



24.04.2017

Kaj/3

## § 453

### Valtuutettu Kaarin Taipaleen toivomusponsi ARA- ja välimuodon tavoitteiden toteutumisesta

HEL 2016-007921 T 00 00 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 22.6.2016 hyväksymän toivomusponnen (Taipale) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi  
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914  
timo.meuronen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Taipale Kaarin, toivomusponsi 2, Kvsto 22.6.2016 asia 3

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Ponnen ehdottaja

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Hyväksyessään 22.6.2016 Kotikaupunkina Helsinki, Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma) kaupunginvaltuusto hyväksyi samalla seuraavan toivomusponnen:

”AM-ohjelman ja sen myötä kohdassa (75) mainitun seuraavan selvitysheotuksen ”Kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017



mennessä selvitys syistä, miksi ARA- ja välimuodon tavoitteita ei ole saavutettu ja ehdotetaan toimenpiteitä tavoitteisiin pääsemiseksi” kaupunginvaltuusto edellyttää, että selvitetään myös, miten tontinluovutussehtoja voidaan hyödyntää kyseisten tavoitteiden saavuttamiseksi.”  
(Kaarin Taipale)

Selvitystä varten on saatu lausunnot kiinteistölautakunnalta ja asuntotuotantotoimikunnalta.

#### Asuntotuotannon tavoitteet

Kaupunginvaltuuston hyväksymän AM-ohjelman asuntotuotantotavoitteena on 6 000 asunnon rakentuminen vuosittain. Tavoite jakaantuu hallinta- ja rahoitusmuotoihin siten, että asunnoista 25 % (1 500 asuntoa) toteutuu ara-vuokra-asuntoina, 30 % (1 800 asuntoa) välimuodon asuntoina ja loput 45 % (2 700 asuntoa) sääntelemättöminä vuokra- ja omistusasuntoina.

Ara-vuokra-asuntotuotantoon lasketaan kaikki valtion pitkän korkotuen turvin rakennetut asunnot (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001). Ryhmään lasketaan niin tavanomaiset, opiskelija- ja nuorisoasunnot kuin erityisryhmille kohdennetut asunnot. Näiden asuntojen keskeiset ominaisuudet ovat omakustannusperusteinen vuokrataso, säännelty asukasvalinta sekä velvollisuus pitää asunnot vuokrakäytössä laina-ajan (40 vuotta).

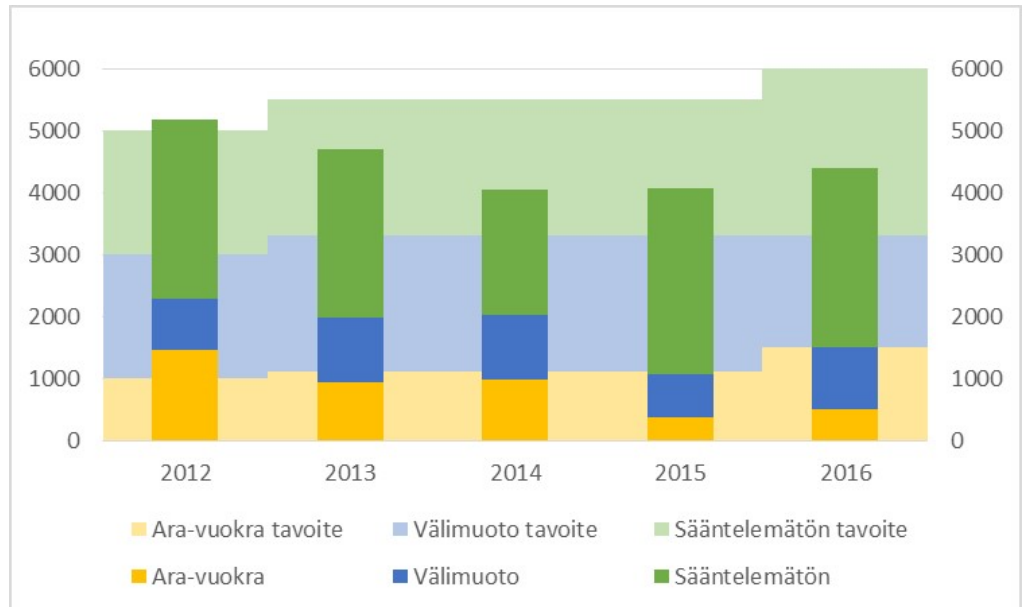
Välimuodon asuntotuotantoon kuuluvat Hitas- ja hintakontrolloidut omistusasunnot, asumisoikeusasunnot (asumisoikeuslaki 650/1990), osaomistusasunnot sekä takauslainan turvin toteutettavat vuokra-asunnot (laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksestä 856/2008) ja korkotukilain (604/2001) turvin toteutettavat omaksi lunastettavat asunto- osakeyhtiömuotoiset vuokra-asunnot. Välimuodon asuntoihin kohdentuu sääntelyä, mutta vähäisempää kuin ara-vuokra-asuntoihin. Myös valtion uusi tukimuoto ns. lyhyen korkotuen rahoitusmuoto (laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta 574/2016), on AM-ohjelmassa katsottu tarkoituksenmukaiseksi laskea kuuluvaksi välimuodon tuotantoon kevyemmän sääntelyn, vapaan vuokranmäärityksen ja lyhyen rajoitusajan vuoksi.

#### Asuntotuotanto vuosina 2012–2016

Vuosina 2012–2016, kun huomioidaan aikaisempien vuosien alhaisemmat tuotantotavoitteet, kokonaistavoitteesta on toteutunut noin 81 %. Keskimäärin tämä on vastannut 4 473 asunnon valmistumista vuosittain. Tästä määrästä valtion tukemia ara-vuokra-asuntoja on ollut noin 19 % ja välimuodon asuntoja vajaa 21 %. Opiskelija- ja nuorisoasunnot on huomioitu ara-vuokra tuotantona koko tarkastelujaksolla, vaikka



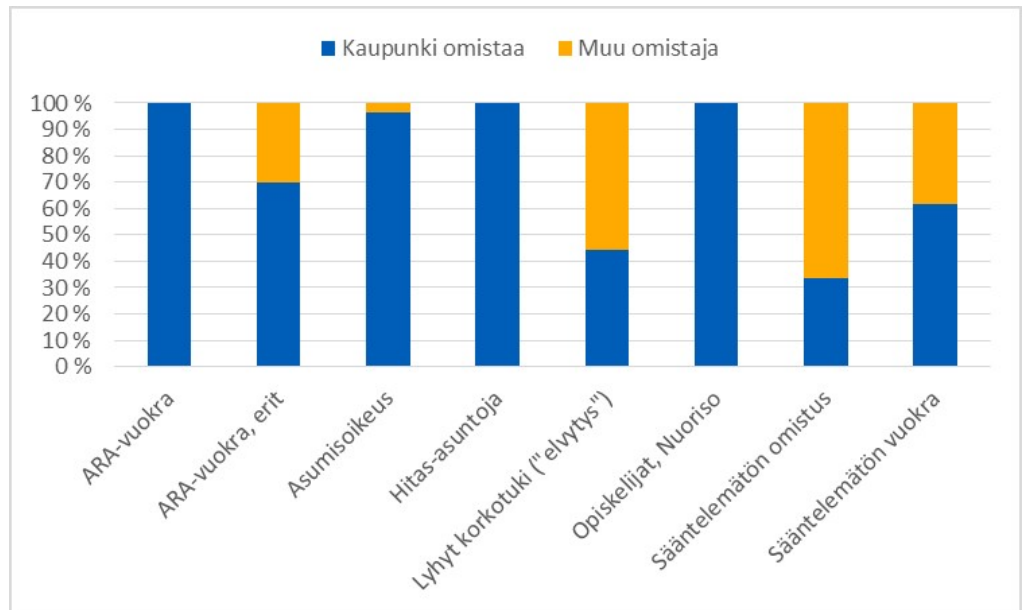
vuosina 2012–2015 ne silloin voimassaolleen AM-ohjelman mukaan laskettiin välimuodon tuotannoksi. Välimuodon tuotantona on näinä vuosina toteutunut pääosin Hitas-omistusasuntoja (53 %) sekä asumi-soikeusasuntoja (46 %).



Kuva 1. Vuosina 2012–2016 valmistuneiden asuntojen määrä ja tavoite hallintamuodoittain.

Helsingin kaupunki omistaa asuntotuotantoon käytettävästä maasta noin 70–75 %. Vuosina 2012–2016 valmistuneista asunnoista kaupungin maalle on rakentunut noin 66 %. Hallintamuotojakauma kaupungin maan ja muiden maanomistajien välillä on merkittävästi erilainen. Kaupungin maalle rakentuneista asunnoista ara-vuokratuotantoa on ollut noin 29 % ja välimuodon tuotantoa noin 33 %. Muu osuus on ollut sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja, noin 38 %.

Vuosina 2012–2016 Helsingin asuntotuotannosta on valmistunut yksityisen tai valtion omistamalle maalle 34 %. Tämä tuotanto on ollut lähes poikkeuksetta (94 %) sääntelemätöntä tuotantoa. Yksityiselle tai valtion maalle näinä vuosina valmistunut ara-vuokra-tuotanto on kaikki kohdentunut erityisryhmille, pääosin pitkäaikaisasunnottomille.



Kuva 2. Vuosina 2012–2016 valmistuneiden asuntojen suhteellinen määrä maanomistuksen mukaan. (Aineistosta puuttuu n. 1 600 asuntoa, joiden hallintamuotoa tai maanomistusta ei ole selvitetty. Nämä asunnot ovat pääosin käyttötarkoituksen muutoksia.)

### Kaupungin oma asuntotuotanto

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa. Tavoite vastaa neljännestä koko kaupungin tavoitteesta ja on noin 35 % kaikista kaupungin maalle toteutettavista asunnoista. Kaupungin oman tuotannon rakennuttamisesta vastaa asuntotuotantotoimisto (Att).

Oman tuotannon tavoite jakaantuu hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan puoliksi välimuodon ja ara-vuokratuotannon kanssa. Att:n tavoitteena on siis rakentaa 750 ara-vuokra-asuntoa, mikä on 50 % koko ara-vuokarakentamisen tavoitteesta ja 750 välimuodon asuntoa, joka vastaa noin 42 % kaikesta välimuodon tuotannosta. Att:n osuus ara- ja välimuodon asuntotuotantotavoitteista on huomattava ja Att:n onnistumisella omissa hankkeissaan on erittäin merkittävä rooli kohtuuhintaisen asuntotuotannon kokonaismäärien toteutumisen kannalta.

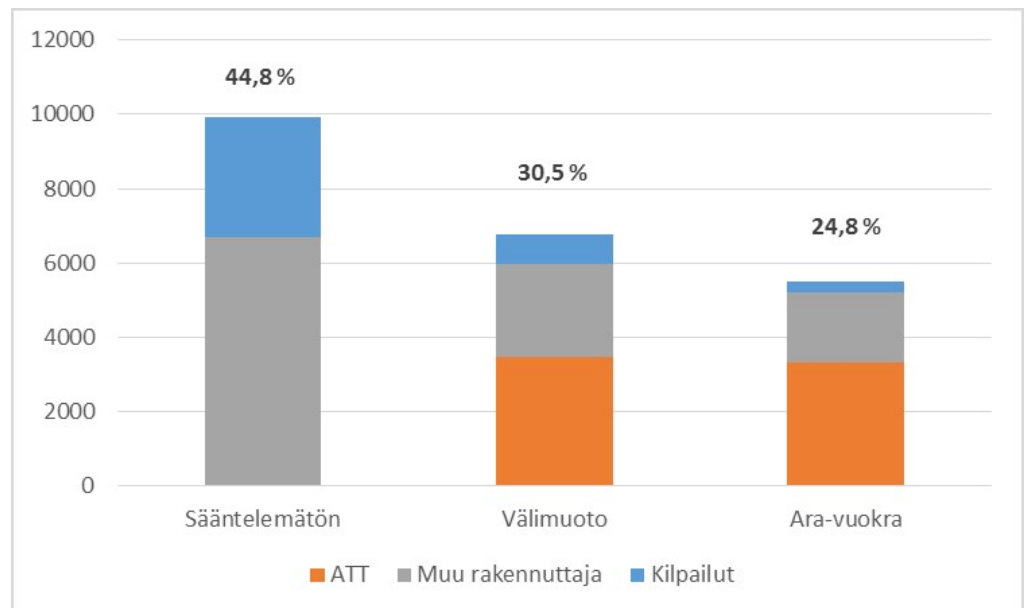
Vuosina 2012–2016 Att on rakennuttanut 3 864 asuntoa. Näistä ara-vuokra-asuntoja on ollut 1 656, eli noin 43 %. Att:n osuus kaikista näinä vuosina valmistuneista ara-vuokra-asunnoista on noin 39 %, mutta jos erityisryhmille suunnattuja asuntoja ei huomioida, niin Att:n osuus on yli 78 %. Välimuodon asuntoina Att:n rakennuttamana on valmistunut 1 154 asumisoikeusasuntoa ja 1 034 Hitas-omistusasuntoa.



## Hallinta- ja rahoitusmuodon toteuttaminen maanomistuksittain

AM-ohjelmassa edellytetään, että tavoitteen mukainen hallintamuotojakauma toteutuu maanomistuksesta riippumatta. Kaupungin maalla tavoite toteutetaan tontinluovutuksen keinoin. Valtion edellytetään sitoutuvan omalla ja luovuttamallaan maalla noudattamaan ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa. Yksityisen maanomistuksen osalta hallintamuotojakauman toteutumista ohjataan maankäyttösuojimuksilla.

Kaupunki varaa vuosittain suuren määrän asuntotontteja erilaisia asuntohankkeita varten. Hankkeiden hallinta- ja rahoitusmuotoa ohjataan haluttuun suuntaan tontinluovutusehtojen avulla. Tontinvarauksen tavoite AM-ohjelman mukaisesti on neljän vuoden rakentamista vastaava tontinvarauskanta ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Vuoden 2016 lopussa tontteja oli varattuna noin 22 200 asunnon rakentamiseksi. Näiden tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojakauma vastaa yhtälailla kaikkien varausten osalta kuin Att:n varaustenkin osalta tavoitteiden mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa.



Kuva 3. Varatut tontit vuoden 2016 lopussa asuntoina hallinta- ja rahoitusmuodon sekä varauksen saajan mukaan.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välillä solmittiin vuonna 2016 maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016–2019 (MAL-sopimus), jossa mm. luodaan edellytyksiä asuntotuotannon merkittävälle lisäämiselle. Sopimuksessa linjataan, että valtio vaikuttaa omistajaohjauksessaan siihen, että valtion tarpeista vapautuvat, asuntorakentami-



seen soveltuvat alueet luovutetaan kohtuuhintaisesti ensisijaisesti kunnille tai toissijaisesti muulle alueen lopulliselle omistajalle. Lisäksi MAL-sopimuksen mukaan valtio myötävaikuttaa tontinluovutuksen keinoin valtio-omisteiselle A-Kruunulle asetettujen asuntotuotantotavoitteiden toteutumiseen. A-Kruunu rakennuttaa omistukseensa tavallisia 40-vuotisia korkotuettuja ara-vuokra-asuntoja Helsingin seudulla. Välimuodon tuotantoon liittyen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara) huomioi päätöksenteossään sopimuksen asuntotuotantotavoitteet ja suunnitaa pääosan asumisoikeusasuntojen päätöksistä Helsingin seudulle.

Valtiolla on merkittäviä maanomistuksia Pasilassa. Keski-Pasilan Rata-pihakorttelit on uusi ehdotusvaiheessa oleva kaava-alue, joka sijaitsee pääosin valtion maalla. Kaavassa on noin 130 000 kem<sup>2</sup> asumisen kerosalaa, joka alueen toteutuksesta tehdyn sopimuksen mukaan luovutetaan rakentamiselle hallinta- ja rahoitusmuodoiltaan AM-ohjelman periaatteiden mukaisesti.

Jo ennen nyt voimassaolevaa MAL-sopimusta, valtio on myynyt Helsingin kaupungille alueita asuntorakentamiseen Malminkartanosta ja Kunnikaantammesta. Kaavoitetut tontit on varattu ara-vuokra tai välimuodon tuotantoon pääosin Att:lle. Ensimmäiset näistä tonteista ovat rakenteilla.

Kaupunki pyrkii varmistamaan valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon sekä välimuodon tuotannon toteutumisen yksityisellä maalla maankäytösopimusten avulla silloin kun se on mahdollista. Käytännössä tämä tulee kyseeseen kaavoitettaessa laajempia yksityisessä omistuksessa olevia alueita. Pienten yksittäisten tonttien osalta säännellyn tuotannon edellytystä on vaikea asettaa, koska hankkeet eivät useinkaan ole luontevasti jaettavissa useampaan hallinta- ja rahoitusmuotoon. Pienissä kohteissa säännellyn tuotannon vaade voisi alentaa yksityisen maanomistajan halua edistää kaavamuutosta, millä olisi negatiivinen vaikutus kaupungin kokonaisasuntotuotantomääriin.

Kaupungin vuokraamien tonttien käyttötarkoituksen muutokset asumiseen ovat lisääntyneet viime vuosina. Käyttötarkoituksen muutos edellyttää kaavamuutoksen lisäksi olemassa olevan maanvuokrasopimuksen muuttamista tai uuden sopimuksen tekemistä. Näiden hankkeiden osalta tulevan asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuoto päätetään normaalin tontinvarauskäytännön mukaisesti kaupunginhallituksen vaaruspäätöksellä. Käyttötarkoituksen muutokset koskevat lähes poikkeuksetta yksittäistä kiinteistöä, joten tapauksissa törmätään usein samoihin haasteisiin kuin maankäytösopimusten osalta edellä todettiin.

Valtion tukeman tuotannon osalta voi haasteeksi muodostua Ara:n linjaus, jonka mukaan se ei salli ns. neuvottelu-urakoita kaupunkien luo-



vuttamalla tonteilla. Käyttötarkoituksmuutokseen tähtäävien hankkeiden aloitteentekijänä ja toteuttajana toimii yleensä rakennusliike, joka ei useinkaan voi toteuttaa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Tällöin osa hankkeesta tulee antaa rakennusliikkeestä erilliselle valtion tukemaa tuotantoa toteuttavalle toimijalle, joka kilpailuttaa hankkeen urakat. Mikäli kyseessä on kuitenkin esim. pysäköintiratkaisujen vuoksi rakennusteknisesti ja/tai juridishallinnollisesti vaativa kohde, saattaa rakennustöitä suorittavien toimijoiden määrän lisääntyminen vaikeuttaa ja hidastaa hankkeen toteutusta ja heikentää hankkeessa aloitteellisen toimijan kiinnostusta hankkeen edistämiseen.

Merkittävimmät syyt ara- ja välimuodon asuntotuotannon tavoitteista jäämiselle ovat säännellyn tuotannon rakentuminen vain kaupungin omistamalle maalle sekä kaupungin oman tuotannon suuri osuus näistä hallinta- ja rahoitusmuodoista. Kaupungin tulee jatkossakin huolehtia asuntotonttien varauskannan oikeasta hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta sekä riittävästä varannosta kaupungin omaan tuotantoon. Yhtälailla kaupungin tulee huolehtia muiden kuin kaupungin omistaman maan kaavoittamisen osalta, että maankäyttösopimuksissa huomioidaan erityisesti hallinta- ja rahoitusmuototavoite. Tällä hetkellä on vireillä useita maankäyttösopimusneuvotteluja isommista aluekokonaisuuksista, joissa pystytään noudattamaan AM-ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakautusta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi  
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914  
timo.meuronen(a)hel.fi

Liitteet

1 Taipale Kaarin, toivomusponsi 2, Kvsto 22.6.2016 asia 3

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**  
Ponnen ehdottaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



24.04.2017

Kaj/3

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia  
Kaupunginvaltuusto

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 15.12.2016 § 515

HEL 2016-007921 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

### Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet

Uuden AM-ohjelman mukaisena tavoitteena on rakentaa Helsinkiin 6 000 asuntoa vuosittain. Kaupungin omistamalle ja luovuttamalle maalle rakennettavien asuntojen osuus tästä on 4 320 asuntoa. Edellisen asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (2012) mukainen kokonaistavoite oli 5 000 asuntoa vuodessa. Tämä tavoite nostettiin 5 500 asuntoon vuonna 2013.

2000-luvulla asuntotuotannon määrä on ollut laskusuuntaista aina vuoteen 2010 asti, jonka jälkeen rakentaminen on kääntynyt nousuun. Tuotantotavoitemäärissä on näin ollen jääty jo lähtökohtaisesti jälkeen, vaikka muun muassa uusien projektialueiden myötä asuntotuotanto onkin piristynyt. Vuosina 2012 - 2015 on kokonaistuotantotavoitteesta toteutunut jo noin 84 % (valmistuneet asunnot). Tästä määrästä on ollut valtion tukemia vuokra-asuntoja noin 13 % ja välimuodon asuntoja noin 27 %.

### Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto ja välimuodon asuntotuotanto

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite on uuden AM-ohjelman mukaisella 6 000 asunnon vuositavoitteella laskettuna 1 500 ara-vuokra-asuntoa (25 %) ja 1 800 välimuodon asuntoa (30 %). Edeltävien vuosien vastaavat tavoitteet ovat olleet 20 % valtion tukemia vuokra-asuntoja (1 100 asuntoa) ja 40 % välimuodon asuntoja (2 200 asuntoa).

Kaupunki varaa vuosittain suuren määrän asuntotontteja erilaisia asuntohankkeita varten. Jo nykyisin hankkeiden hallinta- ja rahoitusmuotoa ohjataan haluttuun suuntaan tontinluovutusehtojen avulla. Kaupungin luovuttamien tonttien osalta AM-ohjelman mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on toteutunut lähes tavoitteiden mukaisesti, vaikka määrällisistä tavoitteista onkin jääty jälkeen.





Kaupungin luovuttamalle maalle toteutuu valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa ja välimuodon tuotantoa siis varsin hyvin. Sen sijaan yksityiselle ja valtion maalle ei ole toteutunut säänneltyä tuotantoa kuin marginaalisesti, mikä on vaikeuttanut asetettujen tavoitteiden saavuttamista koko kaupungin tasolla. Jotta kokonaistavoitteisiin päästäisiin, tulee huolehtia siitä, että myös valtion ja yksityisessä omistuksessa olevalle maalle toteutettava asuntotuotanto noudattelee ainakin kohtuullisesti asetettuja tavoitteita. Edelleen kokonaistavoitteisiin pääseminen edellyttäisi todennäköisesti kaupungin maalle toteutettavalta asuntotuotannolta ainakin jossain määrin kokonaistavoitteesta poikkeavaa jakamaa. Erityisesti valtion tukemaan tuotantoon soveltuvia tontteja on kuitenkin kaupungin mailla vain rajallisesti tarjolla ja säännellyn asuntotuotannon keskittäminen voimakkaasti kaupungin maalle voisi johtaa kaupungin omistamien alueiden osalta yksipuolistavaan asuntokantaan.

Edellä mainittujen haasteiden ratkaisemisen kannalta myönteisenä kehityksenä on pidettävä kesällä 2016 neuvotellun MAL-sopimuksen linjasta, jonka mukaan valtio vaikuttaa omistajaohjauksessaan siihen, että valtion tarpeista vapautuvat, asuntorakentamiseen soveltuvat alueet luovutetaan kohtuuhintaisesti ensisijaisesti kunnille ja toissijaisesti muulle alueen lopulliselle omistajalle. Lisäksi MAL-sopimuksen mukaan valtio myötävaikuttaa tontinluovutuksen keinoin valtio-omisteiselle A-Kruunulle asetettujen asuntotuotantotavoitteiden toteutumiseen. A-Kruunu rakennuttaa omistukseensa pitkän korkotuen ara-vuokra-asuntoja Helsingin seudulla.

Kiinteistötoimi pyrkii varmistamaan valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon toteutumisen yksityisellä maalla maankäyttösopimusten avulla silloin kun se on mahdollista. Käytännössä tämä tulee kyseeseen kuitenkin vain kaavoitettaessa laajempia yksityisessä omistuksessa olevia alueita. Pienten yksittäisten tonttien osalta tätä edellytystä on vaikea asettaa, koska hankkeet eivät useinkaan ole luontevasti jaettavissa kovan rahan tuotantoon ja säänneltyyn asuntotuotantoon. Pienissä kohteissa tämä voisi myös merkittävästi alentaa yksityisen maanomistajan halua edistää kaavamuutosta ja näin tällä voisi olla negatiivinen vaikutus kaupungin kokonaisasuntotuotantomääriin.

Kaupungin vuokraamien yritystonttien käyttötarkoituksen muutokset asumiseen ovat lisääntyneet viime vuosina. Käyttötarkoituksen muutos edellyttää kaavamuutoksen lisäksi olemassa olevan maanvuokrasopimuksen muuttamista/uusien sopimusten tekemistä. Näiden hankkeiden osalta tulevan asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakauma päätetään jo nykyisellään etukäteen erikseen kaupunginhallituksen varauspäätöksellä. Näissäkin tilanteissa törmätään usein samoihin haasteisiin kuin maankäyttösopimusten osalta edellä todettiin. Lisäksi valtion tukeman tuotannon osalta voi haasteeksi muodostua Asumisen rahoitus- ja



kehittämiskeskus ARA:n linjaus, jonka mukaan se ei salli ns. neuvotte-  
lu-urakoita kaupunkien luovuttamilla tonteilla. Koska tällaisten käyttötär-  
koitusmuutokseen tähtävien hankkeiden aloitteentekijänä ja toteuttaja-  
na toimii yleensä kuitenkin rakennusliike, joka ei useinkaan voi toteut-  
taa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, tulee osa hankkeesta an-  
taa rakennusliikkeestä erilliselle valtion tukemaa tuotantoa toteuttavalle  
toimijalle, joka kilpailuttaa hankkeen urakat. Mikäli kyseessä on kuiten-  
kin esim. pysäköintiratkaisujen vuoksi rakennusteknisesti ja/tai juridis-  
hallinnollisesti vaativa kohde, tämä saattaa rakennustöitä suorittavien  
toimijoiden määrän lisääntyessä vaikeuttaa ja hidastaa hankkeen toteu-  
tusta ja näin heikentää hankkeessa aloitteellisen toimijan kiinnostusta  
hankkeen edistämiseen.

### Kaupungin oma asuntotuotanto

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa.  
Tämä vastaa noin 35 % kaikista kaupungin maalle toteutettavista asun-  
noista. Rakennuttamisesta vastaa asuntotuotantotoimisto (Att). Tavoit-  
teena on rakentaa 750 ara-vuokra-asuntoa ja 750 välimuodon asuntoa.  
Siten Att:n osuus ara- ja välimuodon asuntotuotantotavoitteista on huo-  
mattava, ja Att:n onnistumisella omissa hankkeissaan on erittäin mer-  
kittävä rooli kohtuuhintaisen asuntotuotannon kokonaismäärien toteutu-  
misen kannalta. Mikäli Att ei pääse määrällisiin tuotantotavoitteisiinsa,  
kohtuuhintaiselle asumiselle asetettuja tavoitteita on erittäin vaikea  
saavuttaa. Att:n tuotantotavoitteiden varmistamiseksi tulee huolehtia  
riittävästä tonttivarannosta. Viime vuosina onkin Att:lle varattujen tont-  
tien määrään ja rakentamiskelpoisuuteen kiinnitetty erityistä huomiota.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

#### Lisätiedot

Miia Pasuri, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34439  
mii.pasuri(a)hel.fi

### Asuntotuotantotoimikunta 07.12.2016 § 195

HEL 2016-007921 T 00 00 03

### Lausunto

Asuntotuotantotoimikunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lau-  
sannon:

### Tonttitilanne, tonttien rakentamiskelpoisuus ja muut perusedellytykset

<b>Postiosoite</b> PL 10 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunginkanslia@hel.fi	<b>Käyntiosoite</b> Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 <a href="http://www.hel.fi/kaupunginkanslia">http://www.hel.fi/kaupunginkanslia</a>	<b>Puhelin</b> +358 9 310 1641 <b>Faksi</b> +358 9 655 783	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6	<b>Tilinro</b> FI0680001200062637 <b>Alv.nro</b> FI02012566
--	---	---	------------------------------	--



Tuotannon perusedellytys on rakentamiskelpoinen tonttivaranto. Asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien määrä on ilahduttavasti kasvanut viime vuosina: tällä hetkellä kaupungilla on omaan tuotantoon varattuna tontteja noin 7500 asunnon verran, luvussa on mukana kuluvan vuoden 2016 tuotanto.

Tuleville vuosille 2017-2021 tontteja on varattuna 5500 asunnon tuotantoa varten. AM-ohjelmassa määritellään, että häiriöttömän tuotannon varmistamiseksi tonttivarantoa tulisi olla noin neljän vuoden tarpeeseen joka on 6000 asunnon tuotantoa vastaava tonttivaranto. Hanke-suunnitteluun, suunnitteluun ja urakkakilpailuun tulisi hankkeissa varata keskimäärin noin 1½-2 vuotta aikaa.

Asuntotuotantotoimisto on nostanut viimeisen vuoden aikana tuotantoon AM-ohjelman tavoitteeseen.

#### Tonttivarannon rakentamiskelpoisuus

Osa asuntotuotantotoimikunnalle varatuista tonteista on varaushetkellä vielä keskeneräisiä rakentamiskelpoisuudeltaan esimerkiksi kaavoituksen, infran rakentamisen tai esirakentamisen osalta. Tontit saattavat olla myös väliaikaisessa käytössä, joka tulee huomioida pohjatutkimusten aikatauluttamisessa. Pohjatutkimus on edellytys hankkeen suunnittelun eteenpäin viemiselle.

Viime vuosina käytössä ollut kumppanuuskaavoitusmenettely on hyvä mahdollisuus toteutuskelpoisuuden varmistamisessa sekä kaupungin koko prosessin kokonaisaika-aulun hallinnassa. Menettely pidentää hankkeen läpimenoaika tontinvarauksesta rakentamisen aloittamiseen, mutta tiivistää kokonaisprosessia kaavoituksesta rakentamiseen poikkeamistarpeiden vähentymisenä. Kumppanuuskaavoitus edellyttää onnistuakseen tiivistä yhteistyötä tavoitteiden yhteensovittamisessa.

Kohtuuhintaisen ARA- ja välimuodon tuotannon tavoitteiden saavuttamiseksi varsinaisten kumppanuuskaavojen ohella osassa tonteista tehdään kaavallista yhteistyötä hankkeen toteuttamisedellytysten parantamiseksi. Kaavavaiheen kehitystyö pidentää hankkeen alkuvaihetta, mutta parantaa onnistumisen edellytyksiä urakkakilpailuvaiheessa.

#### Keinoja

Tällä hetkellä rakentamiskelpoisten tonttien rakentuminen on ATT:ssa nopeaa ja sujuvaa. Tehokkuuden mahdollistavat osaltaan selkeät tontinvaraukset, joissa varataan tarkoituksenmukaisia kokonaisuuksia. Esimerkiksi yhteisen autokannen ympärillä oleva tiivis kortteli voidaan sujuvimmin rakennuttaa, jos se on varattu kokonaisuutena. Kokonaisuus vähentää yhteensovituksesta aiheutuvia riskejä ja tuo kustannus-



säästöjä rakentamisessa. Mikäli kokonaisuuden varaaminen ei ole mahdollista, olisi muiden toimijoiden tärkeää olla samassa aikataulusa.

Tontinvarausehdot määrittävät mm. hallintamuotoja, pinta-alatavoitteita, alueellisia varausehtoja, Hitas-ehtoja ja tonttiosaston ohjeita. Alueelliset varausehdot sekä asemakaavat saattavat sisältää varsin yksityiskohtaisia ohjeita. Yksityiskohtaisuutta ohjauksen välineenä on hyvä käyttää harkiten, koska eri syistä aiheutuvat poikkeamistarpeet tuovat aina prosessiin oman lisänsä.

#### Kohtuuhintaisen ARA- ja välimuodon tuotannon varmistaminen

Asuntotuotantotoimiston tavoitteena on rakennuttaa 750 ARA-vuokra-asuntoa ja 750 välimuodon asuntoa joka vuosi. ARA-tuotanto on erityisen herkkää riskeille toteutuskelpoisuudessa, ja etenemisen varmistamiseksi on jo lähtökohtien oltava siihen soveltuvat.

Kaupungin oma asuntotuotanto ja AM-ohjelman tavoitteet edellyttävät kaikilta osapuolilta yli hallintokuntarajojen aktiivista asennetta ja yhteistyötä. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tarvitsemien tonttien saatavuuden, soveltuvuuden ja toteutuskelpoisuuden varmistamiseksi tulee yhteistyötä edelleen jatkaa. Tärkeää on myös varmistaa eri hallintokuntien kanssa rakentamiskelpoisuuden valmistuminen suunnitellulla tavalla.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Seidi Kivisyryä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331  
seidi.kivisyrya(a)att.hel.fi