kilpailuohjelmassa määritellään tonttien hallintamuodot sekä mitkä tontit mahdollisesti myydään. Alustavasti voitaisiin ajatella, että tonteille nro 1 ja 2 voisi tulla hitas-tuotantoa tai valtion ja kuntien aiesopimuksen mukaista vuokra-asuntotuotantoa. Tonttien asuntorakennusoikeus on yhteensä 5 050 k-m², joten omistusasuntoja olisi 54 kpl ja vuokra-asuntoja 67. Tontilla on lisäksi liiketilaa 400 k-m². Tontille nro 3 voisi tulla säätelemätöntä omistusasuntotuotantoa. Tontin rakennusoikeus on 4 300 k-m² ja asuntoja tulisi 46 kpl.

3.3.6 Town House-tontit eli kaupunkipientalot

Korttelin nro 10582 pienet ns. Town House tontit nro 4 – 9 voitaisiin toteuttaa niin, että kilpailun voittaja, joka rakennuttaa AH-tontin (yhteispihan) nro 10, rakennuttaisi samalla näiden tonttien ensimmäisen kerroksen sekä niin sovittaessa talojen rungot haluttuun valmiuteen asti.

Talot rakennettaisiin valmiiksi omatoimisena ryhmärakentamisena omistusasuntotuotantoon ilman hitas-ehtoja. Rakennuttajaryhmät muodostettaisiin haun perusteella tai, jos haku ei tuota tarpeeksi ryhmiä, voitaisiin käyttää rakennuttajakonsulttia. Samaa periaatetta kaupunkipientalojen osalta tulisi käyttää myös kortteleissa 10585, 10587, 10589 ja 10590. Yhteensä kaupunkipientalotontteja on 37. Kunkin tontin rakennusoikeus on 175 k-m² eli näiden tonttien rakennusoikeus on yhteensä 6 475 k-m².

3.2.7 Tarjouskilpailu rantatontista

Kortteli nro 10583 olisi syytä esittää varattavaksi tarjouskilpailua varten. Tontin asuntorakennusoikeus on 7 400 k-m², joten sille voidaan rakentaa 79 omistus-asuntoa ilman hitas-ehtoja. Tontille tulee lisäksi rakentaa liiketilaa 800 k-m². Paikalle sopisi hyvin ravintola. Tarjouskilpailun voittajan tulee järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu.

3.2.8 Koko kortteli ATT:lle

Kortteli nro 10584 olisi perusteltua esittää varattavaksi Asuntotuotantotoimikunnalle. Tontille nro 1 olisi tarkoitus rakennuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman hitas-ehtoja, koska tontti soveltuisi toteutettavaksi hyvin esim. ns. uusloft-mallilla, jota Att on kehittänyt Arabianrannassa. Tontin rakennusoikeus on 4 050 k-m², joten sille voidaan rakentaa 43 asuntoa, mutta todennäköisesti määrä on pienempi asuntojen suurehkon koon takia. Tontille nro 2 voitaisiin rakennuttaa valtion tukemia vuokra-asuntoja. Tontin rakennusoikeus on 4 350 k-m², joten sille voidaan rakentaa noin 60 asuntoa.

3.2.9 Koko kortteli Sato-Rakennuttajat Oy:lle

Kortteliin nro 10585 on Sato-Rakennuttajat Oy esittänyt varsin mielenkiintoisen suunnitelman ja hakenut kohdetta. Kortteli voitaisiin esittää varattavaksi hakijalle. Tontille nro 1 tulisi rakennuttaa vapaarahoitteisia vuokra- ja omistusasuntoa. Tontin rakennusoikeus on 3 400 k-m² ja asuntojen määrä 45. Tontille nro 2 tulisi rakennuttaa omistusasuntoja hitas-ehdoin. Tontin rakennusoikeus on 3 850 k-m², joten asuntoja tulisi 41. Town House-tonteille nro 3 – 14 tulisi rakennuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman hitas-ehtoja. Näillä tonteilla tulee asukkaiden voida vaikuttaa merkittävästi suunnitteluun ja halutessaan rakennuttaa itse talonsa raakatilasta valmiiksi ns. uusloft-mallilla. Saton hakemukset ovat muistion liitteenä nro 5.

3.2.10 Miltei koko kortteli VVO:lle

Myös kortteli nro 10587 olisi syytä esittää varattavaksi yhdelle toteuttajalle. Sopiva rakennuttaja olisi VVO Rakennuttaja Oy. Tontti nro 1 sopisi hitas-tuotantoon tai valtion ja kuntien aiesopimuksen mukaiseen vuokra-asuntotuotantoon. Tontin rakennusoikeus on 3 800 k-m², joten hitas-asuntoja tukisi 40. Tontti nro 3 sopisi vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman hitas-ehtoja. Tontin rakennusoikeus on 2 900 k-m² ja asuntojen määrä 31. Tonteille 4 – 9 tulisi omatoimisena ryhmärakennuttamisena omistusasuntoja ilman hitas-ehtoja. Tontilla järjestetään yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu. VVO:n hakemukset

./.

ovat muistion liitteenä nro 6

3.2.11 Asuntoja kehitysvammaisille

Korttelin nro 10587 palvelurakennusten tontti (P) nro 2 tulisi esittää varattavaksi vammaisasuntoja ja niihin liittyviä palveluita varten S-Asunnot Oy:lle. Tontin rakennusoikeus on 800 k-m². Asuntojen määrä olisi ehkä noin 15 kpl. Asunnot olisivat valtion ja Raha-automaattiyhdistyksen tukemia vuokra-asuntoja. Tämä pieni tontti olisi luontevaa toteuttaa yhteistyössä muun korttelin

./.

rakennuttajan kanssa. Hakemus hankkeesta on muistion liitteenä nro 7

3.2.12 Toinen kortteli ATT:lle

Kortteli nro 10589 olisi perusteltua esittää varattavaksi Asuntotuotantotoimikunnalle siten, että tontille nro 1 olisi tarkoitus rakentaa hitas-omistusasuntoja tai muita ns. välimuodon asuntoja. Tontin rakennusoikeus on 3 900 k-m² ja asuntojen määrä 41. Tontille tulee lisäksi rakentaa liiketilaa 200 k-m². Kanavan rantaan tonteille nro 2 ja 3 tulisi vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman hitas-ehtoja. Tontin nro rakennusoikeus on 2 100 k-m² ja asuntojen määrä 22. Tontin nro 3 rakennusoikeus on 2 000 k-m² ja asuntoja 21 kpl. Tontille nro 4 tulisi valtion tukemia vuokra-asuntoja. Tontin rakennusoikeus on 2 900 k-m² ja asuntojen määrä 39. Tonteille nro 5 -12 tulisi omatoimisena ryhmärakentamisena omistusasuntoja ilman hitas-ehtoja.

3.2.13 Rantakortteli kilpailuun

Kortteli nro 10590 voitaisiin esittää varattavaksi tontinluovutuskilpailua varten. Koko kortteli luovutettaisiin kilpailun voittajalle omistusasuntotuotantoa varten. Kilpailuohjelmasta päätettäessä voitaisiin erikseen ratkaista, mitkä tontit luovutetaan mahdollisesti hitas-ehdoin ja mitkä tontit ilman hitas-ehtoja sekä mitkä tontit mahdollisesti myydään. Kerrostalotonttien 1 – 3 asuntorakennusoikeus on yhteensä 8 900 k-m² eli 95 asuntoa, minkä lisäksi korttelissa on viisi kaupunkipientalotonttia, joille toteutetaan omatoimisena ryhmärakentamisena omistusasuntoja ilman hitas-ehtoja. Kortteliin tulee lisäksi rakentaa liiketilaa 300 k-m².

3.2.14 Kalasataman varausesitykset yhteensä

Kalasataman alueelle esitetään varauksia valtion tukemia vuokra-asuntoja varten 24 950 k-m² ja 339 asuntoa, ns. välimuotoon 29 500 k-m² ja 334 asuntoa sekä vapaarahoitteiseen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon 53 600 k-m² ja 589 asuntoa. Yhteensä esityksessä on 108 050 k-m² ja 1 257 asuntoa.

Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuus on asunnoista laskettuna 27 % ja kerrosalasta laskettuna 23 %. Ns. välimuodon osuus on 26 ja 27 %. Vapaaarahoitteisen omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osuus on asunnoista 47 % ja kerrosalasta 50 %.

Vapaaarahoitteisen tuotannon osuus korostuu tällä alueella, koska kaksi tai kolme korttelia esitetään myytäväksi tarjouskilpailuilla, jotta saadaan myyntituloja, joilla katetaan investointikustannuksia.

3.3 Jätkäsaaren rakentaminen alkaa

Jätkäsaaren aluerakennuskohteen ensimmäisen asemakaava-alueen suunnitelma tulee lähiaikoina kaupunginvaltuuston käsittelyyn. Alueen asuntokerrosala on yhteensä noin 250 000 k-m², josta nyt esitetään varattavaksi noin 134 000 k-m² ja noin 1 650 asuntoa vastaavat tontit. Alueen tontteja voidaan alkaa rakentaa vuosina 2009 - 2013.

3.3.1 Sitran kohteesta on jo tehty varausesitys

Lautakunta teki 18.11.2008 esityksen korttelin nro 20801 varausmisesta Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitralle. Kaavaehdotuksesta poiketen korttelin asuntorakennusoikeudeksi on suunniteltu 13 200 k-m². Tästä noin 50 % (noin 6 600 k-m² ja 70 asuntoa) olisi alustavan arvion mukaan vapaaarahoitteista asuntotuotantoa ilman hitas-ehtoja, noin 25 % (noin 3 300 k-m² ja 35 asuntoa) vapaaarahoitteista omistusasuntotuotantoa hitas-ehdoin ja noin 25 % (noin 3 300 k-m² ja 44 asuntoa) valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Omistusasuntoa tulisi siis noin sata ja vuokra-asuntoja noin 45 kpl.

3.3.2 Kaksi tonttia opiskelija-asunnoille

Korttelin nro 20007 tontit nro 12 ja 14 olisi perusteltua esittää varattavaksi Hoas:lle opiskelija-asuntojen rakennuttamista varten. Tonttien asuntorakennusoikeus on yhteensä 11 350 k-m², joten niille voidaan rakentaa jopa noin 151 vuokra-asuntoa. Tonteilla järjestetään yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu.

3.3.3 Tontti nuorisoasunnoille

Korttelin nro 20019 tontti nro 5 voitaisiin varata nuorisolle tarkoitettujen valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamista varten Alkuasunnot Oy:lle. Tontin asuntorakennusoikeus on 5 180 k-m², joten sille voidaan rakentaa noin 69 vuokra-asuntoa. Tontilla järjestetään yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu. Hakemus on muistion liitteenä nro 8.

3.3.4 Kehittämiskohde omatoimiseen ja yhteisölliseen rakennuttamisen

Viimeaikoina on taas noussut esille tarve omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen, jossa kohteen olisi jopa kerrostalo. Myös yhteisöllinen asuminen on tullut uudelleen esille ainakin keskustelussa.

Kaupunki on jatkuvasti mahdollisuuksien mukaan luovuttanut muutamien asuntojen pientalotontteja omatoimiseen rakennuttamiseen, mutta suuria kerrostalokohteita ei näin ole vielä toteutettu. Menettelystä tarvittaisiin kokemuksia ja toimintamalleja ennen kuin sitä voidaan mahdollisesti laajemmin ottaa käyttöön. Yhdistys kerää parhaillaan kiinnostuneita perheitä ja henkilöitä, jotka voisivat sitoutua hankkeeseen.

./.

Korttelin nro 20800 tontti nro 1 voitaisiin varata Koti kaupungissa – Hem i stan – nimiselle yhdistykselle vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamiseen hitas-ehdoin. Muistion liitteenä nro 9 on materiaalia yhdistyksestä ja hankkeesta. Tontin asuntorakennusoikeus on 4 500 k-m², joten sille voidaan rakentaa noin 48 asuntoa. Yhdistyksen tarkoituksena on perustaa asunto-osakeyhtiö, joka rakennuttaisi tontille yhteisöllisyyteen perustuvan talon. Kysymyksessä on siis omatoiminen ryhmärakennuttaminen, johon on viime aikoina herännyt jonkin verran kiinnostusta, mutta näin suurta hanketta ei ole vielä toteutettu.

3.3.5 Kaksi tonttia ATT:lle

Korttelin nro 20802 tontit nro 1 ja 2 olisi perusteltua esittää varattavaksi Asuntotuotantotoimikunnalle. Tontille nro 1 voitaisiin rakennuttaa toimikunnan valinnan mukaan jotain ns. välimuodon tuotantoa eli hitas-tuotantoa, asumisoikeusasuntoa tai osaomistusasuntoja. Tosin kaikille kaava-alueen asuntotonteille edellytetty liiketilojen vähimmäismäärä voi vaikeuttaa asumisoikeushankkeita. Tontin asuntorakennusoikeus on 6 000 k-m², joten sille voidaan rakentaa esim. 64 hitas-omistusasuntoa tai 70 asumisoikeusasuntoa. Tontin nro 2 asuntorakennusoikeus on 4 760 k-m², ja sille voitaisiin rakennuttaa noin 63 vuokra-asuntoa.

3.3.6 Kaksi tonttia tontinluovutuskilpailuun

Korttelin nro 20804 tonteille nro 1 ja 2 voitaisiin rakennuttaa vapaarahoitteisia omistus- tai vuokra-asuntoja. Tonttien asuntorakennusoikeus on yhteensä 8 160 k-m², joten omistusasuntoja voi olla 87. Jos kohde toteutettaisiin vuokra-asuntoja, niitä voisi olla enemmän - ehkä noin 110 kpl. Korttelin 20804 tontti nro 3 voitaisiin esittää varattavaksi esim. hitas-tuotantoon. Tontin asuntorakennusoikeus on 3 530 k-m², joten asuntoja tulisi 38 kpl. Korttelista voitaisiin järjestää tontinluovutuskilpailu, koska siitä ovat kiinnostuneet varsin monet toteuttajatahot. Koko kortteli olisi siis perusteltua esittää varattavaksi tontinluovutuskilpailua varten.

3.3.7 Kuntien Eläkelaitoksen vuokra-asuntoja

Korttelin nro 20805 tontti nro 1 soveltuisi vapaarahoitteiseen omistus- tai vuokra-asuntotuotantoon ilman hitas-ehtoja. Tontin asuntorakennusoikeus on 6 800 k-m² eli noin 90 vuokra-asuntoa. Tontti voitaisiin esittää varattavaksi Kuntien Eläkevakuutukselle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakennuttamista varten. Eläkelaitos on rakennuttanut useita ikääntyville tarkoitettuja kohteita Helsinkiin. Hakemukset ovat muistion liitteenä nro 10.

./.

3.3.8 Avara Oy:n ara-vuokra-asuntoja

Korttelin nro 20805 tontti nro 2 soveltuisi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Tontin asuntorakennusoikeus on 7 090 k-m², joten sillekin voidaan rakentaa noin 100 vuokra-asuntoa. Sopiva rakennuttaja tähän kohteeseen voisi olla Avara Oy, joka on ilmoittanut halukkuutensa myös valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamiseen. Avara Oy:n hakemukset ovat muistion liitteenä nro 11.

./.

3.3.9 Kolme tonttia ATT:lle

Kortteli nro 20806 kaksi tonttia olisi perusteltua esittää varattavaksi Asuntotuotantotoimikunnalle. Tontti nro 20806/1 soveltuisi vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman hitas-ehtoja. Tontin asuntorakennusoikeus on 5 730 k-m² ja siis 61 asuntoa. Tontti nro 20806/2 soveltuisi vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon hitas-ehdoin, osaomistusasunnoille tai asumisoikeusasunnoille. Tontin asuntorakennusoikeus on 5 730 k-m² ja asuntojen määrä 61, jos kyseessä on omistusasuntotuotanto ja asumisoikeusasuntoina 76.

Korttelin nro 20807 tontin nro 2 soveltuisi Asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamiseen. Tontin asuntorakennusoikeus on 6 200 k-m² ja vuokra-asuntojen määrä 83.

3.3.10 Varman vuokra-asunnot

Korttelin nro 20807 tontti nro 1 soveltuisi vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakennuttamiseen. Tontin asuntorakennusoikeus on 5 660 k-m², ja asuntoja tulisi 75 kpl. Tontti voitaisiin esittää varattavaksi Keskinäiselle työeläkevakuutusyhtiö Varmalle, joka on hakenut tontteja Jätkäsaaresta. Varman hakemus on muistion liitteenä nro 12.

./.

3.3.11 Ilmarisen ja Nordean vuokra-asunnot

Korttelin nro 20808 tontit nro 1 ja 2 soveltuisivat vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakennuttamiseen. Tontin nro 20808/1 asuntorakennusoikeus on 4 230 k-m² ja 56 asuntoa. Tonttia voitaisiin esittää varattavaksi Keskinäiselle Vakuutusyhtiö Ilmariselle, joka on hakenut tontteja sekä Kalastamasta että Jätkäsaaresta. Ilmarisen hakemus on muistion liitteenä nro 13.

./.

Tontin nro 20808/2 asuntorakennusoikeus on 3 030 k-m² ja 41 asuntoa. Tonttia voitaisiin esittää varattavaksi Nordea henkivakuutus Suomi Oy:lle, joka on myös hakenut tonttia vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakennuttamiseen. Nordean hakemus on muistion liitteenä nro 14.

./.

3.3.12 Ikääntyville asumisoikeusasunnot

Tonttia nro 20808/3 nro 1 voitaisiin esittää varattavaksi S-Asunnot Oy:lle ikääntyville tarkoitettujen asumisoikeusasuntojen rakennuttamista varten. Asumisoikeus asunnot sopivat erityisen hyvin ikääntyville ihmisille, joilla on pieni eläke, mutta velaton omistusasunto. Myymällä ikääntyvälle huonosti sopivan (esim. hissittömän talon) asunnon ja maksamalla asumisoikeusasunnon 15 % osuuden, voi kasvattaa eläkettään ja kattaa hoitokustannuksia. Tontin asuntorakennusoikeus on 5 030 k-m². joten asumisoikeusasunnot voi rakentaa noin 67 kpl. S-Asunnot Oy:n kirje on muistion liitteenä nro 15.

./.

3.3.13 Kaksi tonttia ATT:lle

Korttelin nro 20809 tontit nro 1 ja 2 soveltuisivat ns. välimuodon tuotantoon. Toinen tontti voisi olla hitas-tuotantoa tai osaomistusasuntotuotantoa ja toinen asumisoikeusasuntotuotantoa. Tontteja voitaisiin esittää varattavaksi Asuntotuotantotoimikunnalle. Tontin nro 20809/1 asuntorakennusoikeus on 3 530 k-m², ja sille voitaisiin rakennuttaa 47 asumisoikeusasuntoa. Tontin nro 20809/2 asuntorakennusoikeus on 3 530 k-m² ja sille voitaisiin rakennuttaa 38 hitas-asuntoa.

3.3.14 Tontti nuorisoasunnoille

Korttelin nro 20809 tontti nro 3 soveltuisi nuorisoasuntojen rakennuttamiseen. Laivamelun takia asunnot eivät voi avautua sataman suuntaan, vaan tontille tulee tehdä luhtitalo. Tontin asuntorakennusoikeus on 6 200 k-m², joten sille voidaan rakentaa noin 83 vuokra-asuntoa. Tontti voitaneen esittää varattavaksi Nuorisosäätiölle valtion tukemien nuorille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakennuttamiseen. Nuorisosäätiön hakemukset ovat muistion liitteenä nro 16.

./.

3.3.15 Tontinluovutuskilpailu kovanrahan tuotannosta

Korttelin nro 20810 tontit nro 1 ja 4 soveltuisivat luovutettavaksi tarjous- tai tontinluovutuskilpailulla. Tonttien asuntorakennusoikeus on yhteensä 9 530 k-m², joten niille voidaan rakentaa 100 omistusasuntoa.

3.3.16 ATT:n vuokra-asuntoja ja päiväkotia

Korttelin nro 20810 tontti nro 2 soveltuisi Asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamiseen etenkin, kun tontille tulee rakentaa myös päiväkotia. Tontin rakennusoikeus on 6 000 k-m², josta päiväkotiin käytetään noin 750 k-m². Asuntorakennusoikeus olisi siis 5 250 k-m² ja 70 asuntoa.

3.3.17 Jätkäsaaren varausesitykset yhteensä

Yhteensä Jätkäsaaren alueelle esitetään varauksia valtion tukemia vuokra-asuntoja varten 48 790 k-m² ja 655 asuntoa, ns. välimuotoon 35 580 k-m² ja 414 asuntoa sekä vapaarahoitteiseen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon 50 280 k-m² ja 580 asuntoa. Yhteensä alueelta varattaisiin 134 220 k-m² ja 1 653 asuntoa vastaavat tontit.

Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuus on asunnoista laskettuna 40 % ja kerrosalasta laskettuna 36 %. Ns. välimuodon osuus on 25 ja 26 %. Vapaarahoitteisen omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osuus on asunnoista 35 ja kerrosalasta 37 %.

3.3.18 Vuokra-asuntojen suuri osuus laskee jatkossa selvästi

Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon suuri osuus johtuu pääosin opiskelija- ja nuorisoasunnoista, joita ei alueen seuraaville kaava-alueille todennäköisesti tule ainakaan näin paljoa. Nyt varataan noin 64 % koko tämän aloituskaavan kerrosalasta. Alueen loppuosaan ei ole suunniteltu juuri lainkaan ara-vuokra-asuntotuotantoa, joten prosenttiosuus laskee selvästi. Seuraavilla meren rannassa oleville kaava-alueille ei myöskään tule ara-vuokra-asuntotuotantoa samassa määrin kuin tälle alueelle.

3.4 Käpylän tontti korvataan Kalasataman Town House-tonteilla

Kaupunginhallitus varasi 7.4.2008 Käpylän suunnitellun 4 050 k-m²:n tontin 25/878/7 luovutettavaksi tontinluovutuskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon hitas-ehdoin. Kilpailuun olisivat voineet osallistua asukkaiden omatoimisesti muodostamat ryhmät. Rakennuttajaryhmiä oli tarkoitus hakea kuulutuksella, ja valita toteuttaja saatujen kilpailuehdotusten arvioinnin jälkeen. Tontti on kuitenkin osoittautunut ajateltuun tarkoitukseen lii-

an vaikeaksi ja liian voimakkaasti kytketyksi naapuritonttien ratkaisuihin ja ehkä myös liian suureksi. Idealle on tarpeen etsiä sovivampia kohteita.

Korvaavaksi kohteeksi voitaisiin katsoa mm. Kalasataman 37 ns. Town House tonttia, jotka on ajateltu toteuttaa omatoimisen ryhmärakennuttamisena. Tontin ovat 5 – 8 talon ryminä, jotka kukin pitäisi rakennuttaa samanaikaisesti. Kunkin tontin rakennusoikeus on 175 k-m², joten rakennusoikeus on yhteensä 6 475 k-m². Määrällisesti Kalasataman tontit korvaavat hyvin Käpylän tontin.

Jäljempänä Arabianrannassa esitetään järjestettävän kahdelle pienellä kerrostalotontilla tontinluovutuskilpailu. Tähän kilpailuun voivat osallistua myös asukkaiden muodostamat omatoimiset ryhmät. Ideasta kiinnostuneet voivat myös ilmoittautua Jätkäsaareissa kehitteillä olevaan Koti kaupungissa - Hem i stan – hankkeeseen.

3.4.1 Käpylän vapautuva tontti vuokra-asumiseen ATT:lle

Käpylän vapautuva tontti nro 25/878/7 voitaisiin varata Asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamista varten kuten viereinenkin tontti nro 25/878/8. Tontin 25/878/7 rakennusoikeus on 4 050 k-m², joten sille voidaan rakentaa noin 54 vuokra-asuntoa. Att:n on palkkaamassa kohteelle pääsuunnittelijaa, joka siis voisi suunnitella molemmat tontit. Koska asemakaavan muutos on vasta luonnosvaiheessa, voitaisiin myös pyrkiä varmistamaan suunnitelman taloudellisuus sekä saamaan kohde nopeasti liikkeelle.

3.5 Arabianrannan kolme tonttia omistusasuntotuotantoon hitas-ehdoin

3.5.1 Kaksi tonttia tontinluovutuskilpailuun

Arabianrannasta on varattu korttelin nro 23100 tontit 51, 54 ja 71 tontinluovutuskilpailua varten. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 6 000 k-m². Kohde oli tarkoitus toteuttaa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ilman hitas-ehtoja. Kilpailun ohjelma on jo laadittu. Suhdannetilanne on kuitenkin muuttunut niin, ettei tällaiseen ”kovan rahan” kilpailuun nyt saatane ehdotuksia.

Koska tontit ovat toteutusvalmiita, ne olisi kuitenkin syytä saada liikkeelle nopeasti esim. käyttäen hitas-ehtoja. Arabianrannassa ja Hermannissa ovat kohtuuhintaiset hitas-asunnot käyneen viime aikoinakin hyvin kaupaksi.

Tonttien nro 51 ja 54 rakennusoikeudet ovat 1 200 k-m² ja siis yhteensä 26 asuntoa. Kilpailuohjelma voitaisiin laatia niin, että siihen voisivat osallistua myös omatoimiset ryhmät. Vastaavalla menet-

telyllä Viikinmäen kilpailussa voitiin yksi tontti varata omatoimisel-
le ryhmälle, joka rakennuttaa seitsemän asunnon kohteen.

Nämä Arabianrannan tontit ovat maaperältään varsin vaativia, jo-
ten mahdollisilla omatoimisilla ryhmillä tulee olla käytössään todel-
la hyvä geotekninen asiantuntemus.

3.5.2 Yksi tontti Asuntosäätiölle

Korttelin nro 23100 tontti nro 71 voitaisiin esittää varattavaksi suo-
raan jollekin rakennuttajalle, jotta kohde voisi lähteä nopeasti ra-
kenteille. Sopiva rakennuttaja voisi olla Asuntosäätiö, joka on
osallistunut hyvillä ehdotuksilla useimpiin tontinluovutuskilpailui-
hin. Tontin rakennusoikeus on 3 600 k-m² ja sille voidaan raken-
taa 38 asuntoa. Tontilla tulee järjestää yhteistyössä kaupungin
kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu tai valita hyvä pääsuunnittelija
yhteistyössä kaupungin kanssa. Asuntosäätiön hakemus on
muistion liitteenä nro 17.

./.

3.6 Maunulassa vapautui kerrostalotontti

Maunulan kerrostalotontti nro 28324/2 oli varattuna OP-
Eläkekassalle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakennutta-
mista varten. Varaaja kuitenkin luopui hankkeesta, joten tontti olisi
varattava nyt uudestaan. Tontin rakennusoikeus on 2 600 k-m²,
joten sille voidaan rakentaa noin 36 vuokra-asuntoa. Ikääntyville
tarkoitettuja asuntoja voisi hankkeessa ehkä olla enemmänkin.

Asuntotuotantotoimisto ja Sato-Rakennuttajat Oy ovat liitteenä nro
2 ja 18 olevilla kirjeillään ilmoittaneet olevansa halukkaita raken-
nuttamaan tontin. Sato perustelee hakemustaan viereisillä tonteil-
la olevilla ikääntyville tarkoitetuilla hankkeellaan, joita kyseinen
tontti hyvin täydentäisi. Tarkoituksena on kehittää asumis- ym.
palveluja senioreille.

./.

Tontti 28324/2 olisi perusteltu esittää varattavaksi Sato-
Rakennuttajat Oy:lle vapaarahoitteisen omistusasuntojen raken-
nuttamista varten.

3.7 Pohjois-Haagasta tontti laatukilpailuun

Pohjois-Haagaan tehdyssä asemakaavan muutoksessa on muo-
dostettu tontti nro 29141/1, jonka rakennusoikeus on 1 500 k-m².
Tontille voidaan siis rakentaa kuusitoista asuntoa.

Tontti olisi syytä esittää varattavaksi tontinluovutuskilpailulla va-
paarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon hitas-ehdoin, koska hi-
tas-asunnoista näyttää edelleen olevan kysyntään hyvillä paikoilla
etenkin, jos alueelle ei viime aikoina ole rakennettu asuntoja.

3.8 Lauttasaaren tontti voitaisiin myydä tarjouskilpailulla

Lauttasaaren Veneentekijäntien varrelle on laadittu asemakaavan muutos, jonka mukaan voidaan rakentaa korttelin nro 31139 tontille nro 3 kerrostalo, jonka asuntorakennusoikeus on 3 780 k-m², minkä lisäksi tontille saa rakentaa 470 k-m² päiväkotitiloja. Tontille voidaan asemakaavan määräysten mukaan enintään 40 asuntoa.

Tontti nro 31139/3 voitaisiin esittää varattavaksi myytäväksi tarjouskilpailulla, koska talousarvion kiinteistöjen myyntitavoite on varsin korkea. Tarjouspyyntöasiakirjoissa tulee varmistaa päiväkodin toteuttaminen.

3.9 Pakilan tontit asiakaslähtöisen osallistumisprosessin toteuttamiseen

Kaupunginhallitus varasi 11.6.2007 Pakilan tontit nro 34117/3 ja 34130/4 Asuntotuotantotoimikunnalle asumisoikeusasuntojen rakennuttamista varten. Asuntotuotantotoimisto on liitteenä nro 19 olevalla kirjeellään 5.6.2008 ilmoittanut luopuvansa Pakilan tonttien varauksista mm. asuntojen liian suuren ja asumisoikeusasuntotuotantoon sopimattoman keskikoon takia.

./.

JM Suomi Oy on liitteenä nro 20 olevalla kirjeellään toivonut Pakilan tonttien varaamista vapaarahoitteisten korkeatasoisten omistusasuntojen rakennuttamista varten. Kirjeessään hakija selostaa asukaslähtöistä ja pitkäkestoista toimintatapaansa. Toimintamallissa syntyy tutkimustietoa, jonka hakija voi luovuttaa kaupungin käyttöön pientalojen suunnittelun, rakentamisen ja rakennuttamisen kehittämiseksi. Tämä kehitystyö on yksi MA-ohjelman teemoja.

Pakilan tontit nro 34117/3 ja 34130/4 voitaisiin esittää varattavaksi JM Suomi Oy:lle vapaarahoitteisten, korkeatasoisten omistusasuntojen rakennuttamista varten ilman hitas-ehtoja. Tonttien rakennusoikeus on 3 800 k-m², mutta asemakaavan mukaan niille voi rakentaa vain 27 asuntoa eli keskikoko on 141 k-m².

3.10 Viikin Latokartanoon lisää asuntotontteja

Viikin Latokartanon IV-alueelle on vireillä kahden yleisten rakennusten tontin muuttaminen asuntotontteiksi.

3.10.1 VVO:n ara-vuokraa

Viikin Latokartanon lähipalvelukeskuksen alueelle kaavoitettiin terveys- ja sosiaaliasemaa varten tontti nro 36222/1. Terveys- ja sosiaaliaseman rakentamisesta kuitenkin on luovuttu, ja tontin muuttaminen asuin- ja liikerakennusten tontiksi on vireillä. Tontille

suunniteltu rakennusoikeus on noin 4 500 k-m², josta liike-, toimisto-, työ- yms. tilaa on noin 300 – 500 k-m². Tontille voitaisiin rakentaa esim. 60 vuokra-asuntoa. Vaikka alueella on jo suhteellisen paljon valtion tukemia vuokra-asuntoja, voitaisiin tälle keskeiselle tontille kuitenkin rakennuttaa vuokra-asuntoja etenkin, kun niiden kysyntä on kova ja muuta rakentamista on vaikea saada liikkeelle.

- ./.
- VVO Rakennuttaja Oy on liitteenä 21 olevalla kirjeellään hakenut tontin varaamista valtion korkotuen avulla rakennettavien vuokra-asuntojen toteuttamiseen. Tonttia 36222/1 voitaneen esittää varattavaksi hakemuksen mukaisesti.

3.10.2 Hitas-kohde NCC:lle

Viikin Latokartanon IV-alueella on vireillä asemakaavan muutos, jossa tarpeeton yleisten rakennusten tontti 36233/ 4 muutetaan asuntotontiksi. Alueella on jo suhteellisen paljon valtion tukemia vuokra-asuntoja, joten olisi hyvä, jos tontille voitaisiin rakentaa esim. hitas-asuntoja.

- ./.
- Vuonna 2006 järjestettiin samalla alueella tontinluovutuskilpailu, jonka voitti Saton ehdotus. Kilpailussa arvioitiin toiseksi parhaaksi NCC Rakennus Oy:n ehdotus "Sudoku". NCC:n edustajilta on tiedusteltu olisivatko he vielä valmiit totuttamaan vastaavanlaisen ehdotuksen nyt kyseessä olevalle tontille. Liitteenä nro 22 olevassa kirjeessään yhtiö pyytää tontin 36233/4 varaamista hitas-tuotantoon. Tontti sijaitsee aurinkoisella paikalla ja suunnittelussa on tarkoitus myös etsiä arkkitehtuurin keinoin ratkaisuja huoneistojen kesäaikaiseen lämpötilan hallintaan. Muutoinkin kohteessa on tarkoitus jatkaa Viikissä meneillään olevaa energian säästömahdollisuuksien kehittämistä.

Tontin 36233/4 rakennusoikeudeksi tulee 4 650 k-m² ja sille on suunniteltu 60 asuntoa, ja asuntojen keskipinta-ala olisi 65,5 as-m². Nykyisessä suhdannetilanteessa ja ottaen huomioon Latokartanossa myymättä olevat isot hitas-asunnot, voitaneen tätä keskipinta-alatavoitteen alitusta pitää hyväksyttävänä. Tonttia voitaneen siis esittää varattavaksi NCC Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamiseen hitas-ehdoin.

3.11 Viikinmäen tontteja varataan osin uudestaan

Viikinmäessä järjestetyssä tontinluovutuskilpailussa jäi kolme tonttia varaamatta. Lisäksi alueella on yksitoista tonttia, jotka voitaisiin nyt varata. Yhteensä tonteilla on rakennusoikeutta 36 600 k-m².

3.11.1 Kaksi tonttia kilpailulla kovanrahan tuotantoon

Tontit nro 36113/1 ja 36120/3 sijaitsevat näköalapaikoilla Vantaan joen rannan tuntumassa, joten ne olisi perusteltua esittää varattavaksi omistusasuntotuotantoon ilman hitas-ehtoja. Tonteista voitaisiin järjestää tarjouskilpailu tai tontinluovutuskilpailu, kun suhdanteet paranevat. Tontin nro 36113/1 rakennusoikeus on 4 100 k-m² ja asuntojen enimmäismäärä 44. Tontin nro 36120/3 rakennusoikeus on 4 500 k-m² ja asuntojen enimmäismäärä 48.

3.11.2 Tontit ATT:n vuokra-asunnoille ja asumisoikeusasunnoille

Tontti nro 36261/2 on hieman helpompi ja ehkä myös halvempi rakennuttaa kuin muut alueen tontit, joten sitä voitaisiin esittää varattavaksi Asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamiseen. Tontin rakennusoikeus on 6 500 k-m², joten sille voidaan rakentaa 87 vuokra-asuntoa.

Tontti nro 36110/13 voisi soveltua Att:lle hitas-, osaomistus- tai asumisoikeusasuntotuotannolle. Tontin rakennusoikeus on 4 500 k-m² ja sille voitaisiin rakentaa esim. 60 asumisoikeusasuntoa.

3.11.3 Asumisoikeusasuntoja Tarveasunnoille

Tontti nro 36112/1 voisi soveltua asumisoikeusasuntojen rakennuttamiseen vaikka maasto onkin vaikea. Tontin rakennusoikeus on 2 800 k-m², joten sille voi rakentaa noin 37 asumisoikeusasuntoa. TA-Asumisoikeus Oy:n ilmoittanut olevansa halukas rakennuttamaan asumisoikeusasuntoja, joten tontti voitaisiin esittää varattavaksi tälle rakennuttajalle. Tontilla järjestetään yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu. Tarveasuntojen kirje on muistion liitteenä nro 23.

3.11.4 Asuntosäätiölle hitas-tuotantoa

Tontit 36117/1 ja 3 ja 36119/1 ja 3 voitaisiin esittää varattavaksi omistusasuntotuotantoon hitas-ehdoin Asuntosäätiölle, joka on kirjeellään ilmoittanut olevansa kiinnostunut myös tämän alueen tonteista. Yhtiö osallistui vuonna 2006 Viikinmäen tontinluovutuskilpailuun laadukkaalla ehdotuksella. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 5 300 k-m² ja asuntojen enimmäismäärä 56. Tonteilla tulee järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu tai valita pääsuunnittelija yhteistyössä kaupungin kanssa.

3.11.5 Tarkala Oy:lle kohde kovanrahan tuotantoon

Tontit 36263/1, 36264/1 ja 3, 36265/1 ja 3 ovat maastollisesti vaativia, mutta niille arvioidaan voitavan rakentaa näyttäviä teras-

siasuntoja. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 8 900 k-m², joten niille voidaan rakentaa enintään 95 asuntoa vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ilman hitas-ehtoja.

./.

Tontit voitaisiin varata Tarkala Oy:lle, joka muistion liitteenä nro 24 olevassa hakemuksessaan on ilmoittanut olevansa kiinnostunut mm. tämän alueen tonteista. Kilpailun lisäämiseksi uuden rakennuttajan ottaminen alueelle voisi olla perusteltua. Yhtiö on rakennuttanut laajan kohteen Koffin puistoon sekä ollut yksi Eiranrannan uuden alueen toteuttajista. Tonteilla tulee järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu tai valita pääsuunnittelija yhteistyössä kaupungin kanssa.

3.11.6 Viikinmäen varausesitykset yhteensä

Yhteensä Viikinmäen alueelle esitetään varauksia valtion tukemia vuokra-asuntoja varten 6 500 k-m² ja 87 asuntoa, ns. välimuotoon 12 600 k-m² ja 153 asuntoa sekä vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 17 500 k-m² ja 187 asuntoa. Yhteensä Viikinmäestä esitetään varattavaksi 36 600 k-m² ja 427 asuntoa vastaavat tontit.

3.12 Pieni tontti Malmilta nuorisoasunnoille

Malmilta hautausmaan läheltä on ostettu kaupungille tontti nro 38248/7, jonka rakennusoikeus on 1 034 k-m². Viereiselle pienemmälle tontille nro 8 on rakennettu Alkuasunnot Oy:n nuorisoasuntoja. Tontti olisi perusteltua esittää varattavaksi samalle rakennuttajalle, jolloin kohteesta muodostuisi kiinteistöhoidon kannalta toimiva kokonaisuus. Tontille voitaisiin rakennuttaa noin 14 vuokra-asuntoa.

3.13 Suutarilasta voidaan varata muutamia tontteja

Kaupunginhallitus päätti 11.6.2007 varata Suutarilan länsipuolen uudet tontit luovutettavaksi tontinluovutuskilpailulla. Kilpailuun laadittiin ohjelma viime keväänä, mutta kilpailua ei voitu vielä järjestää maaperän vahvistamisen aikataulun takia. Tässä suhdanvaiheessa kilpailuun tuskin saataisiin ehdotuksia. Alueen kymmenen omakotitonttia pannaan hakuun tammikuussa omatoimiseen rakentamiseen. Alueen muut tontit voitaisiin varata nyt.

3.13.1 Yksi tontti ara-vuokra-asuntotuotantoon

Suutarilan tontit voitaisiin esittää varattavaksi Asuntotuotantotoimikunnalle. Suurin tonteista nro 40028/17, jonka rakennusoikeus on 2 515 k-m², voisi soveltua vuokra-asuntotuotantoon. Asuntojen määrä olisi 34.

3.13.2 Muut Suutarilan tontit ns. välimuodon tuotantoon tai oma-toimiseen rakennuttamiseen

Alueen pienemmän tontit voisivat soveltua asumisoikeus- ja osamistusasuntojen rakennuttamiseen. Pienimmät rakennusoi-keudeltaan noin 400 k-m² tontit voisivat soveltua myös omatoimi-seen ryhmärakennuttamiseen, mikäli siihen löytyy kysyntää. Täs-sä vaiheessa kaikki vapaat tontit on syytä varata Att:lle kohteen kehittelyä varten. Tontit joudutun mm. esirakentamaan. Näiden pienten tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 5 300 k-m², ja niille voidaan rakentaa yhteensä noin 56 asuntoa.

3.14 Tapulikaupungista tontti Att:lle

Tapulikaupungissa on entisestä päiväkotitontista tehty kerros- ja rivitalojen tontti nro 40100/6. Alueella on suhteellisen paljon valti-on tukemia vuokra-asuntoja, joten tontti sopisi esim. asumisoikeus- tai osamistustuotantoon. Tontti voitaisiin esittää varattavaksi Asuntotuotantotoimikunnalle. Tontin rakennusoikeus on 2 100 k-m² ja asumisoikeusasuntoja sille voidaan rakentaa 28.

3.15 Tontti lisää Asuntosäätiölle Alppikylästä

Alppikylän tontit varattiin vuosina 2007 ja 2008. Kaupunki on os-tanut alueelta yhden asuntotontin lisää. Kyseessä on korttelin nro 41290 kerrostalotontti nro 5. Tontin rakennusoikeus on 3 400 k-m². Viereiset tontit on varattu Asuntosäätiölle vapaarahoitteis-ten omistusasuntojen rakennuttamista varten hitas-ehdoin. Myös tämä tontti olisi perusteltua varata samalle rakennuttajalle. Asun-tojen lukumäärä olisi 36.

4 Yhteenveto varausehdotuksesta

Seuraavissa taulukoissa 1 ja 2 esitellään varausesitys rakennutta-jittain ja rahoitus- ja hallintomuodoittain sekä asuntoina että ker-rosaloina. Taulukoissa on mukana myös lautakunnan aiemmin Sitralle esittämät tontit Jätkäsaaresta.

Taulukoissa on vain kolme luokkaa rahoitus- ja hallintamuodoille: valtion tukema vuokra-asuntotuotanto, välimuodot eli asumisoi-keusasunnot, hitas-asunnot ja osamistusasunnot sekä vapaara-hoitteinen omistus- ja vuokra-asuntotuotanto. Valtion ja kuntien aiesopimuksen mukaista vuokra-asuntotuotantoa ei tässä ole omana luokkana, koska siihen ei nyt esitetä varauksia.

4.1 Asuntotonttien varausesitys rakennuttajittain

4.1.1 Asuntotonttien varausesitys rakennuttajittain asuntoina

Taulukko 1				
Rakennuttaja	VALTION TUKEMA VUOKRA	VÄLIMUO- DOT	VAPAA- RAHOIT- TENEN	YHT
Asuntotuotantotoimikunta	530 46 %	469 41 %	156 13 %	1155 100 %
Kilpailut		134	560	694
Hoas	249			249
OP-Eläkekassa			170	170
S-Asunnot Oy	97	67		164
Sitra	44	35	70	149
VVO Rakennuttaja Oy	60	40	37	137
Sato-Rakennuttajat Oy		41	93	134
Asuntosäätiö		130		130
Aktiiviset seniorit		50	50	100
Avara Oy	100			100
Tarkala Oy			95	95
Kuntien Eläkevakuutus			90	90
Nuorisosäätiö	83			83
Alkuasunnot Oy	83			83
Varma			75	75
NCC Rakennus Oy		60		60
Ilmarinen			56	56
Koti kaupungissa ry		48		48
Nordea			40	40
TA-Asumisoikeus Oy		37		37
JM Suomi Oy			27	27
Yhteensä asuntoja	1246	1111	1519	3876
Jakauma prosentteina	32 %	29 %	39 %	100 %

Nyt siis esitetään tehtäväksi 3 876 asuntoa koskevat tontinvaraukset. Määrä ylittää MA-ohjelman vuotuisen 3 600 asunnon tavoitteen ja antaa hyvät lähtökohdat päästä tavoitteisiin. Varausten jakauma kokonaisuudessaan on melko lähellä jäljempänä kohdassa 4.3.6 esitettyä tarkistettua jakaumatavoitetta 37/27/37.

Att:n osuus varauksista asuntoina on noin 30 %. Tämä on selvästi vähemmän kuin MA-ohjelmassa määritelty 42 %. Att:n tuotantotavoitehan on 1 500 asuntoa kaupungin maalle tavoitteena olevista 3 600 asunnosta. Taulukossa esitetty Att:n varausten jakauma on lähellä tavoitetta 50/40/10. Att varausten määrää voidaan lisätä myöhemmin.

Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa kaupungin tuotannon osuus on 43 %, kun tavoite MA-ohjelmassa on selvästi korkeampi kuten esim. 75 %.

Muiden rakennuttajien ara-vuokra-asuntotuotanto koostuu suurelta osin opiskelija- ja nuorisoasunnoista. Tätä tuotantoa on myös pidetty viime aikoina tärkeänä.

Opiskelijoiden katsotaan olevan olennainen osa kehittyvää, luovaa ja innovatiivista kaupunkia, joten opiskelija-asuntojen rakentaminen on tärkeää. Toisaalta näistä asunnoista on nyt myös kova puute.

Nuorisoasuntoja tarvitaan mm. asunnottomuuden ennakolta ehkäisemiseksi. Sosiaalivirasto puoltaa lausunnossaan näitä varauksia. Työssä käyville nuorille suunnattuja asuntoja tarvitaan lisäksi sekä julkisen ja yksityisen sektorin työvoimatarpeen tyydyttämiseen.

Vapaaarahoitteisessa tuotannossa on vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä noin 600 asuntoa eli runsas kolmannes. Niitä rakennuttaisivat erityisesti henkivakuutus- ja eläkeyhtiöt. Nyt varauksia esitetään kaikille niitä hakeneille yhtiöille. Näin ehkä syntyy kilpailutilanne uusita varauksista.

4.1.2 Asuntotonttien varausesitys rakennuttajittain kerrosaloina

Taulukko 2				
Rakennuttaja	VALTION TUKEMA VUOKRA	VÄLIMUO- DOT	VAPAA- RAHOIT- TENEN	YHT
Asuntotuotantotoimikunta	39925 42 %	38590 41 %	15280 16 %	93792 100 %
Kilpailut		16080	52465	68545
Hoas	18700			18700
OP-Eläkekassa			12750	12750
S-Asunnot Oy	6950	5030		11980
Sitra	3300	3300	6600	13200
VVO Rakennuttaja Oy	4000	3800	3950	11750
Varma			5660	5660
Aktiiviset seniorit		3900	3900	7800
Avara Oy	7090			7090
Sato-Rakennuttajat Oy		3850	8100	11950
Asuntosäätiö		12300		12300
Tarkala			8900	8900
Kuntien Eläkevakuutus			6800	6800
Nuorisosäätiö	6200			6200
Alkuasunnot Oy	6214			6214
NCC Rakennus Oy		4650		4650
Ilmarinen			4230	4230
Koti kaupungissa ry		4500		4500
Nordea			3030	3030
TA-Asumisoikeus Oy		2800		2800
JM Suomi Oy			3800	3800
Yhteensä	92379	98800	135465	326644
Jakauma prosentteina	28 %	30 %	41 %	100 %

Nyt siis esitetään tehtäväksi yhteensä 326 644 k-m² vastaavat tontinvaraukset. Määrä ylittää MA-ohjelman mukaisen vuotuisen noin 300 000 k-m²:n tavoitteen kaupungin maalla ja antaa hyvät lähtökohdat päästä tuotantotavoitteisiin.

Varausten prosentuaalinen jakauma poikkeaa jonkin verran jäljempänä kohdassa 4.3.6 esitettävästä tavoitteellisesta jakaumasta 34/27/39.

4.2 Varauksia on yhteensä varsin runsaasti

Vuoden 2008 syksyllä oli voimassa melko paljon aiemmin tehtyjä varauksia asuntotonteilla, joita ei ole vielä voitu alkaa rakentaa. Osassa varauksia varausaika päättyi 31.12.2008. Ensi vuoden puolella harkitaan, mitä varauksia jatketaan, ja mille varauksille ehkä tulee hakea uusi toteuttaja.

4.2.1 Vanhat varaukset

./.

Muistion liitteenä nro 25 on taulukko aloittamattomista tontinvarauksista rakennuttajittain asuntoina. Varauksia on yhteensä 7 994 asuntoa vastaavasti. Varausten kokonaisjakauma vastaa melko hyvin tavoitteita. Valtion tukemia vuokra-asuntoja on 26 %. Välimuotojen asuntoja on 34 %. Vaparaahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja on 40 %.

Att:lle on varauksia tavoitetta vähemmän. Varauksista on Att:lla 33 %, kun tavoite olisi 42 %. Ara-vuokra-asunnoista Att:n osuus on 58 %, kun tavoite on 75 %. Att:n tuotannon jakauma on melko lailla tavoitteen mukainen: ara-vuokraan 46 %, välimuotoihin 47 % ja vaparaahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 7 %.

4.2.2 Kaikki varaukset

./.

Muistion liitteenä nro 26 on taulukko, johon on yhdistetty voimassa olevat ja nyt esitettävät uudet varaukset rakennuttajittain asuntoina. Käytettävissä on yhteensä 11 870 asuntoa vastaavat tontit. Varausten jakauma on melko samanlainen kuin taulukossa nro 25. Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuus kuitenkin kasvaa 26:stä 28 %:iin.

Att:n osuus kaikista varauksista on tässä 32 % ja ara-vuokra-asunnoista 52 %. Att:n varausten sisäinen jakauma on tässäkin lähes tavoitteen mukainen. Att:n varausten määrä 3 828 asuntoa riittäisi kahden ja puolen vuoden tuotantoon, kun Att:n tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa.

Nämä 11 870 asuntoa riittäisivät runsaan kolmen vuoden tuotantoon, kun tavoitteena on MA-ohjelman 3 600 asunnon vuosituotanto. On kuitenkin syytä huomata, että aivan kaikki tontit eivät ole vielä kolmeenkaan vuoteen rakennuskelpoisia. Viimeisiä varattuja tontteja päästään rakentamaan ohjelmien mukaan vasta vuonna 2014, ja viivästyksiä tulee usein vielä lisää erilaisista syistä.

4.3 Vertailu MA-ohjelman tavoitteisiin

4.3.1 MA-ohjelman tavoitteet

Asuntotonttien varausten tarkoitus on toteuttaa Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008 – 2017 eli MA-ohjelman tavoitteita. Kaupungin maalla olevien tonttien varausehdotusta tulee siis verrata MA-ohjelman tavoitteisiin, jotka koskevat asuntojen määriä, tuotannon jakamaa eri rahoitus- ja hallintamuotoihin sekä rakennuttajia eli lähinnä kaupungin omaa tuotantoa ja muiden rakennuttajien tuotantoa.

MA-ohjelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 13.2.2008. Asuntotuotannon tavoitteeksi asetettiin 5 000 asunto vuodessa, josta kaupungin ja valtion maalle tulisi 4 000 asuntoa, joten yksityiselle maalle arvioitiin rakennettavan 1 000 asunto vuodessa.

Valtion maan rakentamisesta ei esitetty lukua, mutta ohjelman valmisteluvaiheessa vuonna 2007 arvioitiin, että valtion maalle olisi mahdollista rakentaa lähes 400 asuntoa vuodessa. Tämän arvion jälkeen noin puolet valtion tonteista on siirtynyt yksityiseen omistukseen. Nämä tontit näyttävät toteutuvan kokonaan vapaarahoitteisena asuntotuotantona. Kun valtion tontteja on siirtynyt yksityiselle, voitaneen yksityisen maan osuuden arvioida olevan 1 200 asuntoa vuodessa. Tosin tämä arvio ei voine toteutua, vaan tuotanto jää selvästi alhaisemmaksi.

Koko 5 000 asunnon vuotuisen asuntotuotannon tulisi MA-ohjelman päätöksen mukaan jalkautua seuraavasti:

- 20 % eli 1 000 asuntoa valtion tukemia vuokra-asuntoja
- 20 % eli 1 000 asuntoa valtion ja kuntien aiesopimuksen mukaisia vuokra-asuntoja
- 20 % eli 1 000 asuntoa ns. välimuodon asuntoja: asumisoikeusasuntoja, omistusasuntoja hitas-ehdoin sekä osaomistusasuntoja
- 40 % vapaarahoitteista omistus- ja vuokra-asuntotuotantoa ilman hitas-ehdoja

Yhteenlaskettu 40 %:n vuokra-asuntotuotannon toteutuminen varmistetaan tarvittaessa kaupungin omana tuotantona.

Pääkaupunkiseudun kuntien yhteisvastuullisen asuntopolitiikan tavoitteiden mukaan on tärkeää, että vähintään 20 % valtion tukemaa asuntotuotantoa saadaan toteutumaan. Tälle tuotannolle ei enää ole asetettu alueellisia enimmäisosuuksia.

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on vuodessa seuraava: 750 asuntoa valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoa, 600 asuntoa hitas-omistus-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntotuotantoa sekä 150 asuntoa vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ilman hitas-ehtoja eli yhteensä 1 500 asuntoa vuodessa. Tämä on noin 42 % koko kaupungin maalle ohjelmoidusta tuotannosta. Att:n vuokra-asuntotavoite 750 asuntoa on taas noin 21 % koko kaupungin maalle ohjelmoidusta tuotannosta. Nämä tavoitteet ovat varsin kunnianhimoisia., ja asettaisivat Att:n resurssitkin kovalle koetukselle.

Asuntotuotannolle nimenomaan kaupungin maalla ei ohjelmassa asetettu erikseen tavoitetta eikä tehty arviota, vaan kaupungin maalla tapahtuvalle tuotannolle täytyy nyt erikseen arvioida tuotantojakauma, johon varauksia voidaan verrata. Jotta johonkin jakaumaan kaupungin maalla voitaisiin päästä, täytyy ensin hieman arvioida tuotantoa ja sen jakaumaa muiden maanomistajien maalla.

4.3.2 Asuntotuotanto valtion maalla jää vähäiseksi

Mikäli valtion ja yksityisen omistamien maiden osalta ei saada riittävästi tonttimaata valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, on kaupungin mahdollista kompensoida tilannetta.

Valtion maalla on jäljellä mahdollisuuksia noin 200 asunnon vuotuisen tuotantoon Pasilassa ym. alueilla. Valtion maalla voi tuotantojakauma ehkä olla kokonaistavoitteen mukainen, mutta sen merkitys on kuitenkin melko vähäinen.

4.3.3 Yksityiselle maalle tulee vähän ara-tuotantoa

Yksityiselle maalle rakennettaneen melko vähän valtion tukemia vuokra-asuntoja. Viime vuosina yksityiselle maalle on syntynyt vain nuorisoasuntoja. Nykyisessä suhdannetilanteessa voi valtion tukema tuotanto lisääntyä yksityiselläkin kuten esim. rakennusliikkeiden maalla.

Maankäytösopimuksien ja maanvaihtojen avulla pyritään samaan valtion tukemaa tuotantoa myös yksityiselle maalle, mutta mahdollisuudet ovat varsin rajalliset.

Ehkä on perusteltu arvioida, että yksityiselle maalle rakennettavasta asuntotuotannosta voisi noin 10 % olla valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

4.3.4 MA-ohjelman arvioidut tavoitteet kaupungin maalla

Jos edellä esitetyt arviot tuotannosta valtion ja yksityisellä maalla pitävät paikkansa, tulisi kaupungin maalla 3 600 asunnon vuotuisen tuotantojakauman olla esimerkiksi seuraavanlainen:

- 23 % eli 840 asuntoa valtion tukemia vuokra-asuntoja
- 27 % eli 960 asuntoa valtion ja kuntien aiesopimuksen mukaisia vuokra-asuntoja
- 27 % eli 960 asuntoa ns. välimuodon asuntoja: asumisoikeusasuntoja, omistusasuntoja hitas-ehdoin sekä osamistusasuntoja
- 23 % eli 840 asuntoa vapaarahoitteista omistus- ja vuokra-asuntotuotantoa ilman hitas-ehtoja

Vuokra-asuntojen tuotannon tulisi siis olla yhteensä 50 % koko tuotannosta kaupungin maalla, jotta kokonaistavoitteet voisivat toteutua. Lisäksi osa vapaarahoitteisesta tuotannosta on vuokra-asuntoja.

Edellä olevan jakauman toteuttaminen on vaikeaa, jos yhtä aikaa pyritään toteuttamaan myös muita tavoitteita. Jos esim. valtion tukemien vuokra-asuntojen määrä jää kaupungin maalla 840 asuntoon ja kaupungin omana tuotantona toteutetaan 750, jää muille rakennuttajille kovin vähän rakentamismahdollisuuksia.

4.3.5 Aiesopimuksen mukaiselle vuokra-asuntotuotannolle ei ole vielä edellytyksiä

Valtion ja pääkaupunkiseudun kuntien kesken tehdyssä aiesopimuksessa sovittiin uudesta vuokra-asuntomallista, joka perustuisi valtion täytetakaukseen, valtion tai kunnan luovuttamaan arahintaiseen tonttiin sekä edellytettäisiin kohteen pitämistä vähintään 20 vuotta vuokra-asuntoina. Lisäksi kohteiden rakennuttajat tulisi valita huoneenvuokran edullisuuden perusteella.

Laki valtion takauksesta oli vasta eduskunnan käsittelyssä, ja muutkin tämän hallintamuodon toteutusedellytykset ovat epäselvät, joten mahdollisesti kiinnostuneiden tahojen on ollut mahdollista ottaa asiaan kantaa. Valtion takuun ehdot eivät vaikuta tyydyttävään mahdollisiin asiasta kiinnostuneita.

Edellisellä varauskierroksella esitettiin kahta kohdetta tähän hallintamootoon. Toinen 117 asunnon kohde sisältyy Saukonpaaden tarjouskilpailuun, joka järjestetään vuoden 2009 alussa. Ohjelma

kuitenkin laaditaan niin, että kohde on mahdollista toteuttaa myös tavallisina vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina.

Toinen kohde varattiin Laajasalosta VVO:lle, mutta varauksen saaja haki kohteen muuttamista valtion tavalliselle korkotuella rahoitettavaksi, mikä hyväksyttiin.

Vakuutusyhtiöt ja eläkelaitokset eivät rahoita asuntosioituksiaan lainalla, vaan omilla varoillaan. Ne eivät siis voi hyödyntää valtion takausta. Useat eläkelaitokset ja vakuutusyhtiöt ovat nyt ilmoittaneet halukkuutensa vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon Helsingissä, mikä osaltaan voi korvata puuttuvaa aiesopimuksen mukaista tuotantoa.

Kaupunki itse ei ole katsonut tarpeelliseksi aloittaa aiesopimuksen mukaista vuokra-asuntotuotantoa eikä se kaupungin toimintamalliin sopisikaan, koska kaupungille ei liene tarvetta realisoida vuokra-asuntojaan 20 vuoden kuluttua valmistumisesta. Toisaalta kaupunki on ottamassa käyttöön omaa osa-omistusmalliaan.

Tällä varauskierroksella ei ole edellytyksiä esittää varauksia tähän uuteen hallintamuotoon. Jos malli osoittautuu toteutuskelpoiseksi, ja halukkaita rakennuttajia löytyy, voidaan myöhemmin tehdä esityksiä tai muuttaa jo varattuja kohteita tähän tarkoitukseen.

Nyt ei ole mahdollista esittää taulukoissa erikseen aiesopimuksen mukaista vuokra-asuntotuotantoa tarkasteltaessa tavoitteiden toteutumista, koska tähän luokkaan ei esitetä varauksia ja vanhoja varauksiakin on vain yksi. Taulukkoihin on kuitenkin selvyyden vuoksi varattu asialle oma rivinsä.

Koska aiesopimuksen mukaisia vuokra-asuntoja ei varauksissa ole, voitaneen katsoa valtion tukemien ja vapaarahoitteisten asuntojen korvaavan ne tässä vaiheessa. Tämä näkyy näiden hallintamuotojen tavoitetta suuremmassa osuudessa taulukossa. Tässä suhdannetilanteessa tämä vuokra-asuntojen tarjontaan panostaminen on perusteltua.

4.3.6 Tuotannon tarkistettu jakauma

Koska siis valtion ja kuntien aiesopimuksen mukaisen vuokra-asuntotuotannon edellytykset ole vielä ole selvillä, olisi järkevää tässä vaiheessa jakaa tämä tuotanto puoliksi valtion tukeman ja vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon kesken, jolloin jakauma olisi esim. seuraava:

- 37 % eli 1 320 asuntoa valtion tukemia vuokra-asuntoja
- 27 % eli 960 asuntoa ns. välimuodon asuntoja: asumisoikeusasuntoja, omistusasuntoja hitas-ehdoin sekä osaomistusasuntoja
- 37 % eli 1 320 asuntoa vapaarahoitteista omistus- ja vuokra-asuntotuotantoa ilman hitas-ehtoja

Käyttäen 75 ja 94 k-m2:n keskipinta-aloja jakauma olisi kerrosaloina seuraava:

- 34 % eli 99 000 k-m2 valtion tukemia vuokra-asuntoja
- 27 % eli 81 120 k-m2 ns. välimuodon asuntoja: asumisoikeusasuntoja, omistusasuntoja hitas-ehdoin sekä osaomistusasuntoja
- 39 % eli 114 960 k-m2 vapaarahoitteista omistus- ja vuokra-asuntotuotantoa ilman hitas-ehtoja

Yhteensä kaupungin maalle pitäisi siis alkaa rakentaa 295 080 k-m2 eli noin 300 000 k-m2 vuodessa, jotta 3 600 asunnon tuotantotavoite toteutuisi.

4.3.7 Alueellisista jakaumistakaan ei ole tavoitteita

MA-ohjelman päätöksessä todettiin, että alueellisista jakaumista päätetään erikseen. Hallinta- ja rahoitusmuotojakauma määritellään kullekin alueelle myöhemmin. Määrittelyssä noudatetaan pääperiaatteena sitä, että 20 % vuosittaisesta uustuotannosta toteutetaan hitas-omistusasuntoina, osaomistusasuntoina sekä asumisoikeusasuntoina ja 40 % sääntelemättöminä vapaarahoitteisina omistus- ja vuokra-asuntoina.

Valtion tukemasta ja aiesopimuksen mukaisesta vuokra-asuntotuotannosta ei tässä yhteydessä mainittu, mutta näille jää yhteensä 40 %. Edellä esitetty maanomistukseen ja tuotantoarvioihin perustuva jakauma eroaa siis MA-ohjelman tekstistä.

MA-ohjelman täytäntöönpanopäätöksen yhteydessä asetettiin työryhmä valmistelemaan asuntotuotannon alueellisia jakaumia kaupungin maalla. Työryhmä ei määritellyt jakaumatavoitteita, vaan teki esityksen päätöksentekoprosessista, jonka mukaan aluerakennusprojektit määrittelevät jakaumatavoitteet, ne käsitellään aluerakennusprojektien johtoryhmässä, ja niistä päätetään kaupunginhallituksessa.

Tarkasteltaessa nyt esitettävien ja aiemmin tehtyjen varausten ja-kaumia verrattuna MA-ohjelman tavoitteisiin ei siis ole kovin selkeää vertailukohtaa kaupungin maalla tapahtuvan kokonaistuotannolle eikä alueittaiselle tuotannolle.

5. Esitettyjen varausten määrä verrattuna tavoitteisiin

5.1 Esitettävien varausten vertailu yhden vuoden tuotantoon

Kun otetaan huomioon varausesitykset ja MA-ohjelman edellä arvioidut määrä- ja rakennetavoitteet, päädytään seuraaviin taulukoihin nro 3 ja 4, jotka mm. osoittavat kuinka paljon tontinvarauksia on suhteessa yhden vuoden asuntotuotantotavoitteeseen. Jos luku on miinusmerkkinen, varauksia on yli tavoitteen. Plusmerkkinen luku tarkoittaa vajausta ja lisävaraustarvetta.

Taulukoissa nro 3 on lähtökohtana MA-ohjelman tavoitteet eli 3 600 asunnon rakennuttaminen kaupungin maalle sekä sen jakaantuminen prosenttisuhteessa 37/27/37 sekä asuntoina suhteessa 1320/960/1320.

Taulukko 3 Asuntotuotannon lisätarve tai ylitys hallintamuodittain asuntoina

Hallintamuoto	Tavoite asuntoja	Tavoite %	Esitys asuntoja	Esitys %	Lisätarve asuntoja
AV	1320	37	1246	33	74
Aiesopimuksen mukaiset vuokra-asunnot OOH, AAO, Osaomistus	960	27	1111	28	- 151
OO, OV	1320	37	1519	39	- 199
YHTEENSÄ	3600	100	3876	100	- 276

Verrattuna 3 600 asunnon vuotuisen tuotantotavoitteeseen ylittää tavoite 276 asunnolla. Ns. väliluokassa ylitys on 151 asuntoa ja vapaarahoitteisessa omistus- ja vuokra-asuntotuotannossa 199 asuntoa. Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa varauksia tarvitaan lisää 74 asuntoa vastaavasti.

Varausesitys on varsin lähellä MA-ohjelman vuotuista tavoitetta asuntojen määrän ja tuotannon jakauman osalta, jos aiesopimuksen mukaiset vuokra-asunnot katsotaan jaetuksi valtion tukemiin ja vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin.

Edellä olevassa taulukossa nro 3 tavoitteet ja varausesitys on esitetty asuntojen lukumäärinä. Todellinen asuntojen määrä tulee poikkeamaan jonkin verran nyt arvioidusta. Paremman kuvan tavoitteiden saavuttamisesta ehkä saa, kun tarkastellaan tavoitteita ja varausesitystä kerrosneliöinä, jotka pysyvät suunnittelussa yleensä ennallaan ja ovat riippumattomia asuntojen koosta.

Seuraavassa taulukossa nro 4 on tavoitteena oleva 3 600 asuntoa laskettu vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa 75 k-m²:n keski-koolla ja omistusasunnoissa 94 k-m² keskikoolla 295 080 kerrosneliöksi.

Taulukko 4 Asuntotuotannon lisätarve tai ylitys hallintamuodoittain kerrosalana

Hallintamuoto	Tavoite k-m ²	Tavoite %	Esitys k-m ²	Esitys %	Lisätarve k-m ²
AV Aiesopimuksen mukaiset vuokra- asunnot OOH, AAO, osaomistus	99 000	34	92 379	28	6 624
OO, OV	114 960	39	135 465	41	- 20 545
YHTEENSÄ	295 080	100	326 644	100	- 31 564

Tämän taulukon mukaan tavoite ylitetään 31 564 k-m²:llä. Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa on jääty tavoitteesta 6 624 k-m². Väliluokassa ylitystä on 17 680 k-m² ja vapaarahoitteisissa asunnoissa 20 545 k-m².

Ns. väliluokassa varausten osuus on kummassakin taulukossa samalla 28 – 30 prosentin tasolla. Asuntojen keskikoossa olevat erot tulevat esille vuokra-asunnoissa, jossa asunnoissa laskettuna osuus on 33 %, mutta kerrosalassa laskettuna 28 %. Pienempi päinvastainen ero on ilman hitas-ehtoja toteutettavassa asuntotuotannossa: asuntoina osuus on 39 %, mutta kerrosalasta 41 %. Jakaumat vastaavat kummassakin taulukossa melko hyvin yhden vuoden tuotantotavoitteita.

On tietenkin syytä tässäkin huomata, ettei nyt varattavia kohteita voida rakentaa yhden vuoden aikana. Tässä on vain arvioitu varausten jakaumaa ja määriä suhteessa tavoitteisiin.

5.2 Aiemmin tehdyt varaukset auttavat tavoitteiden saavuttamisessa

Seuraavassa taulukossa nro 5 on verrattu käytettävissä olevia aiemmin varattuja 7 994 ja varattavaksi esitettäviä 3 876 asunnon eli yhteensä 11 870 asunnon tontteja kolmen vuoden tuotantotavoitteeseen asuntoina.

Taulukko 5 Asuntotuotannon kolmen vuoden lisätarve hallintamuodittain asuntoina

Hallintamuoto	Tavoite asuntoja	Tavoite %	Esitys + varaukset asuntoja	Esitys + varaukset %	Lisätarve asuntoja
AV	3960	37	3327	28	633
OOH, AAO, Osaomistus	2880	27	3796	32	- 916
Aiesopimuksen mukaiset vuokra-asunnot			117	1	
OO, OV	3960	37	4630	39	- 670
YHTEENSÄ	10800	100	11870	100	- 1070

Kun tarkastellaan voimassa olevia varauksia ja varausesitystä yhteensä verrattuna kolmen vuoden tuotantotavoitteeseen, voidaan todeta, että tavoite ylittyy 1 070 asunnolla. Vaparaohitteisessa omistus- ja vuokra-asuntotuotannossa ylitetään tavoite 670 asunnolla. Väliluokassa ylitys on 916 asuntoa. ARA-vuokra-asuntotuotannossa tavoite alittuu 633 asunnolla, mutta riittää kuitenkin lähes kolmen vuoden tuotantoon.

Tässä taulukossa näkyy ainoan valtion ja kuntien aiesopimuksen mukaiseen vuokra-asuntotuotantoon varatun Saukonpaaden tontin 117 asuntoa. Laskelmissa kohde on sisällytetty vaparaohitteisiin vuokra-asuntoihin, mikä onkin kohteen todennäköinen toteutusvaihtoehto.

Jos varauksia ja tavoitteita verrattaisiin asuntojen sijasta kerrosaloina, olisivat tulokset samanlaisia kuin yhden vuoden vertailussa: valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus vähenisi ja vaparaohitteisten asuntojen osuus korostuisi. Ns. väliluokan osuus olisi samaa luokkaa sekä asunnoissa että kerrosaloissa.

Voimassa olevat ja nyt tehtävät asuntotonttien varaukset antavat hyvät edellytykset MA-ohjelman tavoitteiden toteuttamiseen lähivuosina, kunhan muut toteutusedellytykset, kuten kaavoitus, kunnallistekniikan rakentaminen ja maaperän parantaminen saadaan ajoissa kuntoon. Suhdanteet vaikuttavat lähiaikoina omistusasuntotuotantoon, mutta nyt olisi mahdollista rakennuttaa enemmän muuta tuotantoa.

6. Varausehdot

6.1 Asuntojen keskikoko

MA-ohjelman mukaan perheille soveltuvien asuntojen lisäämiseksi ja asumisväljyyden kasvun mahdollistamiseksi tavoitteena on keskimäärin 75 huoneistoneliömetrin keskipinta-ala uustuotannossa. Vaatimus ei enää koske vuokra-asuntoja. Asumisoikeusasunnot on nyt rinnastettu vuokra-asuntoihin.

Keskipinta-alaa ohjataan ensisijaisesti tontinluovutuksen yhteydessä. Keskipinta-alatavoitteen toteutuminen lasketaan yksittäistä kohdetta laajemmalla, toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti rajatulta alueelta. Tällaista laskelmaa ei kuitenkaan ole mahdollista tehdä uusilla alueilla, vaan joudutaan noudattamaan kaavamaisempaa menettelyä eli määräämään kaikille omistusasuntojen tonteille sama asuntojen keskikoko. Kiinteistölautakunta voi perustelluista syistä antaa alennuksia keskipinta-alavaatimukseen. Kun alueiden toteutus etenee, ja nähdään millaisiksi eri kohteiden asuntokaudat ja keskikoot muodostuvat, voidaan asuntojen keskikokovaatimuksia tarkentaa.

Jotta omistusasuntotuotannossa päästään vaadittuun vähimmäis-keskikokoon, varausesitykseen on kirjattu kohteittain asuntojen enimmäismäärät. Ne perustuvat 75 as-m²:iin ja kertoimella 1,25 laskettuun noin 94 k-m²:n keskikokoon.

Vuokra-asuntokohteissa ja asumisoikeusasuntokohteissa asuntojen määrä perustuu 75 k-m² eli 60 as-m²:n keskikokoon. Opiskeli- ja nuorisotasunnoissa on käytetty samaa laskutapaa. Nämä luvut eivät kuitenkaan siis ole sitovia, vaan arvioita tilastoja ja taulukkoja varten.

Suunnittelujoustopuolella ja hankkeiden toteutuksen edistämiseksi lienee jo varauspäätöksessä syytä sallia esim. enintään 10 % ylitysmahdollisuus omistusasuntojen enimmäismääriin. Kun omistusasuntojen enimmäismäärä on laskettu 75 as-m²:n mukaan, sallisi lievennys 67,5 as-m² keskikokoon.

6.2 Hitas-ehdot

Vapaaehtoiseen Hitas-säännelyyn omistusasuntotuotantoon varattavilla tonteilla noudatettaviksi esitettävät hitas-ehdot ovat esityslistan liitteenä nro 3. Hitas-1-ehtojen mukaan kaupunki tulee asunto-osakeyhtiöön osakkaaksi. Hitas-2-ehdoissa yhtiöjärjestyksen hitas-ehtojen pysyvyys varmistetaan tonttien vuokrasopimukseen kirjattavilla riittävän suurilla sopimussakoilla.

Vapaaehtoiseen vuokra-asuntotuotantoon varattavilla vuokratonteilla noudatetaan kaupunginvaltuuston yleispäätöksen

25.1.1978 (asia nro 18) mukaan myös hitas-ehtoja, mikäli tontteja hallitsemaan perustetaan yhtiö. Kaupunki ei mene näihin yhtiöihin osakkaaksi. Hitas-ehtojen noudattaminen merkitsee näillä tonteille suunnitelmien ja hankintahintojen käsittelyä hitas-menettelyn mukaisesti. Osakkeiden jälleenluovutuksen osalta hitas-menettely tulee näillä tonteilla kyseeseen vain, mikäli tonteille perustetaan asunto-osakeyhtiöt tai kiinteistöyhtiö muutetaan asunto-osakeyhtiöksi sekä osakkeita aletaan myydä edelleen.

6.3 Alueelliset erityisehdot

Aluerakennusprojektialueilla on käytetty alueellisia erityisehtoja kuten Viikissä ekologiaan liittyviä ehtoja ja ohjeita. Arabianrannassa on omat ehtonsa.

Kullakin alueilla tulee noudattaa alueellisia rakennustapaohjeita, mikäli sellainen on laadittu. Lisäksi varauksien saajien tulee olla suunnittelussa yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyöryhmien kanssa. Tätä menettelyä on jo noudatettu aluerakennusprojekteissa ja hitas-tuotannossa, mutta nyt se ulotetaan koskemaan kaikkia varauksia. Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolla on varauduttu menettelyyn.

Kalasadaman ja Jätkäsaaren alueille on laadittu tontinluovutusehdot. Varaukset astuvan näillä alueilla voimaan, kun kukin varaaja on kuittaukselleen hyväksynyt ehdot.

6.4 Toimintaohje asuntonttien rakennuttajille

Esityslistan liitteenä nro 2 on ohjeet kaupungin asuntonttien rakennuttajille kaivettavista ja louhittavista massoista ja kaadettavista puista. Kaikkien varauksen saajien tulee noudattaa näitä ohjeita.

6.5 Arkkitehtuurikilpailut

Tonttien varauksissa pyritään mahdollisuuksien mukaan varmistamaan rakentamisen ja kaupunkikuvan laatua. Keinoina ovat mm. tontinluovutuskilpailut, joissa toteutettavaksi valitaan laadultaan paras ehdotus sekä arkkitehtuurikilpailut.

Kilpailujen avulla on saatu laatua paranemaan merkittävästi esim. Arabianrannassa. Tässä suhdannevaiheessa tosin rakennuttajien ja rakentajien halukkuus osallistua melko työläisiin tontinluovutuskilpailuihin ei ole kovin suuri.

Jos varauksessa on ehto arkkitehtuurikilpailun järjestämisestä, varauksen saaja eli kohteen rakennuttaja järjestää kilpailun kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa. Arviointiryhmissä on

yhtä monta kaupungin ja rakennuttajan edustajaa sekä lisäksi kilpailijoiden valitsema tuomari. Rakennuttajan edustaja toimii ryhmässä puheenjohtajana. Muutamaan hyvin harvinaista poikkeusta lukuun ottamatta ryhmien ratkaisut ovat olleet yksimielisiä.

Asuntotuotantotoimikunnalle varattavaksi esitetyille tonteille ei ole varausehdoissa edellytetty arkkitehtuurikilpailujen järjestämistä, koska Att joka tapauksessa järjestää ainakin tärkeissä kohteissaan arkkitehtitoimistoille suunnittelu- ja tarjouskilpailuja.

Kun tontteja luovutetaan tarjouskilpailuilla, voidaan kilpailuohjelmaan kirjata voittajan velvollisuus arkkitehtuurikilpailun järjestämisestä. Samaan laatutavoitteeseen voidaan pyrkiä myös laatimalla kohteeseen etukäteen viitesuunnitelma, jonka laatutasoa voittajan tulee noudattaa jatkosuunnittelussa. Tämä menettely antaa tarjoajille hyvät lähtökohdat arvioida hankkeen mahdollista hintaa.

Arkkitehtuurikilpailu voidaan haluttaessa ajan säästämiseksi korvata pääsuunnittelijan valinnalla yhteistyössä kaupungin kanssa.

6.5 Velvollisuus toteuttaa erityisasumisen hankkeita

6.5.1 Sosiaaliviraston tarpeet

Sosiaalivirasto on jo pitkään sijoittanut kaupungin omia sekä kaupungin yhteistyökumppaneiden palveluhankkeita sekä erityisasumisen yksiköitä kaupungin luovuttamille kerrostalotonteille. Tällaisia palveluja ovat esim. korttelipäiväkodit, perhepäivähoidon tilat, lastensuojelun perheryhmäkodit jne. Erityisasumisen yksiköitä ovat olleet esim. liikunta- ja kehitysvammaisten autetun asumisen yksiköt. Sosiaalivirastolla on vireillä laaja kehitysvammaisten tuetun asumiseen uudelleenjärjestely, joka edellyttää useita kymmeniä uusia asumisyksiköitä.

6.5.2 Asunnottomuuden vähentäminen

Asunnottomuuden vähentämistä ja poistamista pohtinut ”Neljän viisaan ryhmä” esittää raportissaan ”Nimi ovessa” Helsinkiin sijoitettavaksi seuraavien neljän vuoden aikana 1 600 tuettua asuntoa vaikeimmassa tilanteessa oleville asunnottomille. Työryhmän työtä jatkoi ns. ”Ahkerien työryhmä”, jota johti apulaiskaupunginjohtaja Kokkonen. Työryhmä teki ehdotukset asunnottomille tarkoitettujen asuntojen sijoittamisesta.

Osa näistä asunnottomille tarkoitetuista yksiköistä voidaan sijoittaa omille tonteilleen, mutta osa joudutaan sijoittamaan kaupungin luovuttamille kerrostalotonteille muun asumisen joukkoon. Hyvä ratkaisu voisi olla yhden porrashuoneen asuntojen varaaminen tähän tarkoitukseen muutamissa vuokrataloissa.

6.5.3 Optio erityisasumisen tiloista

Tonttien varausehtoihin on sisällytetty seuraava erityisasumista koskeva ehto:

- Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tontille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa kaupungin tai kaupungin hyväksymän yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi tarpeen ja aluekohtaisen harkinnan mukaan olla korkeintaan 20 % tontin tai tonttien rakennusoikeudesta tai suurempikin niin erikseen sovittaessa.

./.

Sosiaaliviraston asiantuntijat ovat tutustuneen varausehdotukseen luonnokseen, ja he ovat lähettäneet kiinteistövirastolle muistion liitteenä nro 28 olevan muistion. Muistiossa esitetään, että tontinluovutusehdotukset tulisivat viralliselle lausunnolle sosiaalivirastoon ja valmistelulle varattaisiin riittävästi aikaa.

Sosiaalitoimen kommentteja pyydettiin nyt varsin lyhyellä varoitusajalla, mutta kiinteistöviraston käsityksen mukaan sosiaalitoimen tarpeet voidaan hyvin ottaa huomioon nyt varattavilla alueilla mm. käyttäen hyväksi edellä olevaa optiota. Kun kiinteistölautakunta on tehnyt varausesityksensä kaupunginhallitukselle, sosiaalivirasto voinee vielä tarpeen mukaan kommentoida esitystä. Varsinaiseen lausuntokierrokseen ei liene aihetta.

7. Tonttien varaushakemuksia tuli runsaasti

Nyt meneillään olevasta varauskierroksesta sekä varattavissa olevista tonteista ilmoitettiin lokakuun alussa tiedotusvälineissä sekä kaupungin internet-sivulla. Tämän takia tonttihakemuksia on tullut poikkeuksellisen paljon – yhteensä kuusikymmentä. Hakemuksia tuli kolmeltakymmeneltä viideltä eri hakijalta. Monilta hakijoilta on siis kertynyt useita eri tontteja, alueita ja hankkeita koskevia kirjeitä. Viisitoista hakemusta kohdistuu kaikkiin tarjolla olleisiin alueisiin. Kahdessa kirjeessä vain ilmoitauduttiin tuleviin kilpailuihin.

Hakijoista kahtakymmentä viittä voisi luonnehtia rakennuttajiksi, jotka hakevat tontteja toteuttaakseen hankkeen omaan omistukseensa tai rakennuttaakseen myytäviä asuntoja. Näistä kaksitoista on varsinaisia rakennuttajaorganisaatioita kuten Att, VVO, Sato, Hoas, jne. Seitsemän hakijaa on lähinnä sijoittajia kuten vakuutusyhtiöitä ja eläkelaitoksia.

Hakijoista vain neljä on rakennusliikkeitä. Rakennusliikkeillehän ei MA-ohjelman periaatteiden mukaan varata tontteja suoraan muutoin kuin poikkeustapauksissa kuten koerakentamiseen tai erityi-

seen kehityshankkeeseen. Tällaisia kohteita on nyt kaksi. Rakennusliikkeet voivat normaalisti saada kaupungin tontteja osallistamalla tontinluovutus- ja tarjouskilpailuihin. Rakennusliikkeet tietenkin lopulta rakentavat miltei kaikki kohteet urakkakilpailujen kautta.

Kaksi - kolme hakijaa on lähinnä rakennuttajakonsultteja. Konsultteillekaan ei tontteja suoraan ole ollut tapana varata, vaan varaukset on kohdistettu varsinaisille tonttien tarvitsijoille, jotka sitten valitsevat mahdollisesti tarvitsemansa konsultit.

Neljä hakemusta on omatoimisilta asukasryhmiltä ja yksi yhdistykseltä, joka hakee tonttia ikääntyville jäsenilleen. Yhdelle ryhmälle esitetään varausta omatoimisen ryhmärakennuttamisen kokeilemiseksi suurehkoissa kerrostalokohteessa. Muut ryhmät voivat osallistua myöhemmin järjestettäviin hakuihin. Yksi hakija haki omakotitonttia Lauttasaaresta.

Senioritaloja koskevia hakemuksia on yksitoista. Kolme hakemusta koskee vanhusten palvelutaltoa tai useiden tonttien kokonaisuutta.

Nuorisoasuntoja haki kaksi tahoa. Opiskelija-asuntoja varten hakivat tontteja Hoas ja Arkada. Hoasin hakemusta tuki Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan HYY:n kirje. Arkadan hakemukseen palataan myöhemmin.

Viidessä hakemuksessa haettiin tontteja vain valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Kolmessa hakemuksessa haettiin tontteja vain asumisoikeusasuntotuotantoon. Vain kahdessa hakemuksessa (Sato ja Tarveasunnot) mainittiin valtion ja kuntien välisen aiesopimuksen mukainen vuokra-asuntotuotanto.

Neljässä hakemuksessa ehdotettiin koe- tai kehittämisrakentamista: jäteveden lämmön talteenottoa, raakatilan rakentamista sekä kahta kehityshanketta yhteisöllisestä asumisesta.

Kuudessa hakemuksessa ehdotettiin suuren aluekokonaisuuden varaamista. Toivomukset vaihtelivat 15 000 – 50 000 k-m²:iin. Yleisin hankkeen kokotoivomus oli 40 000 k-m². Esityksissä suurimmat yhdelle taholle esitettävät kokonaisuudet ovat nyt 10 000 - 20 000 k-m²:n luokkaa. Myöhemmin voitaneen esittää suurempiakin kokonaisuuksia alueilta, joiden kaavoitus ei ole niin pitkällä kuin nyt varattavilla tonteilla.

Kahdellekymmenelle hakijalle voidaan nyt varata ainakin yksi tontti. Kolmen - neljän hakijan hakemukset käsitellään myöhemmin hankkeiden vaatiman kehittelyn takia.

./.

Muistion liitteenä nro 27 on yhdentoista hakijan hakemukset, jotka eivät ainakaan nyt johda tontin varaukseen. Päätösehdotuksessa esitetään, että hakemukset eivät anna aiheita toimenpiteisiin eli ne hylättäisiin, mutta hakijat kirjataan tontinluovutuskilpailuihin kutsuttaviin, elleivät he jo kuulu tähän joukkoon.

8. Kiinteistölautakunnalle oikeus vähäisiin tarkennuksiin

Kiinteistölautakunta olisi syytä oikeuttaa päättämään tonttien varausehtojen vähäisistä tarkennuksista, mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista sekä jatkamaan tarvittaessa varausaikoja. Viimeksi mainittu oikeus lautakunnalla jo on kaupunginhallituksen 12.2.2007 (§ 186) tekemän päätöksen mukaan eli lautakunnalla on oikeus jatkaa kaupunginhallituksen päättämiä varauksia enintään yhdellä vuodella silloin, kun jatkotarpeelle on perusteltu syy, joka ei johdu varauksensaajasta itsestään.

9. Liitteet

Liite 1	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö Hoas:n kirjeet
Liite 2	Asuntotuotantotoimiston kirje
Liite 3	OP-Eläkekassan ja S-Asunnot Oy:n kirje
Liite 4	Aktiiviset Seniorit ry:n kirje
Liite 5	Sato-Rakennuttajat Oy:n kirjeet
Liite 6	VVO Rakennuttaja Oy:n kirjeet
Liite 7	S-Asunnot Oy:n kirje kehitysvammaisten asunnoista
Liite 8	Alkuasunnot Oy:n kirjeet
Liite 9	Koti kaupungissa – Hem i stan ry:n kirje
Liite 10	Kuntien Eläkevakuutuksen kirjeet
Liite 11	Avara Oy:n kirjeet
Liite 12	Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman kirje
Liite 13	Keskinäisen Vakuutusyhtiö Ilmarisen kirje
Liite 14	Nordea henkivakuutus Suomi Oy:n ym. kirje
Liite 15	S-Asunnot Oy:n kirje asumisoikeusasunnoista
Liite 16	Nuorisosäätiön kirjeet
Liite 17	Asuntosäätiön kirjeet
Liite 18	Sato-Rakennuttajat Oy:n kirje Maunulan tontista
Liite 19	Asuntotuotantotoimiston kirje Pakilan tonteista
Liite 20	JM Suomi Oy:n kirje Pakilan tonteista
Liite 21	VVO Rakennuttaja Oy:n kirje Viikin tontista
Liite 22	NCC Rakennus Oy:n kirje Viikin tontista
Liite 23	TA-Asumisoikeus Oy:n ja Tarveasunnot Oy:n kirjeet
Liite 24	Tarkala Oy:n kirje
Liite 25	Taulukko: Asuntotonttien aloittamattomat varaukset rakennuttajittain syksyllä 2008
Liite 26	Taulukko: Asuntotonttien aloittamattomat varaukset rakennuttajittain sekä varausehdotus yhteensä
Liite 27	Hakemukset, jotka eivät anna aiheita toimenpiteisiin
Liite 28	Sosiaaliviraston muistio erityisasumisesta
Liite 29	Kartat varattavista tonteista

Kiinteistövirasto
Tonttiosasto
PL 2214
00099 Helsingin kaupunki
(Katariinankatu 1)
Puh. 310 1671
Fax 310 36380
tontti@hel.fi
www.hel.fi/kv/tontti