

Katsaus asuntonttien varaustilanteeseen Helsingissä

Helsinki

Sisällys

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutus-ohjelman tavoitteita.....	3
AM-ohjelma 2020.....	3
<i>Tavoitteet vuosina 2021-2022</i>	3
<i>Tavoitteet vuodesta 2023 alkaen</i>	3
<i>Huoneistotyyppijakauma</i>	3
<i>Segregaation ehkäiseminen ja kaupunkiudistusalueet</i>	4
Katsaus asuntonttien varaustilanteeseen	5
Koko varauskanta, tilanne 28.2.2023.....	5
<i>Helsingin kaupungin asuntotuotanto, tilanne 28.2.2023</i>	6
Varausesitys ja sen vaikutus tontinvaraustilanteeseen.....	6
<i>Asemakaavan tilanne ja tonttien rakentamiskelpoisuus</i>	7
<i>Varausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan</i>	8
<i>Helsingin kaupungin asuntotuotanto (Att)</i>	9
<i>Tonttihaut ja -kilpailut (menettelyvaraukset)</i>	10
Keskeiset projektialueet	11
<i>Kalasadama</i>	11
<i>Länsisatama (Jätkäsaari)</i>	12
<i>Kuninkaantammi ja Honkasuo</i>	12
<i>Kruunuvuorenranta</i>	13

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman tavoitteita

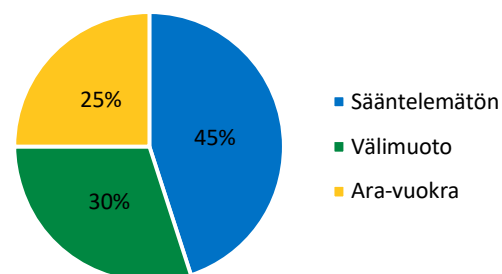
AM-ohjelma 2020

Kaupunginvaltuusto on 11.11.2020 (§ 313) hyväksynyt Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma 2020).

Tavoitteet vuosina 2021-2022

Ohjelman mukaan vuosina 2021-2022 vuosittainen asuntotuotantotavoite on ollut 7 000 asuntoa, joista 4 900 toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Kaupungin oma asuntotuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa.

- 25 % valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja (1750 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoja),
- 30 % välimuodon asuntoja (2 100 asuntoa, joista 700 asumisoikeusasuntoa ja 1400 Hitas- ja hintakontrolloitua omistusasuntoa, lyhyen korkotuen (10 v.) sekä muita asuntoja)
- 45 % sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja (3 150 asuntoa).

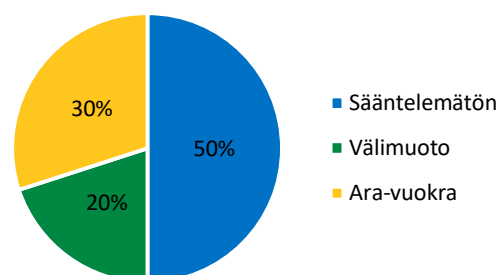


Kaupungin omassa asuntotuotannossa (Att) on tavoitteena rakennuttaa 750 valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntoa (50 % tuotannosta) ja 750 Hitas- tai hintakontrolloitua omistusasuntoa sekä asumisoikeusasuntoa vuodessa.

Tavoitteet vuodesta 2023 alkaen

Vuodesta 2023 lähtien tuotantotavoite on 8 000 asuntoa vuodessa, joista 5 600 asuntoa toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Kaupungin oma asuntotuotantotavoite on 25 % toteutuvasta asuntotuotannosta (2 000 asuntoa).

- 30 % valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja, joista 500 opiskelija- ja nuorisoasuntoja,
- 20 % välimuodon asuntoja ja
- 50 % sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja (4 000 asuntoa, joista kaupunki toteuttaa keskimäärin 250 omistusasuntoa alueilla, joille omistusasuntotuotantoa ei muuten synny).



Kaupungin omassa asuntotuotannossa vuodesta 2023 alkaen tavoite on 1 000 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntoa, 250 omistusasuntoa alueille, joille omistusasuntoja muuten ei synny (mahdollistaa nykymuotoisesta puoli-hitaksesta luopumisen) ja 750 välimuodon asuntoa.

Huoneistotyyppijakauma

Omistusasuntotuotannossa perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus tulee turvata sekä perheasuntojen määrä ja tuotannon laatu on varmistettava.

Kerrostalo tuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40-50 % toteutetaan perheasuntoina. Perustelluista syistä tavoitteesta voidaan poiketa alueilla, joilla perhe-asuntojen määrä on riittävä. Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta varmistetaan riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus. Tarvittaessa voidaan käyttää lisäksi keskipinta-alatavoitetta. Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin ja arvioidaan suhteessa alueen nykyiseen asuntojakaumaan.

Segregaation ehkäiseminen ja kaupunkiuudistusalueet

AM-ohjelmassa todetaan, että epätoivottavan alueellisen eriytymisen eli segregaation estämiseksi kaupunki huolehtii monipuolisesta asukasrakenteesta eri asuinalueilla.

Kaupunkiuudistusalueille tulee varmistaa edellytykset rakentaa kolmannes lisää asuntoja vuoteen 2035 mennessä niin, että samanaikaisesti alueiden asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kehittyy kohti kaupungin hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta.

Kaupunkiuudistusalueita ovat Malminkartano-Kannelmäki, Malmi ja Mellunkylä. Kaupunkiuudistusalueilla käytettäviä toimia hyödynnetään myös muissa segregaatiohaasteita kohtaavissa kaupunginosissa, kuten Vuosaaren alueella.

Alueellisesta hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta päätetään tontinluovutus- ja maankäyttösopimusvaiheessa siten, että huomioidaan alueellinen tasapaino. Yksipuolisia asuinalueita vältetään. Vuokrakerrostaloissa sijaitsevien asuntojen osuus alueen asuntokannasta tulee olla pääsääntöisesti korkeintaan 50 %.

Alueilla, joilla on yli 50 % vuokra-asuntoja alueen asuntokannasta, kaupunki pyrkii omilla toimenpiteillään välttämään vuokra-asumisen lisäämistä.

Katsaus asuntonttien varaustilanteeseen

Koko varauskanta, tilanne 28.2.2023

AM-ohjelman mukaan tontinvarauskannan on mahdollistettava vähintään neljän vuoden asuntorakentaminen kaupungin maalla. Siten varattuna on oltava 22 400 asunnon rakentamista (5 600 as/vuosi) vastaava määrä tontteja.

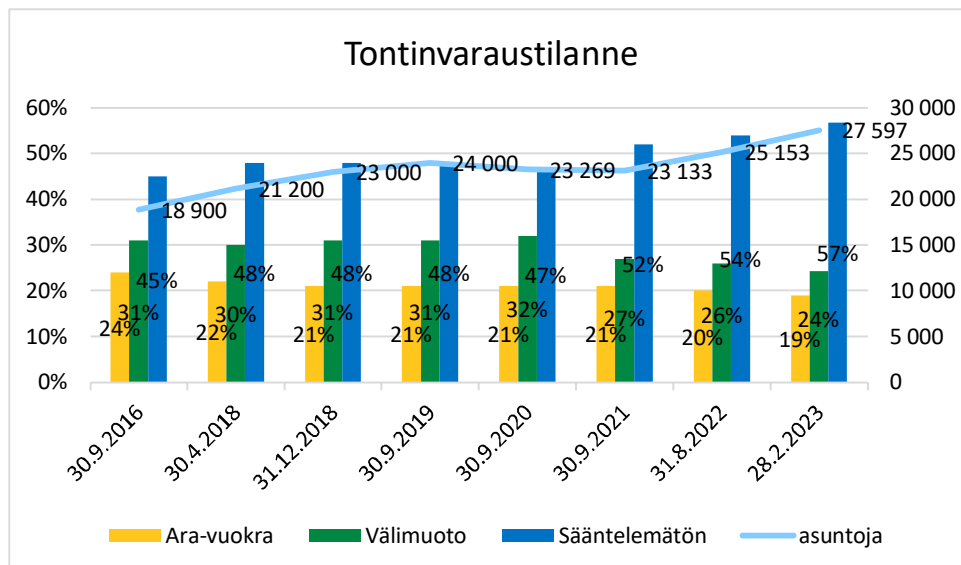
Kaupungilla on varattuna tontteja eri rakennuttajille, rakentajille ja kilpailuihin yhteensä noin 27 597 asunnon rakentamista varten (noin 2 057 496 k-m²). Varauskanta vastaa laskennallisesti lähes viiden vuoden kaupungin maalle toteutettavaa asuntotuotantotavoitetta (5 600 as/vuosi) ja on siten tavoitteen mukainen.

Asuntoina laskettuna varauskannasta on osoitettu noin 57 % sääntelemättömään asuntotuotantoon, noin 24 % välimuodon tuotantoon ja noin 19 % valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon (Ara-vuokra).

Osa varatuista tonteista ei kuitenkaan ole nykyisellään kaavoituksen keskeneräisyyden, tonttien esirakentamisen tai kunnallistekniikan puuttumisen johdosta rakentamiskelpoisia.

Tontinvaraustilanne:

- 30.9.2019: noin 24 000 asuntoa (tavoite 4 900 as/v, 4,9 vuoden tavoite)
- 30.9.2020: noin 23 369 asuntoa (tavoite 4 900 as/v, 4,8 vuoden tavoite)
- 30.9.2021: noin 23 133 asuntoa (tavoite 4 900 as/v, 4,7 vuoden tavoite)
- 31.8.2022: noin 25 153 asuntoa (tavoite 4 900 as/v, 5,1 vuoden tavoite)
- 28.2.2023: noin 27 597 asuntoa (tavoite 5 600 as/v, 4,9 vuoden tavoite)



Vuosina 2016-2018 tavoite on ollut 4 320 asuntoa vuodessa. Vuosina 2019-2022 tavoite on ollut 4 900 asuntoa vuodessa. Vuodesta 2023 lähtien tavoite on 5 600 asuntoa vuodessa. Lähde kaupunginkanslia Ato-rekisteri.

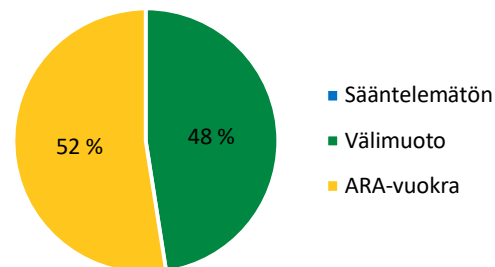
Helsingin kaupungin asuntotuotanto, tilanne 28.2.2023

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att) on varattu tontteja yhteensä noin 5 496 asunnon rakentamista varten, mikä vastaa laskennallisesti noin 2,7 vuoden asuntotuotantoa (tavoite 2 000 as/vuosi).

Laskennallisesti Att:lle varattujen tonttien määrä asuntoina laskettuna tulee olla noin 35 % kaupungin maalle toteutettavasta asuntotuotannosta. Att:lle on varattu koko tontinvarauuskannasta nyt noin 20 %.

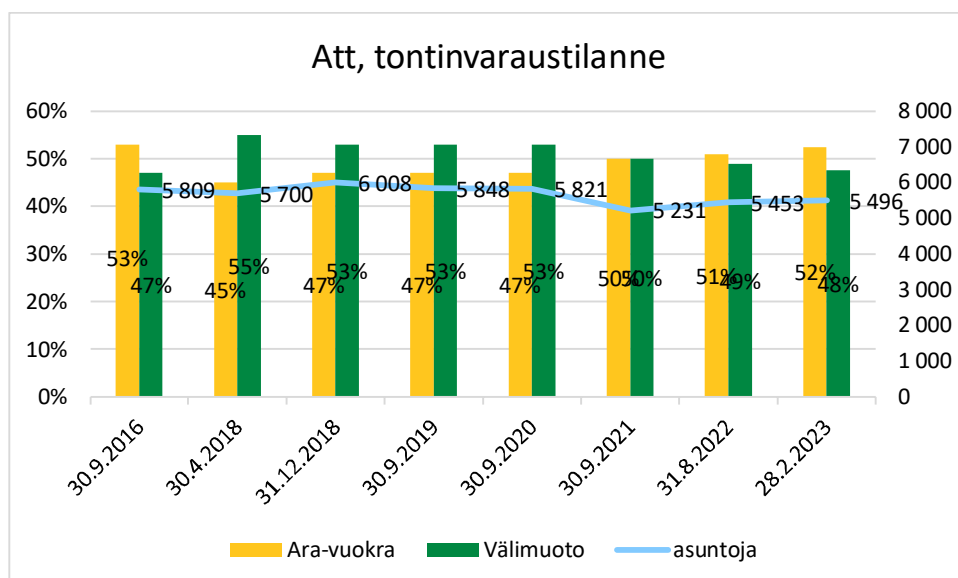
Att:n varauksista on osoitettu asuntojen määrässä laskettuna

- välimuodon asuntotuotantoon noin 2 614 asuntoa eli noin 48 % ja
- valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon noin 2 882 asuntoa eli noin 52 %.



Säätelämättömään asuntotuotantoon ei ole osoitettu tontteja.

Att:n tontinvaraustilanne 2016-2023:

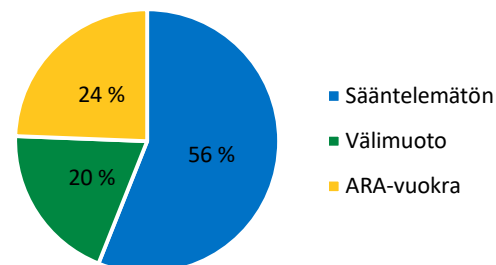


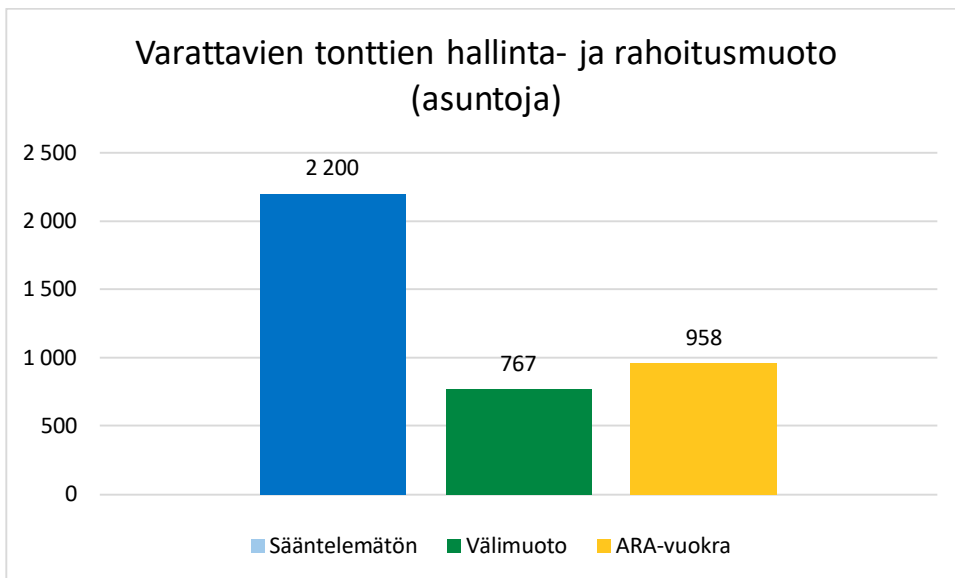
Vuosina 2016-2022 tavoite on ollut 1 500 asuntoa vuodessa. Vuodesta 2023 lähtien tavoite on 2 000 asuntoa vuodessa. Lähde kaupunginkanslia Ato-rekisteri.

Varausesitys ja sen vaikutus tontinvaraustilanteeseen

Varausesityksessä esitetään varattavaksi tontteja yhteensä noin 3 925 asunnon rakentamista varten (323 735 k-m²).

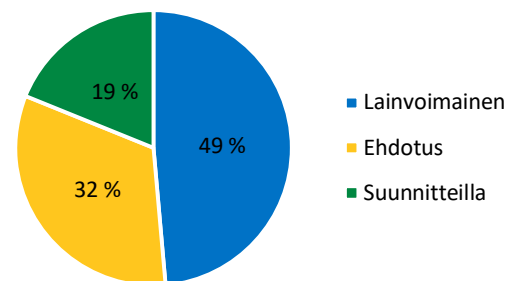
- Säätelämättömän tuotannon osuus on noin 2 200 asuntoa eli noin 56 % (tavoite 50 %).
- Välimuodon tuotannon osuus on noin 767 asuntoa eli noin 20 % (tavoite 20 %).
- Valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon osuus on noin 958 asuntoa eli noin 24 % (tavoite 30 %).



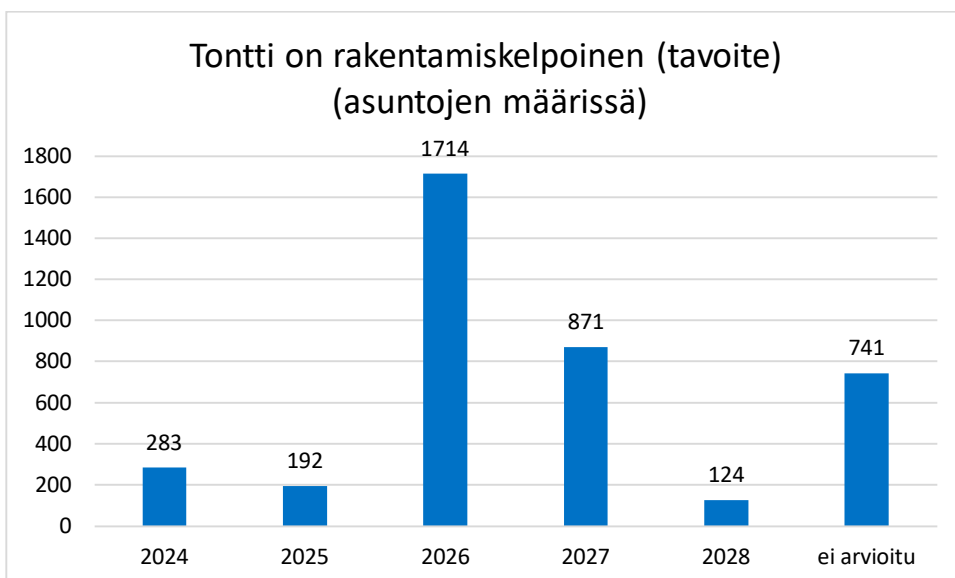


Asemakaavan tilanne ja tonttien rakentamiskelpoisuus

Tonttien rakentaminen edellyttää, että muun ohella asemakaava on saanut lainvoiman. Asuntojen määrissä laskettuna varattavista tonteista noin 49 % (1 920 asuntoa) sijaitsee kaava-alueilla, joissa kaava on lainvoimainen. Noin 32 % (1 277 asuntoa) tonteista sijaitsee alueilla, joissa kaava on ehdotusvaiheessa ja ei ole saanut lainvoimaa. Loput noin 19 % (741 asuntoa) suunnitelluista tonteista sijaitsee alueella, jossa kaavoitus on vasta käynnistymässä.



Lisäksi tonttien rakentumisen edellytyksenä on, että tontti on luovutus/rakentamiskelpoinen.

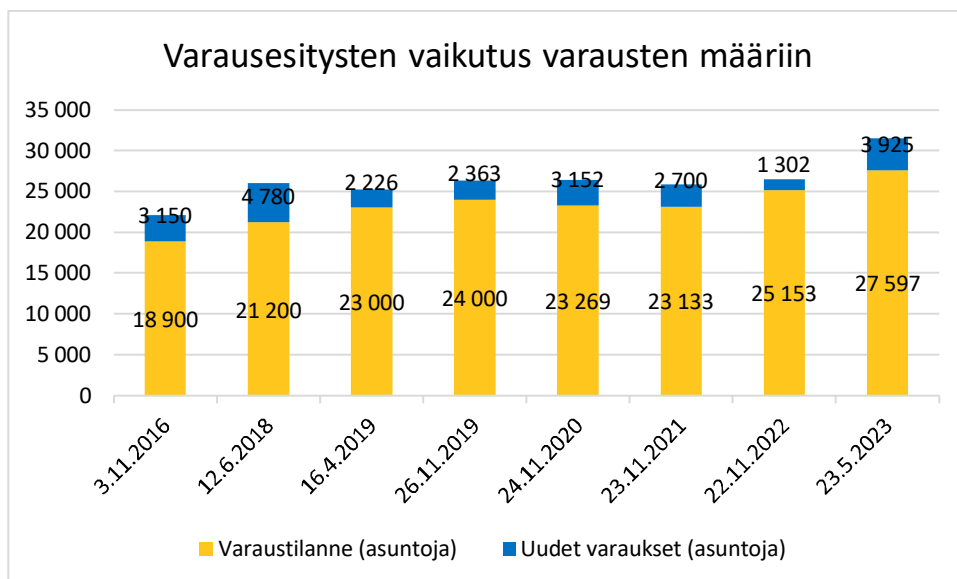
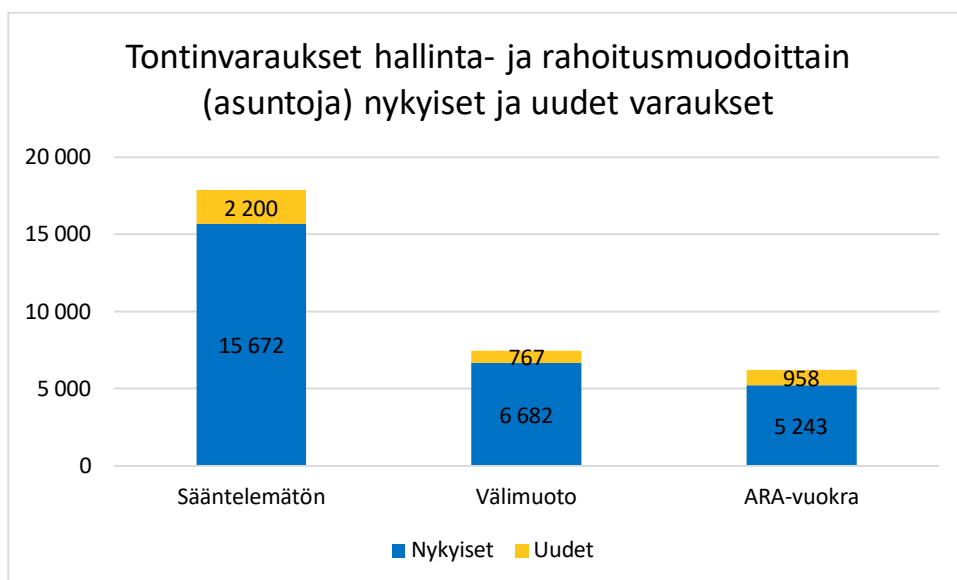
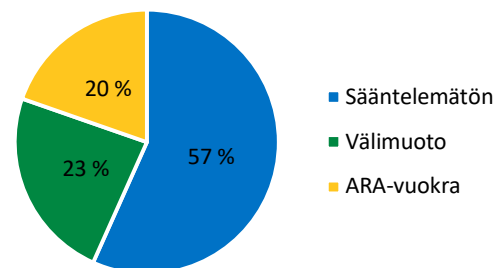


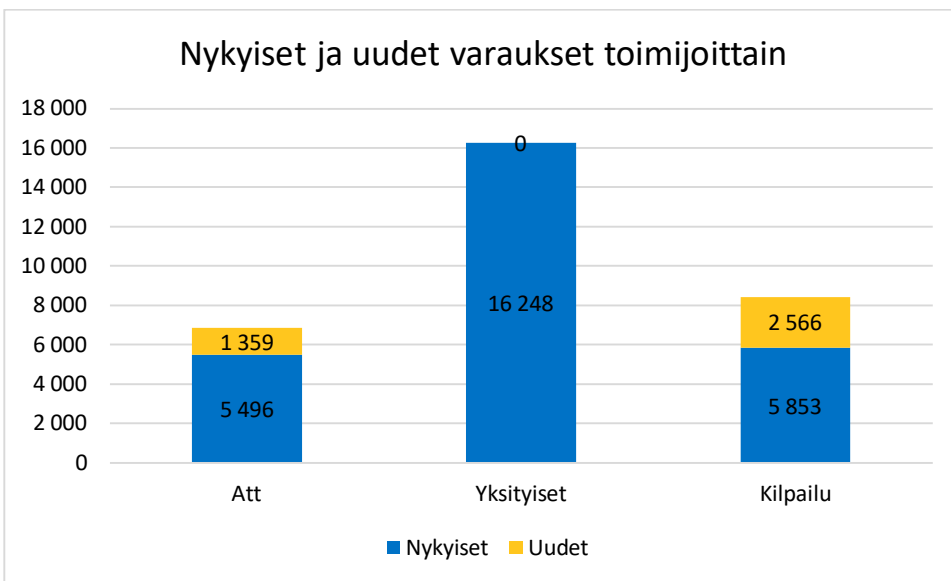
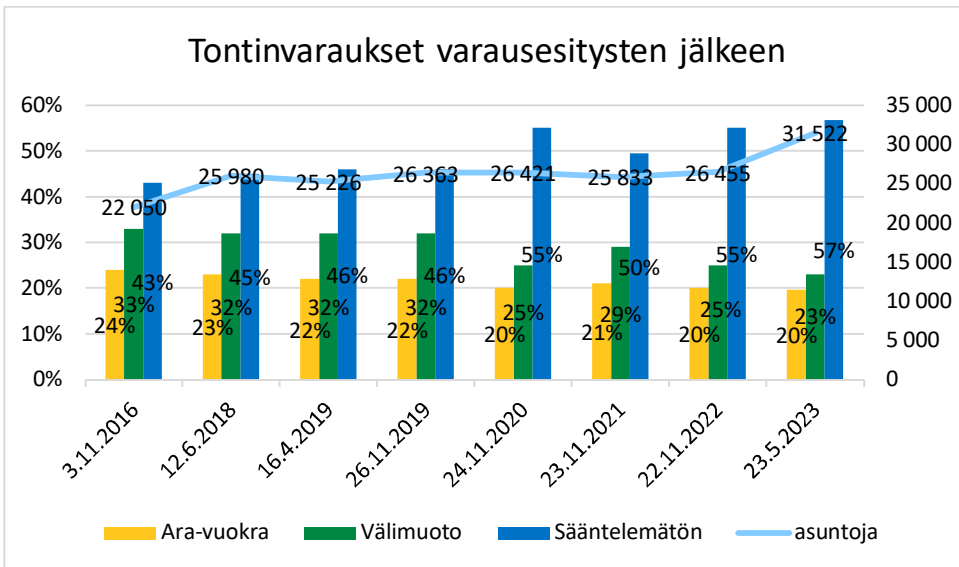
Varausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan

Varausesityksen jälkeen tontteja on varattu yhteensä noin 31 522 asunnon rakentamista varten (noin 2 381 231 k-m²).

Tontinvarauksista asuntojen määrissä laskettuna on osoitettu

- sääntelemättömän tuotantoon noin 57 % (tavoite 50 %),
- välimuodon tuotantoon noin 23 % (tavoite 20 %) ja
- valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon noin 20 % (tavoite 30 %).





Lähde kaupunginkanslia Ato-rekisteri ja varausesitys.

Varausesitys koostuu kahdesta osasta:

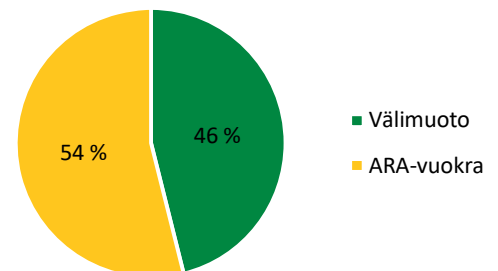
- Att:lle varattavaksi esitettävistä tonteista ja
- tonteista, jotka esitetään luovutettavaksi myöhemmin erillisillä tonttihauilla tai -kilpailuilla.

Helsingin kaupungin asuntotuotanto (Att)

Att:n tonttivaranto tulee olla turvattu pidemmällä aikavälillä, jotta toiminnan pitkäjänteinen suunnittelu ja resursointi ovat mahdollisia.

Att:lle esitetään varattavaksi tontteja yhteensä noin 1 359 asunnon (112 395 k-m²) rakentamista vastaava määrä, josta

- välimuodon asuntotuotannon osuus on noin 626 asuntoa eli noin 46 % ja
- valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon osuus on noin 733 asuntoa eli noin 54 %.

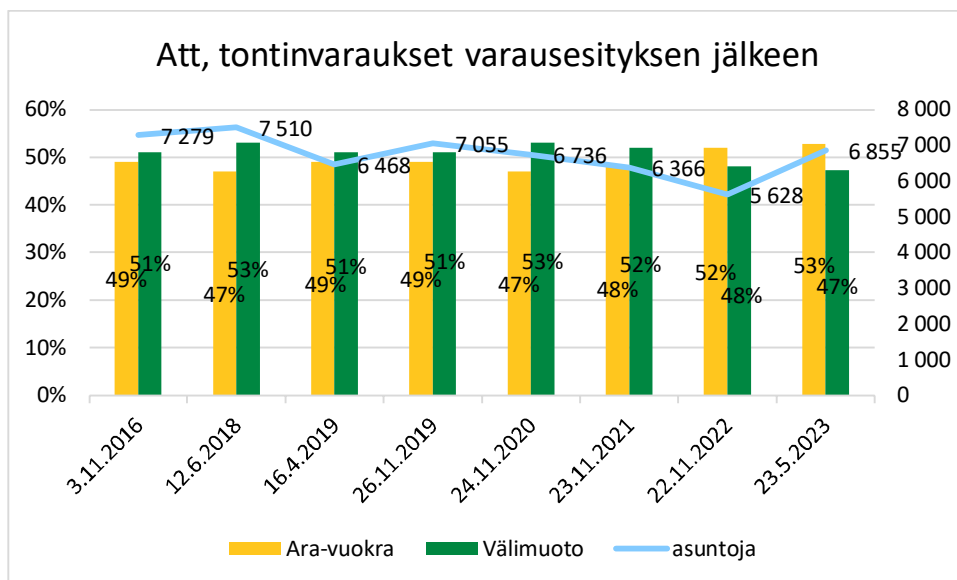
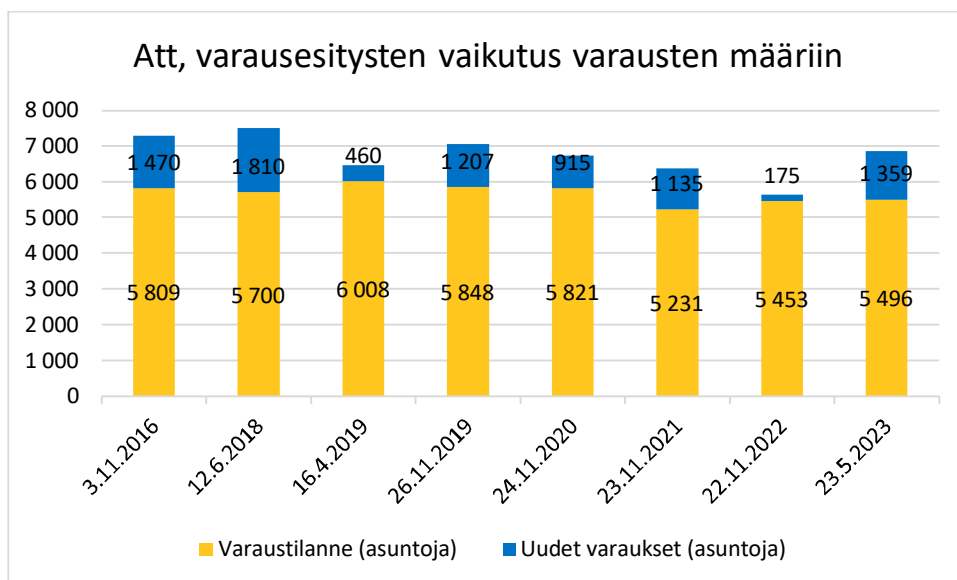
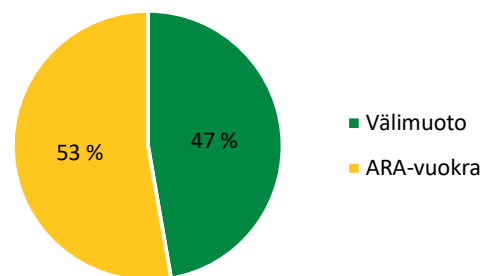


Sääntelemättömään asuntotuotantoon ei esitetä tontteja.

Varausesityksen jälkeen Att:lle on tontinvarauksia yhteensä noin 6 855 asunnon rakentamista vastaava määrä ja vastaa noin 3,4 vuoden tavoitetta (tavoite 4 vuotta, 2 000 as/vuosi).

Att:n tontinvarauksista on osoitettu

- välimuodon asuntotuotantoon noin 47 % ja
- valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon noin 53 %.



Lähde kaupunginkanslia Ato-rekisteri ja varausesitys.

Tonttihaut ja -kilpailut (menettelyvaraukset)

Myöhemmin järjestettäviä tonttihakuja ja -kilpailuita varten esitetään varattavaksi tontteja yhteensä noin 2 566 asunnon rakentamista vastaava määrä (211 340 k-m²) pääosin sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Luovutettavaksi **hinta- sekä hinta- ja laatukilpailuilla** esitetään varattavaksi 1 698 asunnon rakentamista varten (140 390 k-m²) tontteja eri puolilta kaupunkia. Näistä noin 938 asuntoa (77 830 k-m²) eli noin 55 % esitetään luovutettavaksi myymällä ja 760 asuntoa (62 560 k-m²)

noin 45 % vuokraamalla (kynnysarvomenettely). Osalle tonteista kilpailun voittajaa veloitetaan järjestämään arkkitehtuurikilpailu.

Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua varten esitetään varattavaksi 127 asunnon rakentamista varten kolme tonttia (10 950 k-m²) Malmin Lentoasemankortteleista. Tontit luovutetaan vuokraamalla. Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelussa tontit on laskettu sääntelemättömään asuntotuotantoon, mutta tonteille saisi toteuttaa asuntoja seuraavasti:

- yhdelle tonteista sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja,
- yhdelle tonteista sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus ja/tai vuokra-asuntoja sekä
- yhdelle tonteista sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja/tai asumisoikeusasuntoja ja/tai valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kumppanuuskaavoitusta varten esitetään varattavaksi alue noin 741 asunnon rakentamista varten (arviolta n. 60 000 k-m²) Viikin Pihlajistonkallion alueelta. Lähtökohtaisesti alue esitetään toteutettavaksi AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaisesti huomioiden kuitenkin alueen nykyinen asuntojakauma.

Varausesityksen jälkeen tonttihakuja ja -kilpailuita varten on varauksia noin 8 419 asunnon rakentamista varten (680 527 k-m²).

- Sääntelemättömään tuotantoon on osoitettu noin 90 % (7 616 asuntoa),
- välimuodon tuotantoon noin 5 % (404 asuntoa) ja
- valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon noin 5 % (399 asuntoa) varauksista.

Keskeiset projektialueet

Kaupungin keskeisille projektialueille Kalasatamaan, Jätkäsaaren, Kuninkaantammen ja Honkasuolle sekä Kruunuvuorenrantaan on valmistunut yhteensä jo 18 681 asuntoa. Rakenteilla on parhaillaan 2 236 asuntoa ja tontteja on varattu 10 599 asunnon rakentamista varten.

Keskeisiltä projektialueilta varataan tontteja yhteensä noin 2 064 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Varausesityksen jälkeen projektialueilta on varattu tontteja yhteensä noin 12 663 asunnon rakentamista vastaava määrä. Kaupungin tontinvarauksista noin 40 % kohdistuu em. projektialueille.

Jäljempänä on esitetty Kalasataman, Jätkäsaaren, Kuninkaantammen ja Honkasuon, sekä Kruunuvuorenrannan tilanne ja hallinta- ja rahoitusmuotojakauma asuntomäärinä huomioiden jo valmistuneet ja rakenteilla olevat hankkeet sekä tontinvaraukset.

Kalasatama

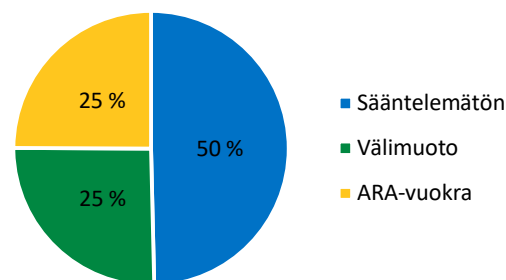
Kalasataman projektialueelle on valmistunut 6 100 asuntoa ja rakenteilla on 799 asuntoa. Tontteja on varattu noin 3 827 asunnon rakentamista varten.

Nyt esitetään varattavaksi tontteja noin 1 594 asunnon rakentamiseen Nihdin ja Hermanninrannan alueilta. Varauksista esitetään 49,5 % sääntelemättömään, 18 % välimuodon ja 32,5 % Ara-vuokra-asuntotuotantoon.

	Sääntelemätön	Välimuoto	ARA-vuokra	Kokonaismäärä
Valmistunut	3 162	1 400	1 538	6 100
Rakenteilla	296	432	71	799
Tontti varattu	1 871	1 010	946	3 827
Varauskierros	788	288	518	1 594
Yhteensä	6 117	3 130	3 073	12 320

Varausesityksen jälkeen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on:

- sääntelemätön tuotanto noin 50 %
- välimuodon tuotanto noin 25 %
- valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto noin 25 %



Hallinta- ja rahoitusmuotojakaumassa on huomioitu valmistuneet ja rakenteilla olevat asunnot sekä varatut ja nyt varattavat tontit asuntomäärissä laskettuna.

Länsisatama (Jätkäsaari)

Jätkäsaaren projektialueelle on valmistunut 7 292 asuntoa ja rakenteilla on 754 asuntoa. Tontteja on varattu noin 3 327 asunnon rakentamista vastaava määrä.

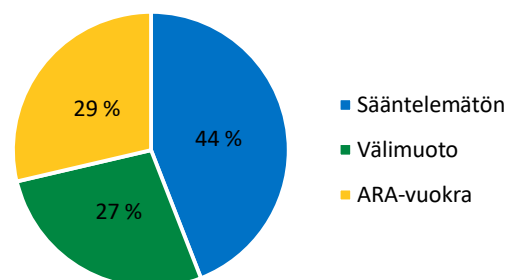
Tontteja esitetään varattavaksi 326 asunnon rakentamista vastaava määrä sääntelemättömään tuotantoon.

	Sääntelemätön	Välimuoto	ARA-vuokra	Kokonais määrä
Valmistunut	2 417	2 189	2 686	7 292
Rakenteilla	344	214	196	754
Tontti varattu	2 075	779	473	3 327
Varauskierros	326	0	0	326
Yhteensä	5 162	3 182	3 355	11 699

Jätkäsaaren projektialueella aloitusvaiheen tontinvaraukset suuntautuivat voimakkaasti välimuodon asuntotuotantoon ja valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Tästä syystä nyt varattavaksi esitettävät merenrantatontit esitetään sääntelemättömään tuotantoon.

Varausesityksen jälkeen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on:

- sääntelemätön tuotanto noin 44 %
- välimuodon tuotanto noin 27 %
- valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto noin 29 %



Hallinta- ja rahoitusmuotojakaumassa on huomioitu valmistuneet ja rakenteilla olevat asunnot ja varatut tontit asuntomäärissä laskettuna.

Kuninkaantammi ja Honkasuo

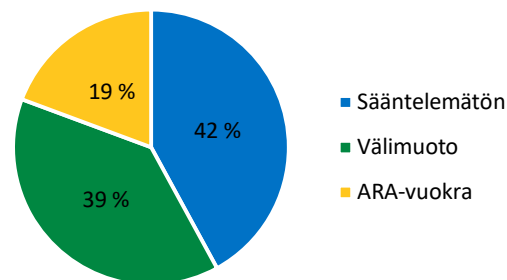
Kuninkaantammen ja Honkasuon projektialueella on valmistunut 2 126 asuntoa ja rakenteilla on 259 asuntoa. Tontteja on varattu noin 1 285 asunnon tuotantoa vastaava määrä.

Varattavaksi esitetään tontteja Honkasuon alueelta 13 asunnon rakentamiseen sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon.

	Sääntelemätön	Välimuoto	ARA-vuokra	Kokonais määrä
Valmistunut	1 086	667	373	2 126
Rakenteilla	114	93	52	259
Tontti varattu	334	665	286	1 285
Varauskierros	13	0	0	13
Yhteensä	1 547	1 425	711	3 683

Varausesityksen jälkeen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on:

- sääntelemätön tuotanto noin 42 %
- välimuodon tuotanto noin 39 %
- valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto noin 19 %



Hallinta- ja rahoitusmuotojakaumassa on huomioitu valmistuneet ja rakenteilla olevat asunnot sekä varatut ja nyt varattavat tontit asuntomäärissä laskettuna.

Kruunuvuorenranta

Kruunuvuorenrannassa on valmistunut 3 163 asuntoa, rakenteilla on 424 asuntoa ja tontteja on varattu noin 2 160 asunnon rakentamista varten.

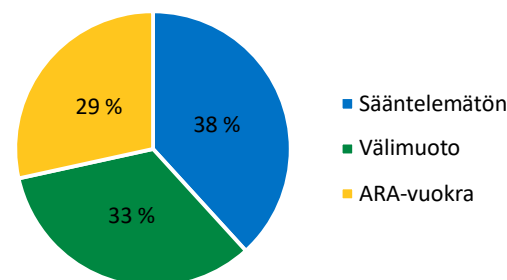
Varattavaksi esitetään tontteja 131 asunnon rakentamiseen sääntelemättömään asuntotuotantoon Koirasaaren alueelta ja Ara-vuokra-asuntotuotantoon Borgströminmäen alueelta.

	Sääntelemätön	Välimuoto	ARA-vuokra	Kokonais määrä
Valmistunut	927	1 166	1 070	3 163
Rakenteilla	142	264	18	424
Tontti varattu	1 109	529	522	2 160
Varauskierros	70	0	61	131
Yhteensä	2 248	1 959	1 671	5 878

Rakentamisen edetessä merenranta-tonteille tontinvaraukset tulevat kohdistumaan erityisesti sääntelemättömään tuotantoon.

Varausesityksen jälkeen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on:

- sääntelemätön tuotanto noin 38 %
- välimuodon tuotanto noin 33 %
- valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto noin 29 %



Hallinta- ja rahoitusmuotojakaumassa on huomioitu valmistuneet ja rakenteilla olevat asunnot sekä varatut ja nyt varattavat tontit asuntomäärissä laskettuna.

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristö**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58213
00099 Helsingin kaupunki
Puhelinvaihte 09 310 1641

www.hel.fi