



§ 243

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamiseksi asuntohankkeita varten

HEL 2019-000988 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle liitteenä 1 olevan taulukon mukaisten tonttien varaamista asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja tai tonttikilpailuja varten liitteestä 2 ilmeneville tahoille liitteen 2 ja sen alaliitteistä ilmenevin ehdoin 31.12.2021 saakka.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti lisäksi, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään edellä mainitut erilliset tonttihaut ja kilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti lopuksi, että kaupunginhallitus toteaa, etteivät liitteen 5 luettelosta ilmenevien hakijoiden hakemukset anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Miia Pasuri. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Silja Hyvärinen: Esityksen liitteenä 2 olevan tontinvarausmuistion osion B "Tonttien yleiset varausehdot" 4. kohdan toiseksi viimeiseksi ja viimeiseksi kappaleeksi lisätään seuraava teksti:

Helsingin kaupunki kannustaa varaajia tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa A2018 -energiatehokkuustasoon sekä muutoinkin kulloinkin voimassa olevaa viranomais määräysten tasoa korkeampaan energiatehokkuuteen sekä toteuttamaan hankkeissa asuntorakentamisen hiilineutraalisuutta edistäviä ratkaisuja. Varauksensaaja on velvollinen viimeistään ennen rakennusluvan hakemista tontin lyhytaikaisen vuokraamisen yhteydessä esittämään selvityksen rakennettavan rakennuksen energiatehokkuudesta sekä mahdollisista muista hiilineutraalisuutta edistävästä ratkaisusta. Mikäli varauksensaajan hankkeen todetaan mainittujen selvitysten perusteella edistävän merkittäväällä ja kunnianhimoisella tavalla rakentamisen energiatehokkuutta sekä kaupungin hiilineutraalisuutta koskevia tavoitteita, voidaan tämä ottaa tulevien yleisten asuntotonttihakujen valmistelussa huomioon yhtenä tontinvarausta puoltavana tekijänä.



Laatu- ja hintakilpailuun varattavien kerrostalotonttien osalta rakennusten tulee edellä mainitusta riippumatta täyttää vähintään A2018 -energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei perustellusta syystä toisin päätetä.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi
Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi
Petra Santos, kiinteistöasiamies, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yhteenvertaustaulukko tontinvarausesityksestä
- 2 Tontinvarausmuistio 16.4.2019 päivitetty Kylk:n päätöksen 7.5.2019 mukaiseksi
- 3 Yhteenvertokartta 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 Perustelumuuistio 16.4.2019
- 9 Lyhyt katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen
- 10 Varausesityksen kokonaisuus kaaviona esitettynä
- 11 Tontinvarausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan kaaviona esitettynä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunki/Maka/Make/MVJ

Otteen liitteet

Liite 1

Liite 2

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle liitteenä 1 olevan taulukon mukaisten tonttien varaamista asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja tai tonttikilpailuja varten liitteestä 2



ilmeneville tahoille liitteen 2 ja sen alaliitteistä ilmenevin ehdoin 31.12.2021 saakka.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää lisäksi, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään edellä mainitut erilliset tonttihaut ja kilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää lopuksi, että kaupunginhallitus toteaa, etteivät liitteen 5 luettelosta ilmenevien hakijoiden hakemukset anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 22.6.2016 § 189 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 määrä 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.

Kaupungilla on varattuna (tilanne 31.12.2018) tontteja eri rakennuttajille, rakentajille sekä kilpailuihin yhteensä noin 23 000 asunnon rakentamista varten, eli noin 1 730 000 k-m². Varaukset vastaa laskennallisesti yli viiden vuoden kaupungin maalle toteutettavaa asuntotuotantotavoitetta (4 320 as/vuosi). Asuntoina laskettuna koko varauksekannasta noin 21 % on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 31 % ns. välimuodon tuotantoon ja noin 48 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Att:lle on varattuna tällä hetkellä (tilanne 31.12.2018) tontteja yhteensä noin 6 000 asunnon rakentamista varten. Tämä vastaa laskennallisesti Att:n neljän vuoden tuotantoa. Koko tontinvarauksekannasta Att:lle on varattuna tällä hetkellä noin 26 %.

Lyhyt katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen on liitteenä 9.

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



Tontinvarausesitys käsittää tontteja yhteensä noin 2 230 asunnon rakentamista varten, eli noin 4 230 asukkaalle. Varattavaksi esitettävien tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 181 300 k-m². Kierros on hieman tavanomaista pienempi, mutta toisaalta uusi varauskierros on tarkoitus saattaa vireille vielä kuluvan vuoden aikana.

Asuntomäärin laskettuna kaikista tontinvarausesityksen tonteista noin 30 % esitetään varattavaksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 38 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 32 % sääntelemättömään asuntotuotantoon. Varausesityksen pääpaino on kohtuuhintaisessa säännellyssä tuotannossa. Säännellyn tuotannon osuus on noin 68 %. Lukema on asetettuja tavoitteita suurempi, sillä myös osa kilpailuihin varattavista tonteista tullaan luovuttamaan säänneltyyn tuotantoon.

Att:n tontinvarauksista 78 % olisi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoa ja 22 % välimuodon asuntotuotantoa. Yleisen tonttahaun perusteella yksityisille sekä kilpailuilla ja/tai erillisillä tonttihuilla varattavaksi esitettävistä tonteista säännellyn kohtuuhintaisen tuotannon osuus on noin 60 %.

Varattavaksi esitettävät tontit mahdollistavat laskennallisesti noin puolen vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon. Asuntojen määrä alittaa siten vuotuisen asuntotuotantotavoitteen. Nyt käsiteltävien tontinvarausten jälkeen kaupungilla olisi kuitenkin varattuna tontteja yhteensä noin 25 200 asunnon rakentamista varten, eli noin 1,91 milj. k-m². Varaukset mahdollistaisi tällöin lähes kuuden vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon (4 320 as/vuosi) ja asuntoja noin 48 000 asukkaalle. AM-ohjelman mukaan tontinvarauksikannan on mahdollistettava vähintään neljän vuoden asuntorakentaminen, joten varauksikannan tilanne on edelleen hyvä.

Tontinvarausesitys ottaa huomioon AM-ohjelman mukaan määräytyvän rahoitus- ja hallintamuotojakauman prosenttisuhteilla 25-30-45. Asuntomäärien mukaan laskettuna varausesityksen jälkeen koko varauksikannasta noin 22 % olisi varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, 32 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 46 % sääntelemättömään asuntotuotantoon. Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon lasketaan mukaan myös opiskelija- ja nuorisoasuminen.

Tontinvarausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmatiimin sekä asemakaavoituspalvelun alueyksiköiden tiimien kanssa. Tontinvarauksista on neuvoteltu kaikkien varauksensaajiksi esitettävien kanssa. Varausesitys tukee asuntotuotannolle asetettujen määrällisten ja muiden tavoitteiden toteutumista.



Esittelijän perustelut

Tontinvarausesitys pääpiirteissään

Tontteja esitetään varattavaksi seuraavista kaupunginosista ja alueilta:

- 10. Sörnäinen, Kalasatama
- 20. Länsisatama, Jätkäsaari
- 26. Koskela
- 33. Kaarela
- 43. Herttoniemi
- 49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta

Tontinvarausesitys käsittää tontteja yhteensä noin 2 230 asunnon rakentamista varten, eli noin 4 230 asukkaalle. Varattavaksi esitettävien tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 181 300 k-m². Tonteista noin 870 asuntoa vastaava määrä (noin 69 600 k-m²) esitetään varattavaksi yksityisille rakennusalan toimijoille, noin 460 asuntoa vastaava määrä (noin 37 000 k-m²) Att:lle ja noin 900 asuntoa vastaava määrä (noin 74 700 k-m²) luovutettavaksi erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyillä. Näin ollen asuntojen lukumäärän mukaan määritettynä varausesityksen tonteista 21 % varattaisiin kaupungin asuntotuotannolle ja 39 % yksityisille toimijoille sekä kilpailuihin 40 %.

Opiskelija- ja nuorisoasunnot

Valtion tukemaan opiskelija-asumiseen esitetään varattavaksi noin 70 asunnon tuotantoa vastaava määrä yhdelle toimijalle Kruunuvuorenrannasta. Valtion tukemaan nuorisoasumiseen esitetään varattavaksi noin 70 asunnon tuotantoa vastaava määrä yhdelle toimijalle Jätkäsaaresta.

Kehittyvä kerrostalo -hankkeet

Varauskierroksella ei ole yhtään Kehittyvä kerrostalo -työryhmän sellaisenaan puoltamaa hanketta. Kiinnostusta on kuitenkin herättänyt osuuskuntamuotoisena toteutettava asuntotuotanto sekä Kehittyvä kerrostalo -työryhmässä että julkisuudessa yleisesti.

Hakemusten ja käytyjen neuvottelujen perusteella esitetään siten kahdelle asunto-osuuskuntamuotoisena asumisena toteutettavalle hankkeelle tontinvarausta. Toiselle, Lakean ”omaksi” -mallia soveltavalle hankkeelle esitetään tontinvarausta Jätkäsaareen Melkinlaiturin alueelle sijoittuvalle tontille ja toiselle Stansvikinkallioon Kruunuvuorenrantaan sijoittuvalle tontille. Molemmat hankkeet tullaan rahoittamaan osaksi valtion 20-vuotisella takauslainalla. Kaupunki haluaa edistää ky-



seisiä hankkeita, jotta saataisiin tietoja ja kokemuksia tästä viime aikoina varsin vähän käytetystä rahoitus- ja hallintamuodosta.

Lisäksi varauskierroksella esitetään tontinvarauksia hankkeille, joissa tarkastellaan eri tyyppisiä kehittämisteemoja hakijoiden omasta aloitteesta. Tarkasteltavia teemoja ovat muun muassa esteettömyys, asuntojen yhdisteltävyys ja jaettavuus sekä energiatehokkaat ja luontoystävälliset energiaratkaisut.

Ryhmärakennuttaminen

Jätkäsaareen sijoittuvaa asunto-osuuskuntahanketta esitetään lisäksi toteutettavaksi rakennuttajakonsulttivetoisena ryhmärakennuttamishankkeena hakemuksen mukaisesti.

Yhteenveto varausesityksestä

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

Taulukkomuotoinen yhteenveto varausesityksestä on liitteenä 1 ja yhteenvetokartta liitteenä 3. Varattavaksi esitettävien tonttien perustiedot ja arvioitu rakentamiskelpoisuuden ajankohta ilmenevät liitteen 1 yhteenvetotaulukosta.

Osalla varattavaksi esitettävistä tonteista ei ole vielä voimassa olevaa asemakaavaa, joten näiden tonttien rakentaminen edellyttää muun ohella asemakaavan voimaantuloa. Valtaosa tonteista arvioidaan saatavan rakentamiskelpoisiksi vuoden 2020 loppuun mennessä tai viimeistään vuoden 2021 aikana, mistä syystä varauksia esitetään vuoden 2021 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. Varattavaksi esitettävien tonttien rahoitus- ja hallintamuoto on määritelty yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmatiimin kanssa. Tonteille esitettävästä rahoitus- ja hallintamuodosta on neuvoteltu ja sovittu tontinvaraajiksi esitettävien kanssa.

Tonteille esitettävää rahoitus- ja hallintamuotoa valittaessa on pyritty huomiomaan kunkin alueen nykyisen asuntokannan ja alueelta jo varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma. Alueilla, joilla on jo



runsaasti valtion tukemia vuokra-asuntoja, varausten painopiste on pyritty ohjaamaan muuhun kuin kyseiseen tuotantoon. Tontille soveltuva rahoitus- ja hallintamuotoa määritettäessä on lisäksi pyritty arvioimaan tonttien rakennettavuutta ja rakentamiskustannuksia. Tontteja, jotka ovat kaavaratkaisujen (esim. pysäköinti) tai muiden ominaisuuksien (esim. maaperä) vuoksi rakennettavuudeltaan erityisen vaikeita ja kallista, ei ainakaan laajemmassa määrin ole järkevää osoittaa valtion tukemaan tuotantoon.

Tontinvarausesitystä laadittaessa on edelleen pyritty arvioimaan aluekohtaisesti asuntojen kysyntätilanne eri rahoitus- ja hallintamuotojen välillä. Att:lle varattavaksi esitettävät tontit esitetään kysyntään liittyvien epävarmuustekijöiden johdosta varattavaksi yleisemmin välimuodon tuotantoon, jolloin Att voi harkintansa mukaan toteuttaa nämä tontit Hitas-, osaomistus- tai asumisoikeusasuntoina. Tämä edistää tonttien rakentumista, kun hankkeen lopullinen rahoitus- ja hallintamuoto voidaan päättää kulloisenkin kysyntätilanteen mukaisena.

Kaikki sääntelemättömään asuntotuotantoon esitettävät tontit esitetään luovutettavaksi erillisellä kilpailulla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä.

Eräillä esikaupunkialueilla tontteja esitetään varattavaksi omistusasuntotuotantoon siten, että vain asuntojen ensimyyntin hinta on säännelty (ns. hintakontrolloitu eli puolihitas asuntotuotanto). Tällöin hanke on kohteen toteuttajan kannalta verrattavissa säänneltyyn asuntotuotantoon, mutta asunnon ostajan kannalta kyse on sääntelemättömästä asuntotuotannosta, koska asuntoihin ei sisälly normaaliin Hitas-tuotantoon kuuluvaa jälleenmyyntihinnan sääntelyä. Kyseiset tontit sijoittuvat alueille, joilla ei asuntojen toteutuskustannuksiin perustuvan myyntihinnan ja alueen asuntojen markkinahinnan välillä ole todennäköisesti suurta eroa eikä näköpiirissä ole merkittävää asuntojen arvonnousua. Asuntojen jälleenmyyntihinnan sääntelystä luopuminen parantane näillä alueilla asuntojen markkinoitavuutta ja myyntiä ja edistänee siten tonttien rakentumista. Ensimmäisen myyntihinnan sääntely puolestaan ehkäisee ylihinnittelun riskiä ensimmäisessä. Asuntojen ensimmäisen myyntihinnan määrittelyssä sekä asuntojen myynnissä noudatettaisiin soveltuvin osin Hitas-tuotannon sääntöjä ja ohjeita, jolloin asuntojen ensimmäisen enimmäishinta perustuisi toteutuskustannuksiin ja asuntojen myynnissä noudatettaisiin arvontamenettelyä.

Hintakontrolloidun tuotannon hankkeet tulevat osaksi kaupungin aluerahmätöskentelyä, jossa hankkeita valmistellaan yhteistyössä kaupungin eri tahojen kanssa. Menettelyn tarkoituksena on valvoa hankkeille asetettuja ehtoja sekä varmistaa mahdollisimman sujuva eteneminen muun muassa rakennuslupaprosessissa. Hintakontrolloituun



omistusasuntotuotantoon varattavat tontit sisältyvät välimuodon asuntotuotannon osuuteen.

Varausesityksen vuokra-asuntotuotannosta noin 70 asuntoa vastaava määrä olisi opiskelija-asuntoja ja noin 70 asuntoa vastaava määrä olisi nuorisoasuntoja.

Tontinvarauskanta toteuttaa tällä hetkellä varsin hyvin AM-ohjelman mukaista tavoitetta rahoitus- ja hallintamuotojakauman osalta. Silti uusien tontinvarausten painottuminen säänneltyyn tuotantoon on perusteltua, koska erityisesti isoilla projektialueilla tullaan seuraavina vuosina luovuttamaan paljon sääntelemättömään tuotantoon

Varausesityksen kokonaisuus suhteellisin prosenttiosuuksin taulukkoina esitettynä on liitteenä 10.

Yleisen tonttihaun perusteella varattavaksi esitettävät tontit

Helsingin kaupunki luovuttaa yksityisille toimijoille asuntotontteja hakemusten ja kilpailujen perusteella. Tonttien suuresta määrästä johtuen valtaosa tonteista luovutetaan hakemusten perusteella suoravarauksin. Hakemusten perustella tehtävät tontinvaraukset valmistellaan pääasiallisesti keskitetysti joko yleisten tonttihakujen yhteydessä tai niitä täydentävien, usein vain tietyn tyyppisille hankkeille suunnattavien niin sanotun ilmoittautumismenettelyjen yhteydessä.

Yleiset tonttihaut suunnataan ammattimaisille rakennuttajille ja rakentajille, mutta ne 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 mm. seuraavia AM-ohjelmaan sekä sitä edeltäviin asuntopoliittisiin ohjelmiin perustuvia vakiintuneita periaatteita ja käytäntöjä:

- Hakemuksessa esitetyn hankkeen tulee toteuttaa kaupungin asettamia asuntopoliittisia tavoitteita.
- Varauksensaajaksi ei esitetä tahoa, joka on laiminlyönyt yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisen.
- Varauksensaajaksi esitettävällä hakijalla tulee olla riittävä tekninen taito sekä rahoitus- ja muut resurssit varattavan tontin rakentamiseksi.
- Lisäksi hakemuksen mukaisen hankkeen tulee olla yleisesti uskottava. Hankkeen uskottavuus selvitetään mm. neuvotteluin.
- Rakennus- ja rakennuttaja-alan kilpailun edistämistä voidaan käyttää tontinvarauksista puoltavana tekijänä uusien toimijoiden osalta.
- Etusijalle asetetaan pääsääntöisesti rakennuttajien ja rakennuttajakonsulttien hakemukset.



- Tontteja varataan hakemusten perusteella vain poikkeustapauksissa (esim. kehittämishankkeet) rakennusliikkeille.
- Etusijalle asetetaan lähtökohtaisesti hakemukset, joissa esitetään tonttia varattavaksi säänneltyyn tuotantoon.
- Vapaarahoitteiseen sääntelemättömään tuotantoon luovutettavat tontit luovutetaan pääsääntöisesti kilpailuttamalla tai erillisellä ilmoitautumismenettelyllä.
- Kehittämishankkeiden osalta Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltava kannanotto puoltaa tontinvaraushakemuksen hyväksymistä.

Edellä mainittuja periaatteita on noudatettu myös nyt käsiteltävänä olevan yleisen tonttihaun valmistelussa.

Yleisessä tonttihaussa saadut hakemukset ja neuvottelut

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikkö kartoitti vuoden 2018 aikana yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien sekä asemakaavoituksen ja rakennusvalvontapalvelun kanssa varauskelpoiset asuntotontit. Varauskelpoisiksi arvioitiin pääsääntöisesti ne tontit, jotka arvioidaan saatavan rakentamiskelpoisiksi viimeistään noin kahden vuoden kuluessa varauspäätöksestä.

Varauskelpoiseksi arvioidut tontit kuulutettiin haettavaksi Helsingin Sanomissa, Rakennuslehdessä ja Hufvudstadsbladetissa 14.9.2018 sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internet-sivuilla.

Yksityisille toimijoille suunnattujen tonttien yhteenlaskettu rakennusoi-keus oli noin 90 600 k-m², mikä vastaa noin 1 150 asunnon rakentamista. Haettavat tontit olivat pääosin kerros- ja rivitalotontteja, jotka soveltuivat erityisesti tuottajamuotoiseen rakentamiseen.

Hakuaikaan mennessä (31.10.2018) tontinvaraushakemuksen jätti yhteensä noin 80 toimijaa ja yhteenliittymää. Näiden lisäksi ennen hakua-ajan alkamista tontit -yksikköön saapuneita hakemuksia (tai hakemuksiksi tulkittavia asiakirjoja) oli kaksi kappaletta.

Neuvotteluihin kutsuttaja hakijoita pyydettiin toimittamaan todistukset yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisesta sekä luottokelpoisuustodistus. Hakemuksista saatujen tietojen perusteella tontti -yksikkö on neuvotellut 19 hakijan kanssa. Neuvotteluihin osallistui kaupungilta tarpeen mukaan kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien edustajat sekä asemakaavoituksen edustajat. Neuvotteluissa tarkennettiin ja täydennettiin hakemuksissa annettuja tietoja. Osalta hakijoista pyydettiin lisäselvityksiä ja hakemuksen täydennyksiä.



Lopullisen varausesityksen ulkopuolelle jätettiin haussa alun perin mukana olleet senioreiden hoiva- ja palveluasumiseen tarkoitetut tontit. Syynä tonttien pois jättämiseen olivat julkisuudessa esiin tuodut epäkohdat, jotka liittyivät kyseisten tonttien palveluntarjoajien toimintaan. Ennen näiden tonttien varaamista on tarpeen käydä periaatteellinen keskustelu siitä, millainen toiminta on kaupungin tavoitteiden ja periaatteiden mukaista.

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

Yleiset perustelut

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

Pääpaino on normaalissa asuntotuotannossa ja erityisesti säännellyssä asuntotuotannossa. Tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaisesti varausesityksen valmistelussa etusijalle on asetettu rakennuttajaorganisaatioiden hakemukset edellyttäen, että rakennuttajalla on arvioitu olevan riittävät taloudelliset ja muut resurssit hankkeen toteuttamiseksi.

Helsingin rakennusalan markkinoille on kaupunkiympäristötoimialan näkemyksen mukaan tunnusomaista pienten ja keskisuurten rakennusliikkeiden suhteellisen vähäinen määrä ja tuotantotapojen yksipuolisuus. Tämä on näkynyt kaupungin tontinluovutuksessa siinä, että pienemmille esikaupunkialueille sijoittuville tonteille on ollut usein vaikea löytää toteuttajia. Tilanteessa on kuitenkin tapahtunut muutosta viime vuosien aikana ja alalle saatujen uusien toimijoiden vaikutus alkaa näkyä.

Tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaan varauksia esitetään rakennusliikkeille vain erityisin perustein. Rakennusalan kilpailun edistämiseksi ja uusien rakennusalan toimijoiden saamiseksi Helsinkiin tontinvarausta esitetään kahdelle uudelle rakennusalan toimijalle Jätkäsaaresta ja Honkasuolta. Tällä tavoin uudet rakennusalan toimijat ja näiden toteutusorganisaatiot pääsevät mukaan Helsingin rakentamisen käytäntöihin ja prosesseihin. Lisäksi uudet toimijat voivat luoda omia alihankintaketjujaan sekä löytää Helsingin alueelta yhteistyökumppaneita tulevia hankkeita varten. Tämä alentaa puolestaan kynnystä osallistua jatkossa Att:n järjestämiin urakkatarjouskilpailuihin ja kaupungin



tontinluovutuskilpailuihin. Lisäksi uusien Hitas-rakennuttajien saaminen Helsinkiin on hyvin toivottavaa vanhojen perinteisten Hitas-rakennuttajien keskittyessä nykyisellään pääasiassa muuhun asuntotuotantoon.

Myös uusille rakennusliikkeille ja rakennuttajille varattavaksi esitettävät tontit tullaan varaamaan pääasiassa säänneltyyn tuotantoon. Varausesityksen valmistelussa uusien toimijoiden osalta kiinnitetään erityistä huomiota varauksensaajan kykyyn ja resursseihin hankkeen toteuttamiseksi.

Helsingin kaupungin asuntokannasta noin 86 % sijoittuu kerrostaloihin ja vain noin 14 % pientaloihin. Suhdeluvun ei odoteta muuttuvan tulevaisuudessa. Kaupungin kilpailukyvyyn kannalta on tärkeää, että kaupunki huolehtii osaltaan kerrostaloasumisen ja -rakentamisen houkuttelevuudesta ja kehittämisestä. Varausesityksen valmistelussa painotetaan yleensä kehittämishankkeita, vaikka tällä varauskierroksella ei yhtään puollon saanutta hanketta mukana ollutkaan.

Hakemukset, jotka eivät anna aiheita toimenpiteisiin

Kaikille hakijoille ei hakemusten suuresta määrästä johtuen voida tällä varauskierroksella esittää varauksia. Samasta syystä ovat varattavat hankekokonaisuudet pääsääntöisesti varsin pieniä verrattuna hakemuksissa esitettyyn. Tällä tavoin on pyritty osoittamaan tontteja mahdollisimman monelle eri hakijalle.

AM-ohjelman seurantaraportit vuosilta 2017-2018 ovat osoittaneet, että erityisesti säännellyn asuntotuotannon osuutta tulisi painottaa varauksia tehtäessä. Tästä syystä on varausesityksen valmistelussa pääpaino ollut kohtuuhintaisessa säännellyssä tuotannossa. Kaupunki varaa tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaan hakemusten perusteella tontteja sääntelemättömään omistus- tai vuokra-asuntotuotantoon vain poikkeustapauksissa. Hakemukset, joissa esitettiin tontin varaamista sääntelemättömään tuotantoon, eivät siten pääsääntöisesti antaneet aiheita tontinvarauksen esittämiseen.

Kaupungin kannalta on tärkeää varmistua siitä, että tontinvaraajalla on riittävä kyky sekä riittävät taloudelliset edellytykset ja muut resurssit usein hyvinkin vaativan rakennushankkeen toteuttamiseksi ilman viivytystä. Tämä korostuu 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.



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

Att:lle esitettävät varaukset

AM-ohjelman täytäntöönpanoa koskevan päätöksen mukaan aiempien kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimen tulee huolehtia kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä.

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

Att:n tuotantotavoitteet huomioiden Att:n suhteellinen osuus tontinvarauksista tulisi olla noin 35 % kaikista varauksista. Att:lla on nykyisellään voimassa olevia tontinvarauksia suhteellisesti vähemmän (26 %) kuin muilla varaajilla, mutta asuntomäärin tarkasteltuna tilanne on hyvä. Att:n tuotantotavoitteiden saavuttaminen edellyttää, että Att:n tonttivaranto on turvattu myös pidemmällä aikavälillä. Se mahdollistaa toiminnan pitkäjänteisen suunnittelun ja resursoinnin. Nyt varattavien tonttien on arvioitu olevan rakentamiskelpoisia jo varausaikana. Lähivuosina toteutettavissa oleviin tontteihin on kiinnitetty erityistä huomiota, sillä Att on ilmoittanut sillä olevan tarvetta juuri lähivuosina rakennettavien asuntojen määrän lisäämiseen. Uusien varausten kohdentaminen Att:lle on siten perusteltua.

Att:n tuotantotavoitteiden tukemiseksi Att:lle esitetään nyt lisävarauksia yhteensä noin 460 asunnon rakentamista varten, eli noin 37 000 km². Varattava määrä ei vastaa Att:n tuotantotavoitteiden mukaista vuosituotantoa. Kuluvana vuonna tullaan kuitenkin järjestämään toinen tontinvarauskierros, jossa Att:lle tullaan varmistamaan riittävä määrä lisävarauksia. Lisäksi viime vuoden marraskuussa eli edellisellä tontinvarauskierroksella varattiin Att:lle tavallista suurempi määrä tontteja. Att:lle esitettävistä varauksista kohdistuu 78 % valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja noin 22 % välimuodon tuotantoon.

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

Kilpailuilla ja/tai erillisillä tonttihauilla varattavaksi esitettävät tontit

Edellä esitettyjen hakemusten perusteella tehtävien ja Att:lle esitettävien tontinvarausten lisäksi esitetään varattavaksi tontteja luovutettavaksi erillisillä kilpailuilla ja/tai tonttihauilla (ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely) yhteensä noin 900 asuntoa vastaava määrä, eli noin 74 700 k-m². Tontit sijoittuvat Länsisataman, Koskelan, Kruunuvuorenrannan



nan Stansvikinkallion, Kuninkaantammen ja Verkkosaaren pohjoisosan alueille.

Uusien maapoliittisten linjausten mukaisesti tonttien vuokraaminen korostuu jatkossa. Näin ollen varauskierroksella hintakilpailuja varten varattavat tontit tullaan esityksen mukaan lähtökohtaisesti kilpailuttamaan kynnysrahamenetelmää käyttäen ja luovuttamaan vuokraamalla.

Kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan päättämään tonttien tarkemmista varausehdoista sekä järjestämään ja ratkaisemaan kilpailut ja/tai tonttihaut.

Kilpailuihin ja muihin tontinluovutusmenettelyihin 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 perustelumuihostiossa.

Keskeiset varausehdot

Tontinvarauksissa esitetään noudatettavaksi liitteen 2 mukaisen tontinvarausmuistion (ja sen liitteiden) tonttikohtaisia ehtoja sekä tontinvarauksissa tavanomaisesti noudatettavia yleisiä varausehtoja. Kaupunkiympäristölautakunta päättäisi 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 päätymään kesken varausajan, jos on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausaikana ja viivästys johtuu varauksensaajasta. Ehtojen mukaan varauksensaajalla on varauspäätöksen nojalla myös oikeus suorittaa maaperätutkimuksia. Tutkimusten tekemiseen liittyy kuitenkin ilmoitusvelvollisuus. Varauksiin esitetään sisällytettäväksi omistusasuntotuotannon osalta perheasuntojen toteuttamista koskevat AM-ohjelman mukaiset ehdot.

Tontinvarausehtoihin esitetään sisällytettäväksi aikaisempien varausesitysten 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 kerrostalotuo-



tannossa tiukennettuja vaatimuksia. Varausesityksen mukaan rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/(m²vuosi), kun sen voimassa olevien määräysten mukaan tulisi alittaa taso 90 kWhE/(m²vuosi).

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

Tontinvarausesityksen vaikutus tontinvaraukseen

Nyt käsiteltävien tontinvarausten jälkeen kaupungilla olisi varattuna tontteja yhteensä noin 25 200 asunnon rakentamista varten, eli noin 1,91 milj. k-m². Varauskanta mahdollistaisi tällöin lähes kuuden vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon (4 320 as/vuosi) ja asuntoja noin 48 000 asukkaalle.

Tontinvarausesitys tasapainottaa nykyisen tontinvarauksen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa. Asuntomäärien mukaan laskettuna varausesityksen jälkeen varaukseen noin 22 % olisi varattu valtion tukemaan pitkän kirkon vuokra-asuntotuotantoon, 32 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 46 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Varausesityksen jälkeen kaupungilla olisi varattuna tontteja opiskelija- ja nuorisotasuntotuotantoon noin 1 300 asunnon rakentamista varten. Vuosittainen tuotantotavoite on AM-ohjelman mukaisesti 300 opiskelija-asuntoa ja 100 nuorisotasuntoa. Rakenteilla on tällä hetkellä noin 500 opiskelija- ja nuorisotasuntoa.

Att:lle olisi varattuna tontteja noin 6 460 asunnon rakentamista varten, mikä vastaa laskennallisesti yli 4 vuoden Att:n tuotantotavoitteiden mukaista tuotantoa. Att:n suhteellinen osuus kaikista tontinvarauksista on varausesityksen mukaisten varausten jälkeen noin 26 %. Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuus kaikista Att:n tontinvarauksista on noin 49 %, mikä vastaa melko hyvin tavoitetasoa (50 %).

Tontinvarausesityksen vaikutus tontinvaraukseen kaupungin tasolla, Att:n tontinvarauksiin sekä keskeisillä projektialueilla on esitetty liitteenä 11 olevissa taulukoissa.

Yhteenveto



Yhteenvedona voidaan todeta, että varausesityksen mukainen tontinvarauskanta noudattaa varsin hyvin asetettuja tavoitteita niin määrällisten tavoitteiden kuin rahoitus- ja hallintamuotojakaumankin suhteen. Tontinvarauksista iso osa kohdistuu kuitenkin erilaisiin kilpailuihin sekä erillisiin tonttihakuihin, joiden järjestämiseen tulee jatkossa osoittaa riittävät resurssit. Lisäksi Att:lle tulee huolehtia riittävä määrä tontinvarauksia seuraavilla varauskierroksilla.

Tulevien vuosien asemakaavoituksessa ja varauksia valmisteltaessa tulee edelleen huolehtia, että valtion tukemalle asuntotuotannolle luodaan riittävät edellytykset. Lisäksi tulee huolehtia siitä, että sääntelemättömälle asuntotuotannolle luodaan tontinvarauksin riittävät edellytykset erityisesti Jätkäsaarella, jossa varauksissa on painotettu tähän saakka säänneltyä kohtuuhintaista tuotantoa.

Lopuksi

Varattavaksi esitettävät tontit mahdollistavat laskennallisesti noin puolen vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon ja asuntoja 4 230 asukkaalle. Toisaalta on kuitenkin syytä huomata, ettei osaa tonteista todennäköisesti saada rakentamiskelpoiseksi seuraavan kahden vuoden kuluessa ja varauksia jouduttaneen jatkamaan.

Seuraavan kerran uusia tontinvarauksia tullaan esittämään kaupunginhallitukselle arvion mukaan vuoden 2019 loppupuolella. Tällöin varattavaksi tulee todennäköisesti tontteja edelleen ainakin Jätkäsaaren, Kruunuvuorenrannan, Kalasataman sekä Honkasuon ja Kuninkaan-tammen alueilta. Näiden varausten yhteydessä tulee huolehtia siitä, että tontteja varataan riittävästi myös sääntelemättömään asuntotuotantoon. Edellä mainituilla alueilla on tähän hyvät edellytykset. Lisäksi Att:lle tulee jatkossa pyrkiä löytämään uusia tontteja erityisesti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi
Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi
Petra Santos, kiinteistöasiamies, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yhteenvedotaulukko tontinvarausesityksestä
- 2 Tontinvarausmuistio 16.4.2019



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	Perustelumuistio 16.4.2019
9	Lyhyt katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen
10	Varausesityksen kokonaisuus kaavioina esitettynä
11	Tontinvarausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan kaavioina esitettynä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kaupunki/Maka/Make/MVJ	Liite 1
	Liite 2

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Linden, Nelskylä ja Villeneuve
Kaupunginkanslia/Randell, Meuronen, Asikainen, Korpi, Kuisma, Loukkaanhuhta, Siren ja Säntti
Kymp/Maka/Make/Heikkilä T.

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 16.04.2019 § 213