



§ 545

Tonttien varaaminen asuntohankkeita varten

HEL 2023-004172 T 10 01 01 00

Päätös

A

Kaupunginhallitus varasi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att:lle) asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2026 saakka liitteen 1 mukaisin perusteluin ja ehdoin tontit:

- (AK) 10667/3 (Sörnäinen, Sompasaari, Nihti)
- (AK) 21683/1–2 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 21684/1–4 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 21685/3–4 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 38236/1, 2 ja 4 (Malmi, Malminkenttä)
- (AK) 38264/1, 2, 5 ja 6 (Malmi, Malminkenttä)
- (AK) 49050/2 (Laajasalo, Yliskylä)
- (AK) 49057/4 (Laajasalo, Tullisaari)
- (AK) 49063/13 (Laajasalo, Yliskylä)
- (AK) 54213/6 (Vuosaari, Meri-Rastila)

B

Kaupunginhallitus varasi hintakilpailuja varten liitteen 1 mukaisin ehdoin tontit:

- (AK) 10667/1, 2 ja 4 (Sörnäinen, Sompasaari, Nihti)
- (AK) 10676/1–4 (Sörnäinen, Sompasaari, Nihti)
- (AK) 20086/1 ja (A) 20086/2–10 (Länsisatama, Jätkäsaari)
- (AK) 20087/1, (A) 20087/2, (AK) 20087/ 3 ja (A) 20087/4 (Länsisatama, Jätkäsaari)
- (AK) 20088/1 ja (A) 20088/2 (Länsisatama, Jätkäsaari)
- (AK) 21683/3 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 21685/1–2 (Hermannin, Hermanninranta)
- (A) 28300/15 ja (A) 28301/12 ja 13 (Oulunkylä, Patola)
- (AP) 33372/3 (Kaarela, Honkasuo)
- (AK) 38237/3 ja 4 (Malmi, Malminkenttä)
- (AK) 38255/1–3 ja 6 (Malmi, Malminkenttä)
- (AK) 38264/3, 4 ja 7 (Malmi, Malminkenttä)
- (AK) 49003/13 (Laajasalo, Yliskylä)
- (AP) 49005/19 (Laajasalo, Yliskylä)
- (AK) 49305/1 (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)



11.09.2023

Asia/17

- (AK) 54247/1 (Vuosaari, Meri-Rastila)

C

Kaupunginhallitus varasi hinta- ja laatukilpailuyhdistelmää ja Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua varten liitteen 1 mukaisin ehdoin tontit:

- (AK) 21687/1–3 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 38265/1–3 (Malmi, Malminkenttä)

D

Kaupunginhallitus varasi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä ja kumppanuuskaavoitusta varten liitteen 1 mukaisin ehdoin

- kaupunginosasta 36. Viikki, Pihlajistonkallion suunnitellulta asema-kaavamuutosalueelta liitekartan 3 mukaisen alueen.

E

Kaupunginhallitus oikeutti

- tonttipäällikön järjestämään edellä mainitut B-kohdan hintakilpailut ja päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan kilpailujen perusteella tonteille varaajat ja päättämään kilpailujen voittajien kanssa tehtävien esisopimusten tai tontinvarausten ehdoista, kun kauppahinta tai maanvuokran lisäosuus on enintään 10 miljoonaa euroa.
- kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään C-kohdan Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun, hinta- ja laatukilpailuyhdistelmät sekä D-kohdan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

Kaupunginhallitus ilmaisi huolensa siitä, että ARA-tavoite jää toistuvasti jälkeen yhdessä asetetusta tavoitteesta. Etenkin suhdannetilanteessa, joka on heijastunut myös rakennusalan kriisiin, olisi järkevää jouduttaa alan elpymistä julkisilla rakennushankkeilla. Kaupunginhallitus edellytti, että kaupunki kiinnittää erityistä huomiota ARA-tavoitteen toteutumiseen ja esittää keinoja, joilla tavoitteeseen voidaan jatkossa päästä. Kaupunginhallitus huomautti myös, että ARA-tuotannon tasapainoinen lisääminen on välttämätöntä segregaatiokehityksen torjumisessa, jolloin ARA-tuotannon huomiointi tukee kaupunkistrategian segregaatian ehkäisemiseen liittyvä painopistettä.

Käsittely

Esteelliset: Tuula Saxholm

Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)



11.09.2023

Vastaehdotus:

Minja Koskela: Kaupunginhallitus ilmaisi huolensa siitä, että ARA-tavoite jää toistuvasti jälkeen yhdessä asetetusta tavoitteesta. Etenkin suhdannetilanteessa, joka on heijastunut myös rakennusalan kriisiin, olisi järkevää jouduttaa alan elpymistä julkisilla rakennushankkeilla. Kaupunginhallitus edellytti, että kaupunki kiinnittää erityistä huomiota ARA-tavoitteen toteutumiseen ja esittää keinoja, joilla tavoitteeseen voidaan jatkossa päästä. Kaupunginhallitus huomautti myös, että ARA-tuotannon tasapainoinen lisääminen on välttämätöntä segregatiokehityksen torjumisessa, jolloin ARA-tuotannon huomiointi tukee kaupunkistrategian segregatioon ehkäisemiseen liittyvä painopistettä.

Kannattaja: Elisa Gebhard

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Minja Koskelan vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 1

Mika Raatikainen

Ei-äännet: 14

Paavo Arhinmäki, Elisa Gebhard, Anniina Iskanius, Minja Koskela, Johanna Laisaari, Minna Lindgren, Johanna Nuorteva, Jenni Pajunen, Marcus Rantala, Suvi Pulkkinen, Sari Sarkomaa, Anni Sinnemäki, Johana Vartiainen, Maarit Vierunen

Kaupunginhallitus hyväksyi Minja Koskelan vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen äänin 14–1.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tonttivarauksen perustelut ja ehdot 2023 liitteineen
- 2 Varattavat tontit 2023
- 3 Varausaluekartta Pihlajistonkallio
- 4 Sijainti- ja kaavakartat
- 5 Katsaus asuntonttien varaustilanteeseen Helsingissä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Päätösehdotus

A

Kaupunginhallitus varaa Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att:lle) asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2026 saakka liitteen 1 mukaisin perusteluin ja ehdoin tontit:

- (AK) 10667/3 (Sörnäinen, Sompasaari, Nihti)
- (AK) 21683/1–2 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 21684/1–4 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 21685/3–4 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 38236/1, 2 ja 4 (Malmi, Malminkenttä)
- (AK) 38264/1, 2, 5 ja 6 (Malmi, Malminkenttä)
- (AK) 49050/2 (Laajasalo, Yliskylä)
- (AK) 49057/4 (Laajasalo, Tullisaari)
- (AK) 49063/13 (Laajasalo, Yliskylä)
- (AK) 54213/6 (Vuosaari, Meri-Rastila)

B

Kaupunginhallitus varaa hintakilpailuja varten liitteen 1 mukaisin ehdoin tontit:

- (AK) 10667/1, 2 ja 4 (Sörnäinen, Sompasaari, Nihti)
- (AK) 10676/1–4 (Sörnäinen, Sompasaari, Nihti)
- (AK) 20086/1 ja (A) 20086/2–10 (Länsisatama, Jätkäsaari)
- (AK) 20087/1, (A) 20087/2, (AK) 20087/ 3 ja (A) 20087/4 (Länsisatama, Jätkäsaari)
- (AK) 20088/1 ja (A) 20088/2 (Länsisatama, Jätkäsaari)
- (AK) 21683/3 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 21685/1–2 (Hermannin, Hermanninranta)
- (A) 28300/15 ja (A) 28301/12 ja 13 (Oulunkylä, Patola)
- (AP) 33372/3 (Kaarela, Honkasuo)
- (AK) 38237/3 ja 4 (Malmi, Malminkenttä)
- (AK) 38255/1–3 ja 6 (Malmi, Malminkenttä)
- (AK) 38264/3, 4 ja 7 (Malmi, Malminkenttä)
- (AK) 49003/13 (Laajasalo, Yliskylä)
- (AP) 49005/19 (Laajasalo, Yliskylä)
- (AK) 49305/1 (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)
- (AK) 54247/1 (Vuosaari, Meri-Rastila)

C

Kaupunginhallitus varaa hinta- ja laatukilpailuyhdistelmää ja Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua varten liitteen 1 mukaisin ehdoin tontit:



- (AK) 21687/1–3 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 38265/1–3 (Malmi, Malminkenttä)

D

Kaupunginhallitus varaa ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä ja kumppanuuskaavoitusta varten liitteen 1 mukaisin ehdoin

- kaupunginosasta 36. Viikki, Pihlajistonkallion suunnitellulta asemakaavamuutosalueelta liitekartan 3 mukaisen alueen.

E

Kaupunginhallitus oikeuttaa

- tonttipäällikön järjestämään edellä mainitut B-kohdan hintakilpailut ja päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan kilpailujen perusteella tonteille varaajat ja päättämään kilpailujen voittajien kanssa tehtävien esisopimusten tai tontinvarausten ehdoista, kun kauppahinta tai maanvuokran lisäosuus on enintään 10 miljoonaa euroa.
- kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään C-kohdan Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun, hinta- ja laatukilpailuyhdistelmät sekä D-kohdan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

Esittelijän perustelut

Yleistä tontinvarausesityksestä

Helsingin tontinluovutuslinjauksissa todetaan, että kaupunki voi varata kaupungin asuntotuotantopalveluille asuntotontteja ilman julkista hakua tai kilpailua. Tontinluovutuslinjauksissa todetaan myös, että sääntöasettämättömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit varataan pääsääntöisesti hintakilpailuin luovutettaviksi. Erityisen vetovoimaisille paikoille sijoittuvat ja arvokkaimmiksi arvioidut tontit luovutetaan myymällä. Muiden alueiden osalta hintakilpailulla luovutettavat tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. Tällöin kilpailun ratkaisuperusteena on pääsääntöisesti kilpailussa etukäteen tarjouspyynnössä määrätyn maanvuokran lisäksi kertasuorituksena maksettava maanvuokran lisäosuus. Laatuperustein ratkaistavilla menettelyillä varattavat tontit voidaan luovuttaa kilpailun voittajan valinnan mukaan vuokraamalla tai vuokraamalla osto-oikeuksin, vaikka tontti tontinluovutuslinjausten perusteella luovutettaisiin pääsääntöisesti myymällä. Kumppanuuskaavoituksena kaavoitettavien alueiden varaajat valitaan laatu- ja innovaatioperustein ratkaistavilla ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyillä. Tarvittaessa voidaan käyttää myös hintakilpailua.



Vuoden 2023 tontinvarauskierroksella varattaviksi esitetään tontteja yhteensä noin 3 925 asunnon rakentamiseen noin 7 500 asukkaalle. AM-ohjelmassa vuositavoitteeksi on esitetty varattaviksi tontteja 5 600 asunnon tuotantoa varten. AM-ohjelman mukaisen asuntotuotantotavoitteen saavuttaminen edellyttää, että rakentamiskelpoisten tonttien tarjonta kasvaa nykyisestä.

Tontinvarausesitys koostuu kahdesta osasta:

- Att:lle varattaviksi esitettävistä tonteista sekä
- tonteista, jotka esitetään luovutettavaksi myöhemmin erillisellä kilpailulla tai tonttihuilla.

Yksityisille toimijoille suunnattua tonttihakua ei järjestetä vuoden 2023 aikana. Rajallinen määrä tontteja ei ole mahdollistanut tonttihakua.

Varattaviksi esitettävät tontit sijaitsevat seuraavissa kaupunginosissa ja seuraavilla alueilla:

- 10. Sörnäinen: Sompasaari, Nihti
- 20. Länsisatama: Jätkäsaari
- 21. Hermannin: Hermanninranta
- 28. Oulunkylä: Patola
- 33. Kaarela: Honkasuo
- 36. Viikki: Viikin tiedepuisto
- 38. Malmi: Malminkenttä
- 49. Laajasalo: Yliskylä
- 49. Laajasalo: Tullisaari
- 49. Laajasalo: Kruunuvuorenranta
- 54. Vuosaari: Meri-Rastila

Varattaviksi esitettävät tontit arvioidaan pääsääntöisesti rakentamiskelpoisiksi varausaikana eli noin kolmen vuoden kuluessa. Nyt varattavilla tonteilla on lainvoimaiset asemakaavat. Viikistä Pihlajistonkallion suunnitellulta asemakaavamuutosalueelta varataan alue kumppanuuskaavoitukseen. Tällä alueella lopullinen rakentamiskelpoisuus riippuu muun ohella asemakaavoituksen etenemisestä.

Varattaviksi esitettävien tonttien perustiedot on esitetty liitteessä 2 (tontinvaraustaulukko). Sijainti- ja kaavakartat ovat liitteenä 4. Yleisiä perusteluja täydentävät tontti- ja hankekohtaiset perustelut on esitetty liitteessä 1 (tonttivarauksen perustelut ja ehdot 2023).

Kokonaisuudessaan varausesitys on edellisvuoden varausesitystä (2 623 asuntoa, 215 835 k-m²) suurempi. Tänä vuonna varauskierroksen tonteista esitetään varattaviksi prosentuaalisesti eniten sääntele-



mättömään tuotantoon, johtuen muun muassa Jätkäsaaren merenrantatonttien varaamisesta kilpailuihin. Jätkäsaaren aloitusvaiheen tontinvaraukset keskittyivät enemmän välimuodon ja valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon kuin sääntelemättömään asuntotuotantoon. Nyt loppuvaiheen merenrantatontit esitetään varattaviksi sääntelemättömään tuotantoon, jotta päästäisiin lähemmäksi AM-ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaamaa.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020 (AM-ohjelma), Hiilineutraali Helsinki -päästövähennysohjelma sekä Helsingin tontinluovutuslinjaukset ohjaavat Helsingin kaupungin tontinluovutusta ja asuntohankkeiden toteutusta.

Tontinluovutuksiin vaikuttaa merkittävässä määrin myös asemakaava-varanto ja esirakentamiseen osoitettujen investointirahojen määrä. Vuosittain asuntotuotantoon pyritään laatimaan asemakaavoja vähintään 700 000 k-m². Valituksista johtuen suurin osa hyväksytyistä asemakaavoista on edelleen eri oikeusasteiden käsittelyssä. Viime vuonna asuntotuotantoon hyväksyttiin 517 842 k-m²:n edestä asemakaavoja (25 kpl), joista kahdeksasta, yhteensä 246 678 k-m², valittiin hallinto-oikeuteen. Helmikuussa 2023 (15.2.2023) noin 580 000 k-m² asuinrakennusoikeutta oli eri oikeusasteiden käsittelyssä. Vaikka uusia tontteja ja alueita kaavoitetaan runsaasti, ei rakentamiskelpoisia tontteja muodostu samassa määrin varattaviksi ja luovutettaviksi. Lisäksi suurin osa kaavoista sijoittuu suurille projektialueille, joilta tonttien varaaminen ja luovuttaminen tapahtuu useiden vuosien aikana rakentamisen edetessä vaiheittain. Vaikka nyt investointirahoja on osoitettu ennätyskellisen suuri määrä kaupunkiympäristön toimialalle, niistä merkittävä määrä ohjautuu suuriin silta- ja raidehankkeisiin.

Tontinvarauksiin ja -luovutuksiin vaikuttaa myös välillisesti maailman taloudellisesta tilanteesta ja koroista johtuva epävarmuus asuntomarkkinoilla. Kuluttajien kasvanut huoli tulevaisuudesta näkyy asuntojen kysynnän laskuna.

Varausesitykseen sisältyvien tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojen määrittelyn pohjana ovat toimineet AM-ohjelmassa koko kaupungin tasolle asetetut tavoitteet vuodelle 2023 sekä ohjelmassa asetettu tavoite asuntokannan alueellisesta monimuotoisuudesta segregaaion ehkäisemiseksi.

Nyt varattaviksi esitettävien tonttien hallinta- ja rahoitusmuotoja määritettäessä on otettu huomioon kunkin alueen jo olemassa oleva asuntokanta ja alueiden erityispiirteet, jotta vältytään yksipuolisilta alueilta. Pyrkimyksenä on vahvistaa niitä asumismuotoja, joita alueelle tarvitaan



lisää. Hallinta- ja rahoitusmuotojen monipuolisuus on pitkään ollut keskeinen asuntopoliittinen periaate Helsingissä.

Tontinvarausten valmistelussa siis priorisoidaan hallinta- ja rahoitusmuodoltaan tasapainoisten alueiden toteutuminen. Tällöin huomioidaan esimerkiksi täydennysrakentamisalueiden olemassa olevan asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma. Käytännössä tämä on tarkoittanut, ettei monille täydennysrakentamisalueille voida osoittaa juuri lainkaan valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa. Toisaalta aluerakentamisen projektialueilla on perusteltua noudattaa AM-ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakauman tavoitetta. Näille alueille ei kuitenkaan ole tasapainoisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman saavuttamiseksi tarkoituksenmukaista esittää AM-ohjelman edellyttämää määrää enempää (30 %) valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa, jottei kaupunki omilla toimillaan yksipuolista alueen asuntokantaa.

AM-ohjelmaan on kirjattu, että varauskannan on mahdollistettava hallinta- ja rahoitusmuotojakauman toteutuminen tavoitteiden mukaisesti. Kuitenkaan varauskannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma ei kerro sitä, miten alueet ovat rakentuneet, vaan pelkän tontinvarauskannan tilanteen. Tontinvarauskannassa on paljon tontteja, joita ei esimerkiksi pystytä kaavan keskeneräisyydestä johtuen kilpailuttamaan.

Tonteille esitettävät hallinta- ja rahoitusmuodot on määritelty yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asuminenyksikön kanssa.

Att:lle esitettävät varaukset

Att:lle esitetään varattaviksi tontteja viidestä kaupunginosasta yhteensä 112 395 k-m² eli noin 1 359 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Att:lle esitettävistä varauksista noin 54 % kohdistuu valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon (noin 733 asuntoa) ja noin 46 % välimuodon tuotantoon (noin 626 asuntoa). Att:lle varattaviksi esitettäville tonteille sijoittuu liikerakennusoikeutta yhteensä 2 785 k-m².

AM-ohjelman täytäntöönpanoa koskevan päätöksen (kaupunginhallitus 7.12.2020 § 853) mukaan kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä tulee huolehtia. Vuodesta 2023 alkaen Att:n tuotantotavoite on 2 000 asuntoa vuodessa. AM-ohjelman mukaan tästä Att:n tuotantotavoitteesta puolet (1 000) tulisi toteuttaa valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona, 250 omistusasuntona alueille, joille omistusasuntoja muuten ei synny (mahdollistaa nykymuotoisesta puoli-hitaksesta luopumisen) ja 750 välimuodon asuntoina.



Tonttien varaamisella luodaan Att:lle edellytykset saavuttaa tuotantotavoitteet. Tällä varauskierroksella Att:n omistusasuntotuotantoon ei kuitenkaan voida esittää varattaviksi tontteja, koska kaupungilla ei ole mitaria, jolla voitaisiin määritellä alueet, joille ei ole syntynyt omistusasuntoja.

Voimassa olevista kaikista tontinvarauksista Att:lle varattu noin 20 % eli noin 5 496 asunnon tuotantoa vastaava määrä (tilanne 28.2.2023). Tämä vastaa noin kolmen vuoden tuotantotavoitetta.

AM-ohjelman mukainen tavoite on, että kaupungin omalle asuntotuotannolle on varattu 30 % tontinvarauksista. AM-ohjelman mukaiset tavoitteet kaupungin omalle tuotannolle eivät saa olla ristiriidassa kaupungin muiden tavoitteiden ja arvojen kanssa. Valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja ei voi entisestään lisätä alueille, joissa kyseistä hallinta- ja rahoitusmuotoa tai yleensä vuokra-asuntoja on liikaa, koska kaupungin tulee omilla toimenpiteillään välttää yksipuolisten asuinalueiden syntymistä ja ehkäistä segregatiota. Osa Att:lle jo varatuista tonteista ei kuitenkaan ole nykyisellään kaavoituksen keskeneräisyyden, tonttien esirakentamisen tai kunnallistekniikan puuttumisen johdosta luovutuskelpoisia. Tilanne on myös sama muille toimijoille kilpailuun varattujen tonttien osalta.

Att:lle varattaviksi esitettävät tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla ne pitkäaikaisesti.

Att:lle säänneltyyn tuotantoon varattavaksi esitettävien tonttien markkina-arvo on noin 125 milj. euroa ja pääoma-arvo säänneltyyn tuotantoon luovutettuna arviolta noin 68 milj. euroa. Tällöin kaupungin subvention määräksi voidaan arvioida noin 57 milj. euroa.

Kilpailuilla ja/tai erillisillä tonttihauilla varattaviksi esitettävät tontit

Kilpailuilla ja erillisillä tonttihauilla varattaviksi esitetään tontteja yhteensä noin 211 340 k-m² eli noin 2 566 asunnon rakentamista vastaava määrä. Tontteja esitetään sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon lukuun ottamatta Malmin tonttia 38265/3, jossa sallitaan myös säännelty tuotanto.

Tarkoitus on järjestää kahdenlaisia hintakilpailuja. Osassa kilpaillaan tonttihinnalla, jossa tontti myydään (482 asunnon rakentamista vastaava määrä) ja osassa kilpaillaan kertasuorituksena maksettavalla maanvuokran lisäosuudella, jossa tontti vuokrataan (565 asunnon rakentamista vastaava määrä).



Hintakilpailuun, jossa tontti myydään, on esitetty muun muassa Oulunkylästä kaksi tonttia (40 asuntoa), Honkasuolta yksi tontti (13 asuntoa), Malmilta kuusi tonttia (225 asuntoa), Laajasalosta kaksi tonttia (13 asuntoa) ja Meri-Rastilasta yksi tontti (33 asuntoa).

Kaupungin tontinluovutuslinjauksissa pääsääntö on se, että sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon tarkoitettut tontit vuokrataan, mikäli tontit sijoittuvat muille kuin erityisen arvokkaille ja veto-voimaisille alueille. Oulunkylä, Honkasuo, Malmi, Laajasalo ja Meri-Rastila kuuluvat alueisiin, joissa tontit pääsääntöisesti vuokrataan. Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaan kaupungin tonttihinnoittelu perustuu markkina-arvoon, jolloin tonttien hinnat voivat vaihdella muun muassa markkinatilanteen mukaan. Nykyisessä markkinatilanteessa on kuitenkin tärkeää saada ajankohtaista tonttihinntietoa näiltä alueilta markkinahintaisen vuokratason määrittämiseksi. Jotta alueiden markkinahintaista tonttihinntietoa saadaan, tulee eri alueilta myydä riittävästi tontteja.

Kaupunkiuudistusalueilla ja kaupunkiuudistusalueen kaltaisiksi luetuilla alueille, joihin muun muassa Malmi ja Meri-Rastila kuuluvat, on myös erittäin tärkeää saada toteutumaan uudistuotantona omistusasuntoja. Malmin ja Meri-Rastilan kaltaisten vaikeasti markkinoitavien alueiden omistusasuntorakentamisen edistämiseksi tontin luovuttaminen myymällä on tarkoituksenmukaista ja se vastaa myös tontinluovutuslinjauksia.

Edellä mainittujen tonttien myynti ei estä eikä vaikeuta kaupungin pitkän tähtäimen kehittämistä eikä tonttien myynti muutoinkaan johda kaupungin kannalta epätarkoituksenmukaiseen tilanteeseen.

Hintakilpailujen lisäksi Hermanninrannan alueella kilpaillaan yhdistetyllä hinta- ja laatukilpailulla, jossa yhden korttelin tontit myydään (222 asunnon rakentamista vastaava määrä). Jätkäsaarella taas kaikkiin hintakilpailutontteihin (myynti ja vuokraus) on esitetty lisäksi kilpailun voittajalle velvoite järjestää arkkitehtuurikutsukilpailu (326 asunnon rakentamista vastaava määrä).

Malmin Nallenrinteen asemakaava-alueella sijaitsevalle yhdelle vuokrattavalle tontille on esitetty hintakilpailun voittajalle velvoite järjestää arkkitehtuurikutsukilpailu (103 asunnon rakentamista vastaava määrä).

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn ja kumppanuuskaavoitukseen esitetään varattavaksi alue Viikistä Pihlajistonkallion alueelta, joka mahdollistaisi noin 741 asunnon rakentamisen. Pihlajistonkallio sijaitsee Raide-Jokerin läheisyydessä. Neuvottelumenettelyn ja kumppanuuskaavoituksen tarkoituksena on hakea uusia teknisiä ratkaisuja, jotka tukevat kaupungin hiilineutraalisuustavoitteita. Ilmoittautumis- ja



neuvottelumenettely on mahdollista järjestää, kun Pihlajiston suunniteluperiaatteet on hyväksytty. Varauksensaajan kanssa on tarkoitus alkaa kehittää aluetta yhdessä.

Kehittyvä kerrostalo -tonttihakuun esitetään varattavaksi tontteja noin 127 asunnon rakentamista vastaava määrä. Tontit sijaitsevat Malmilla (Lentoasemankorttelit).

AM-ohjelma 2020

Kaupunginvaltuusto on 11.11.2020 § 313 hyväksynyt Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma). Ohjelmassa on määritelty kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet, jotka on järjestetty neljän teeman alle:

- asuntotuotannon määrä
- asuntotuotannon laatu
- elinvoimaiset alueet ja segregaaation ehkäiseminen
- asuntokannan ja kaupungin asunto-omaisuuden kehittäminen.

Ohjelman mukaan vuodesta 2023 alkaen asuntotuotannon vuosittainen tavoite on 8 000 asuntoa, joista 5 600 toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Kaupungin oma asuntotuotantotavoite on 2 000 asuntoa vuodessa (1 000 pitkäaikaisesti säänneltyä ARA-vuokra-asuntoa, 250 omistusasuntoa alueille, joille omistusasuntoja muuten ei synny sekä 750 välimuodon asuntoa).

Asuntotuotantotavoitteella pyritään vastaamaan Helsingin kireään asuntomarkkinatilanteeseen ja samalla pyritään vaikuttamaan asumisen hintatasoon. Tämän korkean 5 600 asunnon tason saavuttaminen edellyttää muun muassa, että kaupungilla on tarjota toimijoille rakentamiskelpoisia tontteja eri puolilta kaupunkia. Toisaalta asuntotuotannon korkeisiin tavoitteisiin pääseminen riippuu suurelta osin myös asuntomarkkinatilanteesta ja rakentamiskustannuksista.

Vuoden 2022 lopussa tonttivarauksista noin 35 % (noin 750 000 k-m² eli noin 9 700 asuntoa) oli asemakaavallisesti vielä kesken: suunnitella, luonnosvaiheessa, ehdotusvaiheessa tai käsiteltävänä oikeusas-teissa.

AM-ohjelman mukainen hallinta- ja rahoitusmuototavoite on vuodesta 2023 alkaen seuraava:

- 30 prosenttia pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja (joista 500 opiskelija- ja nuoriso-asuntoja)
- 20 prosenttia välimuodon asuntoja



- 50 prosenttia sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja (4 000 asuntoa, joista kaupunki toteuttaa keskimäärin 250 omistusasuntoa omana rakennuttamisena niillä alueilla, joille omistusasuntotuotantoa ei muuten synny. Tämä mahdollistaa nykymuotoisesta puoli-hitaksesta luopumisen.)

Helsingin asuntopolitiikan keskeisenä periaatteena on pitkään ollut varmistaa kaikkien asuinalueiden monipuolinen asukas- ja asuntorakenne. Eri hallinta- ja rahoitusmuodolla varmistetaan monipuolinen sosioekonominen väestörakenne, joka puolestaan hillitsee alueellista eriytymistä.

AM-ohjelman mukaan alueellisesta hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta päätetään tontinluovutus- ja maankäyttösopimusvaiheessa siten, että huomioidaan alueellinen tasapaino. Yksipuolisia asuinalueita vältetään. Asuntokantaa tarkastellaan oppilaaksiottoalueittain, jotta jokaisen koulun oppilasrakenne muodostuisi monipuoliseksi. Vuokrakerrostoissa sijaitsevien asuntojen osuus alueen asuntokannasta tulee olla pääsääntöisesti korkeintaan 50 prosenttia. Alueilla, joilla on yli 50 prosenttia vuokra-asuntoja alueen asuntokannasta, kaupunki pyrkii omilla toimenpiteillään välttämään vuokra-asumisen lisäämistä. Mikäli alueella on paljon vuokra-asumista, saattaa alueiden vetovoimaisuus omistusasuntotuotannon kannalta hiipua ja edelleen yksipuolistaa väestöpohjaa.

Kun pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantotavoite on tästä vuodesta lähtien nostettu 30 prosenttiin, tarkoittaa se muun vuokra-asumisen supistumista 20 prosenttiin. Käytännössä 50 prosentin sääntelemättömästä asuntotuotannosta saisi korkeintaan 40 prosenttia olla vapaarahoitteista vuokra-asumista ja välimuodon tuotannossa ei saisi vuokra-asumista olla ollenkaan.

Keskeisimmillä uusilla projektialueilla kuten Kalasatamassa, Jätkäsaarella, Kruunuvuorenrannassa, Pasilassa, Kuninkaantammassa, Honkasuolla ja Malminkentän alueella, asuntotuotannossa toteutetaan kaupungin AM-ohjelman mukaista hallintamuotojakaumaa systemaattisesti. Alueellinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma suunnitellaan kaupunkitasoisessa yhteistyössä jo varhaisessa vaiheessa ennen tonttien varaamista. Projektialueiden hallintamuotojakauma näkyy AM-ohjelman mukaisena vasta koko alueen valmistuttua. Esimerkiksi Kalasataman ja Jätkäsaaren alueilla, joita on rakennettu jo yli kymmenen vuotta, asuntorakentamisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma alkaa olla vasta nyt AM-ohjelman tavoitteiden mukainen.

Kalasatamassa (sis. myös Hermannin alueen) hallinta- ja rahoitusmuotojakauma olisi varausesityksen jälkeen seuraava:



- 25 % (tavoite: 30 %) valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja,
- 25 % (tavoite: 20 %) välimuodon asuntoja,
- 50 % (tavoite: 50 %) sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja

Jätkäsaarella hallinta- ja rahoitusmuotojakauma olisi varausesityksen jälkeen seuraava:

- 29 % (tavoite: 30 %) valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja,
- 27 % (tavoite: 20 %) välimuodon asuntoja,
- 44 % (tavoite: 50 %) sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja

Kuninkaantammen ja Honkasuon hallinta- ja rahoitusmuotojakauma olisi varausesityksen jälkeen seuraava:

- 19 % (tavoite: 30 %) valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja,
- 39 % (tavoite: 20 %) välimuodon asuntoja,
- 42 % (tavoite: 50 %) sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja

Kruunuvuorenrannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma olisi varausesityksen jälkeen seuraava:

- 29 % (tavoite: 30 %) valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja,
- 33 % (tavoite: 20 %) välimuodon asuntoja,
- 38 % (tavoite: 50 %) sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja

Kruunuvuorenrannan alueen hallinta- ja rahoitusmuodon jakauma on toistaiseksi painottunut säänneltyyn asuntotuotantoon. Rakentamisen edetessä merenrantatonteille sääntelemättömän tuotannon osuus kasvaa.

Kaupunki on systemaattisesti varannut tontteja AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteiden mukaisesti. Tavoitteiden mukaiset tulokset alkavat näkyä alueiden valmistuessa. Tonttivarauksissa on varmistettu, etteivät uudet asuntoalueet muodostu pelkästään vuokra- tai omistusasuntovaltaisiksi, vaan alueilta löytyy kaikkia hallinta- ja rahoitusmuodon asuntoja AM-ohjelman mukaisesti huomioiden kuitenkin kunkin alueen jo olemassa oleva asuntokanta ja alueiden erityispiirteet.

Kaupunkiuudistusalueilla ja kaupunkiuudistusalueen kaltaisiksi luetuilla alueilla, joissa on suhteellisesti vähän omistusasuntoja, ei esimerkiksi vuokra-asumisen määrää tule lisätä, vaan alueille tulee uudistuotantona rakentaa erityisesti omistuspohjaista asumista eli sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasumista sekä välimuodon omistus- ja asu-



misoikeusasumista. Kaupunkiuudistuksen toteuttaminen on ensiarvoisen tärkeää alueiden eriytymiskehityksen korjaamiseksi.

Varausesitykseen sisältyvien tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojen määrittelyn pohjana ovat toimineet AM-ohjelmassa koko kaupungin tasolle asetetut tavoitteet vuodelle 2023 sekä ohjelmassa asetettu tavoite asuntokannan alueellisesta monimuotoisuudesta segregaaion ehkäisemiseksi.

Yleiset varausehdot

Att:n tontinvarauksissa noudatetaan liitteen 1 mukaisia tonttikohtaisia ja liitteen 1 alaliitteiden varausehtoja. Kaupunkiympäristölautakunta ja/tai tonttipäällikkö päättää erikseen erillisillä kilpailuilla ja tonttihauilla luovutettavien tonttien varausehdoista ja/tai kilpailuohjelmien hyväksymisen tonttien varaamisen yhteydessä.

Asuntotonttien hankevaraukset ja tontinluovutuskilpailut

Tavoitteena on toteuttaa asuntotonttien hankevarauksia ja tontinluovutuskilpailuja 5 600 asunnon verran vuonna 2023. Ensimmäisellä vuosineljänneksellä hankevarauksia ja tontinluovutuskilpailuja on toteutunut 83 asunnon verran.

Viime vuonna asuntotonttien hankevarauksia ja tontinluovutuskilpailuja toteutettiin noin 4 000 asunnon verran.

Asuinkerrostalojen täydennysrakentaminen kaupungin vuokraamilla asuntotonteilla

Kaupunginhallitus on 26.4.2021 § 310 hyväksynyt kaupungin maapoliitikassa noudatettavaksi Helsingin maanhankintaan ja asemakaavoitukseen liittyvät maapoliittisia periaatteita koskevat linjaukset sekä soveltamisohjeet. Tavoitteena on muun muassa edistää täydennysrakentamista vuokratonteilla sekä kannustaa tontinvuokralaisia ja rakennusalan toimijoita kehittämis- ja täydennysrakentamishankkeisiin. Kaupunki käynnistää yhdessä tontinvuokralaisen kanssa vuokratonttia koskevan asemakaavanmuutoksen tekemällä yhteisen kaavamuutoshakemuksen, joka korvaa tontinvarauksen.

Viime vuonna asuntotonttien yhteisiä kaavamuutoshakemuksia tehtiin yhteensä neljä kappaletta. Uutta rakennusoikeutta näissä hankkeissa on yhteensä noin 28 000 k-m², mikä vastaa noin 400 asunnon rakentamista.

Tontinvarausesityksen vaikutus varauskantaan



Tämän varausesityksen jälkeen kaupungilla on varattuna tontteja yhteensä noin 2,38 milj. k-m² eli noin 31 522 asunnon rakentamista varten ja asuntoja noin 60 000 asukkaalle.

Varausesityksen jälkeen koko kaupungin alueen varauskannasta on varattuna noin:

- 20 % valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon,
- 23 % välimuodon tuotantoon ja
- 57 % sääntelemättömään tuotantoon.

Yksityisille toimijoille tontteja on varattuna noin 16 248 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Opiskelija- ja nuorisoasumiseen on varattuna tontteja noin 1 009 asunnon rakentamista vastaava määrä. AM-ohjelman mukainen vuosittainen tuotantotavoite vuodesta 2023 alkaen on 500 opiskelija- ja nuorisoasuntoa. Varauskanta vastaa noin kahden vuoden tuotantotavoitetta.

Att:lle on varattuna tontteja noin 6 855 asunnon rakentamista vastaava määrä, mikä vastaa noin kolmen ja puolen vuoden tuotantotavoitetta. Att:n varauksista 53 % on valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja 47 % välimuodon tuotantoon. Koko varauskannasta Att:n osuus on noin 22 %.

Kilpailuja ja erillisiä tonttihakuja varten on varattuna tontteja noin 8 419 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Tämän varausesityksen jälkeen koko varauskannan määrä on edelleen AM-ohjelman tavoitteiden mukainen ja mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen.

Katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen on liitteenä 5.

Asuntorakentamisen toteutuminen ja lähiajan näkymät Helsingissä

Vuosi 2021 ja 2022

Helsingissä asuntorakentaminen on painottunut vahvasti kerrostaloasuntoihin ja uudistuotannosta valtaosa on kerrostaloasuntoja.

Vuonna 2021 asuntorakentaminen oli vilkasta. Asuntoja valmistui yhteensä 7 105, mikä oli hieman yli tavoitteen. Varsinkin vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (2 636 kpl) valmistui enemmän kuin kertaakaan aikaisemmin 2000-luvun tarkastelujaksolla.

Vuonna 2022 uudisasuntoja valmistui yhteensä 6 046 kappaletta, mikä oli 86 prosenttia kaupungin 7 000 asunnon tavoitteesta. Uustuotantona



ja laajennuksin valmistuneista asunnoista 92 prosenttia valmistui kerrostaloihin. Rakentaminen keskittyi erityisesti Pohjois-Pasilan ja Kalasataman alueille. Huoneistotyypeistä yksiöitä rakennettiin kaikkein eniten (1 677 asuntoa).

Rakentamisen hidastuminen näkyi kaikilla mittareilla vuonna 2022. Kaupungin asuntotonttien luovutusten määrä (2 770 asuntoa) jäi tavoitteesta. Rakennuslupia myönnettiin 5 809 asunnon rakentamiseksi, kun edellisenä vuonna rakennuslupia myönnettiin 7 551 asunnolle. Myös asuntorakentamisen aloituksissa (5 134 asuntoa) nähtiin viime vuonna notkahdus.

Vuonna 2022 Att:n ARA-kohteita (valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja) saatiin liikkeelle vain 199 asunnon verran. Vuonna 2021 vastaava määrä oli 647 asuntoa. Muun muassa rakennuskustannusten nousu näkyi korkeina urakkatarjouksina, mikä vaikutti varsinkin ARA-kohteiden aloituksiin.

Vuosi 2023 ja lähiajan näkymät

Kuluvan vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä on valmistunut 2 179 asuntoa. Valmistuneiden asuntojen poikkeuksellisen suuri määrä lienee seurausta vuoden 2021 suuremmista aloitusmääristä. Suurin osa näistä valmistuneista asunnoista sijoittuu Itäkeskuksen, Jätkäsaa-ren, Veräjämäen ja Kruunuvuorenrannan osa-alueille. Rakennuslupia on myönnetty 1 874 asunnon verran, mikä selittyy osittain sillä, että jumiin jääneet ARA-kohteet ovat saaneet hyväksyttäviä urakkatarjouksia.

Asuntorakentamisen aloituksia on ollut 1 373 asunnon verran, mikä vastaa viime vuoden tasoa. Kaupungin luovuttamilla tonteilla aloitettiin 726 asunnon rakentaminen. Kaupungin luovuttama asuinrakennusoi-keus ensimmäisellä vuosineljänneksellä vastaa laskennallisesti noin 400 asunnon rakentamista (tavoite 5 600 asunnon rakentamista vas-taava määrä).

Vaikka valmistuneiden asuntojen määrä on korkea ensimmäisellä vuo-sineljänneksellä, edellä esille nostetuista vuoden 2022 asuntorakenta-misen mittareista on pääteltävissä, että asuntorakentamisessa pala-taan korkealta lähemmäksi pidemmän aikavälin keskiarvoa. Jotta 8 000 asunnon tuotantotavoite saavutettaisiin, edellyttäisi se nopeaa suunnan muutosta.

Maaliskuussa 2023 Rakennusteollisuus RT ry totesi, että rakennusala on ”pohjassa kiinni” ja varsinkin asuntorakentaminen on ollut laskevas-sa suhdanteessa jo vuoden verran. Suurin pudotus on mahdollisesti jo tapahtunut. Nousuun kääntymisen arvioidaan tapahtuvan kuitenkin hi-



taasti, koska asuntorakentamisessa nollakorkovetoa ei pidetä enää todennäköisenä.

Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset nousivat vuoden 2023 helmikuussa 6,4 % vuoden takaisesta. Positiivista on se, että rakennuskustannusten nousuvauhti on hieman hidastunut ja haasteet tuotteiden saatavuudessa ovat myös vähentyneet. Rakennuskustannusten tason alenemista ei kuitenkaan juuri ole odotettavissa.

Pitkään jatkunut nollakorko-aika on suosinut asuntorakentamista ja mahdollistanut suurien lainojen ottamisen. Rakennusteollisuus RT ry:n mukaan nollakorot ja maltillinen kustannustaso ovat vauhdittaneet asuntorakentamista monta vuotta.

Viime vuodesta lähtien keskuspankit ovat kuitenkin kiristäneet rahapolitiikkaansa ja nostaneet ohjauskorkojaan inflaation palauttamiseksi tavoitetasolle. Asuntolainojen viitekorkona yleisesti käytetyn 12 kuukauden euribor-koron ennätysnopean nousun seurauksena asuntojen uudisrakentamisen kasvu on kääntynyt laskuun, kun varsinkin vapaarahoitteisten asuinrakennusten aloitukset ovat vähentyneet. Inflaatio on vaikuttanut myös asuntojen kysyntään.

Inflaation nopea kiihtyminen ja energian hintojen nousu on myös kasvattanut taantumariskiä. Valtiovarainministeriö ennakoii maaliskuussa 2023 (Suomi ponnistaa taantumasta kasvuun loppuvuonna), että lievän taantumien jälkeen Suomen talous palaa kasvuun loppuvuonna.

Lopuksi

Tässä varausesityksessä mainitut asuntomäärät ovat laskennallisia. Laskelmat eivät perustu suunnitelmiin eivätkä siten välttämättä vastaa lopullisia asuntomääriä. Hallinta- ja rahoitusmuotojen jakaumat on laskettu laskennallisten asuntojen määristä.

Varattavat tontit mahdollistavat puolen vuoden tuotantotavoitteen mukaisen asuntotuotannon ja asuntojen rakentamisen noin 7 500 asukkaalle. Suurimman osan Att:lle varattavista tonteista arvioidaan olevan rakentamiskelpoisia vuoden 2026 loppuun mennessä, minkä johdosta Att:n tontinvarauksia esitetään vuoden 2026 loppuun saakka. On mahdollista, että joitakin varauksia joudutaan myöhemmin jatkamaan. Kilpailuihin ja tonttihakuihin suunnatuille tonteille ei esitetä varausaikaa, koska tonteilla ei ole vielä toteuttajaa.

Varausesitys on valmisteltu kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa yhteistyössä asemakaavoituksen sekä kaupunginkanslian aluerakentamisen ja asuminen-yksikön



kanssa. Att on osallistunut valmisteluun sille varattavaksi esitettävien tonttien osalta.

Seuraavan kerran kaupunginhallitukselle esitetään uusia tontinvarauksia ensi vuonna.

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys

Kaupunkiympäristölautakunta on 30.5.2023 § 306 esittänyt kaupunginhallitukselle tonttien varaamista asuntohankkeita varten. Käsitellessään esitystä kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi (äänin 6-5) vastaehdotuksen "Lisätään esitysehdotukseen seuraavat kappaleet: "Lisäksi lautakunta toteaa, että esitys myytävistä tonteista poikkeaa usean tontin kohdalla kaupungin tontinluovutuslinjoista, jotka perustuvat pääsääntöisesti muiden kuin erityisen arvokkaille ja vetovoimaisille alueille sijoituvien sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien vuokraamiseen. Markkinatilanteen epävarmuudesta huolimatta kertaluontoinen linjoista poikkeaminen ei saa muodostaa uutta käytäntöä kaupungin tontinluovutukseen. Jos markkinoiden epävarmuus jatkuu, on arvioitava muita kuin myyntiin perustuvia keinoja hankkia ajankoh- taista tietoa tonttien markkina-arvosta tonttivuokrien määrittämistä var- ten."

Kaupunkiympäristölautakunnan esityksen jälkeen liitteisiin 1, 2 ja 5 on päivitetty tieto Hermanninrannan asemakaavan muutoksen nro 12760 lainvoimaistumisesta.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tonttivarauksen perustelut ja ehdot 2023 liitteineen
- 2 Varattavat tontit 2023
- 3 Varausaluekartta Pihlajistonkallio
- 4 Sijainti- ja kaavakartat
- 5 Katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen Helsingissä

Muutoksenhaku

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI93 2001 1800 2050 59
Alv.nro
FI02012566



11.09.2023

Asia/17

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Asuntotuotanto
Kaupunkiympäristön toimiala

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 28.08.2023 § 523

HEL 2023-004172 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

28.08.2023 Pöydälle

Asian aikana kuultavana olivat johtava tonttiasiamies Marja Hannikainen ja asiantuntija Petra Santos. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Paavo Arhinmäen ehdotuksesta.

21.08.2023 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 30.05.2023 § 306

HEL 2023-004172 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle seuraavat tontit (kohdat A–D) varattaviksi:

A



11.09.2023

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att:lle) asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2026 saakka liitteen 1 mukaisin perusteluin ja ehdoin tontit:

- (AK) 10667/3 (Sörnäinen, Sompasaari, Nihti)
- (AK) 21683/1–2 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 21684/1–4 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 21685/3–4 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 38236/1, 2 ja 4 (Malmi, Malminkenttä)
- (AK) 38264/1, 2, 5 ja 6 (Malmi, Malminkenttä)
- (AK) 49050/2 (Laajasalo, Yliskylä)
- (AK) 49057/4 (Laajasalo, Tullisaari)
- (AK) 49063/13 (Laajasalo, Yliskylä)
- (AK) 54213/6 (Vuosaari, Meri-Rastila)

B

hintakilpailuja varten liitteen 1 mukaisin ehdoin tontit:

- (AK) 10667/1, 2 ja 4 (Sörnäinen, Sompasaari, Nihti)
- (AK) 10676/1–4 (Sörnäinen, Sompasaari, Nihti)
- (AK) 20086/1 ja (A) 20086/2–10 (Länsisatama, Jätkäsaari)
- (AK) 20087/1, (A) 20087/2, (AK) 20087/ 3 ja (A) 20087/4 (Länsisatama, Jätkäsaari)
- (AK) 20088/1 ja (A) 20088/2 (Länsisatama, Jätkäsaari)
- (AK) 21683/3 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 21685/1–2 (Hermannin, Hermanninranta)
- (A) 28300/15 ja (A) 28301/12 ja 13 (Oulunkylä, Patola)
- (AP) 33372/3 (Kaarela, Honkasuo)
- (AK) 38237/3 ja 4 (Malmi, Malminkenttä)
- (AK) 38255/1–3 ja 6 (Malmi, Malminkenttä)
- (AK) 38264/3, 4 ja 7 (Malmi, Malminkenttä)
- (AK) 49003/13 (Laajasalo, Yliskylä)
- (AP) 49005/19 (Laajasalo, Yliskylä)
- (AK) 49305/1 (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)
- (AK) 54247/1 (Vuosaari, Meri-Rastila)

C

hinta- ja laatukilpailuyhdistelmää ja Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua varten liitteen 1 mukaisin ehdoin tontit:

- (AK) 21687/1–3 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 38265/1–3 (Malmi, Malminkenttä)

D



ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä ja kumppanuuskaavoitusta varten liitteen 1 mukaisin ehdoin

- kaupunginosasta 36. Viikki, Pihlajistonkallion suunnitellulta asema-kaavamuutosalueelta liitekartan 3 mukaisen alueen.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti myös kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa tonttipäällikön järjestämään edellä mainitut B-kohdan hintakilpailut ja päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan kilpailujen perusteella tonteille varaajat ja päättämään kilpailujen voittajien kanssa tehtävien esisopimusten tai tontinvarausten ehdoista, kun kauppahinta tai maanvuokran lisäosuus on enintään 10 miljoonaa euroa.

Lisäksi lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään C-kohdan Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun, hinta- ja laatukilpailuyhdistelmät sekä D-kohdan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

Lautakunta totesi myös, että esitys myytävistä tonteista poikkeaa usean tontin kohdalla kaupungin tontinluovutuslinjoista, jotka perustuvat pääsääntöisesti muiden kuin erityisen arvokkaille ja vetovoimaisille alueille sijoittuvien sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien vuokraamiseen.

Markkinatilanteen epävarmuudesta huolimatta kertaluontoinen linjoista poikkeaminen ei saa muodostaa uutta käytäntöä kaupungin tontinluovutukseen.

Jos markkinoiden epävarmuus jatkuu, on arvioitava muita kuin myyntiin perustuvia keinoja hankkia ajankohtaista tietoa tonttien markkina-arvosta tonttivuokrien määrittämistä varten.

Käsittely

30.05.2023 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Asian aikana kuultavina olivat johtava tonttiasiamies Marja Hannikainen ja asiantuntija Petra Santos. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeeseen kokoukseen.

Vastaehdotus: Mia Haglund:

Lisätään esitysehdotukseen seuraavat kappaleet: "Lisäksi lautakunta toteaa, että esitys myytävistä tonteista poikkeaa usean tontin kohdalla kaupungin tontinluovutuslinjoista, jotka perustuvat pääsääntöisesti muiden kuin erityisen arvokkaille ja vetovoimaisille alueille sijoittuvien



sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien vuokraamiseen.

Markkinatilanteen epävarmuudesta huolimatta kertaluontoinen linjoista poikkeaminen ei saa muodostaa uutta käytäntöä kaupungin tontinluovutukseen.

Jos markkinoiden epävarmuus jatkuu, on arvioitava muita kuin myyntiin perustuvia keinoja hankkia ajankohtaista tietoa tonttien markkina-arvosta tonttivuokrien määrittämistä varten."

Kannattaja: Jenni Hjelt

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna.

Jaa-äännet: 5

Silja Borgarsdottir Sandelin, Otto Meri, Jenni Pajunen, Lea Saukkonen, Anni Sinnemäki

Ei-äännet: 6

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Jenni Hjelt, Otso Kivekäs, Tuomas Nevanlinna, Katri Penttinen

Tyhjä: 1

Mika Raatikainen

Poissa: 1

Saana Rossi

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen äänin 6–5 (1 tyhjä, 1 poissa).

23.05.2023 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178
marja.hannikainen(a)hel.fi