



11.4.2006

Kaupunginhallitus

Khs dnro	2006-69/591
Strn dnr	
Saap./Anl.	25-04-2006
	42

SUUNNITELMA TONTINVARAUSTEN JA ASUNTO-OHJELMAN TAVOITTEIDEN LÄHENTÄMISEKSI

Kv 2005-2578

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus totesi kokouksessaan 13.2.2006, että kumulatiivinen tontinvarausten summa poikkeaa oleellisesti kaupunginvaltuuston päättämästä asunto-ohjelmasta. Kaupunginhallitus kehotti kiinteistölautakuntaa valmistelemaan kiireellisesti suunnitelman varausten ja asunto-ohjelman lähentämiseksi toisiaan.

Kiinteistölautakunnan laatimassa selvityksessä ja suunnitelmassa käydään läpi asuntotonttien varausten ja asunto-ohjelman tavoitteiden erot ja niiden syyt sekä ehdotetaan toimenpiteitä näiden lähentämiseksi. Pääsyynä tavoitteiden sekä tuotannon ja varausten eroihin on tavoitteiden voimakas muuttaminen vuoden 2003 lopussa. Muutos vaikuttaa asuntotuotantoon vasta usean vuoden viiveellä. Suunnitelman mukaan uusia varauksia tehtäessä ja varauksia jatkettaessa sekä muutoinkin varaajien kanssa neuvoteltaessa pyritään saavuttamaan tavoitteet. Toisaalta laadittaessa tänä vuonna uutta asunto-ohjelmaa sen tavoitteet olisi syytä määritellä niin, että pääpaino on kaupungin maalla tapahtuvan asuntotuotannon kokonaismäärässä ja jakaumassa eri hallintamuotoihin.

Tonttien varaamisesta päättäminen siirrettiin kaupunginhallitukselle

Kaupunginvaltuusto päätti 16.11.2005 lisätä kaupunginhallituksen johdosääntöön kohdan, jonka mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen. Lautakunta on tämän päätöksen tultua voimaan tehnyt tonttien varaamisesta esitykset kaupunginhallitukselle.

Kaupunginhallitus käsitteli ensimmäisen kerran asuntotonttien varaustilannetta kokouksissaan 6.2.2006 ja 13.2.2006. Samassa yhteydessä kaupunginhallitus päätti 58 tontin varaamisesta asuntotuotantoon. Asuntojen lukumäärä näillä tonteilla on yhteensä noin 950 asuntoa.



11.4.2006

Kaupunginhallituksen kehoitus

Varausten osalta kaupunginhallituksen päätöksessä 13.2.2006 (222 §) todettiin lisäksi seuraavaa:

"Vielä kaupunginhallitus toteaa, että kumulatiivinen tontinvarausten summa poikkeaa oleellisesti kaupunginvaltuuston päättämästä asunto-ohjelmasta. Kaupunginhallitus kehottaa kiinteistölautakuntaa valmistelemaan kiireellisesti suunnitelman varausten ja asunto-ohjelman lähentämiseksi toisiaan."

Liitteenä olevassa muistiossa on selvitys asiasta

Edellä mainitun kaupunginhallituksen toteamuksen ja kehotuksen mukaan kiinteistölautakunnan on laadittava suunnitelma tontinvarausten ja asunto-ohjelman lähentämiseksi toisiaan.

Kirjeen liitteenä olevassa muistiossa on käyty melko perusteellisesti läpi varaustilanne, viime vuosien asuntotuotanto ja näiden suhde asunto-ohjelman tavoitteisiin. Lopuksi esitetään ehdotuksia varausten ja tavoitteiden lähentämiseksi.

Jos tarkastellaan ohjelmakauden kahden ensimmäisen vuoden asuntotuotannon ja varausten määrää suhteessa asunto-ohjelman tavoitteiden jakaumaan, voidaan esittää seuraava taulukko:

**Asunto-ohjelman tavoitteet suhteessa
asuntotuotantoon 2004–2005 ja tonttien varauksiin**

Rakennuttaja/tuotantolaji	Ato 2004-2008 tuotantotavoite asuntoja	%	tuotanto 04-05 as.	varaukset 1.1.06 asuntoja	varaukset+ tuotanto as.	%	erotus %
Att/AV	3150	24	707	791	1498	16	-8
Yks/AV	750	6	699	892	1591	18	+12
Att/AAO, OV	1500	12	158	268	426	5	-7
Yks/AAO, OV	1300	10	447	524	971	11	+1
Att/OOH	500	4	157	530	687	8	+4
Yks/OOH	2750	21	131	834	965	11	-10
Att/OO	500	4	215	280	495	5	+1
Yks/OO	2550	20	632	1792	2424	27	+7
Yhteensä	13000	100	3146	5911	9057	100	



11.4.2006

Taulukon ensimmäisessä sarakkeessa on asuntotuotannon tavoite 13 000 asuntoa koko viisivuotiskaudelle 2004 - 2008. Toisessa sarakkeessa on tavoitteen jakauma prosentteissa. Kolmannessa sarakkeessa on vuosina 2004 - 2005 alkanut 3 146 asunnon tuotanto. Neljännessä sarakkeessa ovat 5 911 asuntoa vastaavat tontinvaraukset, joita ei ollut alettu rakentaa 1.1.2006. Viidennessä ja kuudennessa sarakkeessa on aloitusten ja varausten summa 9 057 asuntoa ja prosenttijakauma. Viimeisessä sarakkeessa on tavoitteen ja edellisen prosenttisarakkeen erotus. Miinusmerkkiset luvut tarkoittavat vajausta ja plusmerkkiset ylitystä verrattuna tavoitteisiin.

Vajausten osalta on syytä todeta, että viiden vuoden ohjelmakautta on vielä jäljellä lähes kolme vuotta, joten vajaukset ovat tässä vaiheessa luonnollisia ja lisävarauksia on mahdollista vielä tehdä.

Tavoitteita muutettiin vuoden 2003 lopussa

Asunto-ohjelmasta päätettäessä 10.12.2003 kaupunginvaltuustossa muutettiin tavoitteita melko voimakkaasti verrattuna edelliseen ohjelmaan. Hitas-tuotannon määrää kasvatettiin 600:sta 650 asuntoon vuodessa, mutta suhteellinen osuus kasvoi 17 prosentista 25 prosenttiin. Muiden kuin asuntotuotantotoimiston rakennuttamissa valtion tukemissa vuokra-asunnoissa määrää laskettiin 500 asunnosta 150 asuntoon vuodessa, ja suhteellinen osuus laski neljästätoista prosentista kuuteen prosenttiin. Asuntotuotantotoimiston vuokra-asuntojen tavoite laski 800 asunnosta 630 asuntoon, mutta suhteellinen osuus pysyi lähes ennallaan muuttuen 23 prosentista 24 prosenttiin.

Varaukset vuonna 2003 ja sitä aiemmin oli tehty silloisen ohjelman tavoitteiden mukaan. Koska hankkeiden valmistelu varauspäätöksen jälkeen kestää monasti jopa vuosia, uudet päätökset vaikuttavat tuotantoon vasta merkittäväällä viiveellä. Lisävarauksia erityisasuntotuotantoon on tehty melko vähän asunto-ohjelmapäätöksen jälkeen.

Erityisasumisen hankkeet vähenevät mutta eivät lopu

Muiden kuin asuntotuotantotoimiston vuokra-asuntojen tuotantoon ja varsinkin erityisasuntotuotantoon näyttää kysyntä kaupungille saapuneiden lukuisten hakemusten perusteella olevan jossakin määrin suurempi kuin nykyisen ohjelman mukainen 150 asuntoa vuodessa.

Postiosoite PL 2200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Käyntiosoite Katariinankatu 1 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kv	Puhelin +358 9 1691	Faksi +358 9 169 3582	Tilinro 800012-62637	Y-tunnus 0201256-6 Alv.nro FI02012566
---	---	-------------------------------	---------------------------------	--------------------------------	---



11.4.2006

Asunto-ohjelman tavoitteita olisi syytä tarkentaa

Uuden asunto-ohjelman laadinta on meneillään, ja ohjelmasta on tarkoitus tehdä päätös kaupunginvaltuustossa vuoden loppuun mennessä.

Ohjelman tavoitteet olisi syytä määritellä nykyistä väljemmin eikä jakaa niitä moniin tarkkoihin rahoitus- ja hallintomuotoja sekä rakennuttajaa koskeviin luokkiin.

Ohjelman tavoitetasoa on syytä laskea lähemmäksi tuotantomahdollisuuksia eli kaupungin maalle ei pystyttäne rakentamaan paljoakaan yli 2 000 asuntoa vuodessa. Kokonaistuotantotavoite ja hallintasuhdejakauma lienee syytä asettaa tavoitteissa ensi sijalle selvästi ennen rakennuttajavoitteita.

Hallintasuhdejakauma voisi edelleen olla jaettuna esim. neljään luokkaan: tuettuihin vuokra-asuntoihin (ARA-tuotanto sekä kaupungin mahdollinen ns. Harava), asumisoikeus- ja vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin, omistusasuntotuotantoon hitas-ehdoin ja omistusasuntotuotantoon ilman hitas-ehdoja. Tällä tasolla olisi siis tärkeää kunkin rahoitus- ja hallintamuodon tuotannon kokonaismäärä.

Selvästi edellä mainittujen tavoitteiden jälkeen voisi olla jako rakennuttajien kesken eli asuntotuotantotoimiston ja muiden rakennuttajien osuus koko kaupungin maalla tapahtuvasta tuotannosta. Tällä tasolla määriteltäisiin kaupungin oman tuotannon vuotuinen kokonaistavoite.

Ohjelman tavoitteiden toteutumista tarkasteltaessa on syytä keskittyä tuotannon kokonaismäärän ja hallintasuhdejakauman seuraamiseen. Lisäksi voitaisiin kiinnittää huomiota asuntotuotantotoimiston tuotannon kokonaismäärään. Tällöin tuotannon jakauma voi vaihdella suurestikin olosuhteiden mukaan.

Alueen määrittelyä tulisi tarkentaa

Mikäli valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuutta halutaan rajoittaa alueellisesti, tulisi tarkasteltavan alueen rajaus olla selvästi nykyistä laajempi. Uustuotannossa alue voisi olla noin 100 000 k-m²:n luokkaa. Täydennysrakentamisessa ei aluerajauksista eikä prosenttiosuutta ole syytä käyttää, vaan harkita varaukset tapauskohtaisesti ottaen huomioon suhteellisen laajasti ympäröivän alueen hallintamuotojakauma.

Postiosoite

PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
real.estate@hel.fi

Käyntiosoite

Katariinankatu 1
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kv>

Puhelin

+358 9 1691

Faksi

+358 9 169 3582

Tilinro

800012-62637

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



11.4.2006

Valtion maiden käyttöön on syytä kiinnittää huomiota

Valtion omistamalle maalle on asunto-ohjelmassa arvioitu voitavan rakentaa vuodessa yli 300 asuntoa. Valtion organisaatiot ovat pyrkineet saamaan tonteistaan mahdollisimman hyvän tuoton ja myyneet tonttejaan systemaattisesti eniten tarjoaville. Viime aikoina valtion edustajat ovat kuitenkin painottaneet tonttien saamista kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Mikäli valtion tontteja saataisiin myös kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon, helpottaisi se painetta kaupungin maalla.

Kehotuksen toteuttamisessa on kaksi keinoa

Kaupunginhallituksen kehotusta voidaan toteuttaa kahdella keinolla.

Uusia asuntotonttien varauksia tehtäessä ja vanhoja varauksia jatkettaessa voidaan tilannetta korjata vähitellen vastaamaan paremmin tavoitteita. Varauksia jatkettaessa ja muutoinkin neuvoteltaessa varaajien kanssa on mahdollista tarvittaessa muuttaa hankkeen rahoitus- tai hallintamuotoa. Monesti hankkeiden suunnitteluun on kuitenkin tässä vaiheessa sitoutunut niin paljon kustannuksia, etteivät muutokset ole enää kohtuudella mahdollisia.

Ohjelman tavoitteet tulisi myös priorisoida ja väljentää niitä jonkin verran. Näiden keinojen käytöllä kiinteistölautakunta uskoo voitavan päästä varsin lähelle nyt esillä olevaa tavoitetta.

Suunnitelma varausten ja asunto-ohjelman lähentämiseksi toisiaan

Liitteenä olevassa muistiossa on melko laajasti käyty läpi asuntonttien tuotannon ja varausten kehitystä ja suhdetta asunto-ohjelman 2004 - 2008 tavoitteisiin sekä keinoja lähentää näitä.

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallituksen kehotuksen mukaisena suunnitelmana seuraavaa:

- Seuraavissa kaupunginhallitukselle tehtävissä tontinvaraus- sekä varausten jatko- ja muutosesityksissä pyritään mahdollisuuksien mukaan saamaan kumulatiivista varausten summaa asunto-ohjelman tavoitteiden mukaiseksi.
- Uuden asunto-ohjelman tavoitteet asetetaan niin, ettei tavoitteita yksilöidä moniin samaan aikaan noudatettaviin osatavoitteisiin, vaan ensimmäiseksi asetetaan asuntotuo-



11.4.2006

tannon kokonaistavoite ja eri hallintomuotojen kokonaistavoitteet ja vasta sitten rakennuttajakohtaiset tavoitteet.

- Asunto-ohjelmassa noudattava aluemääritelmä tarkennetaan niin, että suurilla uustuotantoalueilla tarkoitetaan vähintään 100 000 k-m²:n suuruisia kohteita. Täydennysrakentamisessa määrällistä rajausta ei käytetä, mutta tarkastellaan tarvetta monipuolistaa ja kohentaa ympäröivän alueen kaupunki- ja väestörakennetta.
- Asunto-ohjelmassa varaudutaan edelleen tarpeen mukaiseen erityisasuntojen tuotantoon ottaen huomion käytettävissä oleva tonttien kokonaisvaranto.
- Kaavoituksessa ja toteutusprojektien toiminnassa painotetaan entistä enemmän määrällisiä ja aikataulutavoitteita sekä asemakaavojen laatimista niin, että myös kohtuuhintainen asuntotuotanto on mahdollista.
- Neuvotteluin ja sopimuksin valtion kanssa varmistetaan valtion tonttien saaminen kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Lisätiedot:

Kivelä Tuomas, tonttiasiamies, puhelin 169 3294

KIINTEISTÖLAUTAKUNTA

XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

Kai Hagelberg
puheenjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Helena Rantanen
apulaisosastopäällikkö

LIITE

Muistio tontinvarausten ja asunto-ohjelman tavoitteiden lähentämisestä

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Katariinankatu 1 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kv	+358 9 1691	+358 9 169 3582	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566

Tonttien varaamisesta päättäminen siirrettiin kaupunginhallitukselle

Kaupunginvaltuusto päätti 16.11.2005 lisätä kaupunginhallituksen jotosääntöön kohdan, jonka mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen. Lautakunta on tästä lisäyksestä alkaen tehnyt tonttien varaamisesta esitykset kaupunginhallitukselle.

Kaupunginhallitus käsitteli ensimmäisen kerran asuntotonttien varaustilannetta kokouksissaan 6.2. ja 13.2.2006. Samassa yhteydessä kaupunginhallitus päätti 58 tontin varaamisesta asuntotuotantoon. Asuntojen lukumäärä näillä tonteilla on yhteensä noin 950 asuntoa.

Kaupunginhallitus on lisäksi päättänyt erillisten esitysten perusteella yhdentoista muun asuntotontin varaamisesta. Näistä yhdeksän oli pienentalotontteja ja kaksi suuria kerrostalotontteja. Näillä tonteilla on yhteensä noin 200 asuntoa.

Varaukset on tehty kaupunginhallituksessa lautakunnan esitysten mukaisesti

Lautakunta on siis tehnyt esitykset tonttien varauksista. Kaupunginhallitus on tähän mennessä päättänyt kaikista varauksista lautakunnan esityksen mukaisesti lukuun ottamatta Tapaninvainiosta vanhusten palvelutaloa varten varattavaksi esitettyä tonttia nro 39049/2, jonka osalta kaupunginhallituksen esityslistalla todetaan kiinteistölautakunnan esityksestä jäävän epäselväksi, onko sosiaalitoimella ja kiinteistötoimella asiasta yhteinen näkemys. Siksi katsotaan olevan perusteltua, että kyseinen varaus valmistellaan uudelleen käsiteltäväksi. Asian uudelleen valmistelu on käynnissä, ja sosiaalivirasto ja -lautakunta ovat ottaneet varaukseen myönteisen kannan.

Erityisasumiseen kiinnitettiin erityistä huomiota

Kaupunginhallituksen esityslistatekstissä 13.2.2006 todettiin erityisasumisesta seuraavaa:

"Kaj toteaa, että kiinteistölautakunnan katsauksessa tonttien lisävarauksista suhteessa asunto-ohjelman tavoitteisiin huomio kiinnittyy tonttivarauksiin, jotka on tehty erityisasunnoille. Muiden kuin kaupungin toimesta tehtäviä säänneltyjä vuokra-asuntoja on varauksissa huomattavasti enemmän kuin asunto-ohjelman tavoitteissa on asetettu. Ylitys on ollut peräti 994 asuntoa.

Näistä säännellyistä vuokra-asunnoista valtaosa on erityisryhmille tulevia asuntoja. Kiinteistölautakunta on esittänyt syiksi tähän lopputulokseen esimerkiksi sen, että kaupunki on sitoutunut osallistumaan pääkaupunkiseudun asunnottomuuden poisto-ohjelmaan, jossa Helsingin

osuus on ollut yhteensä 2 000 asunnon aikaansaaminen asunnottomille. Toinen peruste suurelle erityisasuntomäärälle on, että erityisryhmien asunnot on pääsääntöisesti tehty Y- ja AKS-tonteille, joille ei ilman asemakaavamuutosta olisi voitu rakentaa tavallisia asuntoja. Asunto-ohjelman tavoite 750 asuntoa koko ohjelmakaudelle yksityiseen säänneltyyn vuokra-asuntotuotantoon on kiinteistölautakunnan mukaan ollut liian pieni.

Kiinteistölautakunnan selvityksen mukaan erityisasuntoja ei ainakaan kokonaan tulisi laskea ARA-vuokra-asuntotavoitteen piiriin. Y-tonteille tehdyt erityisasunnot voitaisiin kiinteistölautakunnan mielestä lukea kaupungin välttämättömiin palveluihin eikä varsinaiseen asuntotuotantoon. Toinen peruste sille, että erityisasuntoja ei kokonaisuudessaan tulisi laskea asunto-ohjelman määrällisiin tavoitteisiin, on kiinteistölautakunnan mukaan erityisasuntojen pieni koko. Erityisasuntojen koko vaihtelee 32–53 k-m² kun tavallisten vuokra-asuntojen koko vuonna 2004 oli 69 k-m² ja muissa asunnoissa 85 k-m². Selvityksen mukaan asuntojen lukumäärinä esitetyt tilastot erityisasunnoista antavat ylimitoitettun kuvan verrattuna niiden käyttämään kerrosalaan ja tontteihin (790 erityisasuntoa vastaa 500 tavallista asuntoa).

Kaj toteaa edellä mainituista perusteista, että asunto-ohjelman tavoitteiden tulkitsemisessa tulisi olla varovainen. Asunto-ohjelmassa tuotantotavoitteet on nimenomaan esitetty asuntojen lukumäärinä. Tämä pitäisi olla lähtökohtana asunto-ohjelman toteutumista seurattaessa ja uusia varauksia valmisteltaessa. Toinen asia on, että saattaa olla olemassa hyviä perusteita ylittää tai alittaa eri hallintamuotojen määrällisiä tavoitteita. Tulevan asunto-ohjelman valmistelussa erityisasuntokysymykseen on kiinnitetty huomiota ja tarkoitus on, että jatkossa tontteja varattaessa Khs pääsee esittämään kantansa asiaan.

Uuden asunto-ohjelman valmistelussa on myös pantu merkille vaikeus joka käytännössä syntyy siitä, että ohjelmakauden tuotantotavoitteet asetetaan hienojakoisen asuntojen erilaisten hallinta- ja rahoitusmuotojen perusteella. Joissakin rahoitus-/hallintamuodoissa tuotantotavoitteet on nyt ylitetty, joissakin ne on alitettu. Määrällisten tavoitteiden lisäksi asunto-ohjelmassa on aluekohtaisia tavoitteita, jotka tähtäävät sosiaalisesti monipuolisen asukasrakenteen aikaansaamiseen asuinalueille. Tulevaan asunto-ohjemaan pyritään kehittämään uusia välineitä, joilla asunto-ohjelmaa voidaan käytännössä toteuttaa ja asetettuja tavoitteita seurata entistä paremmin.

Herttoniemen Hitsaajankadun tontti nro 43011/27, jossa entinen toimitalontti varataan Nuorisosäätiölle vuokra-asuntoja varten, on painavista elinkeinopoliittisista syistä johtuen perusteltua, vaikka Herttoniemenrannan alueen asunto-ohjelman mukaisen asuntojen hallinta- ja rahoitustavoitteiden perusteella tarvetta olisi hitas-omistusasuntokohteelle. Varattavan tontin vieressä sijaitsee Rautaruukki Oy:n pääkonttori. Yhtiöllä on akuutti tarve saada lisää autopaikkoja. Nuorisosäätiön hank-

keessa asia voidaan ratkaista siten, että autopaikkoja voidaan osoittaa Rautaruukki Oy:lle sen tarvitsema määrä.”

Kaupunginhallituksen kehotus

Varausten osalta kaupunginhallituksen päätöksessä todettiin seuraavaa:

”Vielä kaupunginhallitus toteaa, että kumulatiivinen tontinvarausten summa poikkeaa oleellisesti kaupunginvaltuuston päättämästä asunto-ohjelmasta. Kaupunginhallitus kehottaa kiinteistölautakuntaa valmistelemaan kiireellisesti suunnitelman varausten ja asunto-ohjelman lähentämiseksi toisiaan.”

On siis laadittava suunnitelma

Edellä olevan kaupunginhallituksen toteamuksen ja kehotuksen mukaan on siis laadittava suunnitelma tontinvarausten ja asunto-ohjelman lähentämiseksi toisiaan. Suunnitelman esittämiseksi on tarpeen käydä läpi nykytilanne ja siihen johtaneet päätökset ja olosuhteet. Tämän jälkeen käydään läpi mahdollisuudet korjata tilannetta sekä esitetään suunnitelma.

Varausten ja tuotannon jakauma poikkeaa asunto-ohjelman tavoitteista

Kiinteistölautakunnan tontinvarauksia koskevassa esityksessä kaupunginhallitukselle käytiin seikkaperäisesti läpi asunto-ohjelman 2004–2008 tavoitteet, vuosina 2004 ja 2005 toteutunut tuotanto, olemassa olevat tontinvaraukset sekä esitettyjen uusien varausten vaikutus.

Liitteenä olevasta taulukosta nro 1 selviää, että asunto-ohjelman vuotuiset tuotantotavoitteet eivät ole kaikilta osin toteutuneet asuntotuotannossa ja varauksissa. Taulukon viimeisessä sarakkeessa on kerrottu lisävarausten tarve. Miinusmerkkinen luku tarkoittaa ylimääräisiä varauksia verrattuna asunto-ohjelman tavoitteisiin.

Kaupungin omaan valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon on varauksia noin 1 650 asuntoa tavoitetta vähemmän. Muiden kuin kaupungin Hitas-omistus-asuntotuotantoon on varauksia lähes 1 800 asuntoa tavoitetta vähemmän. Myös Att:n asumisoikeusasunnoista ja vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista on vajausta noin 1 100 asuntoa vastavasti.

Koska viiden vuoden ohjelmakautta on vielä jäljellä lähes kolme vuotta, ei varauksia puute sinänsä näyttäisi oleva hälyttävää. Varauspäätöksen tekemisestä rakennustöiden aloittamiseen kuluu kuitenkin parhaassakin tapauksessa vuosi ja usein enemmän aikaa, joten ohjelmakauden viimeisenä vuonna 2008 alkavan tuotannon varaukset tulisi tehdä viimeistään tämän vuoden lopulla.

Taulukosta selviää myös, että muiden kuin Att:n valtion tukemia vuokra-asuntoja varten on rakennettu ja varattu noin 850 asuntoa tavoitetta enemmän. Tosin näiden asuntojen keskikoko on lähes puolet pienempi kuin muiden asuntojen, joten ylitys ei neliöissä laskettuna ole aivan vastaava.

Att:n omistusasuntotuotantoon on varauksia tavoitetta enemmän. Tämä ylitys on asunto-ohjelmapäätöksen mukaan alueellisin perustein mahdollista.

Muiden rakennuttajien ilman Hitas-ehtoja tapahtuvaan omistusasuntotuotantoon on myös varauksia miltei koko kauden tavoitteen verran.

Kaiken kaikkeaan Att tarvitsisi lisää noin 2 750 asuntoa vastaavat tontit. Muut rakennuttajat tarvitsisivat noin 2 250 asuntoa vastaavat lisävaraukset. Kuten edellä todettiin, on asunto-ohjelmakautta jäljellä vielä lähes kolme vuotta, joten lisävarauksia voidaan tehdä rahoitus- ja hallintamuotoihin, joista puuttuu varauksia.

Jos tarkastellaan ohjelmakauden asuntotuotannon ja varausten määrää suhteessa asunto-ohjelman tavoitteiden jakaumaan, voidaan esittää seuraava taulukko nro 2, joka on myös liitteissä.

Taulukko 2: Asunto-ohjelman tavoitteet suhteessa asuntotuotantoon 2004–2005 ja tonttien varauksiin

Rakennuttaja/tuotantolaji	Ato 2004-2008 tuotantotavoite asuntoja	%	tuotanto 04-05 as.	varaukset 1.1.06 asuntoja	varaukset + tuotanto as.	%	erotus %
Att/AV	3150	24	707	791	1498	16	- 8
Yks/AV	750	6	699	892	1591	18	+12
Att/AAO, OV	1500	12	158	268	426	5	- 7
Yks/AAO, OV	1300	10	447	524	971	11	+1
Att/OOH	500	4	157	530	687	8	+4
Yks/OOH	2750	21	131	834	965	11	-10
Att/OO	500	4	215	280	495	5	+1
Yks/OO	2550	20	632	1792	2424	27	+7
Yhteensä	13000	100	3146	5911	9057	100	

Taulukon ensimmäisessä sarakkeessa on asuntotuotannon tavoite 13 000 asuntoa koko viisivuotiskaudelle 2004 – 2008. Toisessa sarakkeessa on tavoitteen jakauma prosenteissa. Kolmannessa sarakkeessa on vuosina 2004 - 2005 alkanut 3 146 asunnon tuotanto. Neljännessä sarakkeessa ovat 5 911 asuntoa vastaavat tontinvaraukset, joita ei ollut alettu rakentaa 1.1.2006. Viidennessä ja kuudennessa sarakkeessa on aloitusten ja varausten summa 9 057 asuntoa ja prosenttija-kauma. Viimeisessä sarakkeessa on tavoitteen ja edellisen prosenttisa-

rakkeen erotus. Miinusmerkkiset luvut tarkoittavat vajausta ja plusmerkkiset ylitystä verrattuna tavoitteisiin.

Omistusasuntotuotannossa olevia plusmerkkisiä lukuja ei asunto-ohjelmapäätöksen mukaan tarvinne pitää poikkeamina. Asunto-ohjelmapäätöksessä todetaan nimittäin tavoitteiden noudattamisesta seuraavaa:

"Ohjelmakaudella toteutettavassa tontinluovutuksessa noudatetaan edellä esitettyjä hallintasuhteen ja rahoitusmuodon tavoitteita. Niistä voidaan poiketa silloin, kun tuotannon alueellisen rakenteen muuttamiseen painottamalla sääntelemättömiä omistusasuntoja ovat erityiset perusteet.

Luovutettaessa aluekokonaisuus kaupungin omana tuotantona toteutettavaksi voidaan aluerakenteen edellyttämät omistustontit myydä tai vuokrata myös ilman kilpailumenettelyä sekä halutun aluerakenteen saavuttamiseksi tarvittaessa ylittää omistusasuntotuotannon tavoiteluvut."

Nämä poikkeamat ovat siis tämän selvityksen ja suunnitelman aiheena.

Tavoitteita muutettiin vuoden 2003 lopussa

Asunto-ohjelmasta päätettäessä 10.12.2003 muutettiin tavoitteita melko voimakkaasti verrattuna edelliseen ohjelmaan. Hitas-tuotannon määrää kasvatettiin 600:sta 650 asuntoon vuodessa, mutta suhteellinen osuus kasvoi 17 prosentista 25 prosenttiin. Muiden kuin Att:n rakennuttamissa valtion tukemissa vuokra-asunnoissa määrää laskettiin 500 asunnosta 150 asuntoon vuodessa, ja suhteellinen osuus laski neljästätoista prosentista kuuteen prosenttiin. Att:n vuokra-asuntojen tavoite laski 800 asunnosta 630 asuntoon, mutta suhteellinen osuus pysyi lähes ennallaan muuttuen 23 prosentista 24 prosenttiin.

Liitteenä olevissa taulukoissa nro 3 ja 4 ovat edellisen ja nykyisen asunto-ohjelman vuotuiset tavoitteet kaupungin maalla tapahtuvalle asuntotuotannolle.

Edellisen ohjelman mukaisia varauksia erityisasumiseen oli melko paljon

Vuoden 2003 puolessa välissä oli voimassa olevia aloittamattomia asuntotonttien varauksia noin 5 300 asuntoa vastaavasti. Liitteenä oleva taulukko nro 5 kertoo vuonna 2003 voimassa olleet varaukset. Nämä varaukset oli tehty kulloinkin voimassa olleen asunto-ohjelman tavoitteiden ja tuotantotarpeen mukaan.

Edellisen ohjelman voimassa ollessa tehdyt varaukset toteutuvat asuntorakentamisena uuden ohjelman kahden – kolmen ensimmäisen vuoden aikana. Uuden ohjelman tavoitteet vaikuttavat päätöksen jälkeen tehtäviin varauspäätöksiin, mutta tietenkin vain käytettävissä olevien alueiden ja tonttien antamissa puitteissa.

Ohjelman tavoitteissa tehdyt jyrätkään muutokset eivät näin ollen näy asuntotuotantoluvuissa kuin vasta usein vuoden viiveellä. Pääasiassa tästä on kysymys muiden kuin Att:n ARA-vuokra-asuntojen ja Hitas-asuntojen kohdalla. Tuotantoluvut ja ohjelman tavoitteet eivät kohtaa eivätkä voikaan kohdata kovin nopeasti suuren muutoksen jälkeen. Koska hankkeiden valmistelu varauspäätöksen jälkeen kestää monasti jopa vuosia, uudet päätökset vaikuttavat tuotantoon vasta merkittävällä viiveellä.

Kuten taulukosta nro 5 nähdään, oli vuonna 2003 varauksia muiden kuin Att:n arava-vuokratuotantoon 1 260 asuntoa vastaavasti eli 24 prosenttia kaikista varauksista. Ohjelman mukainen suhteellinen tavoite oli tuolloin 14 prosenttia eli ylitystä oli 10 prosenttia. Lukua suurensi kuitenkin nimenomaan opiskelija-asuntojen tuolloinen suuri määrä: Hoasin, Arcadan ja Kauppakorkeakoulun Ylioppilaskunnan ym. varauksia oli yhteensä noin 370 asuntoa varten. Hankkeet olivat pääosin kertaluonteisia ja ne rakennettiin uusien kampusten tarpeisiin vuosina 2003–2005. Tavallisia vuokra-asuntoja oli varauksista tuolloin vain 330 asunnolle. Loput 560 ARA -asuntoa olivat nuorisoasuntoja (190 as.) ja erilaisia vammaisten ym. asuntoja (370 as.). Näistäkin suuri osa oli kertaluonteisia hankkeita ja ne on nyt pääosin toteutettu.

Vuonna 2003 oli siis varauksissa varsin suuri kanta erityisasumista, mikä on purkautunut seuraavina vuosina rakentamiseen. Tämä rakentaminen näkyy luvuissa, kun asunto-ohjelman tavoitteita verrataan tuotantoon ja varauksiin.

Vuosien 2004 ja 2005 tuotanto

Liitteenä olevissa taulukoissa nro 6 ja 7 on vuosien 2004–2005 toteutunut asuntotuotanto kaupungin maalla. Taulukoista voidaan todeta, että tavoitteesta 2 600 asunnosta jäätiin vuonna 2004 noin 700 asuntoa ja vuonna 2005 noin 1 350 asuntoa. Kuten edellä todettiin, vaikuttivat edellisen ohjelman tavoitteet ja niiden mukaiset varaukset tuotannon rakenteeseen enemmän kuin uuden ohjelman tavoitteet.

Muiden kuin Att:n ARA-tuotanto ylitti edellisen ohjelman 500 asunnon tavoitteen vuonna 2004, mutta alitti vuonna 2005 uuden ohjelman 150 asunnon tavoitteen. Tähän oli satunnaisilla tekijöilläkin vaikutusta.

Asuntotuotannon tavoitteiden toteutumisen kannalta ohjelmakauden kahden ensimmäisen vuoden tuotannossa on huolestuttavinta kokonaistavoitteesta jälkeen jääminen etenkin vuonna 2005 eikä ehkä niinkään tuotannon rakenne. Tonttien varauksilla ei voida juurikaan vaikuttaa tuotannon määrään, vaan sitä säätelevät pitkälle kaavoituksen tulokset ja toteutusprojektien toiminta. Tietenkin suhdanteilla ja asuntojen kysynnällä on oma vaikutuksensa tuotantomääriin erityisesti vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa myös kaupungin maalla.

Varaukset vuoden 2005 lopussa

Liitteenä olevassa taulukossa nro 8 on esitetty vuoden 2005 lopussa voimassa olleet asuntonttien varaukset.

Varausten jakauma ei nytkään kaikilta osin vastaa asunto-ohjelman tavoitteita. Syynä on osin edelleenkin se, että varaukset oli suurelta osin tehty edellisen ohjelman tavoitteiden mukaan. Tämä näkyy esim. muiden rakennuttajien Hitas-tuotannon liian vähäisessä osuudessa, joka oli 834 asuntoa ja 14 prosenttia tavoitteen ollessa 21 prosenttia. Alitusta oli siis 7 prosenttia. Jos otetaan huomioon myös Att:n Hitas-tuotanto, jää yhteenlaskettu Hitas-tuotannon puute kuitenkin vain kahteen prosenttiin tavoitteesta.

Muiden kuin Att:n valtion tukemien vuokra-asuntojen määrä oli 892 asuntoa ja asuntoina laskettuna osuus 15 prosenttia kaikista varauksista, mikä vastaisi edellisen ohjelman tavoitetta. Nyt tavoite on kuitenkin laskettu kuuteen prosenttiin. Tavallisia vuokra-asuntoja näistä oli vain noin 100 asuntoa.

Opiskelija-asuntoja varten oli varauksia 230 asuntoa varten. Nuorisotasunnoille oli 233 asunnon kohteet ja erilaisille vammaisille, vanhukille ym. oli 320 asunnon kohteet. Opiskelija- ja nuorisotasuntojen 39 asunnon kohteiden varaukset ovat nyttemmin rauenneet.

Erityisasumiseen varattujen kohteiden määrä ja osuus ovat siis laskeutuneet vaikkakaan ei vielä asunto-ohjelman mukaiselle uudelle tasolle. Ylitystä on 9 prosenttia. Jos ylitystä ei lasketa asuntoina vaan neliöinä, on se 5 – 6 prosentin luokkaa.

Uusia varauksia muiden kuin rakennuttajien kuin Att:n ja erityisasuntojen tuottajille on asunto-ohjelman 2004–2008 päätöksen jälkeen tehty varsin vähän. Kaksi tonttia, jotka vastaavat noin 100 asuntoa, on varattu tavalliseen ARA-tuotantoon Viikistä. Hoas voitti tarjouskilpailun yhdestä Lauttasaaren talosta, johon voidaan rakentaa noin 65 asuntoa. Invalideille ja kehitysvammaisille varattiin kaksi kohdetta, jotka vastaavat yhteensä 40 pientä asuntoa. Nuorisotasunnoille varattiin kaksi kohdetta, joista toinen on nyt peruuntunut. Voimassa oleva uusi hanke Vanhassa kaupungissa vastaa 120 asuntoa. Näistä puolet voitaisiin toteuttaa vaparahoitteisina vuokra-asuntoina. Vanhusten palveluasunnoille varattiin yksi 45 asunnon kohde Viikistä. Uusia varauksia muiden kuin Att:n ARA-tuotantoon on tehty yhteensä siis 370 asuntoa vastaavat kohteet, joista on rauennut tai voidaan muuttaa muuhun tuotantoon noin 70 asunnon kohteet.

Att:lle oli varattuna liian vähän kohteita ARA-vuokratuotantoon, kun varauksia oli 791 asunnolle eli 13 prosenttia kaikista varauksista tavoitteen ollessa 24 prosenttia. Alitusta on 11 prosenttia.

Muiden kuin Att:n ilman Hitas-ehtoja tapahtuvaan omistusasuntotuotantoon oli varauksia 1 792 asuntoa ja 30 prosenttia kaikista varauksista, kun tavoite on 20 prosenttia. Ylitystä oli siis 10 prosenttia, mutta sääntelemättömien omistusasuntojen ylitykseen on asunto-ohjelmassa erityiset perusteet.

Muissa rahoitus ja hallintamuodoissa poikkeamat verrattuna tavoitteisiin olivat määrällisesti ja suhteellisesti pienempiä.

Suurimmat suhteelliset poikkeamat varauksissa suhteessa asunto-ohjelman tavoitteisiin olivat siis Att:n vuokratuotannon varausten 13 prosentin vajoaus ja muiden rakennuttajien kovanrahan omistusasuntotuotannon varausten 10 prosentin ylitys sekä muiden rakennuttajien kuten erityisasuntojen tuottajien ARA-vuokratuotannon 9 prosentin ylitys.

Ylitykset korvaavat alituksia

On syytä tarkastella asuntotuotantoa ja tonttien varauksia myös rahoitus- ja hallintamuodon sisällä ottamatta huomioon rakennuttajaa. Näin tarkasteltuna poikkeamat asunto-ohjelman tavoitteista vähenevät selvästi. Liitetaulukossa nro 9 on tarkasteltu taulukon nro 2 lukuja ilman jakoa rakennuttajien mukaan. Poikkeamat tavoitteisiin pienevät näin selvästi, ja ovat enää 4 - 9 prosenttia.

Edellä jo todettiin, että Hitas-omistusasuntojen kokonaistarkastelu johtaa vajuksen vähenemiseen vain kahteen prosenttiin, mikä on jatkossa melko helppo korjata.

Asumisoikeus- ja vapaarahoitteisella puolella on vajuusta tavoitteeseen verrattu sekä Att:lla että muilla rakennuttajilla, toisin muilla vajoaus on hyvin pieni. Att:lle ei tosin viime aikoina ole ollut tarvetta asumisoikeusasuntojen eikä varsikaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tontteihin. Päinvastoin varauksia on muutettu muuhun käyttöön kuten Hitas-asunnoiksi.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen osalta muiden kuin Att:n ylityksien voidaan myös katsoa käytännössä jossain määrin korvaavan kaupungin oman tuotannon vajuusta. Asunnoissa laskettuna Att:n alitus on pienempi kuin muiden rakennuttajien ylitys, mutta neliöissä ja asukkaissa laskettuna tilanne muuttuu hieman, ja vajuukseksi jäänee noin 200 asuntoa. Tämän määrän korjaaminen ei jatkossa liene mahdotonta.

Kaupungin omalle ARA-vuokra-asunnoille ei tahdo löytyä tontteja

Att:n vuokra-asuntojen vajoaus johtuu pääosin sopivien tonttien puutteesta, rajoituksista ja muista tavoitteista. Useille alueille kuten Vuosaaren Aurinkolahdessa, Eiranrannassa ja pääosin Viikinmäen länsiosassa on päätetty olla rakentamatta lainkaan ARA-vuokra-asuntoja. Omistusasuntotuotannossa on asunto-ohjelman tavoitteita voitu ylittää alu-

eellisin perustein. Myös tämä on rajoittanut mahdollisuuksia varata tontteja kaupungin vuokra-asuntotuotantoon.

Millekään alueelle ei saa rakentaa ARA-vuokra-asuntoja enempää kuin kolmannes eli 33 %. Jo 30 % osuuden lähestyminen on esim. Viikin La-tokartanossa ja Viikinmäen itäosassa herättänyt kritiikkiä. Alueiden määrittely on muuttunut, ja yhä pienempiä kohteita on tulkittu alueiksi. Kolmanneksen alueellisen osuuden puitteissakaan ei haluta lähekkäin useita ARA-vuokrakohteita.

Useiden alueiden ja tonttien kaavallinen ratkaisu esim. pysäköinnin osalta on sellainen, että rakennuskustannukset ja sitä kautta asumiskustannukset nousevat liian korkeiksi ARA-tuotannolle, joten niiltä ei voida esittää tontteja vaikka se muutoin voisi olla perusteltua. Tiivis ja matala rakentaminen ja pientalokohteet soveltuvat myös varsin huonosti vuokra-asunnoille, koska asuntojen keskikoko kasvaa melko suureksi ja kustannukset korkeiksi..

Kaupungin oman vuokra-asuntotuotannon osuuden lisäämiseksi olisi tarpeen muuttaa alueellisia rajoituksia sekä varmistaa kaavoituksessa kohteiden taloudelliset toteutusmahdollisuudet.

ARA-tuotannon kokonaisuuden kannalta on ollut hyvä, että muiden kuin Att:n tuotantoon on voitu ottaa käyttöön Y- ja AKS-tontteja sekä muutoin perheasumisen vaatimukset ehkä huonosti täyttäviä kohteita. Vuokra-asuntojen kysyjistä valtaosa on yhden ja kahden hengen ruokakuntia, joilla ei ole lapsia.

Hitas-tuotannolle on helpompi osoittaa tontteja

Hitas-omistusasuntotuotannolle on helpompi osoittaa tontteja kuin kaupungin ARA-vuokra-asunnoille. Kuitenkin edellä mainittujen kokonaisten alueiden varaaminen "kovanrahan" eli ilman Hitas-ehtoja tapahtuvalla asuntotuotannolle rajoittaa tässäkin mahdollisuuksia. Omistusasuntotuotannossa voitaisiin suhteellisen helposti niin haluttaessa lisätä Hitas-tuotannon osuutta.

Erityisasumiseenkin on tarvetta

Muiden rakennuttajien kuin Att:n varaukset koostuvat valtaosin erityisasunnoista kuten opiskelija-, nuoriso-, vanhusten, vammaisten, mielen-terveyskuntoutujien, asunnottomien ym. hankkeista. Tällaiset hankkeet on katsottu kiinteistölautakunnassa tarkan harkinnan jälkeen tarpeelliseksi ja useita niistä on esim. sosiaalityö puoltanut. Valtaosa näistä varauksista on tehty edellisen asunto-ohjelman tavoitteiden ollessa voimassa.

Osa erityisasuntojen hankkeista voitaneen nykyisellä korkotasolla toteuttaa ilman valtion tukea vapaarahoitteisina, jolloin muiden rakennut-

tajien kuin Att:n osuus tässä luokassa pienenisi, ja vapaarahoitteisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen vajuus vähenisi.

Erityisasumisen hankkeet tullevat jatkossa jonkin verran vähenemään, koska ajankohtaisista tarpeista on suuri osa saatu jo hoidettua eikä lisätarpeita ehkä ole entistä määrää. Toisaalta esim. vanhusten palvelutalojen ja senioritalojen sekä nuorisotasuntojen tonteista näyttää olevan pysyvää kysyntää.

Erityisasumisen hankkeet vähenevät mutta eivät loppu

Tonttien kysyntä vuokra-asunnoille ja varsinkin erityisasunnoille tulee olemaan jossain määrin suurempi kuin nykyisen ohjelman mukainen 150 asuntoa vuodessa.

Asunto-ohjelman tavoitteita on syytä tarkentaa

Uuden asunto-ohjelman laadinta on meneillään, ja ohjelmasta on tarkoitus tehdä päätös kaupunginvaltuustossa vuoden loppuun mennessä. Nyt voitaisiin tehdä muutoksia ohjelman tavoitteisiin.

Ohjelman tavoitteet olisi syytä määritellä nykyistä väljemmin eikä jakaa niitä moniin tarkkoihin rahoitus- ja hallintomuotoja sekä rakennuttajaa koskeviin luokkiin. Asunnon ostajan kannalta ei liene suurtakaan merkitystä sillä, mikä rakennuttaja on kohteen rakennuttanut, kunhan se on korkealaatuinen ja vastaa hintaa.

Ohjelman tavoitetasoa on syytä laskea lähemmäksi tuotantomahdollisuuksia eli kaupungin maalle ei pystyttäne rakentamaan paljoakaan yli 2 000 asuntoa vuodessa.

Kokonaistuotantotavoite kaupungin maalla lienee syytä asettaa tavoitteissa ensi sijalle selvästi ennen tuotannon rakenne- ja rakennuttajatavoitteita.

Seuraavalla voisi olla tuotannon rakenne jaettuna edelleen esim. neljään luokkaa: tuettuihin vuokra-asuntoihin (ARA-tuotanto ja kaupungin mahdollinen ns. Harava), asumisoikeus- ja vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin, omistusasuntotuotantoon Hitas-ehdoin ja omistusasuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja. Tällä tasolla olisi siis tärkeää kunkin rahoitus- ja hallintamuodon tuotannon kokonaismäärä, mikä onkin asuntojen tarvitsijoiden kannalta olennaista.

Kolmantena voisi olla jako rakennuttajien kesken eli Att:n ja muiden rakennuttajien osuus koko kaupungin maalla tapahtuvasta tuotannosta. Tällä tasolla määriteltäisiin kaupungin oman tuotannon vuotuinen kokonaistavoite sekä tontinluovutustavoite ja luovutustavat muille rakennuttajille.

Ohjelman tavoitteiden toteutumista tarkasteltaessa on syytä keskittyä seuraamaan kahden ensimmäisen priorisointitason seuraamiseen. Kolmannen tason osalta voitaisiin keskittyä kiinnittämään huomiota Att:n tuotannon kokonaismäärään. Att:n tuotannolla voidaan edelleen paikata muiden tuottajien tuotantoa, aloittaa uusia alueita sekä toteuttaa tarvittaessa kokonaisia alueita. Tällöin tuotannon jakauma voi vaihdella suurestikin olosuhteiden mukaan.

Muistion liitetaulukossa nro 9 on esitetty taulukon nro 2 luvut ilman jakoa rakennuttajiin. Taulukosta voidaan todeta, että poikkeamat tavoitteisiin tasaantuvat olennaisesti, kun jakoa rakennuttajiin ei tarvitse huomioida.

Alueen määrittelyä tulisi tarkentaa

Mikäli valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuutta halutaan rajoittaa alueellisesti, tulisi tarkasteltavan alueen rajausta olla selvästi nykyistä laajempi. Uustuotannossa alue voisi olla noin 100 000 k-m²:n luokkaa. Täydennysrakentamisessa ei aluerajausta ehkä ole syytä käyttää, vaan harkita varaukset tapauskohtaisesti ottaen huomioon suhteellisen laajasti ympäröivän alueen hallintamuotojakauma.

Olisi suunniteltava monipuolisia omaleimaisia alueita

Edelleenkin on syytä pyrkiä heterogeeniseen kaupunki- ja väestörakenteeseen, jotta segregaaation uhka vältettäisiin. Ei ole syytä suunnitella ja rakentaa vain yhtä rahoitus- ja hallintamuotoa olevia asuntoalueita. Toisaalta on syytä suunnitella ja kehittää kaupunkiin omaleimaisia ja oman positiivisen imagon alueita.

Valtion maiden käyttöön on syytä kiinnittää huomiota

Valtion omistamalle maalle on asunto-ohjelmassa arvioitu voitavan rakentaa vuodessa 300 asuntoa. Resurssit itse asiassa riittävät lähivuosina selvästi suurempaan tuotantoon. Valtion organisaatiot ja yhtiöt ovat pyrkineet saamaan tonteistaan mahdollisimman hyvän tuoton ja myyneen tonttejaan systemaattisesti eniten tarjoaville. Viime aikoina valtion edustajat ovat kuitenkin painottaneet tonttien saamista kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Mikäli valtion tontteja saataisiin myös kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon, helpottaisi se painetta kaupungin maalla. Ainakin viime aikoihin asti on opiskelija-asunnoille saatu valtiolta tontteja. Myös muuhun kohtuuhintaiseen olisi syytä saada merkittävässä määrin valtion tontteja.

Kehotuksen toteuttamisessa on kaksi keinoa

Kaupunginhallituksen kehotusta voidaan toteuttaa kahdella keinolla.

Uusia asuntotonttien varauksia tehtäessä ja vanhoja varauksia jatkettaessa voidaan tilannetta korjata vähitellen vastaamaan paremmin ta-

voitteita. Varauksia jatkettaessa ja muutoinkin neuvoteltaessa varaajien kanssa on mahdollista tarvittaessa muuttaa hankkeen rahoitus- tai hallintamuotoa. Viimeksi on esim. ollut esillä Vanhasta kaupungista varatun suurehkon valtion tukemille nuorisoasunnoille varatun kohteen toteuttaminen osin tai kokonaan vapaarahoitteisena tuotantona, jolloin asuntoja voitaisiin vuokrata myös tulorajat ylittäville Helsinkiin työhön tuleville nuorille. Monesti hankkeiden suunnitteluun on kuitenkin jo tässä vaiheessa sitoutunut niin paljon kustannuksia, etteivät muutokset ole enää kohtuudella mahdollisia.

Toisaalta asunto-ohjelman tavoitteita voidaan muokata vastaamaan paremmin asunnontarvetta ja – kysyntää sekä tuotantomahdollisuuksia. Ohjelman tavoitteet tulisi myös priorisoida ja väljentää niitä jonkin verran. Näiden keinojen käytöllä esittelijä uskoo voitavan päästä varsin lähelle nyt esillä olevaa tavoitetta.

Suunnitelma varausten ja asunto-ohjelman lähentämiseksi toisiaan

Edellä on melko laajasti käyty läpi asuntonttien tuotannon ja varausten kehitystä ja suhdetta asunto-ohjelman 2004–2008 tavoitteisiin sekä keinoihin lähentää näitä. Seuraavassa esitetään lyhyesti kaupunginhallituksen kehotuksen mukainen suunnitelma.

- Seuraavissa kaupunginhallitukselle tehtävissä tontinvaraus- ja varausten jatkoesityksissä pyritään mahdollisuuksien mukaan saamaan kumulatiivista varausten summaa asunto-ohjelman tavoitteiden mukaiseksi.
- Lautakunta voisi esittää uuden asunto-ohjelman tavoitteiden määrittelyä niin, ettei tavoitteita yksilöidä liian moniin samaan aikaan noudatettaviin osatavoitteisiin, vaan tärkeimmäksi asetetaan asuntotuotannon kokonaistavoite ja hallintomuotojen kokonaistavoitteet ja vasta myöhemmäksi rakennuttajakohtaiset tavoitteet.
- Lautakunta voisi esittää asunto-ohjelmassa noudattavan aluemääritelmän tarkentamista niin, että suurilla uustuotantoalueilla tarkoitetaan vähintään 100 000 k-m² suuruisia kohteita. Täydennysrakentamisessa määrällistä rajausta ei käytetä, mutta tarkastellaan tarvetta monipuolistaa ja kohentaa ympäröivän alueen kaupunki- ja väestörakennetta.
- Lautakunta voisi esittää, että asunto-ohjelmassa varaudutaan edelleen tarpeen mukaiseen erityisasuntojen tuotantoon ottaen huomioon käytettävissä oleva tonttien kokonaisvaranto.
- Lautakunta voisi esittää, että kaavoituksessa ja toteutusprojektien toiminnassa painotettaisiin entistä enemmän määrällisiä - ja aikataulutavoitteita sekä asemakaavojen laatimista niin, että myös kohtuuhintainen asuntotuotanto on mahdollista.

- Lautakunta voisi esittää, että neuvotteluin ja sopimuksin valtion kanssa varmistettaisiin valtion tonttien saaminen kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Taulukko 1: Tonttien lisävaraustarve suhteessa asunto-ohjelman tavoitteisiin vuosille 2005–2008

Rakennuttaja/ Tuotanto	Tavoite Atossa	Tuotanto 04–05	Tavoite -2008	Aiempiä varauksia	Lisätarve asuntoja	%
Att/AV	3 150	707	2 443	791	1 652	68
Yks/AV	750	699	51	892	- 841	0
Att/AAO, OV	1 500	158	1 342	268	1 074	80
Yks/AAO, OV	1 300	447	853	524	329	20
Att/OOH	500	157	343	530	- 187	0
Yks/OOH	2 750	131	2 619	834	1 785	62
Att/OO	500	215	285	280	- 5	0
Yks/OO	2 550	632	1 918	1 792	126	0
Yhteensä	13 000	3 146	9 854	5 911	4 966	50

Taulukko 2: Asunto-ohjelman tavoitteet suhteessa asuntotuotantoon 2004–2005 ja tonttien varauksiin

Rakennutta- ja/tuotanto- laji	Ato 2004-2008 tuotantotavoite asuntoja	%	tuotanto 04–05 as.	varaukset 1.1.06 asuntoja	varaukset + tuotanto as.	%	erotus %
Att/AV	3150	24	707	791	1498	16	-8
Yks/AV	750	6	699	892	1591	18	+12
Att/AAO, OV	1500	12	158	268	426	5	-7
Yks/AAO, OV	1300	10	447	524	971	11	+1
Att/OOH	500	4	157	530	687	8	+4
Yks/OOH	2750	21	131	834	965	11	-10
Att/OO	500	4	215	280	495	5	+1
Yks/OO	2550	20	632	1792	2424	27	+7
Yhteensä	13000	100	3146	5911	9057	100	

**Taulukko 3: Tuotantojakauma kaupungin maalla
Asunto-ohjelma 2001–2005**

	Rakennuttaja Att	Rakennuttaja Muut	Yhteensä
Valtion tukemia vuokra-asuntoja (AV)	800	500	1400
Vapaaehtoisia vuokra-asuntoja (OV) ja asumisoikeusasuntoja (AAO)	300	500	800
Omistusasuntoja:			
- Hitas-säännellyt omistusasunnot (OOH)	100	500	600
- omistusasunnot ilman Hitas-sääntelyä (OO)	100	600	700
Yhteensä	1 300	2 200	3 500

**Taulukko 4: Tuotantojakauma kaupungin maalla
Asunto-ohjelma 2004–2008**

	Rakennuttaja Att	Rakennuttaja Muut	Yhteensä
Valtion tukemia vuokra-asuntoja (AV)	630	150	780
Vapaaehtoisia vuokra-asuntoja (OV) ja asumisoikeusasuntoja (AAO)	300	260	560
Omistusasuntoja:			
- Hitas-säännellyt omistusasunnot (OOH)	100	550	650
- omistusasunnot ilman Hitas-sääntelyä (OO)	100	510	610
Yhteensä	1 130	1 470	2 600

Taulukko 5: Asuntotonttien varaukset 2003 rakennuttajittain kaupungin maalla

Rakennuttaja	AV	AAO+OV	OO-H	OO	YHT.
Asuntotuotantotoimikunta	706	506	235	258	1705
YIT-Rakennus Oy			48	468	516
Tontinluovutuskilpailut			227	189	416
VVO + ASO	46	98	97	78	319
Sato-Rakennuttajat Oy	129	41		126	296
YH-Rakennuttaja Ok.	159	24	9		192
Skanska Etelä-Suomi Oy				172	172
Arcada	148				148
Nuorisosäätiö	145				145
Pro Paulig				139	139
Asuntosäätiö				132	132
OP-Eläkekassa ym.		129			129
Koy Niemikotitalot	125				125
Hoas	105				105
Rakennusosakeyhtiö Hartela				92	92
S-Asunnot Oy	90				90
NCC-Finland Oy			18	50	68
Kauppakorkean ylioppilask.	60				60
Aktiiviset seniorit ry.		48			48
Nuorisosasuntoliitto/Alkuas.	42				42
Kuntien Eläkevakuutus		40			40
Omatoiminen rakentaminen				38	38
Suomen MS-Liitto	35				35
L-Helsingin lähimmäistyö ry.	32				32
Tarveasunnot Oy		24			24
Helsingin Yhteisöasujat ry.		24			24
Uudenmaan Asumispalvelut	20				20
Taiteilijaseuran Ateljeesäätiö	20				20
Lyhty ry.	20				20
Tekniska Läroverkets Stud.	20				20
PKS-Turvakoti ry.	19				19
Sibeliusakatemian opisk.	18				18
Sovinto ry.	15				15
Autismisäätiö	12				12
Oranssi ry		8			8
Seicon Oy				6	6
Jaakob Solla ym			6		6
YHTEENSÄ	1966	854	728	1748	5296

Taulukko 6: Asuntotuotantotavoitteiden toteutuminen kaupungin maalla vuonna 2004

Rakennuttaja/ Tuotanto	Ato-tavoite vuodessa	Tuotanto 2004	Erotus
Att/AV	630	225	- 405
Yks/AV	150	561	+ 411
Att/AAO, OV	300	31	- 269
Yks/AAO, OV	260	421	+ 161
Att/OOH	100	110	+ 10
Yks/OOH	550	73	- 477
Att/OO	100	96	- 4
Yks/OO	510	382	- 128
Yhteensä	2 600	1 899	- 701

Taulukko 7: Asuntotuotantotavoitteiden toteutuminen kaupungin maalla vuonna 2005

Rakennuttaja/ Tuotanto	Ato-tavoite vuodessa	Tuotanto 2005	Erotus
Att/AV	630	482	- 148
Yks/AV	150	138	- 12
Att/AAO, OV	300	127	- 173
Yks/AAO, OV	260	26	- 234
Att/OOH	100	47	- 53
Yks/OOH	550	58	- 492
Att/OO	100	119	+ 19
Yks/OO	510	250	- 260
Yhteensä	2 600	1 247	-1353

Taulukko 8: Asuntotonttien varaukset 2005 rakennuttajittain kaupungin maalla

Rakennuttaja	AV	AAO+OV	OO-H	OO	YHT.
Asuntotuotantotoimikunta	791	268	530	280	1869
Tontinluovutuskilpailut			256	362	618
VVO	58		316	63	437
Skanska	47			297	344
YIT-Rakennus Oy			47	222	269
YH-Suomi	48	100	25	95	268
Sato-Rakennuttajat Oy			122	142	264
Hoas	197				197
Nuorisosäätiö	180				180
Kuntien Eläkevakuutus		171			171
Hartela				136	136
S-Asunnot Oy	134				134
Paavo Nurmen säätiö		113			113
Apollo-Rakenne Oy				95	95
Hgin seurakuntayhtymä				83	83
NCC				82	82
Tarkala Oy				75	75
Koy Niemikotitalot	74				74
Ruissalosäätiö/laajennus		64			64
SRV Westerlund				56	56
Etera/KJ-Case		50			50
Omatoiminen rakentaminen				47	47
Helsinkimissio	45				45
As Oy Kivensilmänkuja			42		42
Lujatalo				32	32
Suomen MS-Liitto	30				30
Taiteilijaseuran Ateljeesäätiö		20			20
Käpytikka ry/kehitysvam.	20				20
Aspa/inva-asuntoja	20				20
Sibeliusakatemian opisk.	18				18
Sovinto ry.	15				15
Asuntosäätiö			14		14
Liikuntavammaisten asunnot			6		6
Jaakob Solla ym			6		6
Ortodoksikirkko/Itäkeskus		6			6
Nuorisoasuntoliitto/Alkuas.	6				6
Ok-tonttien myyntiä			5		5
YHTEENSÄ	1683	792	1364	2072	5911

Taulukko 9: Asunto-ohjelman tavoitteet suhteessa asuntotuotantoon 2004–2005 ja tonttien varauksiin ilman rakennuttajia

Rakennuttaja/tuotantolaji	Ato 2004-2008 tuotantotavoite asuntoja	%	tuotanto 04–05 as.	varaukset 1.1.06 asuntoja	varaukset + tuotanto as.	%	erotus %
AV	3900	30	1406	1683	3089	34	+ 4
AAO, OV	2800	22	605	792	1397	15	- 7
OOH	3250	25	288	1364	1652	18	- 7
OO	3050	23	847	2072	2919	32	+ 9
Yhteensä	13000	100	3146	5911	9057	100	