



## § 847

### Tonttien varaaminen asuntohankkeita varten

HEL 2019-009063 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus varasi liitteenä 1 olevan taulukon mukaiset tontit asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja tai tonttikilpailuja varten liitteestä 2 ilmeneville tahoille liitteen 2 ja sen alaliitteistä ilmenevin ehdoin 31.12.2021 tai 31.12.2022 saakka.

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään edellä mainitut erilliset tonttihaut ja kilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

Kaupunginhallitus totesi, etteivät liitteen 5 luettelosta ilmenevien hakijoiden hakemukset anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Yhteenvedotaulukko tontinvarausesityksestä
- 2 Tontinvarausmuistio 26.11.2019
- 3 Yhteenvedokartta tontinvarausesityksestä
- 4 Sijainti- ja tonttikartat (yksityiset)
- 5 Hakijat, joiden hakemuksen perusteella ei esitetä varausta
- 6 Sijainti- ja tonttikartat (Att)
- 7 Sijainti- ja tonttikartat (kilpailut)
- 8 Perustelumuistio 26.11.2019
- 9 Varausesityksen kokonaisuus kaavioina esitettynä
- 10 Varausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan kaavioina esitettynä

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Hakijat

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



09.12.2019

Asia/13

Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6  
Liite 7  
Liite 8  
Liite 9  
Liite 10

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto on 22.6.2016, 189 § hyväksynyt Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma). Ohjelman mukaan Helsingin kaupungin asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 6 000 asunnon vuotuinen asuntotuotanto, josta 4 320 asuntoa toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Lisäksi tavoitteena on luoda edellytykset asuntotuotannon määrän nostamiseen 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä. Aiemman asuntotuotantotoimiston (nykyisin Helsingin kaupunki, asuntotuotanto, jäljempänä Att) AM-ohjelman mukainen tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, josta puolet eli 750 asuntoa tulisi toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Uusi AM-ohjelma on valmisteilla ja se on tarkoitus hyväksyä kaupunginvaltuustossa vuonna 2020.

Kaupunginhallitus on 10.12.2018, 809 § hyväksynyt Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman päästövähennysten saavuttamiseksi. Helsinki on kaupunkistrategiassaan sitoutunut kansallista vähimmäistavoitetta kunnianhimoisempiin energiatehokkuusnormeihin. Hiilineutraaliväestö tavoite tulee ottaa huomioon kaikessa kaupunkisuunnitteluun, rakentamiseen sekä rakennusten käyttöön ja korjaamiseen liittyvässä toiminnassa. Tämän tontinvarausesityksen yhteydessä edellä mainitut kaupunkistrategiat on otettu huomioon hakemuksia arvioitaessa sekä liitteen 2 mukaisissa tontinvarausehdoissa.

Kaupunginhallitus on 1.4.2019, 220 § hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Uusia linjauksia on noudatettu tontinvarausesityksen valmistelun yhteydessä.



Kaupungilla on varattuna (tilanne 30.9.2019) tontteja eri rakennuttajille, rakentajille sekä kilpailuihin yhteensä noin 24 000 asunnon rakentamista varten, eli noin 1,81 milj. k-m<sup>2</sup>. Varauskanta vastaa laskennallisesti noin viiden ja puolen vuoden kaupungin maalle toteutettavaa asuntotuotantotavoitetta (4 320 as/vuosi). Asuntoina laskettuna koko varauskannasta on varattuna noin:

- 21 % valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon
- 31 % ns. välimuodon asuntotuotantoon ja
- 48 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Att:lle on varattuna (tilanne 30.9.2019) tontteja yhteensä noin 5 850 asunnon rakentamista varten eli noin 435 800 k-m<sup>2</sup>. Tämä vastaa laskennallisesti Att:n lähes neljän vuoden asuntotuotantotavoitetta (1 500 as/vuosi). Koko tontinvarauskannasta Att:lle on varattuna noin 24 %.

Katsaus asuntotonttien tämän hetkisestä varaustilanteeseen (tilanne 30.9.2019) on liitteenä 9.

Tontinvarausesitys koostuu yleisen tonttihaun perusteella yksityisille rakennusalan toimijoille ja Att:lle varattavaksi esitettävistä tonteista sekä tonteista, jotka esitetään luovutettavaksi erillisellä kilpailulla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä.

Tontteja esitetään varattavaksi yhteensä noin 2 636 asunnon rakentamista varten, eli noin 5 000 asukkaalle. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 209 000 k-m<sup>2</sup>. Varausesitys on hieman suurempi kuin aiemmin vuonna 2019 järjestetty (kaupunginhallitus 10.6.2019, § 446), jolloin tontteja varattiin noin 2 230 asunnon rakentamista varten noin 4 230 asukkaalle yhteensä noin 181 300 k-m<sup>2</sup>. Yleisillä tontinvarauskierroksilla vuonna 2019 tontteja varattaisiin näin ollen yhteensä noin 4 866 asunnon rakentamista varten eli noin 390 300 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa AM-ohjelman mukaista vuotuista asuntotuotantotavoitetta (4 320 as/vuosi).

Kaikista tontinvarausesityksen tonteista esitetään varattavaksi asuntomäärin laskettuna:

- 28 % valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon
- 45 % välimuodon tuotantoon
- 27 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Tontinvarausesitys painottuu kohtuuhintaiseen säänneltyyn asuntotuotantoon. Säännellyn tuotannon osuus on noin 73 % ja on tavoitteita suurempi, sillä myös pieni osa kilpailuihin varattavista tonteista tullaan luovuttamaan säänneltyyn tuotantoon.



Att:lle esitetään varattavaksi 1 207 asunnon rakentamista vastaava määrä, joka jakautuisi:

- 49 % valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja
- 51% välimuodon tuotantoon.

Att:lle varattavaksi esitettävät tontit mahdollistavat laskennallisesti hie-  
man alle vuoden tavoitteiden mukaisen asuntotuotannon. Laskennalli-  
sesti asuntotuotantotavoite saavutetaan, kun huomioidaan aiemmin  
vuonna 2019 Att:lle varatut tontit, jolloin kaupunginhallitus (10.6.2019, §  
446) varasi tontteja noin 460 asunnon rakentamista varten. Yhteensä  
Att:lle varattaisiin tontteja kuluvana vuonna 1 667 asunnon rakentamis-  
ta (1 500 as/vuosi) vastaava määrä.

Nyt käsiteltävänä olevien tontinvarausten jälkeen kaupungilla olisi va-  
rattuna tontteja yhteensä noin 26 660 asunnon rakentamista varten, eli  
noin 2,02 milj. k-m<sup>2</sup>. Varauskanta mahdollistaisi yli kuuden vuoden tuo-  
tantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon (4 320 as/vuosi) ja asun-  
toja noin 50 000 asukkaalle. AM-ohjelman mukaan tontinvarauskannan  
on mahdollistettava vähintään neljän vuoden asuntorakentaminen, jo-  
ten varauskannan tilanne on erinomainen.

Tontinvarausesitys painottuu säänneltyyn asuntotuotantoon, jotta AM-  
ohjelman mukaan määräytyvä rahoitus- ja hallintamuotojakauma pro-  
senttisuhteilla 25-30-45 toteutuisi mahdollisimman hyvin koko varaus-  
kannassa. Asuntomäärien mukaan laskettuna varausesityksen jälkeen  
koko varauskannasta olisi varattuna noin:

- 22 % valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon
- 32 % välimuodon tuotantoon
- 46 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Tontinvarausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian alue-  
rakentamisprojektien ja asunto-ohjelmatiimin sekä kaupunkiympäristön  
toimialan asemakaavoituspalvelun alueyksiköiden tiimien kanssa. Ton-  
tinvarauksista on neuvoteltu kaikkien varauksensaajiksi esitettävien  
kanssa. Varausesitys tukee asuntotuotannolle asetettujen määrällisten  
ja muiden tavoitteiden toteutumista.

## Esittelijän perustelut

Tontinvarausesitys pääpiirteissään

Tontinvarausesitys koostuu yleisen tonttihaun perusteella yksityisille  
rakennusalan toimijoille ja Att:lle varattavaksi esitettävistä tonteista se-  
kä tonteista, jotka esitetään luovutettavaksi erillisellä kilpailulla ja/tai il-  
moittautumismenettelyllä.



Tontteja esitetään varattaviksi seuraavista kaupunginosista ja alueilta:

- 10. Sörnäinen: Kalasatama ja Nihti
- 17. Pasila: Postipuisto
- 20. Länsisatama: Jätkäsaari
- 24. Kumpula
- 28. Oulunkylä
- 33. Kaarela: Kuninkaantammi
- 40. Suutarila
- 45. Vartiokylä: Myllypuro
- 46. Pitäjänmäki
- 49. Laajasalo: Yliskylä ja Kruunuvuorenranta
- 54. Vuosaari

Varattavat tontit on pyritty valitsemaan niin, että tontit olisivat rakentamiskelpoisia pääsääntöisesti varausaikana eli seuraavien kahden tai kolmen vuoden kuluessa. Varattavaksi esitetään myös alueita kumppanuuskaavoitukseen mm. ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä luovutettavaksi myöhemmin. Kumppanuuskaavoitukseen varattavilla alueilla tonttien rakentamiskelpoisuus riippuu muun ohella asemakaavoituksen etenemisestä.

Kaiken kaikkiaan tontinvarausesitys käsittää tontteja yhteensä noin 2 636 asunnon rakentamista varten, eli noin 5 000 asukkaalle. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 209 000 k-m<sup>2</sup>.

Tonteista esitetään varattavaksi noin:

- 658 asuntoa vastaava määrä eli noin 52 900 k-m<sup>2</sup> yksityisille rakennusalan toimijoille
- 1 207 asuntoa vastaava määrä eli noin 94 300 k-m<sup>2</sup> Att:lle ja
- 770 asuntoa vastaava määrä eli noin 61 800 k-m<sup>2</sup> luovutettavaksi erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyillä.

#### Opiskelija-asunnot

Valtion tukemaan opiskelija-asumiseen esitetään varattavaksi noin 43 asunnon tuotantoa vastaava määrä yhdelle toimijalle Myllypurosta.

#### Kehittyvä kerrostalo -hankkeet

Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltamia hankkeita on kolme. Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden suunnittelua varten esitetään varattavaksi tontteja Jätkäsaaresta ja Kalasatamasta välimuodon tuotantoon.



Kalasadaman Työpajanpihalle sijoittuva EXCESS-plusenergiatalo -hanke toteutettaisiin Hitas-omistusasuntotuotantona. Tarkoituksena on rakentaa asuinkerrostalo, joka tuottaa enemmän energiaa kuin kuluttaa.

Kaksi muuta Kehittyvä kerrostalo -hanketta toteutettaisiin asunto-osuuskuntamuotoisena tuotantona hyödyntäen ARA:n 20 vuoden takauslainaa. Kalasadaman Verkkosaaren pohjoisosaan sijoittuva hanke on tarkoitettu toteutettavaksi kohtuuhintaisena yhteisöasumisena. Jätkäsaareen sijoittuva hanke edistäisi ekologista ja yhteisöllistä rakentamista.

Yhteensä Kehittyvä kerrostalo -hankkeille tehtävät varaukset vastaisivat noin 274 asunnon tuotantomäärää ja asuntomäärissä laskettuna noin 42 % yksityisille rakennusalan toimijoille varattavista tonteista.

#### Asuntoreformi Helsinki – Asuminen 2020

Varauskierroksella oli haettavana Asuntoreformi Helsinki – Asuminen 2020 -kilpailun voittajaehdotusten toteuttamiseksi kaksi tonttia Pohjois-Pasilan Postipuistossa ja yksi tontti Vuosaaren Meri-Rastilassa. Tonteille kohdistui poikkeuksellisen vähän kiinnostusta. Tonttien varausensaaja sitoutuu toteuttamaan tontit ensisijaisesti voittaneiden kilpailuehdotusten pohjalta yhteistyössä voittaneiden tahojen kanssa. Tontit esitetään varattavaksi välimuodon asuntotuotantoon Att:lle.

#### Puurakentaminen

Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelmassa puurakentaminen nostetaan esiin rakentamisen hiilijalanjälkeä pienentävänä toimenpiteenä. Puurakentamiseen esitetään varattavaksi tontteja useille hankkeille eri puolille kaupunkia.

Jätkäsaareen sijoittuva Kehittyvä kerrostalo -hanke toteutettaisiin teollisena puurakentamisena merelliset olosuhteet huomioiden. Postipuiston ja Meri-Rastilan asuntoreformitontit rakennettaisiin niin ikään puurakentamiseksi. Kuninkaantammessa kuudelle tontille on tarkoitettu toteuttaa puurakentamista. Myös Kruunuvuorenrantaan sijoittuisi hanke, jossa puu tulisi osaksi rakentamista alueen kaavamääräykset huomioiden.

#### Yhteenveto varausesityksestä

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

Liitteen 1 taulukosta 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 2021 loppuun mennessä, mistä syystä tontinvarauksia esitetään vuoden 2021 loppuun saakka muutoin paitsi Sörnäisten Kalasataman tonttien osalta vuoden 2022 loppuun saakka.

#### Tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma

Varausesitykseen sisältyvien tonttien rahoitus- ja hallintamuodon määrittelyn pohjana ovat toimineet AM-ohjelmassa koko kaupungin tasolle asetetut tavoitteet sekä ohjelmassa asetettu tavoite asuntokannan alueellisesta monimuotoisuudesta segregaaation ehkäisemiseksi. Tonteille esitettävät rahoitus- ja hallintamuodot on määriteltä yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmatiimin kanssa. Lisäksi niistä on neuvoteltu ja sovittu tontinvaraajiksi esitettävien kanssa.

Rahoitus- ja hallintamuotoa määritettäessä on pyritty huomioimaan alueiden nykyisen asuntokannan sekä alueella jo varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma. Lisäksi on pyritty arvioimaan tonttien rakennettavuutta ja rakentamiskustannuksia. Tontteja, jotka ovat kaavaratkaisujen tai muiden ominaisuuksiensa vuoksi rakennettavuudeltaan erityisen haastavia ja kalliita, ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa valtion tukemaan tuotantoon. Tontinvarausesityksen valmistelun yhteydessä on edelleen pyritty arvioimaan aluekohtaisesti asuntojen kysyntätilanne eri rahoitus- ja hallintamuotojen välillä.

Valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon esitetään varattavaksi tontteja kahdelle yksityiselle toimijalle, Att:lle sekä laatukilpailuun. Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto käsittää myös opiskelija-asumista, senioriasumista ja muille erityisryhmille (muistisairaat ja kehitysvammaiset) suunnattua asumista. Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuus koko esityksestä on noin 28 % asuntomäärissä laskettuna.

Välimuodon asuntotuotantoon eli

- Hitas-omistusasuntotuotantoon
- hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon
- asumisoikeusasuntotuotantoon sekä
- asunto-osuuskuntamuotoiseen asuntotuotantoon

esitetään varattavaksi lähes puolet varattavista tonteista asuntomäärissä laskettuna kahdeksalle yksityiselle toimijalle, Att:lle sekä laatukilpailuun.



Hitas- ja hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon ero on tiivistetty siinä, että Hitas-omistusasunnon ensimyynti- ja jälleenmyyntihinta on säännelty, kun taas hintakontrolloidussa omistusasunnossa vain ensimyyntihinta on säännelty, eikä jälleenmyyntiä säännellä millään tavoin.

Sääntelemättömään asuntotuotantoon esitettävät tontit esitetään luovutettavaksi erillisillä laatukilpailulla sekä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyillä.

Att:lle varattavaksi esitettävät tontit varattaisiin välimuodon asuntotuotantoon ja valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon.

Tontinvarauskanta toteuttaa tällä hetkellä kohtuullisen hyvin AM-ohjelman mukaista tavoitetta rahoitus- ja hallintamuotojakauman osalta. Uusien tontinvarausten painottuminen säänneltyyn tuotantoon on kuitenkin perusteltua, sillä valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon osuus on hieman tavoitteita alhaisempi ja lisäksi isoilla projektialueilla tullaan seuraavina vuosina luovuttamaan paljon sääntelemättömään tuotantoon muun muassa erilaisin kilpailuin ja/tai neuvottelumenettelyin.

Varausesityksen kokonaisuus on esitetty liitteessä 10.

Yleisen tonttihaun perusteella yksityisille toimijoille varattavaksi esitettävät tontit

Helsingin kaupunki varaa yksityisille toimijoille asuntotontteja hakemusten ja kilpailujen perusteella. Tonttien suuresta määrästä johtuen tontit varataan pääosin hakemusten perusteella. Hakemusten perusteella tehtävät tontinvaraukset valmistellaan pääasiallisesti keskitetysti yleisten tontinvarauskierrosten yhteydessä. Tontinvarauskierroksen lisäksi tontteja varataan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyillä sekä erilaisilla kilpailuilla.

Yleiset tonttihaudet suunnataan ammattimaisille rakennuttajille ja rakentajille, mutta ovat kaikille avoimia. Tontinvarausesityksen valmistelun tavoitteena on muodostaa esitys, joka vastaa mahdollisimman hyvin kaupungin kulloinkin voimassa olevia asuntopoliittisia tavoitteita.

Tontinvaraushakemusten käsittelyssä ja hakemuksia arvioitaessa noudatetaan muun muassa AM-ohjelmaan ja sitä edeltäviin asuntopoliittisiin ohjelmiin perustuvia vakiintuneita periaatteita ja käytäntöjä sekä seuraavia kaupunginhallituksen (1.4.2019, 220 §) tontinluovutusta koskevia linjauksia ja hyväksymiä 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 määritellyjä 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
  - kyseessä on kehittämishanke ja sille on Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puolto
  - suoravarauksen 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 kohdenne-tulla kevennetyllä hinta- tai laatukilpailulla taikka arvalla.
- Kaupungilla on aina oikeus olla varaamatta tonttia.



Edellä mainittuja periaatteita on noudatettu käsiteltävänä olevan varausesityksen valmistelussa.

Lisäksi varauksen ja tontinluovutuksen edellytyksenä on, että varaaja on huolehtinut yhteiskunnallisista velvoitteistaan ja varaajalla on riittävät tekniset, taloudelliset ja muut edellytykset suunnitellun hankkeen toteuttamiseksi.

#### Saadut hakemukset ja neuvottelut

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu kartoitti vuoden 2019 aikana yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien sekä asemakaavoituksen kanssa varauskelpoiset asuntotontit. Varauskelpoisiksi arvioitiin pääsääntöisesti ne tontit, jotka arvioidaan saatavan rakentamiskelpoisiksi noin 2–3 vuoden kuluessa varauspäätöksestä.

Tontit kuulutettiin haettaviksi Helsingin Sanomissa, Rakennuslehdessä ja Hufvudstadsbladetissa 7.6.2019 sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internet-sivuilla.

Yksityisille toimijoille suunnattujen tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus oli noin 53 000 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa noin 660 asunnon rakentamista. Lisäksi haettavana olleiden Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020 tonttien rakennusoikeuden määrä oli noin 19 400 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa noin 230 asunnon rakentamista. Haettavat tontit olivat pääosin kerros- ja rivitalotontteja, jotka soveltuvat erityisesti tuottajamuotoiseen rakentamiseen.

Yksityisille toimijoille suunnatun haun yhteydessä huomioitiin hakulomakkeella jo hakuaikana mahdollisia kehittämisteemoja, joita olivat:

- Luontoa säästävät energiaratkaisut
- Hiilineutraali Helsinki 2035
- Asuntojen muunneltavuus ja elinkaariratkaisut
- Asumisen ratkaisut
- Kohtuuhintainen asuminen
- Muu kehittämisteema
- Kehittyvä kerrostalo -hanke.

Hakuajan päättymiseen mennessä (2.9.2019) tontinvaraushakemuksen jätti yhteensä noin 78 toimijaa ja yhteenliittymää. Näiden lisäksi ennen hakuajan alkamista tontit -yksikköön saapuneita hakemuksia (tai hakemuksiksi tulkittavia asiakirjoja) oli kolme kappaletta. Yksi hakemus saapui hakuajan päättymisen jälkeen.



Neuvotteluihin kutsuttuja hakijoita pyydettiin toimittamaan todistukset yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisesta, luottokelpoisuudesta sekä taloudellisista resursseista. Hakemuksista saatujen tietojen perusteella tontti-yksikkö on neuvotellut 10 hakijan kanssa. Neuvotteluihin osallistui kaupungilta tarpeen mukaan kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien edustajat sekä asemakaavoituksen edustajat. Neuvotteluissa tarkennettiin ja täydennettiin hakemuksessa annettuja tietoja.

Yksityisille toimijoille esitettävien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat liitteenä 4.

## Yleiset perustelut

Varausesitys perustuu hakijoiden hakemusasiakirjoissa esittämiin ja neuvotteluissa tarkentuneisiin tietoihin ja selvityksiin. Hakemusten ja neuvottelujen perusteella varauksia esitetään hankkeille, jotka edistävät mahdollisimman hyvin rahoitus- ja hallintamuodoltaan sekä muulta sisällöltään kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita sekä asemakaavoituksen yhteydessä alueiden rakentamiselle asetettuja maankäytöllisiä tavoitteita.

Pääpaino on normaalissa säännellyssä asuntotuotannossa. Vakiintuneen käytännön mukaisesti valmistelussa on asetettu etusijalle rakennuttajaorganisaatioiden hakemukset edellyttäen, että rakennuttajalla on riittävät taloudelliset ja muut resurssit hankkeen toteuttamiseksi. Lisäksi etusijalle asetettiin hakemukset, jotka kohdistuivat säänneltyyn asuntotuotantoon. Kaikille Kehittyvä kerrostalo -puollon saaneille hankkeille päätettiin esittää tontinvarausta. Näiden seikkojen lisäksi hakemusasiakirjoissa esitetyjä kehittämisteemoja arvioitiin valmistelun yhteydessä.

Yleisten tontinvarauskierrosten yhteydessä on viime vuosien aikana pyritty löytämään uusia toimijoita Helsingin rakennusalan markkinoille ja tätä kehityssuuntaa on edelleen jatkettu tämän varausesityksen yhteydessä. Tontteja esitetään varattavaksi neljälle uudelle toimijalle, jotka eivät ole saaneet tonttia kaupungilta yleisten varauskierrosten yhteydessä aiemmin. Yksi kyseisistä toimijoista on kuitenkin vakiintunut toimija Helsingin rakennusalalla muun muassa tonttikilpailuissa (hinta- ja/tai laatukilpailu) menestymisen ansiosta.

Tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaan varauksia esitetään rakennusliikkeille vain erityisin perustein. Tällaisia perusteita on muun ohella se, että kyseinen toimija ei ole saanut aiemmin tonttia ja on siten uusi toimija Helsingissä.

Helsingin kaupungin asuntokannasta noin 86 % sijoittuu kerrostaloihin. Kaupungin kilpailukyvyyn kannalta on tärkeää, että kaupunki huolehtii



edelleen osaltaan kerrostaloasumisen ja -rakentamisen houkuttelevuudesta ja kehittämisestä sekä rakentamisen ja asuntotuotannon kohtuuhintaisuudesta ja ympäristöystävällisyydestä. Tästä syystä muun ohella Kehittyvä kerrostalo -puollon saaneita hankkeita on asetettu etusijalle valmistelun yhteydessä.

Hakemukset, jotka eivät anna aihetta toimenpiteisiin

Kaikille hakijoille ei hakemusten suuresta määrästä johtuen voida esittää varausta. Varattavat hankekokonaisuudet on samasta syystä pääsääntöisesti varsin pieniä. Tällä tavoin on pyritty osoittamaan tontteja mahdollisimman monelle eri hakijalle.

AM-ohjelman seurantaraportit ovat osoittaneet, että säännellyn asuntotuotannon osuutta tulisi painottaa varauksia tehtäessä. Lisäksi tontinvaraustilannetta tarkasteltaessa säännellyn asuntotuotannon ja erityisesti valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon tarve korostuu. Tästä syystä varausesityksen valmistelussa pääpaino on ollut kohtuuhintaisessa säännellyssä tuotannossa.

Kaupunki varaa tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaan hakemusten perusteella tontteja sääntelemättömään omistus- tai vuokra-asuntotuotantoon vain poikkeustapauksissa. Hakemukset, joissa esitetään tontin varaamista ainoastaan sääntelemättömään tuotantoon, eivät antaneet aihetta tontinvarauksen esittämiseen.

ARA:n lyhytaikaisella (10 vuotta) korkotuella toteutettavaan asuntotuotantoon kohdistuneiden hakemusten määrä oli suuri, mikä on ollut havaittavissa myös edellisten varauskierrosten yhteydessä. Vaikka ARA:n lyhytaikainen korkotuki lasketaan välimuodon asuntotuotantoon, esitetään kyseiseen tuotantoon varattavaksi tontteja vain perustelluista asuntopoliittisista syistä, jotka tukevat AM-ohjelman mukaisten rahoitus- ja hallinmuotojen toteutumista. Tällä varauskierroksella nämä hakemukset eivät antaneet aihetta tontinvarauksen esittämiseen.

Yleisessä haussa haettavana olleisiin asuntoreformitontteihin kohdistui ainoastaan vähän mielenkiintoa. Kaksi hakemusta kohdistui Postipuistossa sijaitseviin tontteihin ja kaksi hakemusta Meri-Rastilassa sijaitsevaan tonttiin. Muun ohella tontteihin kohdistuneen vähäisen kiinnostuksen sekä hakijoiden tasapuolisen kohtelun johdosta tontteja esitetään varattavaksi Att:lle. Tonttien varaaminen Att:lle on perusteltua myös kaupungin oman, AM-tavoitteiden mukaisen asuntotuotannon määrän varmistamiseksi tulevaisuudessa. Asuntoreformitontteihin kohdistuneet hakemukset eivät siten antaneet aihetta tontinvarauksen esittämiseen.

Hakemuksia ryhmärakennuttamishankkeiden toteuttamiseen tuli kolme kappaletta. Hakemukset eivät johtaneet jatkotoimenpiteisiin. Ryhmära-



kennuttamishankkeille on tarkoitus järjestää erillinen hakumenettely arviolta vuoden 2020 aikana.

Kaupungin kannalta on tärkeää, että tontinvaraajalla on riittävä kyky sekä riittävät taloudelliset edellytykset ja muut resurssit usein hyvinkin vaativan rakennushankkeen toteuttamiseksi ilman viivytyksiä. Tämä koostuu erityisesti vaativilla kantakaupungin läheisyyteen sijoittuvilla alueilla, jossa tontin rakentamisen viivästyminen saattaa vaikuttaa myös muiden tonttien rakentamiseen. Osa hakijoista ei ole esittänyt riittävää tai uskottavaa selvitystä kyvystään ja resursseistaan hakemuksessa esitetyn hankkeen toteuttamiseksi. Samasta syystä tontteja ei esitetä varattavaksi yksityishenkilöille.

Listaus hakijoista, joiden hakemusten perusteella ei esitetä tontinvarauksia ja jotka eivät anna aiheutta enempään toimenpiteisiin on liitteenä 5.

#### Att:lle esitettävät varaukset

AM-ohjelman täytäntöönpanoa koskevan päätöksen mukaan kaupungin tulee huolehtia kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä.

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

Att:n tuotantotavoitteet huomioiden Att:n osuus tontinvarauksista tulisi olla noin 35 % kaikista varauksista. Koko tontinvarauksekannasta Att:lle on varattuna nyt noin 24 %, mikä jää alle tavoitetaso. Toisaalta koko tontinvarauksekanta on merkittävästi suurempi kuin neljän vuoden tavoite.

Att:n tuotantotavoitteiden saavuttaminen edellyttää vähintään neljän vuoden tuotantotavoitteiden mukaista tonttivarantoa ja nykyisellään Att:lle on varattuna (tilanne 30.9.2019) tontteja noin 5 850 asunnon rakentamista varten, eli noin 435 800 k-m<sup>2</sup>. Tämä vastaa laskennallisesti lähes neljän vuoden asuntotuotantotavoitetta (1 500 as/vuosi) jääden kuitenkin hieman alle tavoitteesta. On perusteltua, että Att:lle kohdennetaan uusia varauksia, jotta turvataan Att:n asuntotuotannon pitkäjänteinen suunnittelu ja resursointi sekä mahdollistetaan edellytykset tuotantotavoitteiden saavuttamiselle.

Kaikista nyt varattavista tonteista Att:lle varattaisiin lähes puolet asuntomäärissä laskettuna. Varattavaksi esitetään noin 1 207 asunnon rakentamista vastaava määrä, eli noin 94 300 k-m<sup>2</sup>, joka jakautuisi:

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



- 49 % valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja
- 51 % välimuodon tuotantoon.

Varattava määrä ei vastaa Att:n tuotantotavoitteiden mukaista vuosituotantoa, mutta parantaa Att:n tontinvarauskantaa kuitenkin merkittävästi. Edelleen on tärkeää, että Att:lle kohdennetaan tontinvarauksia riittävästi myös tulevien tontinvarauskierrosten yhteydessä.

Att:lle varattavaksi esitettävien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat liitteenä 6.

#### Kilpailuilla ja/tai erillisillä tonttihauilla varattavaksi esitettävät tontit

Kilpailuilla varattavaksi esitetään tontteja Sörnäisten Nihdin kaava-alueelta, Kumpulasta ja Vuosaaresta.

Sörnäisten Nihdin kaava-alueelta esitetään varattavaksi neljä tonttia sääntelemättömään ja säänneltyyn tuotantoon luovutettavaksi myöhemmin järjestettävällä laatukilpailulla.

Kumppanuuskaavoitusta varten ja luovutettavaksi myöhemmin järjestettävällä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä esitetään alueita varattavaksi Kumpulasta (Kättilöopiston alue) sekä Vuosaaresta Broändan ja Kurkimoision kaava-alueelta ja nk. ”Mosaiikkikortteli” pääosin sääntelemättömään tuotantoon.

Tontteja varattaisiin noin 770 asunnon tuotantoa vastaava määrä, eli noin 61 800 k-m<sup>2</sup>. Koko varausesityksestä kilpailuihin varattavaksi esitettävät tontit vastaavat noin 29 % asuntomäärissä laskettuna.

Kilpailuihin varattavaksi esitettävien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat liitteenä 7.

#### Tontti- ja hankekohtaiset perustelut

Edellä esitettyjä tontinvarausesityksen yleisiä perusteluja täydentävät tontti- ja hankekohtaiset perustelut on esitetty liitteenä 8 olevassa perustelumuistiossa.

#### Keskeiset varausehdot

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



Varausehtoihin on sisällytetty harmaan talouden torjuntaa koskevat ehdot sekä ehdot, jotka velvoittavat tontinvaraajaa aktiivisesti edistämään tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungille varataan seuraamuksetta oikeus määrätä varaus päättymään kesken varausajan, jos on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausaikana ja viivästys johdu varauksensaajasta. Ehtojen mukaan varauksensaajalla on varauspäätöksen nojalla oikeus suorittaa maaperätutkimuksia. Tutkimusten tekemiseen liittyy kuitenkin ilmoitusvelvollisuus. Varauksiin esitetään sisällytettäväksi omistusasuntotuotannon osalta perheasuntojen toteuttamista koskevat AM-ohjelman mukaiset ehdot.

Tontinvarausehtoihin esitetään sisällytettäväksi aikaisempien varausehtojen tapaan rakentamisen energiatehokkuutta koskevat ehdot. AM-ohjelmassa linjattujen tavoitteiden mukaisesti Helsingissä asuntorakentamisen energiatehokkuusvaatimukset ovat olleet hieman tiukemmat kuin voimassa oleva lainsäädäntö on edellyttänyt, joten varausesityksessä on lähdetty siitä, että kaupunki edellyttää nytkin kerrostalotuotannossa tiukennettuja vaatimuksia. Varausesityksen mukaan rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi), kun sen voimassa olevien määräysten mukaan tulisi alittaa taso 90 kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi).

Lisäksi tontinvarausehdoissa varauksensaajia kannustetaan A2018 energiatehokkuustasoon sekä muutoinkin kulloinkin voimassa olevaa viranomaismääräysten tasoa korkeampaan energiatehokkuuteen sekä toteuttamaan hankkeissa hiilineutraalisuutta edistäviä ratkaisuja. Laatu- ja hintakilpailuihin varattavien kerrostalotonttien osalta tulisi täyttää A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset.

Lisäksi Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan alueilla esitetään noudatettavaksi alueellisia varausehtoja, jotka koskevat mm. tonttien pysäköintijärjestelyitä, alueellisiin palveluyhtiöihin liittymistä sekä suunnittelun ja rakentamisen ohjausta. Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan alueen tontinvaraukset tulisivat voimaan vasta, kun tontinvaraaja on allekirjoittanut alueellisten varausehtojen sisältämän sitoumuksen.

#### Tontinvarausesityksen vaikutus varauskantaan

Käsiteltävien tontinvarausten jälkeen kaupungilla olisi varattuna tontteja yhteensä noin 26 660 asunnon rakentamista varten, eli noin 2,02 milj. k-m<sup>2</sup>. Varauskanta mahdollistaisi yli kuuden vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon (4 320 as/vuosi) ja asuntoja yli 50 000 asukkaalle.



Varauskannan tilanne on pysynyt vuodesta 2016 lähtien voimassa olevan AM-ohjelman tavoitteiden mukaisena:

- tilanne 30.9.2016: 18 900 asuntoa eli 4,3 vuoden tavoite (24/31/45)
- tilanne 30.4.2018: 21 200 asuntoa eli 4,9 vuoden tavoite (21/31/48)
- tilanne 31.12.2018: 23 000 asuntoa eli 5,3 vuoden tavoite (21/31/48)
- tilanne 30.9.2019: 24 000 asuntoa eli 5,5 vuoden tavoite (21/31/48).

Varauskannan kehitys nykyisellään voimassa olevan AM-ohjelman aikana on esitetty liitteessä 9.

Tontinvarausesitys tasapainottaa rahoitus- ja hallintamuotojakamaa AM-ohjelman mukaiseksi. Asuntomäärin laskettuna varausesityksen jälkeen varauskannasta olisi varattuna noin:

- 22 % valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon (tavoite 25 %)
- 32 % välimuodon tuotantoon (tavoite 30 %)
- 46 % sääntelemättömään asuntotuotantoon (tavoite 45 %).

Varausesityksen jälkeen kaupungilla olisi varattuna tontteja opiskelija- ja nuorisoasumiseen noin 1312 asunnon rakentamista vastaava määrä. AM-ohjelman mukainen tuotantotavoite on 300 opiskelija- ja 100 nuorisoasuntoa.

Att:lle olisi varattuna tontteja 7 055 asunnon rakentamista vastaava määrä, mikä vastaa laskennallisesti noin neljän ja puolen vuoden Att:n tuotantotavoitteiden mukaista tuotantoa. Att:n osuus kaikista tontinvarauksista olisi noin 26 %. Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuus olisi noin 47 % (tavoite 50 %).

Kilpailuilla ja erillisillä tonttihauilla varattavaksi esitettäviä tontteja olisi varattuna noin 4 140 asunnon rakentamista vastaava määrä, eli noin 333 200 k-m<sup>2</sup>. Määrä vastaa noin 16 % koko tontinvarauskannasta.

Varausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan kaupungin tasolla, Att:n tontinvarauksiin sekä keskeisillä projektialueilla on esitetty liitteenä 11 olevissa kaavioissa.

## Yhteenveto

Yhteenvetona voidaan todeta, että varausesityksen mukainen tontinvarauskanta tasapainottaa AM-ohjelman mukaista rahoitus- ja hallintamuotojakamaa, sillä tontinvarauksista suurin osa varataan säänneltyyn asuntotuotantoon. Myös AM-ohjelman mukaiset määrälliset tavoitteet saavutetaan, kun huomioidaan käsiteltävänä olevien varausten lisäksi kaupunginhallituksen aikaisemmin kuluvana vuonna varaamat tontit.





09.12.2019

Koko tontinvarauskanta ylittää selvästi tavoitteen mukaisen neljän vuoden tuotantotavoitteen.

Kilpailuihin ja erilaisiin tonttihakuihin kohdistuu suuri määrä uusista varauksista.

Kaikista varauksista Att:lle osoitetaan lähes puolet, jotta kaupungin omat asuntotuotantotavoitteet voidaan saavuttaa ja Att:n tontinvarauskanta pysyy riittävällä tasolla. Edelleen jatkossa on tärkeää huolehtia Att:n riittävän suuresta tonttivarannosta.

Lopuksi

Varattavat tontit mahdollistavat reilun puolen vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon ja asuntoja noin 5 000 asukkaalle. Osaa tonteista ei saada rakentamiskelpoisiksi seuraavan kahden vuoden aikana ja tästä johtuen osa varauksista esitetään kolmeksi vuodeksi. Tästäkin huolimatta on todennäköistä, että joitakin varauksia joudutaan jatkamaan.

Seuraavan kerran uusia tontinvarauksia tullaan esittämään kaupunginhallitukselle vuoden 2020 loppupuolella. Tällöin tontteja tulee varattavaksi edelleen ainakin suurilta projektialueilta. Edelleen Att:lle tarvitaan lisää varauksia, jotta tuotantotavoitteet on mahdollista saavuttaa. On kuitenkin syytä mainita, että vaikka uusia tontteja kaavoitetaan runsaasti, ei rakentamiskelpoisia tontteja muodostu läheskään samassa suhteessa varattavaksi. Tämä saattaa vaikeuttaa asuntotuotantotavoitteiden saavuttamista jatkossa merkittävästi.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Yhteenvetotaulukko tontinvarausesityksestä
- 2 Tontinvarausmuistio 26.11.2019
- 3 Yhteenvetokartta tontinvarausesityksestä
- 4 Sijainti- ja tonttikartat (yksityiset)
- 5 Hakijat, joiden hakemuksen perusteella ei esitetä varausta
- 6 Sijainti- ja tonttikartat (Att)
- 7 Sijainti- ja tonttikartat (kilpailut)
- 8 Perustelumuiistio 26.11.2019
- 9 Varausesityksen kokonaisuus kaaviona esitettynä
- 10 Varausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan kaaviona esitettynä



09.12.2019

Asia/13

---

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Hakijat

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566