



05.02.2024

Asia/9

§ 72

Määräaikaisten tonttipoliittisten periaatteiden ja toimenpiteiden hyväksyminen asuntorakentamisen edistämiseksi muuttuneessa toimintaympäristössä

HEL 2023-014141 T 10 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tonttipäällikkö Sami Haapanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Minja Koskelan ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Määräaikaiset tonttipoliittiset periaatteet ja toimenpiteet
- 2 Rakentamisen kuukausilukuja

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy ohjeellisena noudatettavaksi liitteenä 1 olevat tonttipoliittiset periaatteet ja toimenpiteet asuntorakentamisen edistämiseksi muuttuneessa toimintaympäristössä.

Periaatteet ja toimenpiteet ovat voimassa määräaikaisesti 30.6.2025 saakka, ellei erikseen toisin päätetä.

Tiivistelmä

Inflaatio, korkojen ja rakentamisen hinnan nousu sekä alhainen kuluttajaluottamus ovat aiheuttaneet kuluttaja- ja sijoittajakysynnän hiipumista asuntomarkkinoilla. Kysynnän hiipumisen ja myymättömien valmiiden



asuntojen varannon kasvamisen takia esimerkiksi uusia sääntelemättömiä asuntokohteita aloitetaan erittäin varovaisesti. Asuntomarkkinoiden nopean negatiivisen kehityksen lisäksi pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman asumisoikeusasuntotuotannon lakkauttamista koskevat linjaukset luovat merkittäviä haasteita kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiselle.

Asuntorakentamisen suhdannetilanteesta ja hallituksen toimista riippumatta kaupungin tavoitteena on luoda kaikissa tilanteissa mahdollisimman hyvät edellytykset asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden sekä muiden keskeisten asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiselle. Asuntorakentamisen toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset edellyttävätkin kaupungilta muutoksia tontinluovutuksen käytänteisiin ja painopisteisiin. Tästä syystä kaupunkiympäristön toimiala on yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa valmistellut liitteenä 1 olevat tonttipoliittiset periaatteet ja toimenpiteet asuntorakentamisen edistämiseksi.

Esitetyillä toimenpiteillä ja periaatteilla pyritään edistämään kaupungin asuntotuotantoa muuttuneessa toimintaympäristössä. Näin pyritään myös osaltaan varmistamaan kaupungin asuntotonttien varaajien yhdenvertaisen kohtelun toteutuminen sekä parantamaan kaupungin toiminnan ennakoitavuutta tontinluovutustoiminnassa. Esitetyt tonttipoliittiset toimenpiteet ja periaatteet toimivat valmisteluohjeena nykyisen asuntotonttien tontinvaraus- ja sopimuskannan hallinnoinnissa sekä uusia tontinvarauksia valmisteltaessa. Edelleen esitetyt periaatteet ja toimenpiteet toimivat valmisteluohjeena mm. tonttihinnoittelua ja tontinluovutuskilpailuja valmisteltaessa.

Valmisteluohjeen mukaisesti kaupunki suhtautuisi muun ohella nykyistä myönteisemmin varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuodon ja varausehtojen muutoksiin, mikäli ne selvästi edistäisivät hankkeen toteutumista. Kaupunki ei myöskään osoittaisi uusia tontinvarauksia asumisoikeustuotantoon (ASO) eikä ASO-tuotantoon varattujen tonttien varauksia jatkettaisi, ellei toimija pysty osoittamaan, että hankkeella on realistiset edellytykset saada valtion korkotukipäätös. Omistusasuntotuotannon edistämiseksi kaupunki mahdollistaa tonttien luovuttamisen kaupunkiuudistusalueilla myös myymällä ja lisää hintakilpailujen määrää tonttien markkinahinnoittelun varmistamiseksi ja markkinainformaation lisäämiseksi. Valmisteluohje on mainituin tavoin kokonaisuudessaan liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Asuntorakentamisen tilannekuva

Pitkään jatkunut nollakorko-aika on suosinut asuntorakentamista ja mahdollistanut suurien lainojen ottamisen. Vuoden 2023 aikana tapah-



tunut korkojen nousu näkyy nyt rakennusliikkeiden ja kuluttajien käyttäytymisessä. Esimerkiksi uusia sääntelemättömiä asuntokohteita aloitetaan varovaisesti. Kuluttajat ovat varovaisia ja asuntokauppa onkin nopeasti hiipunut, ja uusia myymättömiä ja vuokraamattomia asuntoja on tarjolla runsaasti. Esimerkiksi Helsingissä on tällä hetkellä vapaita ja vapautuvia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja noin 7 000.

Uusien myymättömien asuntojen myynnin edistämiseksi rakennusliikkeet ovat tarjonneet erilaisia alennuksia ostajille. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen puolella taas asuntojen tarjonnan merkittävä kasvu on pitänyt vuokrien korotukset maltillisina kiinteistöjen ylläpitokustannusten ja korkojen noususta huolimatta. Varainsiirtoveroon kaavailuilla muutoksilla uskotaan olleen piristävä vaikutus omistusasuntojen kauppaan.

Valtiovarainministeriön ja ympäristöministeriön asettaman työryhmän 15.9.2023 julkaistussa selvityksessä arvioitiin asuntorakentamisen vähentyvän jyrkästi vuonna 2023 ja jäävän vähäiseksi myös vuonna 2024. Asuntorakentamisen aloitusten pienentymisen taustalla on muun muassa ennätysnopea korkojen nousu, kotitalouksien reaalisen ostovoiman heikko kehitys ja rakennuskustannusten nousu. Myös asuntosijoittajien kiinnostus uudisrakentamiseen on tällä hetkellä varsin vähäistä, sillä vuokra-asuntojen ylitarjonta ja vielä valmistumassa olevat kohteet hillitsevät uusien kohteiden aloittamista.

Työryhmän arvion mukaan asuntorakentamisen odotetaan elpyvän, kun korkojen nousu taittuu ja asettuu maltilliselle tasolle, kotitalouksien reaalisen ostovoiman kehitys paranee ja rakennuskustannusten nousu hidastuu. Jatkuvan muuttopaineen myötä asuntoja tarvitaan lisää tulevina vuosina. Työryhmän selvityksessä todettiin, että asuntojen riittävä tuotanto tukee suoraan asumisen tuottamaa hyvinvointia, asumisen kohtuuhintaisuutta ja samalla se tukee työvoiman liikkuvuuden kautta työllisyyttä ja tuottavuuskehitystä.

Vaikka rakennusalan hiljentyminen näkyy koko Suomessa, on hiljentyminen edennyt eri tahtiin eri osissa Suomea. Helsingissä aloitetun asuntorakentamisen määrä on säilynyt verrattain korkealla tasolla poiketen selvästi muusta Suomesta. Huippuvuosista on tultu kuitenkin alas, mutta pitkällä aikavälillä tarkasteltuna rakentaminen ei ole Helsingissä romahtanut. Todennäköisesti rakentamisen ”toipuminen” myös alkaa Helsingin seudulta.

Vuonna 2023 Helsinkiin valmistuneiden asuntojen määrässä (8 205) ylitettiin kuntarekisterin tietojen mukaan reippaasti kahden edellisen vuoden luvut. Aloitettujen (5 055) asuntojen määrässä kirittiin joulukuun aikana vuoden 2022 tasolle. Vuoden 2023 asuntoaloituksista 49 % oli



ara-rahoitteisia ja 15 % ASO-tuotantoa. Rakentamisen aloittamisen verrattain korkeaan määrään on vaikuttanut muun muassa se, että useampi Ara-toimija on saanut hankkeensa rakenteille. Ara-hankkeiden kasvuun on vaikuttanut se, että urakkatarjousten hinnat ovat olleet laskusuunnassa ja useampi urakoitsija on päätenyt antamaan urakkatarjouksen. Helsingin osalta on kuitenkin huomionarvoista, että rakennusluvitettujen asuntojen (4 458) määrässä jäätiin merkittävästi kahden edeltävän vuoden tasosta.

Alkaneen asuntorakentamisen kokonaismäärä on alhainen suhteessa kaupungin asuntotuotantotavoitteisiin, vaikka asuntorakentamisen suhdanne ei vielä ole täysimääräisesti vaikuttanut alkavan asuntotuotannon määrään. Hallitusohjelman kirjaus asumisoikeusasuntojen korkotukilainoituksen päättymisestä vuoteen 2024 johtaisi toteutuessaan hankkeiden suunnittelun keskeyttämiseen, koska niitä ei ehditä saamaan ARA:n hakuprosessiin tarvittavassa ajassa. Asuntoaloituksissa ja valmistuneiden asuntojen määrissä tilanne alkaa näkyä kuitenkin suuremmin vasta vuosina 2024 - 2025.

Asuntotuotantoennusteeseen perustuvan suhdannevaihtelun huomioon otettuna toteumaennusteen mukaan tänä vuonna Helsinkiin valmistuisi vajaa 6 000 asuntoa. Ennusteeseen liittyy kuitenkin runsaasti epävarmuutta nykyisessä tilanteessa. Mainitut seikat ennakoivat alkavan ja valmistuvan asuntotuotannon määrän laskua Helsingissä ainakin vuosille 2024 ja 2025, mutta todennäköisesti vaikutukset näkyvät myös pidemmällä tulevaisuudessa.

Valtiovarainministeriön ja ympäristöministeriön asettaman työryhmän tekemän selvityksen mukaan julkisen vallan tulee pyrkiä siihen, että asuntorakentamisen edellytykset ovat hyvät nyt ja tulevaisuudessa. Suuret rahalliset tukitoimet rakennusallalle eivät kuitenkaan ole perusteltuja. Myöskään julkinen valta ei voi ratkaista niiden kotitalouksien, taloyhtiöiden tai kiinteistösijoittajien ongelmia, jotka ovat ottaneet nollakorko-ajan ylisuuria lainoja ja jotka nyt kohtaavat maksuvaikeuksia korkojen nousun takia.

Valtiovarainministeriön ja ympäristöministeriön selvitys on kokonaisuudessaan oheismateriaalina ja selvitys asuntorakentamisen kuukausitilanteesta Helsingissä syyskuun lopun tilanteessa on liitteenä 2.

Kaupungin asuntotonttien tontinvarauskanta lyhyesti

Kaupungilla on varattuna noin 30 489 asunnon rakentamista varten tontteja (per 30.9.2023). Varauskannasta noin 59 % on varattuna sääntelemättömään asuntotuotantoon, 19 % Ara-vuokra-asuntotuotantoon ja loput välimuodon asuntotuotantoon. Varauskannasta noin 26 % (noin 7 900 asuntoa) on vielä asemakaavallisesti kesken.



Varauskannasta noin 1 592 asuntoa on varattu asumisoikeusasunto-
tuotantoon ja puolihitakseen 489 asuntoa.

Laatukilpailuun varatut tontit:

Kaupungilla on varattuna kilpailuun noin 8 760 asunnon rakentamista
varten tontteja (per 30.9.2023), joista laatukilpailuun on varattuna noin
824 asunnon verran tontteja. Hinta- ja laatukilpailuun on varattuna noin
1 167 asunnon verran tontteja.

Toimenpiteet ja periaatteet asuntorakentamisen edistämiseksi

Toimenpiteiden ja periaatteiden tarkoitus

Inflaatio, korkojen ja rakentamisen hinnan nousu sekä alhainen kulutta-
jaluottamus ovat aiheuttaneet edellä kuvatuin tavoin kuluttaja- ja sijoit-
tajakysynnän hiipumista asuntomarkkinoilla. Asuntomarkkinoiden no-
pean negatiivisen kehityksen lisäksi pääministeri Petteri Orpon hallitu-
sohjelman (20.6.2023) asumisoikeusasuntotuotannon lakkauttamista
koskevat linjaukset luovat merkittäviä haasteita kaupungin asuntopoliit-
tisten tavoitteiden saavuttamiselle.

Asuntorakentamisen suhdannetilanteesta ja hallituksen toimista riip-
pumatta kaupungin tavoitteena on luoda kaikissa tilanteissa mahdolti-
simman hyvät edellytykset asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden
(8 000 asuntoa/vuosi) sekä muiden keskeisten asuntopoliittisten tavoit-
teiden saavuttamiselle. Asuntorakentamisen toimintaympäristössä ta-
pahtuneet muutokset edellyttävätkin kaupungilta muutoksia tontinluovu-
tuksen käytänteisiin ja painopisteisiin. Tästä syystä kaupunkiympäris-
tön toimiala on yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa valmistellut liit-
teenä 1 olevat tonttipoliittiset periaatteet ja toimenpiteet asuntoraken-
tamisen edistämiseksi.

Liitteenä olevan ohjeen tarkoituksena on määrittää ne keskeiset tontti-
poliittiset periaatteet ja toimenpiteet, joilla kaupunki pyrkii nykyisessä ja
näköpiirissä olevassa tulevaisuudessa edistämään asuntorakentamista
varmistuen samalla kuitenkin kaupungin keskeisten asuntopoliittisten
tavoitteiden toteutumisen.

Esitetyt tonttipoliittiset periaatteet ja toimenpiteet toimivat valmisteluoh-
jeena kaupungin asuntotonttivarauksiin ja tontinluovutusikäntäntäisiin
tässä markkinatilanteessa. Ohjetta sovelletaan tontinluovutuksiin liitty-
vässä valmistelussa ja päätöksenteossa. Päätöksentekijänä toimii kau-
pungin kulloinkin toimivaltainen viranhaltija tai toimielin.

Ehdotetut toimenpiteet ja periaatteet

Olemassa olevat tontinvaraukset – Hankkeiden rahoitus- ja hallintamuoto sekä varausehdot



Valmisteluohjeen mukaan kaupunki suhtautuisi myönteisesti voimassa olevien tontinvarausten rahoitus- ja hallintamuodon muutoksiin, mikäli muutoksen voidaan arvioida selvästi edistävän tontin rakentumista. Säänneltyyn asuntotuotantoon varattujen tonttien osalta muutos tehtäisiin ensisijaisesti toiseen kulloinkin kyseessä olevalle alueelle soveltuvaan säänneltyyn tuotantoon kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrän varmistamiseksi. Kaupunki pitää kuitenkin kiinni kaikissa tilanteissa AM-ohjelman segregaaation ehkäisemistä koskevista tavoitteista. Muutoksen mahdollisuus joudutaankin arvioimaan aina tapauskohtaisesti yhteistyössä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa kunkin alueen ominaispiirteet huomioiden. Näin ollen esimerkiksi jo ennestään vuokra-asuntovaltaisilla alueilla muutokset omistusasuntotuotannosta vuokra-asuntotuotantoon eivät lähtökohtaisesti olisi jatkossakaan mahdollisia, sillä AM-ohjelman mukaan vuokra-asuntojen osuus alueen asuntokannasta voi olla pääsääntöisesti enintään 50 prosenttia. Tässä tarkastelussa tulee huomioida alueen olemassa olevan asuntokannan lisäksi alueelta varatut rakentamattomat tontit kokonaisuutena, jotta tontinvaraajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus ei johda vuokra-asuntohankkeiden hallitsemattomaan lisääntymiseen.

Rahoitus- ja hallintamuodon muutosten lisäksi kaupunki suhtautuu valmisteluohjeen mukaan myönteisesti voimassa olevien tontinvarausten ehtojen muutoksiin ja poikkeamisiin edellyttäen, että muutos selkeästi edistää tontin rakentumista. Kaupungin keskeisten strategisten ja eri alueille asetettujen tavoitteiden toteutumisen varmistamiseksi tämä ei kuitenkaan koske rakentamisen energiatehokkuutta ja ekologisuutta koskevia ehtoja (esim. hankkeen energiatehokkuudelle asetettu vaatimus) eikä muutos tai poikkeaminen myöskään saa vaarantaa muiden ko. tontin/alueen rakentamiselle asetettujen keskeisten laadullisten tavoitteiden toteutumista eikä johtaa alueelle selkeästi soveltumattomaan asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaan. Tästä syystä myös varausehtojen muutosten/poikkeamisten mahdollisuus tulee harvinaisena tapauskohtaisesti.

Kaupunki on varannut ns. hintakontrolloituun (eli ns. puolihitas) omistusasuntotuotantoon tontteja yhteensä vajaan 500 asunnon rakentamiseksi eri puolilta Helsinkiä. Tontit sijoittuvat alueille, joilla rakentamiskustannusten ja asuntojen markkinahinnan välisen eron on arvioitu olevan maltillinen. Omistusasuntotuotannon edistämiseksi kaupunki sallisi näiden hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuodon muuttamisen sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon, jolloin asunnot olisivat hankkeiden toteuttajien vapaasti (markkinaehtoisesti) hinnoiteltavissa. Muutoksesta huolimatta asuntojen myynnin tulee kuitenkin tapahtua edelleen varausehtojen mukaisesti luonnollisille henkilöille ja hankkeessa noudatetaan asunto-



05.02.2024

Asia/9

jen huoneistotyyppijakaumaa koskevia ehtoja, ellei näistä myönnetä poikkeamista.

Olemassa olevat tontinvaraukset - Tonttivarauksen jatkaminen

Tontinvarauksen jatkamisen edellytyksenä on jo nykyisellään, että varauksensaaja on noudattanut varausehtoja ja edistänyt hankkeen suunnittelua aktiivisesti. Valmisteluohjeen mukaan tähän kiinnitettäisiin kuitenkin jatkossa erityistä huomiota. Mikäli varattu tontti on kaupungin toimesta saatettu jo luovutuskelpoiseksi ja tontti on varattu omistusasuntotuotantoon, olisi varauksen jatkamisen edellytyksenä lisäksi se, että varauksensaaja pystyy luotettavasti osoittamaan edistäneensä asuntojen myyntiä aktiivisella markkinoinnilla ja hinnoittelun keinoin. Käytännössä tontinvaraajan tulee siis pystyä osoittamaan, että asuntojen hintaa on myynnin edistämiseksi laskettu ja asuntojen markkinointiin on tehty panostuksia.

Asuntorakentamisen toimintaympäristön muutoksen vuoksi kaupungin tulee säilyttää mahdollisuudet merkittäviinkin muutoksiin tontinvarauksessa. Tästä syystä tontinvarauksia jatkettaisiin enintään vain vuodeksi kerrallaan. Lisäksi hankkeiden toteutumisen edistämiseksi varausehtoihin kirjataan tarvittaessa välitavoitteita, joiden noudattamatta jättäminen oikeuttaa kaupungin purkamaan varauksen. Kaupunki ei siis salli tontinvaraajilta passiivisuutta hankkeiden edistämisessä myöskään muuttuneessa toimintaympäristössä.

Uudet ja olemassa olevat tontinvaraukset asumisoikeustuotantoon

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelmassa on jo yllä mainituin tavoin linjattu ASO-tuotannon rahoituksen lakkauttamisesta. Hallitusohjelman kirjaus on valtion vuoden 2024 talousarvion valmistelun yhteydessä päätetty viedä täytäntöön siten, että ASO-hankkeiden korkotukihakemusten vastaanotto lopetetaan vuoden 2023 lopussa ja ARA voi tehdä ASO-hankkeille lainapäätöksiä korkotukivaltuuksiensa puitteissa vuoden 2024 loppuun saakka.

ASO-tuotanto toteutetaan Helsingissä korkotukilainoin, eli valtion tukemana, joka varmistaa osaltaan asuntojen kohtuuhintaisuuden. Edellä mainitut valtion toimet tarkoittavat käytännössä kuitenkin sitä, ettei kaupungilla ole edellytyksiä osoittaa uusia tontinvarauksia ASO-tuotantoon, sillä niillä ei ole mahdollisuuksia saada valtion korkotukea. Tästä syystä valmisteluohjeen mukaan kaupunki ei tee uusia tontinvarauksia ASO-tuotantoon, ellei valtion linjauksissa tapahdu muutosta.

Kuten edellä on todettu, kaupungilla on tällä hetkellä varattuna ASO-tuotantoon tontteja lähes 1 600 asunnon rakentamiseksi. Lisäksi osa tonteista on varattu yleisemmin välimuodon tuotantoon erityisesti



ATT:lle, jolloin ASO-tuotanto on myös tontinvaraajan harkinnan mukaan mahdollista. Valtion toimien vuoksi on ilmeistä, ettei suurin osa jo ASO-tuotantoon varatuista hankkeista pysty suunnittelun keskeneräisyyden vuoksi jättämään korkotukianomusta asetettuun määräaikaan mennessä.

Voimassa olevia ASO-tuotantoon osoitettuja tontinvarauksia onkin syytä jatkaa vain, mikäli hankkeelle on myönnetty valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) korkotukipäätös tai varauksensaa- ja pystyy luotettavasti osoittamaan, että korkotukipäätös on mahdollista saada. Kaupungin toiminnan ennakoitavuuden varmistamiseksi ja kohtuunäkökohdat huomioiden on kuitenkin perusteltua, että kaupunki tarjoaa ASO-hankkeen tontinvaraajalle mahdollisuuden toteuttaa hanke muuna alueelle soveltuvana säänneltynä asuntotuotantona (kuten pitkän korkotuen tuotantona niillä alueilla, joilla se on rahoitus- ja hallintamuodon puolesta mahdollista) edellyttäen, että varauksen jatkamisen edellytykset ovat muutoin olemassa ja muutos selkeästi edistää tontin rakentamista. Näin esimerkiksi jo tehtyjä suunnittelupanostuksia voitaneen hyödyntää tontin nopean rakentumisen edistämiseksi.

Tontin luovutustapa

Edellä tarkemmin kuvatut ASO-tuotantoon liittyvät merkittävät toimintaympäristön muutokset luovat erityisen haasteen kaupunkiuudistusalueiden asuntorakentamiselle ja kaupunkiuudistukselle asetettujen tavoitteiden saavuttamiselle. Näillä alueilla vuokra-asuntojen suhteellisen osuuden lisääminen ei ole asuntokannan monipuolisuutta koskevien tavoitteiden vuoksi mahdollista ja toisaalta omistusasuntotuotannon taloudelliset edellytykset ovat asuntojen alhaisen markkinahinnan vuoksi usein heikot. ASO-tuotanto onkin muodostanut vuokra-asumisen ja omistusasumisen välimaastoon sijoittuvana kohtuuhintaisena tuotantomuotona erinomaisen keinon uudisasuntotuotannon edistämiseksi näillä alueilla.

Käytännössä ASO-tuotannon poistuminen kaupungin asuntopoliittisesta keinovalikoimasta tarkoittaa sitä, että kaupungin tulee löytää keinoja erityisesti omistusasuntotuotannon edellytysten parantamiseksi kaupunkiuudistusalueilla. Yhtenä tällaisena tonttipoliittisena keinona on mahdollistaa tontin luovuttaminen vuokraamisen sijaan myymällä, joka mahdollistaa omistusasuntohankkeen toteuttamisen omistustontille, joka puolestaan edistää asuntohankkeen markkinoitavuutta sekä kohteen asuntokysyntää. Koska asuntohankkeen rakentamisen aloittaminen edellyttää riittävää asuntojen varausastetta, asuntojen kysyntää parantavat toimet nopeuttavat asuntohankkeiden rakentamista.



Mainituista syistä kaupunkiudistusalueilla sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon varattu asuntotontti voitaisiin esitettyjen periaatteiden mukaan luovuttaa vuokraamisen sijaan myös myymällä. Näin ollen tontinvaraajalla on mahdollisuus valita sellainen tontin ostaminen vuokraamisen sijaan, mikäli tontinvaraaja arvioi tämän edistävän parhaiten hankkeen toteutumista.

Periaatteiden mukaan sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon osoitettu asuntotontti voidaan luovuttaa vuokraamisen sijaan myymällä myös muilla alueilla. Muiden kuin kaupunkiudistusalueiden osalta edellytykset tontin ostamiselle olisivat kuitenkin rajoitetummat. Jotta tontin ostaminen olisi mahdollista, tulee tontin ostamisen selvästi edistää hankkeen viivytyksetöntä rakentamista ja toimijan tulee osoittaa selkeästi, että sillä on tekniset, rahoitukselliset ja muut edellytykset rakentamisen nopeaan aloittamiseen. Hakemus tontin ostamiseksi tulisi tehdä 31.12.2024 mennessä ja kauppa tulee toteuttaa viipymättä, kun se on kaupungin puolesta mahdollista. Lisäksi ostajan tulee sitoutua aloittamaan tontin rakentaminen viivytyksettä ja saattamaan se keskeytyksettä valmiiksi. Kaupungin tavoitteiden toteutuminen varmistetaan riittäväillä sopimussakkoehdoilla.

Tontin ostamisen mahdollistaminen ei lähtökohtaisesti koskisi sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon varattuja tontteja. Tontin luovuttaminen myymällä olisi kuitenkin erityisin perustein mahdollista myös näissä tilanteissa. Erityinen peruste voisi olla olemassa esimerkiksi tilanteessa, jossa tiiviiseen kaupunki-/korttelirakenteeseen sijoittuvan vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varatun tontin rakentamisen viivästyminen vaikeuttaisi tai hidastaisi olennaisesti alueen tai korttelin muiden tonttien rakentamista tai heikentäisi olennaisesti alueen viihtyvyyttä. Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattujen tonttien osalta vaadittaisiin erityisten perusteiden lisäksi myös edellä mainittujen edellytysten täyttymistä, eli toimijan tulisi hakea tontin ostamista vuoden 2024 loppuun mennessä ja toimijan tulee sitoutua edistämään tontin rakentamista kunnianhimoisesti.

Tonttihinnoittelu ja hintakilpailujen lisääminen

Tontinluovutuslinjausten mukaan kaupungin tonttihinnoittelu perustuu markkina-arvoon, ellei lainsäädännöstä muuta johdu tai toisin ole nimenomaisesti erikseen päätetty.

Tonttien markkinaehtoinen hinnoittelu voidaan varmistaa parhaiten hintakilpailujen kautta, mutta jos hintakilpailua ei ole käytetty tai voida käyttää, hinnan markkinaehtoisuus tulee varmistaa ulkopuolisen puolueettoman asiantuntijan arvioin. Hintakilpailujen kautta saatava ajantasainen hintainformaatio parantaa kaupungin reagointikykyä myös neu-



votteluteitse tapahtuvassa tonttihinnoittelussa. Kilpailujen kautta saata-va hintatieto toimii lähtötietona ulkopuolisten puolueettomien kiinteistö-arvioitsijoiden suorittamassa arvioinnissa, johon kaupunki on tonttihinnoittelussaan kuntalain mukaisesti sidottu.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asuntotuotantoa hintakilpailujen määrää lisäämällä. Hintakilpailun kautta luovutettavien tonttien määrän kasvu voi vaikuttaa tonttien yleiseen hintatasoon myös laskevasti.

Edellä mainituista syistä kaupunki priorisoi valmisteluohjeen mukaisesti vuosien 2024 - 2025 aikana tontinluovutuskilpailutoiminnassa hintakilpailuja. Valmisteluohjeen mukaan kaupungin on mahdollista muuttaa tällä hetkellä laatuperustein ratkaistaviksi tarkoitettuihin kilpailuihin varattujen tonttien varauksia hintakilpailuun. Näissä tilanteissa kaupungin asettamien laadullisten tavoitteiden toteutumista pyrittäisiin kuitenkin mahdollisuuksien mukaan edistämään kilpailun ehdoin esimerkiksi edellyttämällä kilpailun voittajalta arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämistä yhteistyössä kaupungin kanssa.

Koska kaupunki edellä kuvatuin tavoin olisi valmis hyväksymään kilpailua ratkaistaessa myös aiempaan nähden selvästi alhaisemman hintatason, tulee hankkeiden rakentamiseen sovitussa ajassa kiinnittää erityistä huomiota. Tästä syystä kaupungin on tarkoituksenmukaista uudistaa hintakilpailuihin liittyvät sopimussakkoehdot ja käytännöt. Uudistus on tarkoitus toteuttaa siten, että uudet sopimussakkoehdot ja käytännöt voidaan ottaa käyttöön alkuvuodesta 2024.

Olemassa olevat esisopimukset

Kaupungin asuntotonttien luovutusprosessissa on käytössä kaksi pääasiallista menettelyä. Pääosa asuntotonteista varataan kaupunginhallituksen varauspäätöksellä, joka on kaupungin yksipuolinen ilmoitus siitä, ettei se tule varausaikana varaamaan tonttia kolmannelle edellyttäen, että tontinvaraaja noudattaa varausehtoja. Kaupungilla ei ole varauspäätöksen perusteella mahdollisuutta esimerkiksi sopimussakon perimiseen, vaan varausehtojen rikkomisesta voi seurata varauksen päättäminen kesken varausajan tai varauksen jatkamatta jättäminen. Erityisesti hintakilpailujen perusteella varattujen tonttien osalta kaupunki tekee pääsääntöisesti kilpailun voittajan kanssa sitovan sopimuksen. Vaikka sopimusehdot voivat vaihdella eri kohteissa, sopimukset sisältävät pääsääntöisesti ehdot mm. tontin ostamiselle ja rakentamiselle asetetuista määräajoista ja sopimuksen ehtojen noudattamista tehostavista sopimussakoista.

Kaupungin nykykäytännön mukaan sopimuksissa asetettuja määräaikoja on voitu vähäisessä määrin jatkaa ilman sopimussakkoseurauksia, jos se on ollut esimerkiksi kohteen rakennuslupakäsittelyn vii-



05.02.2024

Asia/9

västymisen tai muun vastaavan syy vuoksi perusteltua. Lisäksi määräaikoihin on myönnetty myös pidempiä jatkoja erityisin perustein, mikäli viivästyminen ei ole johtunut hankkeen toteuttajasta. Tällaiset tilanteet ovat usein liittyneet esimerkiksi tontin luovutuskelpoiseksi saattamisen viivästymiseen.

Nopeasti ja merkittävästi muuttuneen markkinatilanteen johdosta tiedustelut sopimuksissa asetettujen määräaikojen pidentämiseen kuitenkin ovat kuluneen vuoden aikana lisääntyneet. Markkinatilanteen johdosta määräaikoihin onkin jo myönnetty maltillisia jatkoja. Koska markkinatilanteen ei voida kuitenkaan olettaa korjautuvan lyhyen ajan sisällä, otetaan valmisteluohjeessa kantaa myös siihen, miten kaupunki suhtautuu tontin ostamiselle ja rakentamiselle asetettuja määräaikoja koskeviin pyyntöihin erityisesti tilanteessa, jossa tontti on jo kaupungin toimesta saatettu luovutuskelpoiseksi.

Valmisteluohjeen mukaan kaupunki suhtautuu pidättäytyvästi olemassa olevien tontinluovutussovimmusten sisältämien määräaikojen jatkamiseen ilman sopimussakko- tai muita seuraamuksia, mikäli tontti on luovutuskelpoinen. Määräaikojen jatkamisen edellytykset arvioidaan tapauskohtaisesti kulloinkin kyseessä olevan sopimuksen ehdot ja hankkokonaisuus huomioiden. Omistusasuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että sopijakumppani on edistänyt asuntojen myyntiä aktiivisella markkinoinnilla ja hinnoittelun keinoin.

Lopuksi

Kaupunki pyrkii muuttuneesta toimintaympäristöstä huolimatta saavuttamaan AM-ohjelmassa asuntorakentamiselle asetetut määrälliset ja laadulliset tavoitteet. Vaikka kaupunki voi vain rajallisessa määrin vaikuttaa tonttipoliittisin keinoin asuntomarkkinoiden häiriötilanteeseen tai valtion toimista johtuviin muutoksiin, esitetyt periaatteet ja toimenpiteet luovat osaltaan edellytyksiä AM-ohjelman mukaisten tavoitteiden saavuttamiselle. Esitettyjen periaatteiden vaikutuksia on kuitenkin vaikea ennalta arvioida ja on mahdollista, että vaikutukset jäävät osin vähäisiksi. Esimerkiksi varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuodon muutoksia voitaneen toteuttaa vain rajallisesti, koska alueelle soveltuva rahoitus- ja hallintamuoto on jo alun perin arvioitu verrattain tarkasti alkuperäisen tontinvarauksen valmistelun yhteydessä ja kaupunki pitää nykyisessäkin toimintaympäristössä kiinni keskeisistä asuntotuotannon monipuolisuutta sekä segregaaion ehkäisyä koskevista tavoitteistaan. Toisaalta esimerkiksi tonttien hintajoustolla sekä tontinluovutuskäytäntöjen kehittämisellä voi olla merkittäväkin asuntorakentamista edistävä vaikutus, vaikka nämä vaikutukset näkyvät luonnollisesti viiveellä.



Esitetyt periaatteet ja toimenpiteet ovat perusteltuja ja kaupungin edun mukaisia.

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys

Kaupunkiympäristölautakunta on 9.1.2024 § 5 esittänyt kaupunginhallitukselle liitteenä 1 olevien tonttipoliittisten toimenpiteiden ja periaatteiden hyväksymistä asuntorakentamisen edistämiseksi muuttuneessa toimintaympäristössä.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi yksimielisesti seuraavat vastaehdotukset, jotka kirjattiin lautakunnan päätösesitykseen:

1. "Kaupunkiympäristölautakunta korosti, että nyt hyväksyttävät tonttipoliittiset kirjaukset ovat väliaikaisia. Väliaikaiset linjaukset ovat voimassa 30.6.2025 asti. Vuoden 2025 keväällä tehdään väliaikaisten linjausten vaikutusten arviointi, jonka pohjalta lautakunta ja kaupunginhallitus voivat arvioida tarvetta linjausten jatkamiselle 31.6.2025 jälkeen."
2. "Lautakunta korosti tehtävän päätöksen osalta sitä, että hankkeiden, joiden osalta on tehty muutoksia aikaisempiin ehtoihin, seurataan ja edellytetään hankkeen edistymistä tiiviisti ja tavoitteellisesti kaupungin puolelta."
3. "Lautakunta kiinnitti huomiota siihen, että taloudellisessa mielessä taakkaa syntyy pysäköinnin järjestämisestä ja kannustaa keventämään pysäköinnin normeja niissä tapauksissa, joissa tämä katsotaan mahdolliseksi, esimerkiksi niin että pysäköinnin määrä on kohtuullinen suhteessa alueen autonomistukseen ja joissa keventämispäätöksen voidaan katsoa varmistavan hankkeen nopean liikkeellelähden."
4. "Lautakunta katsoi, että niillä alueilla, joilla se on asuntopakauksen puolesta mahdollista, muutetaan asumisoikeustuotantoon varattuja hankkeita pitkän karkotuen hankkeiksi."
5. "Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta piti tärkeänä, että kaupungilla on käytössään kattava välineistö edistää asuinrakentamista sekä tasapainoista kehitystä erityisesti kaupunkistrategian mukaisilla kaupunkikehitysalueilla. Siksi lautakunta edellytti, että tonttipoliittisten toimien lisäksi virkakunta valmistelee seuraaviin AM-ohjelmaneuvoitteluihin mennessä lisätoimia asuinrakentamisen edistämiseksi. Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta piti tärkeänä, että tuotetaan selvitys kaupungin mahdollisuudesta rakennuttaa asuinoikeusasuntoja ilman valtion aratueta, jotta voi-



05.02.2024

Asia/9

daan varmistaa jo aiemmin linjattujen hallintamuototavoitteiden toteutuminen. Tämä selvitys esitellään lautakunnalle kevään 2024 aikana."

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta äänesti seuraavan vastaehdotuksen lisäämisestä liitteeseen 1: "Tonttipoliittisten periaatteiden ja toimenpiteiden tonttien luovutusta käsittelevää osuutta (kohta 3) muokataan niin, että ainoastaan kaupunkiuudistusalueilta ja kaupunkiuudistusalueen kaltaisilta alueilta voidaan sääntelemättömään omistusasunto-tuotantoon varattu tontti luovuttaa myös myymällä vuokraamisen sijaan. Muiden alueiden tontinluovutuksen osalta ei tehdä määräaikaisia poikkeuksia, vaan noudatetaan voimassa olevia maapoliittisia linjauksia." Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen äänin 9–4.

Nyt päätettävänä olevat tonttipoliittisten toimenpiteiden ja periaatteiden esitetään olevan voimassa määräaikaisesti 30.6.2025 saakka kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukaisesti.

Kohtien 1-3 ja 5 toimenpiteet tullaan huomioimaan ja jatkovalmistelemaan kaupunkiympäristön toimialalla tarvittavilta osin yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa, eikä niitä ole sellaisenaan lisätty kaupunginhallituksen päätösesitykseen eikä liitteeseen 1.

Kohdan 4 mukainen toimenpide on sisällytetty liitteen 1 kohdan 2.4 Tontinvaraukset asumisoikeustuotantoon kolmanteen kappaleeseen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Määräaikaiset tonttipoliittiset periaatteet ja toimenpiteet
- 2 Rakentamisen kuukausilukuja

Oheismateriaali

- 1 Asuntorakentamisen työryhmän loppuraportti

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi



05.02.2024

Asia/9

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.01.2024 § 5

HEL 2023-014141 T 10 00 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunginhallitus hyväksyy ohjeellisesti noudatettavaksi liitteenä 1 olevat tonttipoliittiset toimenpiteet ja periaatteet asuntorakentamisen edistämiseksi muuttuneessa toimintaympäristössä
- periaatteet ja toimenpiteet ovat voimassa 31.12.2025 saakka, ellei erikseen toisin päätetä.

Kaupunkiympäristölautakunta korosti, että nyt hyväksyttävät tonttipoliittiset kirjaukset ovat väliaikaisia. Väliaikaiset linjaukset ovat voimassa 30.6.2025 asti. Vuoden 2025 keväällä tehdään väliaikaisten linjausten vaikutusten arviointi, jonka pohjalta lautakunta ja kaupunginhallitus voivat arvioida tarvetta linjausten jatkamiselle 31.6.2025 jälkeen.

Lautakunta korosti tehtävän päätöksen osalta sitä, että hankkeiden, joiden osalta on tehty muutoksia aikaisempiin ehtoihin, seurataan ja edellytetään hankkeen edistymistä tiiviisti ja tavoitteellisesti kaupungin puolelta.

Lautakunta kiinnitti huomiota siihen, että taloudellisessa mielessä taakkaa syntyy pysäköinnin järjestämisestä ja kannustaa keventämään pysäköinnin normeja niissä tapauksissa, joissa tämä katsotaan mahdolliseksi, esimerkiksi niin että pysäköinnin määrä on kohtuullinen suhteessa alueen autonomistukseen ja joissa keventämispäätöksen voidaan katsoa varmistavan hankkeen nopean liikkeellelähdon.

Lautakunta katsoi, että niillä alueilla, joilla se on asuntojakauman puolesta mahdollista, muutetaan asumisoikeustuotantoon varattuja hankkeita pitkän korkotuen hankkeiksi.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta piti tärkeänä, että kaupungilla on käytössään kattava välineistö edistää asuinrakentamista sekä tasapainoista kehitystä erityisesti kaupunkistrategian mukaisilla kaupunkikehitysalueilla. Siksi lautakunta edellytti, että tonttipoliittisten toimien lisäksi virkakunta valmistelee seuraaviin AM-ohjelmaneuvoitteluihin mennessä



05.02.2024

Asia/9

lisätoimia asuinrakentamisen edistämiseksi. Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta piti tärkeänä, että tuotetaan selvitys kaupungin mahdollisuudesta rakennuttaa asuinoikeusasuntoja ilman valtion ara-tukea, jotta voidaan varmistaa jo aiemmin linjattujen hallintamuototavoitteiden toteutuminen. Tämä selvitys esitellään lautakunnalle kevään 2024 aikana.

Käsittely

09.01.2024 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Lisätään esitysehdotukseen: "Kaupunkiympäristölautakunta korostaa, että nyt hyväksyttävät tonttipoliittiset kirjaukset ovat väliaikaisia. Väliaikaiset linjaukset ovat voimassa 30.6.2025 asti. Vuoden 2025 keväällä tehdään väliaikaisten linjausten vaikutusten arviointi, jonka pohjalta lautakunta ja kaupunginhallitus voivat arvioida tarvetta linjausten jatkamiselle 31.6.2025 jälkeen.

Lautakunta korostaa tehtävän päätöksen osalta sitä, että hankkeiden, joiden osalta on tehty muutoksia aikaisempiin ehtoihin, seurataan ja edellytetään hankkeen edistymistä tiiviisti ja tavoitteellisesti kaupungin puolelta.

Lautakunta kiinnittää huomiota siihen, että taloudellisessa mielessä taakkaa syntyy pysäköinnin järjestämisestä ja kannustaa keventämään pysäköinnin normeja niissä tapauksissa, joissa tämä katsotaan mahdolliseksi, esimerkiksi niin että pysäköinnin määrä on kohtuullinen suhteessa alueen autonomistukseen ja joissa keventämispäätöksen voidaan katsoa varmistavan hankkeen nopean liikkeellelähdön."

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Risto Rautavan vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Muutos esitysehdotuksen liitteeseen 1: "Tonttipoliittisten periaatteiden ja toimenpiteiden tonttien luovutusta käsittelevää osuutta (kohta 3) muokataan niin, että ainoastaan kaupunkiuudistusalueilta ja kaupunkiuudistusalueen kaltaisilta alueilta voidaan sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon varattu tontti luovuttaa myös myymällä vuokraamisen sijaan. Muiden alueiden tontinluovutuksen osalta ei tehdä määräaikaisia poikkeuksia, vaan noudatetaan voimassa olevia maapoliittisia linjauksia."

Kannattaja: Tuomas Nevanlinna



05.02.2024

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lisätään esitysehdotukseen: "Lautakunta katsoo, että niillä alueilla, joilla se on asuntojakauman puolesta mahdollista, muutetaan asumisoikeustuotantoon varattuja hankkeita pitkän korkotuen hankkeiksi."

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Olli-Pekka Koljonen: Lisätään esitysehdotukseen: "Kaupunkiympäristölautakunta pitää tärkeänä, että kaupungilla on käytössään kattava väli-
neistö edistää asuinrakentamista sekä tasapainoista kehitystä erityisesti kaupunkistrategian mukaisilla kaupunkikehitysalueilla. Siksi lautakunta edellyttää, että tonttipoliittisten toimien lisäksi virkakunta valmistelee seuraaviin AM-ohjelmaneuvotteluihin mennessä lisätoimia asuinrakentamisen edistämiseksi. Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta pitää tärkeänä, että tuotetaan selvitys kaupungin mahdollisuudesta rakennuttaa asuinoikeusasuntoja ilman valtion ara-tukea, jotta voidaan varmistaa jo aiemmin linjattujen hallintamuototavoitteiden toteutuminen. Tämä selvitys esitellään lautakunnalle kevään 2024 aikana."

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Olli-Pekka Koljosen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: : Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna.

Jaa-äännet: 9

Silja Borgarsdottir Sandelin, Otto Meri, Jenni Pajunen, Amanda Pasanen, Katri Penttinen, Mika Raatikainen, Risto Rautava, Anni Sinnemäki, Sameli Sivonen

Ei-äännet: 4

Mia Haglund, Jenni Hjelt, Olli-Pekka Koljonen, Tuomas Nevanlinna

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen äänin 9–4.



05.02.2024

Asia/9

19.12.2023 Pöydälle

12.12.2023 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi