



08.04.2013

Kaj/4

## § 402

### Asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien varausehtojen muuttaminen (Jätkäsaari, tontti 20007/15)

Pöydälle 08.04.2013

HEL 2013-003002 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen muuttaa asuntotuotantotoimikunnalle varatun 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin nro 20007 asuinkerrostalotontin nro 15 varausehtoja siten, että tontin rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan välimallin tuotannosta (Hitas) valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

#### Esittelijä

##### Kaupunginhallituksen kehoitus

Kaupunginvaltuusto päätti syyskuussa 2012 hyväksyä asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 (AM-ohjelma). Kaupunginhallitus kehotti 29.10.2012 AM-ohjelman täytäntöönpanopäätöstä koskevassa päätöksessään (päämäärä II) kiinteistövirastoa selvittämään mahdollisuudet lisätä asuntotuotantotoimiston vuokra-asuntotuotantoa tekemällä esityksen olemassa olevien tontinvarausten hallintamuotojen muutoksesta asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman toteuttamiseksi.

##### AM-ohjelman tavoitteet

AM-ohjelman mukaan asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 5 000 asunnon vuotuinen asuntotuotanto, josta 3 600 asuntoa toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma määräytyy ohjelman mukaan siten, että 20 % asuntotuotannosta toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (1 000 asuntoa, joista 250 erityisryhmille), 40 % ns.

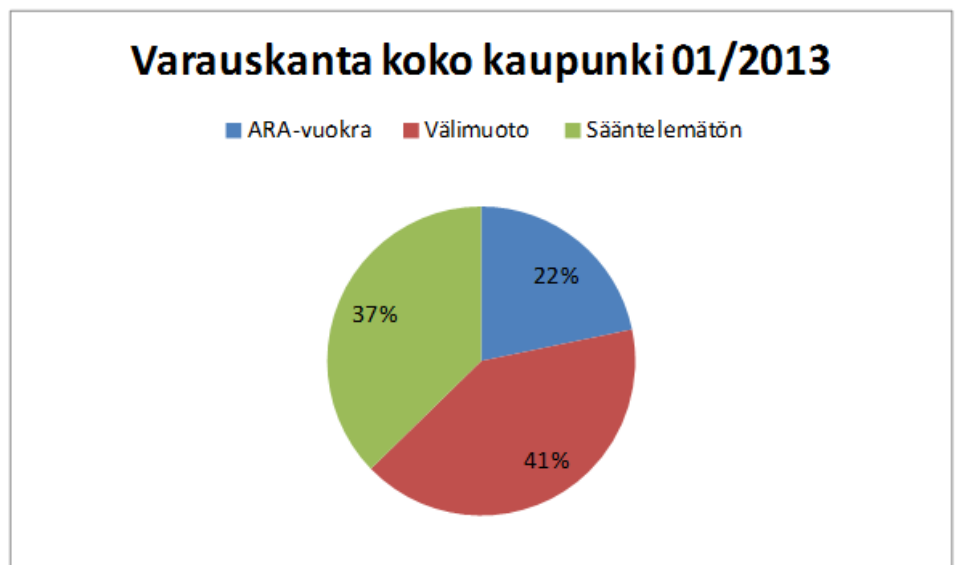


välimuodon asuntotuotantona (Hitas-, osaomistus-, asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasunnot 2 000 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoja) ja 40 % vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona (2 000 asuntoa, joista 700 vuokra-asuntoja).

Asuntotuotantotoimiston (jäljempänä Att) AM-ohjelman mukainen tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, josta puolet eli 750 asuntoa tulisi toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

#### Koko varaustilanne

Tällä hetkellä kaupungilla on varattuna tontteja yhteensä lähes 14 000 asunnon rakentamista varten eli noin 1,23 milj. k-m<sup>2</sup>. Varauskanta mahdollistaa siten lähes neljän vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon (3 600 as/vuosi) ja asuntoja lähes 31 000 asukkaalle.



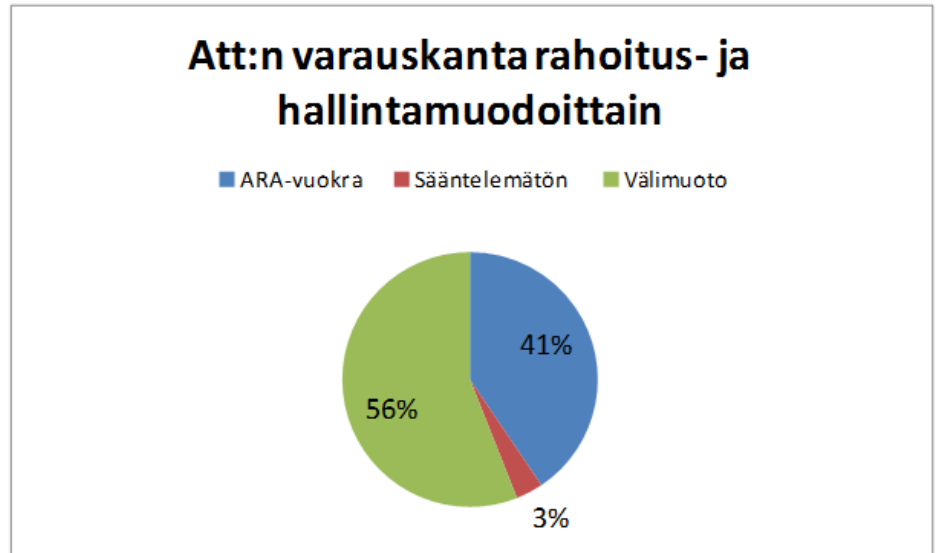
Kuva 1. Varauskanta rahoitus- ja hallintamuodoittain 01/2013.

Asuntomäärien mukaan laskettuna koko varauskannasta noin 22 % on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, 41 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 37 % sääntelemättömään asuntotuotantoon. Kaupungilla on varattuna tontteja opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoon noin 540 asunnon rakentamista varten ja erityisasumisen hankkeita varten noin 530 asuntoa vastaava määrä. Tavallisia ara-vuokra-asuntoja on varattuna rakennuttajilla yhteensä noin 2 600 asunnon rakentamiseksi. Kaupungin tontinvarauskanta noudattelee hyvin asetettuja tavoitteita niin määrällisten tavoitteiden kuin rahoitus- ja hallintamuotojakaumankin suhteen.

#### Asuntotuotantotoimiston osuus varauksista

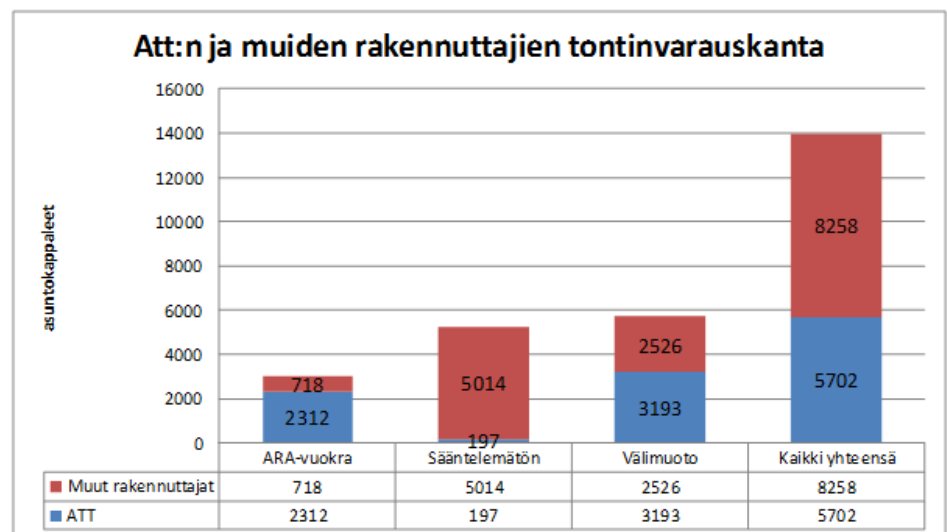


Att:lle on varattuna tontteja noin 5 700 asunnon rakentamista varten, joka vastaa laskennallisesti noin 3,8 vuoden Att:n tuotantotavoitteiden mukaista tuotantoa. Att:n suhteellinen osuus kaikista tontinvarauksista on lähellä tavoitetasoa (42 %) ollen 41 % kaikista tontinvarauksista.



Kuva 2. Att:n varauskanta rahoitus- ja hallintamuodoittain nykytilanne 02/2013

Rahoitus- ja hallintamuodottain tarkasteltuna on tällä hetkellä Att:lle varattu valtion tukemaan säänneltyyn vuokratuotantoon 41 % (2 312 asuntoa), sääntelemättömään vapaarahoitteiseen tuotantoon 3 % (197 asuntoa) ja välimuodon tuotantoon 56 % (3 193 asuntoa).



Kuva 3. Asuntotuotantotoimiston ja muiden tontinvarauskanta 01/2013 rahoitus- ja hallintamuodoittain.



Helsingin kaupungin koko varauskannasta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon varatuista tonteista noin 75 % on varattu asuntotuotantotoimistolle ja välimuodon tonteista hieman yli puolet eli 56 %.

#### Asuntotuotantotoimiston tontinvarausehtojen muuttamisen edellytykset

Kiinteistövirasto on yhteistyössä asuntotuotantotoimiston, talous- ja suunnittelukeskuksen asuntotuotantotiimin ja aluerakentamisprojektien kanssa asuntotuotantotoimiston esityksen pohjalta käynyt läpi sellaiset tontit, joiden rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen valtion tukemaan vuokratuotantoon on mahdollista asumiselle ja maankäytölle asetettujen tavoitteiden mukaisesti sekä teknistaloudelliset seikat huomioiden. Lisäksi on arvioitu kahden asuntotuotantotoimikunnalle varatun Hitas-tontin muuttamista sääntelemättömään tuotantoon.

Asuntotuotantotoimiston esitys ja kartat kohteista ovat liitteinä 1 ja 2.

Mahdollisuuksia muuttaa asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuotoja rajoittaa erityisesti hankkeiden suunnittelutilanne sekä kaupungin tavoite toteuttaa alueellisesti monipuolista rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa.

Hankkeiden rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen tonttien osalta, jotka ovat jo urakkatarjouskilpailuvaiheessa tai rakennuslupavaiheessa, hidastaisi merkittävästi tonttien ja asuntorakentamisen toteutumista.

Myöskään alueilla, joissa on jo lähtökohtaisesti nykyisellään runsaasti säänneltyä vuokratuotantoa (ara-tuotantoa), ei ole syytä toteuttaa lisää vastaavaa rahoitus- ja hallintamuotoa. Yleisesti voidaan todeta, että varauksiin perustuva alueellinen rahoitus- ja hallintamuotojakauma on lähtökohtaisesti suunniteltu tukemaan kaupungin asumisen ja maankäytön tavoitteita.

#### Muutoskohteet

Käytyjen neuvotteluiden perusteella sekä kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet huomioiden todettiin, että asuntotuotantotoimistolle nyt Hitas-tuotantoon (=välimalli) varatun Jätkäsaaren projektialueen tontin 20007/15 varaus sopisi muutettavaksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Muutoksen jälkeen korttelikohtainen asuntokannan hallintamuotojakauma tuolla painottuisi säänneltyyn vuokratuotantoon, mutta Jätkäsaaren alueen asuntokanta pysyisi yhä monipuolisena.

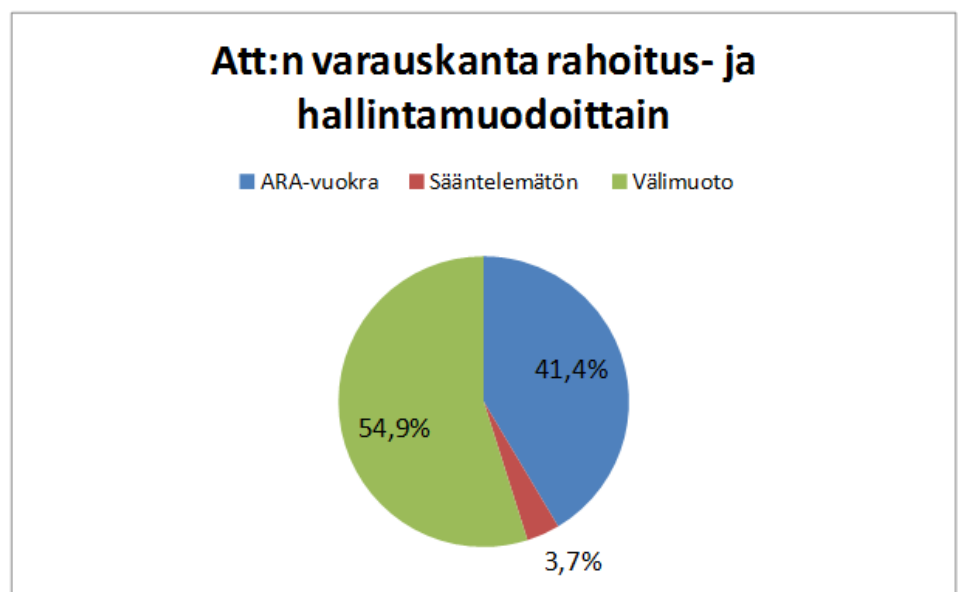
Lisäksi todettiin mahdolliseksi muuttaa Att:lle välimallin tuotantoon varattujen tonttien 10589/5-12 ja 10587/11 rahoitus- ja hallintamuoto sääntelemättömään vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon, samoin todettiin, että Myllypurosta osin Hitas-, osin asumisoikeustuotantoon



varatun tontin varauksen muuttaminen vain asumisoikeustuotantoon on tarkoituksenmukaista. Kiinteistölautakunta tekikin 7.3.2013 (98 §) tältä osin toimivaltansa puitteissa tällaisen muutoksen näiden tonttien varausehtoihin.

#### Yhteenveto rahoitus- ja hallintamuodon muutoksista

Asuntotuotantotoimikunnalle aikaisemmin varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuotojen muutos tontilla 20007/15 valtion tukemaan vuokratuotantoon mahdollistaa kokonaisuudessaan 50 asunnon (4 000 k-m<sup>2</sup>) tuotantoa vastaavan määrän lisäyksen.



Kuva 4. Att:n varauskanta rahoitus- ja hallintamuodoittain tilanne varausesityksen jälkeen.

Rahoitus- ja hallintamuodoittain tarkasteltuna olisi varausesityksen jälkeen Att:lle varattu valtion tukemaan säänneltyyn vuokratuotantoon 41,4 % (2 362 asuntoa), sääntelemättömään vapaarahoitteiseen tuotantoon 3,7 % (211 asuntoa) ja välimuodon tuotantoon 54,9 % (3 129 asuntoa). Kokonaismäärä pysyy samana eli 5 702 asuntoa.

Rahoitus- ja hallintamuotojen muutokset Hitas-tuotannosta sääntelemättömään tuotantoon tonteilla 10587/11 ja 10589/5-12 helpottanevat Sörnäistenniemen alueen rakentumista kaupunkirivitalotyypin osalta. Myllypuron tontin 45146/6 osalta voidaan todeta, että asumisoikeustuotanto mahdollistaneen alueen rakentumisen asuntopoliittiset tavoitteet saavuttaen.

Seuraavan kerran uusia tontinvarauksia esitetään laajemmassa määrin loppuvuodesta 2013. Tällöin varattaviksi tulee todennäköisesti tontteja muun muassa Kruunuvuoren Haakoninlahden, Honkasuon ja Kuninkaantammen sekä Haagan Isonnevan alueilta. Alueilta pyritään



löytämään lisää tontteja asuntotuotantotoimistolle valtion tukemaan säänneltyyn vuokra-asuntotuotantoon. Varausten yhteydessä tulee huolehtia myös siitä, että tontteja varataan riittävästi myös sääntelemättömään asuntotuotantoon. Vuoden 2013 aikana on tarkoitus esittää tontteja varattaviksi myös erityisasumisen hankkeita varten.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Att:n ehdotus rahoitus- ja hallintamuotojen muuttamiseksi
- 2 Kartat

**Tiedoksi**

Asuntotuotantotoimikunta  
Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 07.03.2013 § 98

HEL 2013-003002 T 10 01 01 00

**Päätös**

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus muuttaisi asuntotuotantotoimikunnalle varatun asuinkerrostalotontin 20007/15 varausehtoja siten, että tontin rahoitus- ja hallintamuodot muutetaan välimallin tuotannosta (Hitas) valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

B

Lautakunta päätti muuttaa asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien 10589/5-12 ja 10587/11 varausehtoja siten, että rahoitus- ja hallintamuotoa muutetaan välimuodon tuotannosta sääntelemättömään tuotantoon, sekä tontin 45146/6 varausehtoja siten, että tontin rahoitus- ja hallintamuoto muuttuu Hitaksesta asumisoikeustuotantoon.



Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistötoimi on selvittänyt kaupunginhallituksen kehotuksen perusteella mahdollisuuksia lisätä asuntotuotantotoimiston vuokra-asuntotuotantoa muuttamalla olemassa olevia tontinvarausten hallintamuotoja.

Kiinteistövirasto on yhteistyössä asuntotuotantotoimiston, talous- ja suunnittelukeskuksen asuntotuotantotiimin ja aluerakentamisprojektien kanssa käynyt läpi ne mahdolliset tontit, joiden rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen valtion tukemaan vuokratuotantoon on mahdollista asumiselle ja maankäytölle asetettujen tavoitteiden mukaisesti sekä teknistaloudelliset seikat huomioiden. Lisäksi on arvioitu kahden asuntotuotantotoimikunnalle varatun Hitas-tontin muuttamista sääntelemättömään tuotantoon.

Käytyjen neuvotteluiden perusteella sekä kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet huomioiden asuntotuotantotoimiston tontinvarauksien mahdollisia hallintamuodon muutoskohteita valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon olisi Jätkäsaaren projektialueella sijaitseva tontti 20007/15. Muutoksen jälkeen korttelikohtainen asuntokannan hallintamuotojakauma painottuisi säänneltyyn vuokratuotantoon, mutta Jätkäsaaren alueen asuntokanta pysyisi yhä monipuolisena. Lisäksi mahdollista on tonttien 10589/5-12 ja 10587/11 rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen sääntelemättömään vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon.

#### Käsittely

07.03.2013 Ehdotuksen mukaan

Lautakunta kuuli asiantuntijana asian osalta toimistopäällikkö Sami Haapasta.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi  
Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182  
pekka.t.saarinen(a)hel.fi  
Jaana Yli-Paunu, tekninen asiantuntija, puhelin: 310 31805  
jaana.yli-paunu(a)hel.fi