



23.01.2023

Asia/11

§ 42

Tonttien varaaminen asuntohankkeita varten

HEL 2022-011955 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian käsittelyn aikana kuultavana olivat johtava tonttiasiamies Marja Hannikainen, asiantuntija Petra Santos, asuntotuotantopäällikkö Seidi Kivisyryjä ja yksikön päällikkö Rami Nurminen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Paavo Arhinmäen ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tonttivarauksen perustelut ja ehdot 2022
- 2 Tontinvaraustaulukko
- 3 Varausaluekartta Puotilanrannan asemakaavamuutosalueelta
- 4 Sijainti- ja kaavakartat
- 5 Katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen Helsingissä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

A)

Kaupunginhallitus varaa Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2025 saakka liitteen 1 mukaisin perusteluin ja ehdoin tontit:

- (AK) 33175/3 (Kaarela, Kannelmäki)
- (AK) 49059/3 (Laajasalo, Yliskylä)
- (AK) 49072/26 (Laajasalo, Yliskylä)



B)

Kaupunginhallitus varaa erillisiä tonttihakuja tai tonttikilpailuja varten liitteen 1 mukaisin ehdoin tontit:

- (AK) 10660/1 (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa),
- (AK) 29088/3 (Haaga, Etelä-Haaga)
- (AK) 33375/3 ja 4 (Kaarela, Honkasuo)
- (AK) 33375/5 (Kaarela, Honkasuo)
- (AK) 33398/2 (Kaarela, Kuninkaantammi)
- (AK) 49306/1 ja 2 (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)

C)

Kaupunginhallitus varaa tonttihakuja tai tonttikilpailuja ja kumppanuuskaavoitusta varten liitteen 1 mukaisin ehdoin:

- Kaupunginosasta 45 (Vartiokylä, Puotila) Puotilanrannan asemakaavamuutosalueelta liitekartan 3 mukaisen alueen.

D)

Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään kohdissa B ja C mainitut erilliset tonttihaut ja tonttikilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

Esittelijän perustelut

Yleistä tontinvarausesityksestä

Tontinvarauskierroksella tontteja varataan seuraavasti:

- Tontit, jotka esitetään varattaviksi Att:lle. Varausesitys kattaa noin 175 asunnon tuotannon (14 400 k-m²).
- Tontit, jotka esitetään luovutettavaksi myöhemmin erillisellä kilpailulla ja/tai tonttihaulla. Varausesitys kattaa noin 1 127 asunnon tuotannon (93 500 k-m²).

Siten tontteja varataan yhteensä noin 1 302 asunnon rakentamiseen noin 2 500 asukkaalle. Todellisuudessa asuntoja toteutuu jonkin verran laskennallista määrää enemmän, sillä asuntojen keskikoot ovat pienentyneet erityisesti sääntelemättömässä tuotannossa. Suuntaus ei ole kaupungin tavoitteiden mukainen ja muun ohella tontinvarausehdoilla pyritään ohjaamaan asuntojakaumaa monipuolisemmaksi.

Asuinrakennusoikeuden määrä esityksessä on yhteensä 107 900 k-m². Liikerakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 900 k-m². Kokonaisuudes-



saan varausesitys on edellisvuoden varauskierrosta (kaupunginhallitus 10.1.2022 § 14, 2 700 asuntoa, 220 825 k-m²) pienempi.

Varattaviksi esitettävät tontit sijaitsevat seuraavissa kaupunginosissa ja seuraavilla alueilla:

- 10. Sörnäinen: Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa
- 29. Haaga: Etelä-Haaga
- 33. Kaarela: Kannelmäki, Honkasuo, Kuninkaantammi
- 45. Vartiokylä: Puotila
- 49. Laajasalo: Yliskylä, Kruunuvuorenranta

Varattaviksi esitettävien tonttien arvioidaan pääsääntöisesti tulevan rakentamiskelpoisiksi varausaikana eli noin kolmen vuoden kuluessa. Nyt varattavilla tonteilla on lainvoimaiset asemakaavat lukuun ottamatta Att:lle varattavia tontteja Yliskylästä. Yliskylän tonttien varauksia voidaan joutua myöhemmin jatkamaan. Varattavaksi esitetään lisäksi alue Puotilasta kumppanuuskaavoitukseen. Tällä alueella lopullinen rakentamiskelpoisuus riippuu muun ohella asemakaavoituksen etenemisestä.

Varattavaksi esitettävien tonttien perustiedot on esitetty liitteessä 2. Sijainti- ja kaavakartat ovat liitteenä 4.

Yleisiä perusteluja täydentävät tontti- ja hankekohtaiset perustelut on esitetty liitteessä 1 (tonttivarauksen perustelut ja ehdot 2022).

Yksityisille toimijoille suunnattua tonttihakua ei järjestetty vuoden 2022 aikana, tontteja ei ollut riittävästi tonttihakua varten. Tämä vaikuttaa suurelta osin varauskierroksen kokoon. Seuraava yleinen tonttihaku on tarkoitus järjestää keväällä 2023.

Varausesitykseen sisältyvien tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojen määrittelyn pohjana ovat toimineet AM-ohjelmassa koko kaupungin tasolle asetetut tavoitteet vuosille 2021-2022 sekä ohjelmassa asetettu tavoite asuntokannan alueellisesta monimuotoisuudesta segregaaion ehkäisemiseksi.

Nyt varattavaksi esitettävien tonttien hallinta- ja rahoitusmuotoja määritettäessä on otettu huomioon kunkin alueen olemassa oleva asuntokanta ja alueiden erityispiirteet, jotta vältytään hallinta- ja rahoitusmuodoiltaan yksipuolisilta alueilta. Pyrkimyksenä on vahvistaa niitä asuimuotoja, joita alueelle tarvitaan lisää. Tonteille esitettävät hallinta- ja rahoitusmuodot on määritelty yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asuminen-yksikön kanssa.



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

Tontinluovutuksiin vaikuttaa merkittävästi myös asemakaavavaranto. Vuosittain asemakaavoja pyritään laatimaan asuntotuotantoon vähintään 700 000 k-m². Valituksista johtuen suurin osa hyväksytyistä asemakaavoista on edelleen eri oikeusasteissa käsittelyssä. Vuonna 2021 asuntotuotantoon hyväksyttiin 890 000 k-m²:n edestä asemakaavoja (26 kpl), joista kahdestatoista, yhteensä noin 756 000 k-m², valitettiin hallinto-oikeuteen. Syyskuussa 2022 noin 1 075 000 k-m² asuinrakennusoikeutta oli eri oikeusasteiden käsittelyssä. Käytännössä tämä on tarkoittanut sitä, ettei kaupungilla ole asemakaavaltaan lainvoimaisia tontteja varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att) tai muille toimijoille.

Tontinvarauksiin ja -luovutuksiin vaikuttaa välillisesti myös maailman taloudellisesta tilanteesta johtuva epävarmuus asuntomarkkinoilla sekä lainojen koroissa. Kuluttajien kasvanut huoli tulevaisuudesta näkyy asuntojen kysynnän laskuna. Oman haasteensa rakentamiseen tuo myös rakennuskustannusten nousu.

Att:lle esitettävät varaukset

Att:lle esitetään varattavaksi tontteja kahdesta kaupunginosasta yhteensä 14 400 k-m² eli noin 175 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Att:lle esitettävistä varauksista (12 500 k-m²) noin 54 % kohdistuu valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon (noin 94 asuntoa) ja noin 46 % välimuodon tuotantoon (noin 81 asuntoa). Att:lle varattavaksi esitettävälle tonteille sijoittuu liikerakennusoikeutta yhteensä 400 k-m².

Vuonna 2021 Att:n rakennuttamia asuntoja valmistui 928, joista valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja oli 647, asumisoikeusasuntoja 92 kappaletta ja Hitas-asuntoja 189 kappaletta.

Att:illä on ollut haasteita useamman Hitas- ja ARA-tuotannon hankkeen kanssa viime vuonna ja edellisvuonna. Hankkeita ei ole saatu käynnistettyä alkuperäisen aikataulun mukaan, koska urakkatarjouksia ei ole saatu ollenkaan tai jos on saatu, ne ovat olleet liian korkeita.

AM-ohjelman täytäntöönpanoa koskevan päätöksen mukaan kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä tulee huolehtia. Vuonna 2022 Att:n tuotantotavoite oli 1 500 asuntoa vuodessa. Tämän



vuoden tavoitetta on nostettu 2 000 asuntoon. AM-ohjelman mukaan tästä Att:n tuotantotavoitteesta puolet tulisi toteuttaa valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona.

Tonttien varaamisella Att:lle luodaan edellytykset saavuttaa tuotantotavoitteet.

Voimassa olevista kaikista tontinvarauksista on Att:lle varattu noin 21,6 % eli noin 5 453 asunnon tuotantoa vastaava määrä (tilanne 31.8.2022). Tämä vastaa noin neljän vuoden tuotantotavoitetta. AM-ohjelman mukainen tavoite on, että kaupungin omalle asuntotuotannolle on varattu 30 % tontinvarauksista.

AM-ohjelman mukaiset tavoitteet kaupungin omalle asuntotuotannolle eivät kuitenkaan saa olla ristiriidassa kaupungin muiden tavoitteiden ja arvojen kanssa. Valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja ei voi ennestään lisätä alueille, joissa kyseistä hallinta- ja rahoitusmuotoa on liikaa, koska kaupungin tulee omilla toimenpiteillään välttää asuntokannaltaan yksipuolisten asuinalueiden syntymistä ja ehkäistä segregatiota.

Osa Att:lle jo varatuista tonteista ei ole nykyisellään kaavoituksen keskenäisyyden, tonttien esirakentamisen tai kunnallistekniikan puuttumisen vuoksi luovutuskelpoisia. Tilanne on sama myös muille toimijoille kilpailuun varattujen tonttien osalta.

Varausten tontti- ja hankekohtaiset perustelut on esitetty liitteessä 1.

Att:lle varattavaksi 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 8 milj. euroa ja pääoma-arvo säänneltyyn tuotantoon luovutettuna noin 6 milj. euroa. Tällöin kaupungin subvention määräksi voidaan arvioida noin 2 milj. euroa.

Kilpailuilla ja/tai erillisillä tonttihauilla varattaviksi esitettävät tontit

Kilpailuilla ja erillisillä tonttihauilla varattaviksi esitetään tontteja yhteensä noin 93 500 k-m² eli noin 1 127 asunnon rakentamista vastaava määrä. Tontteja esitetään sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon lukuun ottamatta Kuninkaantammen tonttia 33398/2, jolle sallitaan myös säänneltyä tuotantoa.

Hintakilpailuihin esitetään varattavaksi tontteja yhteensä noin 203 asunnon rakentamista vastaava määrä. Tontit sijaitsevat Honkasuolla ja Kruunuvuorenrannassa.



Laatukilpailuun esitetään varattavaksi yksi tontti merenrannalta Verkosaaresta noin 269 asunnon rakentamista varten. Tontille sijoittuu asumisen lisäksi liikerakennusoikeutta.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn ja kumppanuuskaavoitukseen esitetään varattavaksi alue Puotilasta Puotilanrannan asemakaava-alueelta. Neuvottelumenettelyn ja kumppanuuskaavoituksen tarkoituksena on hakea uusia teknisiä ratkaisuja vesialueelle sijoittuvan, siltayhteyksin mantereeseen yhdistettävän asuinkorttelin toteuttamiseksi.

Kehittyvä kerrostalo -tonttihakuun esitetään varattavaksi tontteja noin 155 asunnon rakentamista vastaava määrä. Tontit sijaitsevat Etelä-Haagassa, Honkasuolla ja Kuninkaantammessa.

Kehittyvä kerrostalo -tonttihaussa on ensimmäistä kertaa mukana rakennettu kiinteistö. Tälle tontille tulee esittää yksi tai kaksi kehittämisiä-idea siten, että idea koskee sekä peruskorjattavaa rakennusta ja uudistustoimintaa tai siten, että peruskorjattavalle rakennukselle ja uudistustuotannolle esitetään erilliset kehittämissideat.

Perustelut on esitetty liitteessä 1 tonttivarauksien perustelut ja ehdot 2022.

AM-ohjelma

Kaupunginvaltuusto on 11.11.2020 § 313 hyväksynyt Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma 2020). Ohjelmassa määritellään 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 vuosina 2020-2022 asuntotuotannon vuosittainen tavoite on 7 000 asuntoa, joista 4 900 toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Kaupungin oma asuntotuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa. Asuntotuotantotavoitteella pyritään vastaamaan Helsingin kiireään asuntomarkkinatilanteeseen ja samalla pyritään vaikuttamaan asumisen hintatasoon. 4 900 asunnon tason saavuttaminen edellyttää muun muassa, että kaupungilla on tarjota toimijoille rakentamiskelpoisia tontteja eri puolilta kaupunkia enemmän kuin tällä hetkellä.

Elokuun lopussa 2022 tonttivarauksista noin 30 % (noin 565 865 k-m² eli noin 7 457 asuntoa) sijoittui alueille, joiden asemakaava oli vailla



23.01.2023

Asia/11

lainvoimaa eli suunnitteilla, luonnos-, tai ehdotusvaiheessa tai käsiteltävänä oikeusasteissa.

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.

Keskeisimmillä uusilla aluerakentamisen projektialueilla kuten Kalasatamassa, Länsisatamassa, Kruunuvuorenrannassa, Pasilassa, Kuninkaantammassa, Honkasuolla ja Malmin entisen lentokentän alueella asuntotuotannossa toteutetaan kaupungin AM-ohjelman mukaista hallintamuotojakaumaa systemaattisesti. Alueellinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma suunnitellaan kaupunkitasoisessa yhteistyössä jo varhaisessa vaiheessa ennen tonttien varaamista. Projektialueiden hallintamuotojakauma tulee AM-ohjelman mukaiseksi vasta koko alueen valmistuttua. Esimerkiksi Kalasataman ja Jätkäsaaren alueita on rakennettu jo yli kymmenen vuotta ja vasta nyt asuntorakentamisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma alkaa olla AM-ohjelman tavoitteiden mukainen.

Kalasatamassa hallinta- ja rahoitusmuotojakauma olisi varausesityksen jälkeen seuraava:

- 24 % (tavoite: 25 %) valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja,
- 26 % (tavoite: 30 %) välimuodon asuntoja,
- 50 % (tavoite: 45 %) sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja

Jätkäsaarella hallinta- ja rahoitusmuotojakauma olisi varausesityksen jälkeen seuraava:

- 29 % (tavoite: 25 %) valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja,
- 28 % (tavoite: 30 %) välimuodon asuntoja,
- 43 % (tavoite: 45 %) sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja

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

- 20 % (tavoite: 25 %) valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja,
- 40 % (tavoite: 30 %) välimuodon asuntoja,
- 40 % (tavoite: 45 %) sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja



Kruunuvuorenrannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma olisi varausesityksen jälkeen seuraava:

- 28 % (tavoite: 25 %) valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja,
- 35 % (tavoite: 30 %) välimuodon asuntoja,
- 37 % (tavoite: 45 %) sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja

Jätkäsaaren ja 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 mukaisiin hallinta- ja rahoitusmuotoihin. Tavoitteiden mukaiset tulokset alkavat näkyä alueiden valmistuessa. Tonttivarauksissa on varmistettu, etteivät uudet asuntoalueet muodostu pelkästään vuokra- tai omistusasuntovaltaisiksi, vaan alueella on kaikkien hallinta- ja rahoitusmuotojen asuntoja AM-ohjelman mukaisesti huomioiden kuitenkin kunkin alueen jo olemassa oleva asuntokanta ja alueiden erityispiirteet.

Alueilla, joilla vuokra-asuntoja on yli 50 % alueen asuntokannasta, kaupunki pyrkii omilla toimenpiteillään välttämään vuokra-asumisen lisäämistä. Asuntokantaa tarkastellaan oppilaaksiottoalueittain, jotta jokaisen koulun oppilasrakenne muodostuisi monipuoliseksi.

Kaupunkiuudistusalueilla ja kaupunkiuudistusalueen kaltaisiksi luetuilla alueilla ei esimerkiksi vuokra-asumisen määrää tule lisätä, vaan alueille tulee rakentaa uudistuotantona erityisesti omistuspohjaista asumista eli sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasumista sekä välimuodon omistus- ja asumisoikeusasumista.

Varausesitykseen sisältyvien tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojen määrittelyn pohjana ovat toimineet AM-ohjelmassa koko kaupungin tasolle asetetut tavoitteet vuosille 2021-2022 sekä ohjelmassa asetettu tavoite asuntokannan alueellisesta monimuotoisuudesta segregaaion ehkäisemiseksi.

Hitas-tuotanto

Kaupunginvaltuusto päätti AM-ohjelmassa käynnistää valmistelun nykymuotoisen Hitas-järjestelmän lakkauttamisesta ja sen korvaamisesta uudella järjestelmällä, jolla turvataan kohtuuhintainen omistusasuminen.

Päätöksen jälkeen kaupunki on osoittanut tontteja edelleen Hitas-tuotantoon tontinvarauskäytännön mukaisesti. Käytäntöä on tarkoitus



jatkaa siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuusto on tehnyt päätöksen nykyisen Hitas-tuotannon korvaavasta järjestelmästä tai muista toimenpiteistä.

Varausesitys käsittää yhden Att:lle välimuotoon osoitettavan tontin, joka voidaan toteuttaa joko Hitas- ja/tai asumisoikeustuotantona. Lisäksi Kehittyvä Kerrostalo-tonttihakua varten osoitetaan yksi tontti, joka on mahdollista toteuttaa myös Hitas-tuotantona.

Yleiset varausehdot

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

Asuntotonttien hankevaraukset ja tontinluovutuskilpailut vuonna 2022

Tavoitteena oli toteuttaa asuntotonttien hankevarauksia ja tontinluovutuskilpailuja 4 900 asunnon verran vuonna 2022.

Asuntotonttien hankevarauksia ja tontinluovutuskilpailuja oli 3.11.2022 toteutettu noin 2 700 asunnon verran. Loppuvuodesta 2022 asuntotonttien hankevarauksia ja tontinluovutuskilpailuja oli vielä päätöksenteossa arviolta noin 1 200 asunnon verran.

Asuinkerrostalojen täydennysrakentaminen kaupungin vuokraamilla asuntotonteilla

Kaupunginhallitus on 26.4.2021 § 310 hyväksynyt kaupungin maapolitiikassa noudatettavaksi Helsingin maanhankintaan ja asemakaavoitukseen liittyvät maapoliittisia periaatteita koskevat linjaukset sekä niiden soveltamisohjeen, joiden mukaisena tavoitteena on muun muassa edistää täydennysrakentamista vuokratonteilla sekä kannustaa tontinvuokralaisia ja rakennusalan toimijoita kehittämisen ja täydennysrakentamishankkeisiin. Kaupunki käynnistää yhdessä tontinvuokralaisen kanssa vuokratonttia koskevan asemakaavanmuutoksen tekemällä yhteisen kaavamuutoshakemuksen, joka korvaa tontinvarauksen.

Asuntotonttien yhteisiä kaavamuutoshakemuksia on tehty yhteensä kuusi kappaletta lokakuun 2022 loppuun mennessä. Uutta rakennusoikeutta näissä hankkeissa on yhteensä noin 38 000 k-m², mikä vastaa noin 550 asunnon rakentamista.

Tontinvarausesityksen vaikutus varauskantaan



Tämän varausesityksen jälkeen kaupungilla on varattuna tontteja yhteensä noin 1,96 milj. k-m² eli noin 26 455 asunnon rakentamista varten ja asuntoja noin 50 000 asukkaalle.

Varausesityksen jälkeen koko kaupungin alueen varauskannasta on varattuna noin:

- 20 % valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon,
- 25 % välimuodon tuotantoon ja
- 55 % sääntelemättömään tuotantoon.

Yksityisille toimijoille tontteja on varattuna noin 14 779 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Opiskelija- ja nuorisoasumiseen on varattuna tontteja noin 1 121 asunnon rakentamista vastaava määrä. AM-ohjelman mukainen vuosittainen tuotantotavoite vuosille 2021-2022 on 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoa. Varauskanta vastaa lähes neljän vuoden tuotantotavoitetta.

Att:lla on varattuna tontteja noin 5 628 asunnon rakentamista vastaava määrä, mikä vastaa noin neljän vuoden tuotantotavoitetta. Att:n varauksista 51 % on valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja 49 % välimuodon tuotantoon. Koko varauskannasta Att:n osuus on noin 21 %.

Kilpailuja ja erillisiä tonttihakuja varten on varattuna tontteja noin 6 048 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

Asuntorakentaminen jatkui vilkkaana Helsingissä varsinkin Jätkäsaaren, Kalasataman, Sompasaaren ja Pasilan alueilla. Asuntoja valmistui yhteensä 7 105, joista 6 815 valmistui uustuotantona ja laajennuksina. Koko kaupunkiin valmistui lähes 7 000 uutta asuntoa. Uudistuotantona ja laajennuksin valmistuneista asunnoista 92 prosenttia oli kerrostaloasuntoja.

Kaikkien vuonna 2021 valmistuneiden asuntojen keskikoko laski 58 neliömetristä 54,34 neliometriin vuoden 2020 keskikokoon verrattuna. Vaikka huoneistotyypeistä lukumäärältään eniten rakennettiin yhä kak-



sioita (2 120 asuntoa), nousi yksiöiden osuus lähes 31 prosenttiin koko asuntotuotannosta. Vastaavasti suurempien perheasuntojen osuus kokonaistuotannosta pieneni hieman edellisvuodesta.

Vuonna 2021 valmistuneista asunnoista 39 % oli sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (2 636 kpl). Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja valmistui enemmän kuin kertaakaan aikaisemmin 2000-luvun tarkastelujaksolla. Edelliseen vuoteen verrattuna vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja valmistui 1 126 asuntoa enemmän. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentaminen on ollut yleisesti vilkasta kaikissa suurissa kaupungeissa, ei pelkästään Helsingissä. Vapaana olevien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä lisääntyi pandemian aikana ja tyhjillään olevia vuokra-asuntoja on selvästi enemmän kuin ennen koronapandemiaa.

Vuonna 2021 asuntorakentaminen keskittyi erityisesti Jätkäsaaren, Kalasataman, Sompasaaren ja Pasilan alueille. Myös Herttoniemeen, Koskelaan ja Laajasalon Kruunuvuorenrantaan valmistui merkittävä määrä uudisasuntotuotantoa. Merkittävässä roolissa on ollut myös täydennysrakentamiskohteet eri puolilla kaupunkia. Helsingissä asuntorakentaminen on painottunut vahvasti kerrostaloasuntoihin, uudistuotannosta valtaosa on kerrostaloasuntoja.

Vuosi 2022

Vuonna 2022 asuntorakentaminen notkahti verrattuna edellisiin vuosiin. Kaupungin asuntotonttien luovutukselle asetetut tavoitteet saavutettaneen vain osittain. Luovutetun asuinrakennusoikeuden määrä syyskuun loppuun mennessä oli noin 125 000 k-m², mikä vastaa laskennallisesti noin 1 790 asuntoa. Koko vuoden tavoitteena oli luovuttaa asuntotontteja 4 900 asunnon rakentamiseen.

Syyskuun loppuun mennessä oli valmistunut 4 129 asuntoa. Tasaisella tahdilla laskien päädyttäisiin noin 5 500 valmistuneeseen asuntoon, mikä jää kaupungin tavoitteesta (7 000 asuntoa) noin tuhat asuntoa. Valmistuneiden asuntojen määrässä on nähtävissä pientä laskua verrattuna edeltäviin vuosiin.

Myös asuntorakentamisen aloituksissa on nähty pieni notkahdus, jolla on vaikutusta tänä vuonna valmistuvien asuntojen lukumäärään. Heinäsyyskuun aikana rakennuslupia myönnettiin 943 asunnon rakentamiseksi, kun kahtena aiempana vuonna lupia on myönnetty vastaavana ajankohtana keskimäärin noin 1 500 asunnolle. Syyskuun loppuun mennessä oli aloitettu 3 884 asunnon rakentaminen, joista 1 919 asunnon rakentaminen aloitettiin kaupungin luovuttamille tonteille.



Edellä esille nostetuista vuoden 2022 luvuista on pääteltävissä, että rakentamisessa havaittu notkahdus jatkunee myös kuluvan vuoden asuntorakentamisessa. Rakentamista hidastaa erityisesti kustannusten nousu.

Ukrainassa käytävä sota ja sitä seuranneiden pakotteiden aiheuttama yleinen epävarmuus on alentanut kuluttajien luottamusta omaan talouteen. Epävarmuus, inflaatio ja korkojen nousu vähentävät kiinnostusta lainanottoon siirtäen asunnonostoaikeita myöhemmäksi. Tämä näkyy väistämättä omistusasuntotuotannon aloituksissa.

Inflaatio vaikuttaa negatiivisesti kuluttajien talouteen kohonneina kustannuksina etupäässä sähkön, polttoaineiden ja ruoan hinnan voimakkaana nousuna. Hintojen nopea nousu leikkaa kotitalouksien ostovoimaa, mikä heikentää yksityisen kulutuksen kasvunäkymiä. Toisaalta suhteellisen hyvänä jatkuva työllisyyskehitys pitää asuntokysyntää yllä ja pandemian aikana kuluttajille kertyneet säästöt helpottavat selviytymistä kohonneista kustannuksista.

Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset nousivat vuoden 2022 maaliskuussa 7,5 % vuodentakaisesta. Rakennuskustannusten nousu on näkynyt korkeina urakkatarjouksina, mikä heijastuu varsinkin ARA-kohteiden aloituksiin.

Myös sääntelemätön omistusasuntotuotanto on haasteiden edessä, koska kuluttajilla on määrätty määrä rahaa käytettävissä asumiseen. Rakennusyhtiöt eivät voi siirtää nousseita kustannuksia asuntojen myyntihintoihin, minkä johdosta hankkeet siirtyvät toteutettavaksi myöhempään ajankohtaan tai tonttivarauksista jopa luovutaan.

Lähiajan näkymät

Talouden suhdannevaihtelut näkyvät yleensä ensimmäisenä Helsingissä, koska Helsingissä asuntosijoittajia on valtakunnallisesti eniten ja helsinkiläisillä on keskimäärin enemmän asuntovelkaa kuin muilla suomalaisilla. Oman kodin vaihtajat saattavat pitkittää osto- ja myyntiaikeitaan, kun taas asuntosijoittajat laittavat herkemmin sijoitusasunnot myyntiin. Toisaalta sijoitusasuntojen myyntiin tuleminen saattaa auttaa ensiasunnon ostajia ja helpottaa pienten asuntojen etsijöitä löytämään asunnon.

Asuntotuotantotavoitteiden saavuttaminen tulee olemaan haastavaa myös ensi vuonna. Vuoden 2023 taloudellinen kehitys on epävarmaa. Rakennus- ja rahoituskustannusten nousu sekä rakennusmateriaalien saatavuusongelmat heikentävät asuntotuotannon toteutumisen edellytyksiä. Lokakuussa 2022 Rakennusteollisuus RT ry ilmoitti, että rakennusala on kohtaamassa kolmannen kriisin lyhyen ajan sisällä ja että ra-



kentäminen vähenee vuonna 2023 arviolta 2 prosenttia. Oman haasteensa asuntotuotantotavoitteiden saavuttamiseen tuo asemakaavojen viivästyttämisestä, kaatumisesta tai esirakentamisen resurssien puutteesta seuraava rakentamiskelpoisten tai lähes rakentamiskelpoisten tonttien puute.

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.

Tontinvarausesityksessä on huomioitu alueellinen tasapaino ja yksipuolisten asuinalueiden välttäminen ja segregaaation ehkäiseminen. Tänä vuonna varauskierroksen tonteista esitetään varattavaksi prosentuaalisesti eniten sääntelemättömään tuotantoon, johtuen muun muassa Puotilanrannan kumppanuuskaavoitusalueen isosta rakennusoikeuden määrästä. Puotilanrannan asemakaava-alueelta tullaan myöhemmin luovuttamaan tontteja säänneltyyn tuotantoon. Koko Puotilanrannan asemakaava-alueen hallinta- ja rahoitusmuoto vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta, vaikka nyt varattavaksi esitetään tontteja vain sääntelemättömään tuotantoon.

Varattavat tontit mahdollistavat alle puolen vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon ja asuntojen rakentamisen noin 2 500 asukkaalle. Kahdella asuinkerrostalotontilla Laajasalossa ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, joten näiden osalta rakentaminen edellyttää muun ohella asemakaavan voimaantuloa. Suurimman osan varattavista tonteista arvioidaan olevan rakentamiskelpoisia vuoden 2025 loppuun mennessä, mistä syystä Att:n tontinvarauksia esitetään vuoden 2025 loppuun saakka. On mahdollista, että joitakin varauksia joudutaan myöhemmin jatkamaan. Kilpailuihin ja tonttihakuihin suunnatuille tonteille ei esitetä varausaikaa, koska tonteilla ei ole vielä toteuttajaa.

Vaikka uusia tontteja ja alueita kaavoitetaan runsaasti (noin 700 000 km² vuosittain), ei rakentamiskelpoisia tontteja muodostu samassa tahdissa varattavaksi ja luovutettavaksi. Lisäksi suurin osa kaavoista sijoittuu suurille projektialueille, joilta tonttien varaaminen ja luovuttaminen tapahtuu useiden vuosien aikana rakentamisen edetessä vaiheittain.

Myös esirakentamiseen osoitettujen investointirahojen määrä vaikuttaa tonttien rakentamisen aikatauluihin. Vaikka nyt investointirahoja on osoitettu ennätyksellisen suuri määrä kaupunkiympäristön toimialalle, niistä merkittävä määrä ohjautuu suuriin silta- ja raidehankkeisiin.



23.01.2023

Asia/11

Tontinvarausesitys on valmisteltu kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun tontit-yksikössä yhteistyössä asemakaavoituksen sekä kaupunginkanslian aluerakentamisen ja asumisen yksiköiden kanssa. Att on osallistunut valmisteluun sille esitettävien tonttien osalta.

Kaupunkiympäristön toimiala valmistelee ensi vuodelle uuden tontinvarausesityksen.

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

Liitteet

- 1 Tonttivarauksen perustelut ja ehdot 2022
- 2 Tontinvaraustaulukko
- 3 Varausaluekartta Puotilanrannan asemakaavamuutosalueelta
- 4 Sijainti- ja kaavakartat
- 5 Katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen Helsingissä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 13.12.2022 § 689

HEL 2022-011955 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se varaa Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asuntohankkeiden suunnit-



23.01.2023

Asia/11

telua varten 31.12.2025 saakka liitteen 1 mukaisin perusteluihin ja ehdoin tontit:

- (AK) 33175/3 (Kaarela, Kannelmäki)
- (AK) 49059/3 (Laajasalo, Yliskylä)
- (AK) 49072/26 (Laajasalo, Yliskylä)

Edelleen kaupunkiympäristölautakunta esitti, että kaupunginhallitus varaa erillisiä tonttihakuja tai tonttikilpailuja varten liitteen 1 mukaisin ehdoin tontit:

- (AK) 10660/1 (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa),
- (AK) 29088/3 (Haaga, Etelä-Haaga)
- (AK) 33375/3 ja 4 (Kaarela, Honkasuo)
- (AK) 33375/5 (Kaarela, Honkasuo)
- (AK) 33398/2 (Kaarela, Kuninkaantammi)
- (AK) 49306/1 ja 2 (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)

Edelleen kaupunkiympäristölautakunta esitti, että kaupunginhallitus varaa tonttihakuja tai tonttikilpailuja ja kumppanuuskaavoitusta varten liitteen 1 mukaisin ehdoin alueet:

- Kaupunginosasta 45 (Vartiokylä, Puotila) Puotilanrannan asemakaavamuutosalueelta liitekartan 3 mukainen alue.

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

Lautakunta kannustaa virkavalmistelua kokeilemaan kynnysraha kilpailuja myös kaikkein arvokkaimmilla tonteilla, ml. merenrantatontit, jotta kaupunki saa laajasti kokemusta erilaisista maanluovutusvaihtoehdoista.

Osaksi seuraavia AM-ohjelmaneuvoitteluita tuotetaan kattava analyysi ja vertailu maanluovutuksen toteutuksista sekä tehdään taloudellinen arvionti maan myymisen ja vuokraamisen haitoista sekä hyödyistä.

Käsittely

13.12.2022 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Asian aikana kuultavana oli asiantuntija Petra Santos. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Olli-Pekka Koljonen: Lisätään päätöstekstiin:



1) Lautakunta kannustaa virkavalmistelua kokeilemaan kynnysrahakilpailuja myös kaikkein arvokkaimmilla tonteilla, ml. merenrantatontit, jotta kaupunki saa laajasti kokemusta erilaisista maanluovutusvaihtoehdoista.

2) Osaksi seuraavia AM-ohjelmaneuvotteluita tuotetaan kattava analyysi ja vertailu maanluovutuksen toteutuksista sekä tehdään taloudellinen arvionti maan myymisen ja vuokraamisen haitoista sekä hyödyistä.

Kannattaja: Anni Sinnemäki

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

29.11.2022 Pöydälle

22.11.2022 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178
marja.hannikainen(a)hel.fi
Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi