

# Kehittyvä kerrostalo –ohjelman uudistus

Helsinki

# Kehittyvä kerrostalo -ohjelman uudistus

**Kehittyvä kerrostalo -työryhmä 9.11.2021**

## Kehittyvä kerrostalo -ohjelma

Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelman tavoitteena on yhteistyössä kaupungin ja rakennusalan toimijoiden kanssa lisätä kerrostaloasumisen laatua, houkuttelevuutta ja uusia yksilöllisiä ratkaisuja. Ohjelma on perustettu vuonna 2009 ja siinä on tähän mennessä ollut mukana kolmisenkymmentä hanketta. Suomen Arkkitehtiliitto on myöntänyt vuoden 2020 SAFA-palkinnon ohjelmalle ansiokkaasta työstä asuntopuunnittelun ja -rakentamisen laadun edistämiseksi. Ohjelmaa koordinoi kaupungin työryhmä, jossa on jäseniä kaupunginkansliasta ja kaupunkiympäristön toimialalta.

Ohjelmaan on voinut hakeutua mukaan rajoituksetta ympäri vuoden. Toimijat ovat ottaneet yhteyttä ohjelman koordinaattoriin, minkä jälkeen hanke on edennyt alkukartoituksen ja ohjauksen kautta esittelemään kehitysideaansa työryhmälle. Työryhmän puolelta hanketta toimija on tehnyt hakemuksen ohjelmaan ja hakenut tarvittaessa samalla tonttia. Tontit-yksikkö on etsinyt hankkeelle sopivan tontin ja kaupunginhallitus on tehdyt esityksen perusteella päättänyt tontin varaamisesta Kehittyvä kerrostalo -puollon saaneelle hankkeelle. Tämän jälkeen hanke on edennyt kuten muukin asuntorakentaminen. Haku on voinut edetä myös toista kautta: kaupunki on voinut järjestää kilpailun haluamastaan kehittämisteemasta. Näin on tehty mm. järjestämällä kilpailu Yhteistyöllä kohtuuhintaisuuteen, jonka tuloksena on saatu kaksi Kohtuuhintainen kerrostalo -hanketta Kivikkoon ja Laajasaloon.

Kehittyvä kerrostalo -hankkeet on toteutettu pääosin kaupungin omistamalle maalle, mutta myös yksityiselle maalle ja jo olemassa oleviin kiinteistöihin. Hankkeita on toteutettu kaikissa asumisen hallintamuodoissa.

## Perustelut tontinluovutusprosessin muuttamiselle

Nykyisessä muodossaan ohjelma on ollut hyvin toimijalähtöinen. Yhteydenottoja on tullut runsaasti pitkin vuotta ja niiden taso on ollut vaihteleva. Jatkuva haku on tehnyt hankkeiden keskinäisestä vertailusta vaikeaa ja työllistää työryhmää runsaasti.

Työryhmä näkee, että ohjelman tulisi tuoda esiin entistä vahvemmin kaupungin tarpeita ja edistää niihin liittyviä hankkeideoita. Kehittyvä kerrostalo -hankkeet olisivat erinomainen väline esimerkiksi esikaupunkialueiden ja erityisesti kaupunkiudistusalueiden imagon nostamiseen, mutta tällä hetkellä hankkeiden tonttihakemukset ovat painottuneet pääasiassa suurille projektialueille.

Työryhmä on puoltanut parhaina pitämiään hankkeita. Kuitenkaan usealle hankkeelle ei ole löydetty hankkeiden näkökulmasta sopivaa tonttia, sillä rakentamiskelpoisia tai lähivuosina rakentamiskelpoisia vapaita tontteja on niukasti. Lisäksi, kuten edellä on jo mai-

nittu, hankkeet etsivät pääsääntöisesti tonttia projektialueilta kuten Jätkäsaari ja Kalasatama tai mahdollisesti muun kantakaupungin alueelta. Sopivan tontin odottaminen on luonnollisesti turhauttavaa hankkeille pitkänkin ohjausprosessin läpikäynnin jälkeen ja innovatiivinen idea saattaa jopa vanheta.

Aikaisemmin tontteja on luovutettu suoravarauksena Kehittyvä kerrostalo -hankkeille. Viime vuosina hankkeita on kannustettu hakemaan tonttia myös yleiseltä tontinvarauskierrokselta läpinäkyvyyden lisäämiseksi. Viimeaikaiset Kehittyvä kerrostalo -hakemukset ovat painottuneet sääntelemättömään tuotantoon, mikä on osin ristiriitaista, sillä yleisellä tontinvarauskierroksella tontit varataan pääosin säänneltyyn tuotantoon.

Uuden menettelyn tavoite on järkevöittää prosessia ja varmistaa tontinvaraus parhaille hanke-ehdotuksille. Samalla kaupungin tavoitteena on edistää Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden sijoittumista tasaisemmin eri puolille kaupunkia ja mahdollistaa hankkeiden sijoittuminen myös alueille, kuten kaupunki uudistusalueille, joiden kehittäminen edellyttää näkyvää muutosta kaupunkikuvaan ja imagoon. Kehittyvä kerrostalo -hankkeet soveltuvat tähän tarkoitukseen erinomaisesti tuoden odotettua uutuusarvoa alueelle.

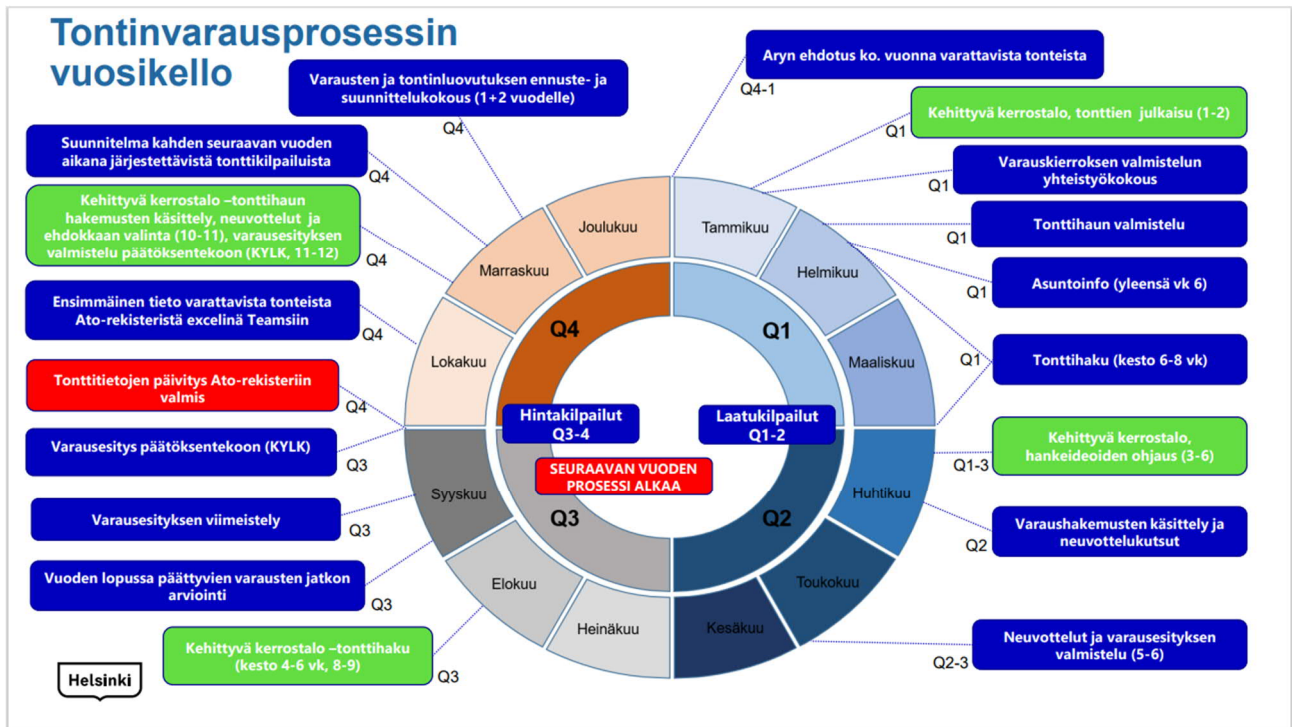
Uudessa menettelyssä kaupunginhallitus varaa tontit tulevaa Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua varten yleisen varauskierroksen yhteydessä. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuodosta päättäisi kuitenkin vasta kaupunkiympäristölautakunta myöhemmin järjestettävän tonttihaun ratkaisun ja päätöksen yhteydessä. Uudistetun prosessin mukainen Kehittyvä kerrostalo -tonttihaku on tarkoitus järjestää vuosittain, ensimmäisen kerran ensi vuoden (2022) aikana, ja tällöin kaupunkiympäristölautakunta päättää haun perusteella valikoituneille hankkeille esitettävistä tontinvarauksista.

Kehittyvä kerrostalo -tonttihaku sijoittuu osaksi tontinvarausprosessin vuosikelloa, jossa sillä on oma nimetty ajankohta osana laajempaa vuotuista tontinluovutusprosessia.

## **Uusi tontinluovutusprosessi**

Asuntotonttien varausprosessin sujuvoittamista varten on kehitetty uusi tontinvarausprosessin vuosikello. Vuoden 2022 alusta käyttöön otettavan vuosikellon tavoitteena on tontinluovutuksen määrällisten ja laadullisten tavoitteiden varmistaminen sekä tontinvarauksiin liittyvän kokonaisuuden parempi hallinta. Lisäksi vuosikellon tavoitteena on parantaa prosessin ennustettavuutta luomalla pidemmän aikajänteen näkymä tuleviin varauksiin ja varauskantaan. Myös tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen liittyvien investointien oikea-aikainen ajoittaminen ja siihen liittyvän rahoituksen varmistaminen on tavoitteena käyttöön otettavan prosessin avulla.

Tontinvarausprosessin vuosikelloon on määritetty tonttihakuja ja -kilpailuja varten ajankohdat varmistamaan prosessin edellyttämä työskentely kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan eri palveluiden kesken. Lisäksi on sovittu vastuutahot. Jatkossa Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden tontit varataan vuosittaisen Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun kautta. Prosessi kytketään systemaattisesti osaksi tontinvarausprosessin vuosikelloa (kuva).



Kuvassa tontinvarausprosessin vuosikello, jossa Kehittyvä kerrostalo –tonttihakua koskevat osuudet vihreällä

- Päivitetyssä menettelyssä kaupunginhallitus varaa yleisen varauskierroksen päätöksenteon yhteydessä tontit menettelyvarauksena myöhemmin toteutettavaa Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua varten (loka-joulukuu). Ehdotus Kehittyvä kerrostalo -hankkeille osoitettavista tonteista tehdään yhteistyössä Kehittyvä kerrostalo -työryhmän ja tontit-yksikön kanssa.
- Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua varten varatut tontit julkaistaan (tammi-helmikuu) Kehittyvä kerrostalo -verkkosivuilla muiden hakuun liittyvien ohjeiden ja materiaalin kanssa. Tonttien julkaisemisen yhteydessä voidaan järjestää avoin infotilaisuus, jossa on myös mahdollisuus esittää kysymyksiä työryhmälle. Kanslian viestintä uutisoi tonttihausta tarvittavissa kanavissa. Myös tontit-yksikön verkkosivuilta toteutetaan linkki Kehittyvä kerrostalo -sivuston tonttihakuun.
- Työryhmä järjestää hakijoille ohjausta (maalis-kesäkuu). Mikäli hakuun liittyy tontti-kohtainen teema, ohjausta ei järjestetä hakijoiden tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi. Mikäli teemaa ei ole ja haku on avoin kaikille kehitysideoille työryhmä ohjaa hakijoita.
- Virallinen tonttihaku saatetaan vireille (elo-syyskuu), haku-aika on 4-6 viikkoa.
- Työryhmä käy määräaikaan mennessä saapuneet hakemukset läpi. Hakemusten perusteella valitaan jatkoneuvotteluihin kutsuttavat toimijat (loka-marraskuu).
- Tontit-yksikkö valmistelee (marras-joulukuu) yhdessä työryhmän kanssa hakemusten ja jatkoneuvotteluiden perusteella tontinvarausesityksen kokonaisarviointiin perustuen. Tasaveroisten hakemusten osalta etusijalle asetetaan hakemukset, joissa haetaan tonttia säänneltyyn asuntotuotantoon.
- Varausesityksen valmistelussa noudatetaan kaupunginvaltuuston asettamia asuntopoliittisia tavoitteita sekä kaupungin tavanomaisia tontinvarausperiaatteita. Tonttien varaamisesta kilpailun voittajille päättää kaupunkiympäristölautakunta.

Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua kehitetään tarvittaessa hakijoiden antaman palautteen ja työryhmän itsearviointien pohjalta.

Helsinki

Helsingin kaupunki  
Kaupunkiympäristö

[www.hel.fi](http://www.hel.fi)