



24.11.2020

Asia/9

§ 692

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamiseksi asuntohankkeita varten

HEL 2020-009840 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Esteelliset: Noora Laak (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta).

Asian aikana kuultavina olivat asunto-ohjelmapäällikkö Mari Randell, johtava tonttiasiamies Pirjo-Liina Koivusaari ja asiantuntija Petra Santos. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Nuutti Hyttinen: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tontinvaraustaulukko
- 2 Tontinvarausmuistio
- 3 Yhteenvetokartta
- 4 Yhteenveto saapuneista hakemuksista
- 5 Sijainti- ja tonttikartat, yksityiset toimijat
- 6 Hakijat, joiden hakemusten perusteella ei esitetä varausta
- 7 Sijainti- ja tonttikartat, Att
- 8 Sijainti- ja tonttikartat, kilpailut
- 9 Perustelumuistio
- 10 Katsaus asuntonttien varaustilanteeseen
- 11 Varausesityksen kokonaisuus
- 12 Varausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan
- 13 HNH 2035 tontinvarausehdoissa



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- liitteen 1 mukaisten tonttien varaamista asuntohankkeiden suunnittelua varten liitteestä 2 ilmeneville tahoille liitteestä 2 ja sen alaliitteistä ilmenevin ehdoin 31.12.2022 saakka sekä niin ikään liitteen 1 mukaisen tonttien varaamista asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja tai tonttikilpailuja varten liitteestä 2 ilmeneville tahoille liitteestä 2 ja sen alaliitteistä ilmenevin ehdoin 31.12.2023 saakka.

- että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään edellä mainitut erilliset tonttihaut ja tonttikilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaat ja toteuttajat.

- että kaupunginhallitus toteaa, etteivät liitteen 6 luettelosta ilmenevien hakijoiden hakemukset anna aihetta enempään toimenpiteisiin.

Lisäksi Kaupunkiympäristölautakunta päättää merkitä seuraavat tontinvaraukset päättyneeksi: Helsingin kaupungin 33. kaupunginosasta (Kaarela, Honkasuo) ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle varattu tontti 33367/1, Helsingin kaupungin 40. kaupunginosasta (Suutarila) hintakilpailuun varattu tontti 40177/5 ja Helsingin kaupungin 47. (Mellunkylä) ilmoittautumismenettelyyn varatut tontit 47299/1-9.

Tiivistelmä

Helsingin kaupungin tontinluovutusta ja asuntohankkeiden toteutusta ohjaa Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma, Hiili-neutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelma sekä tontinluovutuslinjaukset.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 22.6.2016 (§ 189) Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma). Ohjelman mukaan Helsingin kaupungissa asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on ollut vuoteen 2018 asti 6 000 asunnon vuotuinen asuntotuotanto, josta 4 320 asuntoa toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Vuodesta 2019 lähtien asuntotuotantotavoite on ollut 7 000 asuntoa vuodessa, josta 4 900 asuntoa toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Helsingin kaupungin oman asuntotuotannon, jäljempänä Att, AM-ohjelman mukainen tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, josta puolet eli 750 asuntoa tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.



Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.11.2020 Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma 2020). AM-ohjelma 2020:n mukaan vuosina 2021-2022 vuosittainen asuntotuotantotavoite pysyy 7 000 asunnossa, josta 4 900 toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Kaupungin oma asuntotuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa. Vuodesta 2023 lähtien kaupunginhallitus tuotantotavoitteet nousevat 8 000 asuntoon vuodessa, joista 5 600 rakennetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Kaupungin oma asuntotuotantotavoite nousee 2 000 asuntoon vuodessa. Tontinvarauskannan tulee mahdollistaa neljän vuoden asuntorakentaminen.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 10.12.2018 (§ 809) Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman päästövähennysten saavuttamiseksi. Hiilineutraalisuustavoite tulee huomioida kaikessa kaupunkisuunnitteluun, rakentamiseen sekä rakennusten käyttöön ja korjaamisen liittyvässä toiminnassa.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 1.4.2019 (§ 220) Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet.

Edellä mainitut ohjelmat ja linjaukset ovat olleet nyt käsittelyssä olevan tontinvarauskierroksen valmistelun perustana.

Tontinvarauskierroksen esitys koostuu kolmesta osasta:

- Yleisen tonttihaun perusteella yksityisille rakennusalan toimijoille ja
- Att:lle varattavaksi esitettävistä tonteista sekä
- tonteista, jotka esitetään luovutettavaksi myöhemmin erillisellä kilpailulla tai tonttihauilla.

Tontinluovutuslinjausten ja vakiintuneen käytännön mukaan tontinvarauskierroksilla pääperiaatteena on, että yksityisille toimijoille ja Att:lle varattavat tontit osoitetaan säänneltyyn asuntotuotantoon ja ainoastaan myöhemmin erillisillä kilpailuilla tai tonttihauilla luovutettavia tontteja esitetään sääntelemättömään tuotantoon.

Säänneltyyn asuntotuotantoon esitetään tontteja varattavaksi yksityisille toimijoille noin 297 ja Att:lle noin 915 asunnon tuotantoa vastaava määrä. Lisäksi esitetään pääosin sääntelemättömään asuntotuotantoon kilpailuilla ja ilmoittautumismenettelyillä myöhemmin luovutettavaksi noin 1 940 asunnon tuotantoa vastaava määrä.

Yhteensä tontteja esitetään varattavaksi noin 3 152 asunnon tuotantoa varten. Määrä on alle vuositavoitteen (4 900 as/vuosi). Tämä johtuu pääosin siitä, että rakentamiskelpoisia tai edes lähivuosina rakentamiskelpoisia tontteja on niukasti.



Säännellyn asuntotuotannon osuus on esityksessä noin 41 % (tavoite 55 %). Sääntelemättömän tuotannon osuus on noin 59 % (tavoite 45 %). Sääntelemättömän tuotannon korkeampi prosenttiosuus johtuu siitä, että suuri määrä tontteja esitetään varattavaksi myöhemmin järjestettävillä kilpailuilla tai tonttihauilla merenranta-alueilta sekä Nallenrinteen uudelta projektialueelta.

Tontinvarausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmatiimin sekä asemakaavapalvelun kanssa. Tontinvarauksista on neuvoteltu kaikkien varauksensaajiksi esitettävien tahojen kanssa.

Esittelijän perustelut

Valmistelun tavoitteena on muodostaa tontinvarausesitys, joka vastaa mahdollisimman hyvin kaupungin kulloinkin voimassa olevia asuntoliittisiä tavoitteita.

Jäljempänä esitetyt asuntomäärät ovat laskennallisia. Hallinta- ja rahoitusmuotojen jakaumat on laskettu laskennallisten asuntojen määristä.

Tontinvarausesitys pääpiirteissään

Käsiteltävänä oleva tontinvarausesitys koostuu

- Yleisen tonttihaun perusteella yksityisille rakennusalan toimijoille ja
- Att:lle varattavaksi esitettävistä tonteista sekä
- tonteista, jotka esitetään luovutettavaksi myöhemmin erillisellä kilpailulla ja/tai tonttihauilla.

Tontteja esitetään varattavaksi seuraavista kaupunginosista ja alueilta:

- 10. Sörnäinen: Kalasatama ja Nihti
- 20. Länsisatama: Jätkäsaari
- 26. Koskela
- 28. Oulunkylä
- 33. Kaarela: Kuninkaantammi ja Honkasuo
- 38. Malmi: Nallenrinne
- 40. Suutarila
- 42. Kulosaari
- 47. Mellunkylä
- 49. Laajasalo: Yliskylä ja Kruunuvuorenranta

Varattaviksi esitettävät tontit ovat pääsääntöisesti rakentamiskelpoisia varausaikana eli seuraavan kahden tai kolmen vuoden kuluessa. Varattavaksi esitetään myös alueita kumppanuuskaavoitukseen muun



muassa ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä. Näillä alueilla lopullinen rakentamisaikataulu riippuu asemakaavoituksen etenemisestä.

Tontinvarausesityksessä tontteja on yhteensä noin 3 152 asunnon rakentamiseen noin 6 000 asukkaalle. Asuntojen määrä vastaa alle vuoden tavoitetta (4 900 as/vuosi) kaupungin luovuttamille tonteille. Asuinrakennusoikeuden määrä esityksessä on yhteensä noin 255 000 k-m². Liikerakennusoikeutta on noin 20 500 k-m².

Tonteista esitetään varattavaksi noin

- 297 asunnon tuotantoa vastaava määrä yksityisille toimijoille (24 350 k-m²),
- 915 asunnon tuotantoa vastaava määrä Att:lle (73 300 k-m²) ja
- 1 940 asunnon tuotantoa vastaava määrä kilpailuihin ja tonttihakuihin (157 422 k-m²).

Kokonaisuudessaan esitys on edellisen vuoden tontinvarauskierroksella varattua määrää suurempi, vaikkakin yksityisille toimijoille ja Att:lle varattavaksi esitettävä asuinkeuhkosalan määrä on pienempi.

Yhteenveto varausesityksestä

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

Varausesityksen liitteen 1 taulukkomuotoisesta yhteenvedosta ilmenee tonttien perustiedot ja arvioitu rakentamiskelpoisuuden ajankohta. Yhteenvetokartta varattavaksi esitetyistä tonteista on liitteenä 3.

Osalla tonteista ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, joten näiden osalta rakentaminen edellyttää muun ohella asemakaavan voimaantuloa. Suurimman osan varattavista tonteista arvioidaan olevan rakentamiskelpoisia viimeistään vuoden 2022 loppuun mennessä, mistä syystä tontinvarauksia esitetään vuoden 2022 loppuun saakka muutoin paitsi Sörnäisten Nihdin alueen, Malmin Nallenrinteen sekä Laajasalon Yliskylän tonttien osalta vuoden 2023 loppuun saakka. Kilpailuihin ja tonttihakuihin suunnatut tontit esitetään varattavaksi vuoden 2023 loppuun saakka.

Hiilineutraali Helsinki 2035

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 10.12.2018 (§ 809) Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman päästövähennysten saavuttamiseksi. Helsinki on kaupunkistrategiassaan sitoutunut kansallista vähimmäistasoa kunnianhimoisempiin energiatehokkuusnormeihin. Hiilineutraali-



suustavoite tuleekin huomioida kaikessa kaupunkisuunnitteluun, rakentamiseen sekä rakennusten käyttöön ja korjaamisen liittyvässä toiminnassa. Jäljempänä esitetään varauskierroksen yhteydessä huomioituja toimenpiteitä ja hankkeita, joiden tarkoituksena on edistää tavoitteisiin pääsemistä.

Kehittyvä kerrostalo

Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltamia hankkeita on esityksessä yksi. Sille esitetään varattavaksi tontti Sörnäisten Kalasatamasta valtion tukemaan lyhyen korkotuen (10 v.) vuokra-asuntotuotantoon. Hankkeen tavoitteena on toteuttaa käyttöenergialtaan hiilineutraali rakennus, jossa viherkattotila toimii uusiutuvan sähköenergian tuottajana valoa läpäisevien aurinkokennolasien ansiosta. Samalla tulevien asukkaiden sähköenergian kustannukset jäisivät alhaisiksi. Lisäksi hankkeen tavoitteena on todentaa porapaalujen termisten mahdollisuuksien hyödyntäminen.

Puurakentaminen

Puurakentamisen edistäminen on yksi kaupungin HNH 2035 -tavoitteista. Kaarelan Kuninkaantammen Lammenrannan kaava-alue on osoitettu puukerrostalotuotantoon. Alueen asemakaava edellyttää muun muassa puurakentamista, hyvää energiatehokkuutta sekä uusiutuvan energian tuottamista. Alueelta esitetään varattavaksi neljä tonttia neljälle eri yksityiselle toimijalle tai konsortiolle asumisoikeusasuntojen ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tuotantoon.

Markkinaehtoinen pysäköinti

Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt 16.4.2019 (§ 203) markkinaehtoisen pysäköinnin kokeilusta kolmella pilottialueella, joista yksi on Nihdin asemakaava-alue. Nihdin asemakaavassa ei ole autopaikkavelvoitetta, mutta hankkeilta kuitenkin edellytetään tontinvarausehdoissa selvitystä autopaikkojen määrän tarpeesta. Tavoitteena on, että alueelle rakennetaan kysyntää vastaava määrä autopaikkoja. Nihdin alueella on tulevaisuudessa erinomaiset julkiset liikenneyhteydet, joten markkinaehtoisen pysäköinnin kokeilu ehkä mahdollistaa autoilun vähenemisen alueella.

Nihdin alueelta esitetään varattavaksi kaksi tonttia yksityisille toimijoille, joista toinen tulisi valtion tukemaan pitkän korkotuen nuorisolle suunnattuun vuokra-asuntotuotantoon ja toinen Hitas-omistusasuntotuotantoon. Att:lle esitetään varattavaksi kaksi tonttia valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja yksi tontti Hitas-omistusasuntotuotantoon.



HNH 2035 tontinvarausehdoissa

Yleisissä tontinvarausehdoissa on huomioitu hiilineutraalisuustavoitteet muun muassa niin, että kerrostalotuotannossa edellytetään A-energiatehokkuusluokkaa (A2018) ja sähköautojen latausmahdollisuutta. Kalasataman ja Nihdin alueilta tonttien varauksensaajiksi esitettävien tulee noudattaa lisäksi Älykkäät energiajärjestelmät - tontinluovutusehtoja.

HNH 2035 tontinvarausehdoissa on tarkennettu liitteessä 13.

AM-ohjelman tavoitteet ja hallinta- ja rahoitusmuodot

AM-ohjelman tavoitteiden toteutuminen

Varausesitykseen sisältyvien tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojen määrittelyn pohjana ovat toimineet AM-ohjelmassa koko kaupungin tasolle asetetut tavoitteet sekä ohjelmassa asetettu tavoite asuntokannan alueellisesta monimuotoisuudesta segregaaation ehkäisemiseksi. Tonteille esitettävät hallinta- ja rahoitusmuodot on määritelty yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmatiimin kanssa, ja niistä on neuvoteltu ja sovittu tontinvaraajiksi esitettävien tahojen kanssa.

AM-ohjelman tavoitteet toteutuvat kohtuullisesti nykyisessä tontinvarauskannassa. Valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto on kuitenkin tavoitetta alhaisempi. Nyt ns. Ara-tuotantoon varattavaksi esitettävien tonttien osuus jää myös alle 25 % tavoitteen. Pääosin tämä johtuu siitä, että nyt esitetään varattavaksi suuri määrä tontteja sääntelemättömään tuotantoon merenranta-alueilta ja uudelta Nallenrinteen alueelta myöhemmin kilpailuilla varattaviksi. Lisäksi osa tonteista sijaitsee alueilla, joille Ara-tuotantoa ei tule lisätä segregaaation ehkäisemiseksi. Jatkossa tulee löytää Ara-tuotantoon sopivia rakentamiskelpoisia tontteja enemmän kuin tällä hetkellä.

Kokonaisuudessaan säännellyn asuntotuotannon osuus on esityksessä noin 41 % (tavoite 55 %). Sääntelemättömän tuotannon osuus on esityksessä noin 59 % (tavoite 45 %).

Hallinta- ja rahoitusmuotoa määritettäessä on pyritty huomioimaan alueiden nykyisen asuntokannan sekä jo varattujen tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojakauma. Lisäksi on pyritty arvioimaan tonttien rakennettavuutta ja rakentamiskustannuksia sekä mahdollisen liikerakennusoikeyden vaikutusta hankkeisiin. Tontinvarausesityksen valmistelun yhteydessä on edelleen pyritty arvioimaan aluekohtaisesti asuntojen kysyntätilanne ja markkinat eri hallinta- ja rahoitusmuotojen välillä.



Valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto

Valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon esitetään varattavaksi tontteja yhdelle yksityiselle toimijalle, Att:lle sekä myöhemmin järjestettävää laatukilpailua varten. Tuotantomuoto sisältää myös erityisryhmille suunnatun asuntotuotannon. Valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asumiseen esitetään noin 13 % esityksen asuntotuotantomäärästä eli noin 400 asuntoa.

Nuorille tai nuorille aikuisille suunnattuun vuokra-asuntotuotantoon esitetään varattavaksi Sörnäisten Nihdistä tontti yhdelle yksityiselle toimijalle. Lisäksi Att:lle esitetään varattavaksi kaksi tonttia senioreiden palveluasumiseen Oulunkylästä ja yksi tontti erityisasumiseen Suutarilasta.

Välimuodon asuntotuotanto

Hitas- ja hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon, asumisoikeusasuntotuotantoon ja lyhyen korkotuen (10 vuotta) vuokra-asuntotuotantoon esitetään noin 28 % esityksen asuntomäärästä, eli noin 899 asuntoa. Tontteja esitetään varattavaksi kuudelle eri yksityiselle toimijalle tai konsortiolle sekä Att:lle ja myöhemmin järjestettävää laatukilpailua varten.

Hitas- ja hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon ero on, että Hitas-omistusasunnon ensimyynti- ja jälleenmyyntihinta on säännelty, kun taas hintakontrolloidussa omistusasunnossa vain ensimyyntihinta on säännelty, eikä jälleenmyyntiä säännellä. Hitas-omistusasuntoja rakennetaan pääsääntöisesti kantakaupunkiin ja merellisiin kaupunginosiin.

Sääntelemätön asuntotuotanto

Sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon varattavaksi esitettävät tontit luovutettaisiin hinta- ja/tai laatukilpailuilla sekä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyillä. Kilpailut ja hakumenettelyt järjestetään myöhemmin kaupunkiympäristölautakunnan päättämin ehdoin. Sääntelemättömän asuntotuotannon osuus esityksessä on 59 % eli noin 1 853 asuntoa.

Varausesityksen kokonaisuus on esitetty liitteessä 11.

Yleisen tonttihaun perusteella yksityisille toimijoille varattavaksi esitettävät tontit

Kaupunki varaa yksityisille toimijoille asuntotontteja hakemusten ja kilpailuiden perusteella. Tonttien suuresta määrästä johtuen tontit varataan pääosin hakemusten perusteella ja niiden perusteella tehtävät tontinvaraukset valmistellaan pääasiallisesti keskitetysti yleisten tontinvarauskierrosten yhteydessä. Yleiset tontinvarauskierrokset suunnataan



ammattimaisille rakennuttajille ja rakentajille, mutta ovat avoimia kaikille. Lisäksi tontteja varataan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyillä sekä erilaisilla kilpailuilla

Tontinvaraushakemusten käsittelyssä ja niitä arvioitaessa noudatetaan muun muassa voimassa olevaan AM-ohjelmaan ja sitä edeltäviin asuntopoliittisiin ohjelmiin perustuvia vakiintuneita periaatteita ja käytäntöjä sekä seuraavia kaupunginhallituksen 1.4.2019 (§ 220) hyväksymien tontinluovutuksen linjausten periaatteita:

- Tavoitteena on tehdä varausesitys, joka parhaalla mahdollisella tavalla vastaa kaupungin asuntopoliittisiin tavoitteisiin niin kaupunki- kuin aluetasolla.
- Tontit kuulutetaan julkisesti haettavaksi.
- Tontit varataan pääsääntöisesti säänneltyyn asuntotuotantoon.
- Tontteja varataan sääntelemättömään asuntotuotantoon vain, jos tontin suoravarauksen edellytykset (kaupunginhallitus 1.4.2019 (§ 220), liite 2: tontinluovutuslinjausten soveltamisohje, kohta 2.5) täyttyvät tai se on muutoin erityisen perusteltua.
- Yleisen asuntotonttihaun yhteydessä esitetään varattavaksi sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit erilaisia kilpailuja varten tontinluovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Tonttien varaajien valinta perustuu kokonaisarviointiin, jossa noudatetaan seuraavia pääperiaatteita:

- Tontteja pyritään varaamaan siten, että mahdollisimman moni tontin varaajalle asetetut edellytykset täyttävä hakija saa tontin. Hakijalle voidaan tarjota myös tonttia, johon hakemus ei ole kohdistunut. Etusijalle asetetaan hakemukset, joissa haetaan tonttia säänneltyyn asuntotuotantoon.
- Etusijalle asetetaan sellaisten hakijoiden hakemukset, jotka eivät ole saaneet kaupungilta aiemmin tonttia (ns. uudet toimijat). Etusijalle asetetaan hankkeet, jotka sisältävät erityisiä asuntorakentamisen kehittämiseen tähtäviä tavoitteita tai jotka toteuttavat tavanomaista paremmin kyseisen alueen asemakaavoituksen yhteydessä määriteltyjä maankäytöllisiä tai asuntopoliittisia tavoitteita tai joille on Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltava kannanotto.
- Etusijalle asetetaan rakennuttajien ja rakennuttajakonsulttien hakemukset.
- Tontteja varataan rakennusliikkeille vain erityisin perustein. Tällainen erityinen peruste voi olla olemassa esimerkiksi seuraavissa tilanteissa:
 - Kyseessä on edellä mainittu ns. uusi toimija.
 - Varattavaksi esitettyyn tonttiin ei ole kohdistunut muita hyväksyttäviä hakemuksia.



24.11.2020

- Kyseessä on kehittämishanke ja sille on Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puolto.
- Suoravaruksen perusteet ovat olemassa.
- Varausesityksen valmistelussa ja varaajien valinnassa kiinnitetään lisäksi huomiota hankkeen toteutusvarmuuteen, hakijoiden olemassa oleviin tontinvarauksiin sekä onnistumiseen aiemmissa hankkeissa.
- Mikäli samaan tonttiin kohdistuu useita tasavertaisia hakemuksia, eikä tontin varaajaa pystytä edellä mainituin periaattein ratkaisemaan, voidaan varaajan valinta suorittaa näille hakijoille kohdenneulla kevennetyllä hinta- tai laatukilpailulla taikka arvalla.
- Kaupungilla on aina oikeus olla varaamatta tonttia.

Edellä mainittuja periaatteita on noudatettu valmistelussa.

Lisäksi tontinvarauksen ja -luovutuksen edellytyksenä on, että varausensaaja on huolehtinut yhteiskunnallisista velvoitteistaan ja varausensaajalla on riittävät tekniset, taloudelliset ja muut edellytyksen suunnitellun hankkeen toteuttamiseksi.

Saadut hakemukset ja neuvottelut

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun tontit-yksikkö kartoitti yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien sekä asemakaavoituksen kanssa varauskelpoiset tontit. Varauskelpoisiksi arvioitiin pääsääntöisesti tontit, jotka arvioidaan saatavan rakentamiskelpoisiksi noin kahden tai kolmen vuoden kuluessa.

Tontit kuulutettiin haettavaksi Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladissa ja Rakennuslehdessä 20.3.2020 sekä kaupungin internet-sivuilla.

Yksityisille toimijoille suunnattujen tonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 24 350 k-m² ja vastaa noin 300 asunnon rakentamista. Kaikki haettavat tontit ovat kerrostalotontteja. Tontit sijaitsevat Sörnäisten Kalasatamassa ja Nihdissä sekä Kaarelan Kuninkaantammassa.

Ensimmäistä kertaa hakemuksen saattoi jättää sähköisesti täytettävällä hakulomakkeella. Suurin osa hakijoista käytti sähköistä lomaketta. Hakuaika päättyi 11.5.2020 ja hakemuksia tuli yhteensä noin 50 eri toimijalta tai yhteenliittymältä. Lisäksi tontit-yksikköön on saapunut hakuajan ulkopuolella kolme hakemusta tai hakemukseksi tulkittavaa asiakirjaa. Yhteenveto saapuneista hakemuksista on liitteenä 4.

Hakulomakkeessa kysyttiin muun ohella hankkeiden mahdollisia kehittämisteemoja liittyen Hiilineutraali Helsinki 2035 -strategiaan ja asumisen ratkaisuihin.



Neuvotteluihin kutsuilla hakijoilta edellytettiin yhteiskuntavelvoitteiden hoitamista hyväksytysti, luottokelpoisuutta ja riittäviä taloudellisia resursseja. Tontit-yksikkö neuvotteli kahdeksan eri hakijatahon kanssa. Yhdestä tontista neuvoteltiin kahden eri hakijatahon kanssa. Neuvotteluihin osallistui kaupungilta tarpeen mukaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun edustajia sekä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien edustajia ja asemakaavoituksen edustajia. Neuvotteluissa tarkennettiin ja täydennettiin hakemuksessa annettuja tietoja.

Yksityisille toimijoille esitettävien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat liitteenä 5.

Yleiset perustelut

Yksityisten toimijoiden osalta varausesitys perustuu hakemusasiakirjoissa esitettyihin ja neuvotteluissa tarkentuneisiin tietoihin. Varauksia esitetään hankkeille, jotka edistävät hallinta- ja rahoitusmuodoltaan sekä muilta osin muun muassa kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

Yksityisille toimijoille esitetään tontteja varattavaksi säänneltyyn tuotantoon. Varauskierroksella sovellettavien periaatteiden mukaisesti säänneltyyn tuotantoon kohdistuneet hakemukset asetetaan etusijalle. Kunnikaantammen osalta varauksensaajilta edellytettiin valmiutta puukerrostalarakentamiseen asemakaavan mukaisesti. Kehittyvä kerrostalo - puolto oli yhdellä hakijalla, jolle esitetään tonttia varattavaksi. Lisäksi hakemusasiakirjoissa esitettyjä kehittämisteemoja ja muita hakemuksessa esille tuotuja seikkoja arvioitiin valmistelussa.

Tontinvarauskierrosten valmistelussa on pyritty edistämään usean vuoden ajan uusien toimijoiden pääsyä Helsingin rakennusalan markkinoille. Tätä linjaa on jatkettu edelleen. Tontteja esitetään kolmelle uudelle toimijalle.

Tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaan varauksia esitetään rakennusliikkeille vain erityisin perustein. Tällainen peruste on esimerkiksi se, ettei kyseinen toimija ole aiemmin saanut tonttia kaupungilta tontinvarauskierroksella.

Suurin osa kaupungin asuntokannasta sijoittuu kerrostaloihin, kuten myös uudistuotannosta. Helsingin houkuttelevuuden ja kilpailukyvyn kannalta on tärkeää, että kaupunki huolehtii osaltaan kerrostaloasumisen ja -rakentamisen kehittämisestä sekä sen ja asumisen kohtuuhintaisuudesta ja ympäristöystävällisyydestä. Tästä syystä ainoa Kehittyvä kerrostalo -puollon saanut hanke on asetettu etusijalle.

Hakemukset, jotka eivät anna aiheita toimenpiteisiin



Hakemusten määrästä johtuen kaikille hakijoille ei voida esittää tontinvarausta. Samasta syystä kullekin varauksensaajaksi esitettävälle taholle esitetään varattavaksi ainoastaan yhtä tonttia, jotta mahdollisimman monelle hakijalle voidaan osoittaa tontti.

Vakiintuneen käytännön sekä tontinluovutuslinjausten mukaan tontteja esitetään varattavaksi pääsääntöisesti säänneltyyn tuotantoon ja sääntelemättömään tuotantoon ainoastaan poikkeustapauksessa. Hakemukset, joissa tonttia esitettiin varattavaksi ainoastaan sääntelemättömään tuotantoon, eivät antaneet siten aihetta tontinvarauksen esittämiseen.

Valtion tukemaan lyhyen korkotuen (10 v.) asuntotuotantoon kohdistui varsin suuri määrä hakemuksia. Kyseisen hallinta- ja rahoitusmuodon suosio on ollut havaittavissa myös edellisten varauskierrosten yhteydessä. Vaikka lyhyen korkotuen tuotanto lasketaan välimuodon tuotantoon, esitetään siihen varattavaksi tontteja vain perustelluista syistä. Tällä kierroksella kyseisellä hallinta- ja rahoitusmuodolla esitetään toteutettavaksi yksi tontti Kehittyvä kerrostalo -hankkeelle. Muut hakemukset eivät antaneet aihetta tontinvarauksen esittämiseen.

Listaus hakijoista, joiden hakemusten perusteella ei esitetä tontinvarausta ja jotka eivät anna aihetta enempiin toimenpiteisiin on liitteenä 6.

Att:lle esitettävät varaukset

AM-ohjelman täytäntöönpanoa koskevan päätöksen mukaan kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä tulee huolehtia. Att:n tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, josta puolet tulee toteuttaa valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona ja puolet välimuodon asuntotuotantona.

Tontit-yksikkö on kartoittanut Att:n kanssa sen tuotantoon soveltuvat asuntotontit. Tontinvarauksista on neuvoteltu Att:n, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmatiimin kanssa.

Att:n tuotantotavoitteen saavuttaminen tarkoittaa, että kaikista tontinvarauksista noin 30 % tulisi olla kohdennettu Att:lle. Nyt kaikista tontinvarauksista on Att:lle varattu noin 25 %. Koko tontinvarauskanta on kuitenkin suurempi kuin 4 vuoden tuotantotavoite edellyttää, joten Att:n varauskanta on pysynyt lähes AM-ohjelman tavoitteiden mukaisella tasolla. Att:n varauskanta on 5 821 asuntoa (tilanne 30.9.2020), joka vastaa lähes 4 vuoden tavoitetta.

Att:n asuntotuotannon pitkäjänteinen suunnittelu ja resursointi tulee turvata. Lisäksi on luotava edellytykset asuntotuotantotavoitteiden saavuttamiselle. Jotta tämä onnistuu, tulee Att:lle varata vuosittain noin



vuoden tuotantotavoitetta vastaava määrä tontteja varauskierroksen yhteydessä. Nyt Att:lle esitetään varattavaksi tontteja kuudesta kaupunginosasta yhteensä 73 300 k-m² eli noin 915 asunnon rakentamista vastaava määrä. Noin 36 % varauksista kohdistuisi valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja noin 64 % välimuodon tuotantoon. Määrä on alle tavoitteen. Sopivia rakentamiskelpoisia tai lähivuosina rakentamiskelpoisia tontteja ei kuitenkaan ole riittävästi varattavaksi.

Att:lle varattavaksi esitettävien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat liitteenä 7.

Kilpailuilla ja/tai erillisillä tonttihauilla varattavaksi esitettävät tontit

Kilpailuilla ja/tai ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyillä varattavaksi esitetään tontteja yhteensä noin 157 400 k-m² eli noin 1 940 asunnon rakentamista vastaava määrä pääosin sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon.

Hintakilpailuihin esitetään varattavaksi tontteja yhteensä noin 1 105 asunnon rakentamista vastaava määrä. Tontit sijoittuvat merenranta-alueille Jätkäsaareen ja Kruunuvuorenrantaan sekä Koskelaan. Laatu- kilpailuihin esitetään varattavaksi tontteja noin 408 asunnon rakentamista vastaava määrä Nallenrinteen tulevalta asuinalueelta. Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn esitetään varattavaksi pientalotontteja Myllypuron voimalaitoksen alueelta noin 52 asunnon rakentamista varten. Lisäksi kumppanuuskaavoitukseen esitetään varattavaksi alue Kuloosaaren Kuorekarista noin 375 asunnon rakentamiselle.

Kilpailuihin yms. varattavaksi esitettävien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat liitteenä 8.

Tontti- ja hankekohtaiset perustelut

Edellä esitettyjä yleisiä perusteluja täydentävät tontti- ja hankekohtaiset perustelut on esitetty liitteenä 9 olevassa perustelumuiotiossa.

Keskeiset varausehdot

Tontinvarauksissa esitetään noudatettavaksi liitteen 2 mukaisen tontinvarausmuistion ja sen alaliitteiden tonttikohtaisia varausehtoja sekä tontinvarauksissa tavanomaisesti noudatettavia yleisiä varausehtoja. Kaupunkiympäristölautakunta päättää erikseen erillisillä kilpailuilla ja tonttihauilla luovutettavien tonttien varausehdoista kilpailuohjelmien hyväksymisen ja tonttien varaamisen yhteydessä.

Yleisiin varausehtoihin esitetään sisällytettäväksi muun muassa seuraavia ehtoja.



Ehtoihin sisältyy harmaan talouden torjuntaa koskevat ehdot sekä ehdot, jotka velvoittavat tontinvaraajaa aktiivisesti edistämään tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungille varataan seuraamuksitta oikeus määrätä varaus päättymään kesken varausajan, jos on ilmeistä, ettei tontin suunnittelua ja rakentamista aloiteta varausaikana ja viivästyminen johtuu varauksensaajasta. Varauksensaajalla on varauspäätöksen nojalla oikeus suorittaa maaperätutkimuksia, joiden tekemiseen liittyy kuitenkin ilmoitusvelvollisuus.

Omistusasuntotuotannon osalta ehtoihin sisältyy perheasuntojen toteuttamista koskevat AM-ohjelman mukaiset ehdot.

Energiatehokkuutta koskevat ehdot ovat voimassa olevaa lainsäädäntöä tiukemmat. Kaupunki edellyttää kerrostalotuotannossa A2018 energiatehokkuusluokkaa siten, että E-luku on yhtä suuri tai pienempi kuin 75 kWhE/(m²vuosi).

Lisäksi ehtoihin sisältyy ehdot hulevesien riittävästä käsittelystä ilmastomuutoksen vaikutukset huomioiden, sähköautojen latausmahdollisuudesta sekä matkapuhelinten sisäkuuluvuuden varmistamisesta.

Edellä mainittujen yleisten varausehtojen lisäksi Kalasataman, Nihdin ja Kruunuvuorenrannan alueilla esitetään noudatettavaksi alueellisia varausehtoja, jotka koskevat muun muassa tonttien pysäköintijärjestelyitä, alueellisiin palveluyhtiöihin liittymistä sekä suunnittelun ja rakentamisen ohjausta. Ko. alueiden tontinvaraukset tulisivat voimaan vasta kun tontinvaraaja on allekirjoittanut alueellisten varausehtojen sisältämän sitoumukset. Edellä mainittujen lisäksi Kalasataman ja Nihdin alueilla tulee noudattaa Älykkäät energiajärjestelmät - tontinvarausehtoja. Honkasuon alueella tulee noudattaa Honkasuon ekokriteerit -ehtoja ohjaavana työkaluna.

Tontinvarausesityksen vaikutus varauskantaan

Nyt tehtävien tontinvarausten jälkeen kaupungilla olisi varattuna tontteja yhteensä noin 1,99 milj. k-m² eli noin 26 420 asunnon rakentamista varten, joka mahdollistaisi lähes 5,4 vuoden tuotantotavoitteen mukaisen asuntotuotannon (4 900 as/vuosi) ja asuntoja yli 50 000 asukkaalle.

AM-ohjelman mukaan tontinvarauskannan on mahdollistettava vähintään neljän vuoden asuntorakentaminen. Varauskannan tilanne on ylittänyt vuodesta 2016 alkaen voimassa olevan AM-ohjelman tavoitteet:

- tilanne 30.9.2016: 18 900 asuntoa (4,3 vuoden tavoite)
- tilanne 30.4.2018: 21 200 asuntoa (4,9 vuoden tavoite)
- tilanne 31.12.2018: 23 000 asuntoa (5,3 vuoden tavoite)



- tilanne 30.9.2019: 24 000 asuntoa (4,9 vuoden tavoite)
- tilanne 30.9.2020: 23 300 asuntoa (4,8 vuoden tavoite)

Vuosina 2016-2018 AM-ohjelman mukainen vuosittainen asuntotuotantotavoite on ollut 4 320 asuntoa ja vuodesta 2019 alkaen 4 900 asuntoa kaupungin luovuttamille tonteille.

Varausesityksen jälkeen koko varauskannasta olisi varattuna noin

- 20 % valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon (tavoite 25 %)
- 31 % välimuodon tuotantoon (tavoite 30 %) ja
- 49 % sääntelemättömään tuotantoon (tavoite 45 %).

Yksityisille toimijoille olisi tontteja varattuna 14 018 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Opiskelija- ja nuorisoasumiseen olisi varattuna tontteja 1 241 asunnon rakentamista vastaava määrä. AM-ohjelman mukainen vuosittainen tuotantotavoite on 300 opiskelija- ja 100 nuorisoasuntoa. Varauskanta vastaisi siis noin kolmen vuoden tuotantotavoitetta.

Att:lla olisi varattuna tontteja 6 736 asunnon rakentamista vastaava määrä, mikä vastaa noin 4,5 vuoden tuotantotavoitetta. Att:n varauksista olisi 46 % valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja 54 % välimuodon tuotantoon. Koko varauskannasta Att:n osuus pysyisi noin 25 %:ssa.

Kilpailuilla ja erillisillä tonttihauilla olisi varattuna tontteja 5 668 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen (tilanne 30.9.2020) on liitteenä 10 ja varausesityksen vaikutus tontinvaraukseen on liitteenä 12.

Yhteenveto

Yhteenvetona voidaan todeta, että varausesityksen jälkeen koko varauskannan määrä on edelleen AM-ohjelman tavoitteiden mukainen ja mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen.

Yksityisille toimijoille esitetään varattavaksi nyt tavallista vähemmän tontteja. Toisaalta kilpailuihin ja erilaisiin tonttihakuihin esitetään varattavaksi suuri määrä tontteja.

Att:lle varattavaksi esitettävien tonttien määrä on alle vuosittaisen tuotantotavoitteen johtuen sopivien tonttien puutteesta. Jatkossa on tärke-



ää, että Att:lle pystytään osoittamaan riittävä määrä tontteja asuntotuotantotavoitteiden saavuttamiseksi.

Lopuksi

Varattavat tontit mahdollistavat yli puolen vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon ja asuntoja noin 6 000 asukkaalle. Kaikki tontit eivät ole rakentamiskelpoisia seuraavan kahden vuoden aikana ja tästä johtuen osa varauksista esitetään kolmeksi vuodeksi. Tästäkin huolimatta on mahdollista, että joitakin varauksia joudutaan jatkamaan.

Seuraavan kerran uusia tontinvarauksia tullaan esittämään kaupunginhallitukselle vuoden 2021 loppupuolella. Tällöin tontteja tulee edelleen varattavaksi ainakin projektialueilta. Edelleen Att:lle tarvitaan lisää varauksia, jotta kaupungin oma asuntotuotantotavoite voidaan saavuttaa.

Vaikka uusia alueita kaavoitetaan runsaasti, ei rakentamiskelpoisia tontteja muodostu samassa suhteessa varattavaksi. Syyt ovat moninaisia ja tähän problematiikkaan tulee paneutua kaupunkiympäristön toimialalla mutta myös kaupunkitasoisesti. Lisäksi kaupungin taloustilanne on heikentynyt vuoden 2020 aikana korona-pandemian vaikutuksista johtuen ja esimerkiksi esirakentamisen aikatauluja on joiltakin osin viivästytetty. Mikäli varattavia rakentamiskelpoisia tai lähes rakentamiskelpoisia tontteja ei ole, on asuntotuotantotavoitteiden saavuttaminen haastavaa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi

Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontinvaraustaulukko
- 2 Tontinvarausmuistio
- 3 Yhteenvetokartta
- 4 Yhteenveto saapuneista hakemuksista
- 5 Sijainti- ja tonttikartat, yksityiset toimijat
- 6 Hakijat, joiden hakemusten perusteella ei esitetä varausta
- 7 Sijainti- ja tonttikartat, Att
- 8 Sijainti- ja tonttikartat, kilpailut
- 9 Perustelumuiistio
- 10 Katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen
- 11 Varausesityksen kokonaisuus



24.11.2020

Asia/9

12 Varausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan
13 HNH 2035 tontinvarausehdoissa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kaupunki/KYMP/Make	Esitysteksti Liite 1 Liite 2
Kaupunki/KYMP/Make/Kumpula, Tuurala	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 5 Liite 7 Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve, Sippola-Alho
Kaupunginkanslia/TASO/Randell, Meuronen, Asikainen, Karjalainen,
Kuisma, Loukkaanhuhta, Peura, Takala, Väyrynen