



SK

31.10.2008

Kaj/RM

Kaupunginhallitukselle

Khs dnro	2008-1397/006
Stn dnr	
Saap./Anl.	05-11-2008

ASUNTOTUOTANTOTOIMISTON LAUSUNTO TYÖRYHMÄN EHDOTUKSESTA MA-OHJELMAN 2008 – 2017 HALLINTAMUOTOTAVOITTEIDEN SOVELTAMISESTA ALUEITTAIN

Asuntotuotantotoimisto toteaa hallintamuototyöryhmän raportista ja toimenpide-ehdotuksista seuraavaa:

Toimeksianto

Kaupunginjohtaja asetti 28.5.2008 työryhmän, jonka tehtävänä oli tehdä ehdotus maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008 – 2017 mukaisten hallinta- ja rahoitusmuototavoitteiden soveltamisesta alueittain kaupungin tontinluovutuksessa.

MA-ohjelman tavoitteet

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä MA-ohjelmassa hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaksi koko 5 000 asunnon vuosituotannossa on päätetty 20 % valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, 20 % uutta välimuodon vuokra-asuntotuotantoa, 20 % muuta välimallin asuntotuotantoa (hitas, asumisoikeus ja osaomistus) sekä 40 % vapaarahoitteista omistus ja vuokra-asuntotuotantoa ilman hitas-ehtoja. Kaupungin maalle vuosituotannosta on tarkoitus rakentaa 3600 asuntoa, loput rakennetaan valtion ja yksityiselle maalle.

Valtion tukeman ja aiesopimuksen mukaisen välimallin yhteenlasketun 40 % vuokra-asuntotuotannon toteutuminen varmistetaan tarvittaessa kaupungin omana tuotantona.

Tällä hetkellä välimallin vuokratuotannon käynnistyminen on epävarmaa, joten tulee varautua muun vuokra-asuntotuotannon lisäämiseen.

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on rakentaa vuosittain 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa, 600 hitas-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoa sekä enintään 150 vapaarahoitteista asuntoa ilman hitas-ehtoja, yhteensä 1 500 asuntoa. Tämä on koko kaupungin maalle ohjelmoidusta tuotannosta noin 42 % ja valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta 21 %.

Valtuuston päätöksessä painotetaan erityisen voimakkaasti vuokra-asuntotuotannon tavoitteiden saavuttamista.

Postiosoite

PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Junailijankuja 3
HELSINKI 52

Puhelin

+358 9 310 32335

Telefax

+358 9 310 32337



Tavoitteet ovat erittäin haasteelliset. Työryhmän raportissa arvioidaan, että alkavassa tuotannossa päästäisiin ohjelman tavoitetasolle vuoteen 2012 mennessä.

Hallintamuototavoitteiden toteutuminen alueittain

MA-ohjelmassa todetaan, että alueellisista jakaumista päätetään erikseen eli hallinta- ja rahoitusmuotojakauma tulee määritellä kullekin alueelle myöhemmin. Periaatteena on, että 20 % vuosittaisesta uustuotannosta toteutetaan hitas-omistusasuntoina, osaomistusasuntoina sekä asumisoikeusasuntona ja 40 % sääntelemättöminä vapaarahoitteisina omistus- ja vuokra-asuntoina.

Periaatteena on edelleen, että kaikilla alueilla toteutetaan monipuolisesti eri rahoitus- ja hallintamuotoja.

Työryhmän raportissa esitetään, että lopputilanteessa kaikkien projektialueiden hallintasuhdejakauma vastaa MA-ohjelman 20/40/40-tavoitejakaumaa.

Tarkoituksena on, että näin varmistetaan kokonaistavoitteiden toteutuminen. Kuitenkin kaupungin maalle, eli pääosin uusille projektialueille tulisi lisätä valtion tukemaa vuokratuotantoa, koska valtion ja yksityisellä maalla toteutunee enemmän vapaarahoitteista tuotantoa. Valtion ja yksityisen maalle rakennettavassa tuotannossa ei liene mahdollista päästä MA-ohjelman mukaiseen jakaumaan, joten kaupungin maalla ja kaupungin tontinluovutuksella pitäisi varmistaa kokonaistavoitteiden ja erityisesti kaupungin oman tuotannon tavoitteiden toteutuminen. Tämä koskee sekä vuokra-asuntotuotantoa että kaikkia välimuodon hallintamuotoja.

Mikäli yksityisellä maalla ei päästä MA-ohjelman tavoitteiden mukaiseen jakaumaan, kompensoidaan poikkeama kaupungin maalla. Tästä periaatteesta on pidettävä kiinni.

Täydennysrakentamisen osalta pitäisi edelleen suhtautua myönteisesti kaupungin kiinteistöyhtiöiden lisärakentamiseen tonteillaan. Näissä tapauksissa suhteellisen pienimuotoinen täydennysrakentaminen ei varmaankaan ole uhka eikä imagotappio alueelle. Päinvastoin, lisärakentamisella ja sen yhteydessä usein tehtävillä peruskorjauksilla kohteen houkuttelevuutta lisätään ja parannetaan samalla koko asuinympäristön olosuhteita. Kiinteistöyhtiöiden täydennysrakentaminen on luonnollista tehdä ensisijaisesti yhtiölle itselleen.



Asunto-ohjelmarekisteri päätöksien tukena

Asunto-ohjelmarekisteriin on koottu tiedot sekä aluerakennusprojektien että täydennysrakentamiskohteiden rakentamismahdollisuuksista. Rekisteri tulisi kiireellisesti uudistaa. Rekisterin ylläpitovastuu on talous- ja suunnittelukeskuksessa. Kannattaisi harkita, pitäisikö tietojen koonti- ja päivitysvastuu hajauttaa niin, että asemakaavan osalta tietoja pidetään yllä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja tonttien luovutustilanteen osalta kiinteistövirastossa. Kaikilla virastoilla olisi näin mahdollisuus vaikuttaa tietojen oikeellisuuteen ja rekisteri olisi aina ajan tasalla. Uuden rekisterin avulla voitaisiin koko ajan arvioida realistisesti MA-ohjelman tavoitteiden mahdollisuudet ja tehdä tarvittavat korjaukset mm. tontinluovutuksen keinoin.

Työryhmä esittää menettelytapaa

Työryhmän tehtävänä oli tehdä ehdotukset MA-ohjelman mukaisen hallinta- ja rahoitusmuototavoitteiden soveltamisesta alueittain kaupungin tontinluovutuksessa. Valmista soveltamismallia työryhmän raportti ei sisällä. Tehtävä on tältä osin jäänyt kesken ja sitä pitäisi jatkaa.

Ehdotuksen mukaan aluerakentamisprojekti yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja muiden tarvittavien osapuolten kanssa laatii yleissuunnitelman, joka sitten hyväksytettäisiin aluerakentamisprojektin johtoryhmässä ja kaupunginhallituksessa.

Ajatuksena on se, että kaupunginhallitus hyväksyisi yleissuunnitelman kautta eräänlaiset raamit tulevalle tontinluovutukselle. Aluerakentamisprojektien johtajalla ja johtoryhmällä on koordinoitavastuu siitä, että eri alueiden yleissuunnitelmien mukainen toteuttaminen toteuttaa MA-ohjelman tavoitteita hallintamuotojakaumasta. Työryhmä esittää osa-aluekohtaisten asuntopoliittisten tavoitteiden tekemisessä vastuulliseksi tahoksi kaupunkisuunnitteluvirastoa. Myös osa-aluekohtaiset hallintamuotojakaumat ja keskipinta-alasuositukset kuuluisivat luontevammin aluerakennusprojektien projektinjohtajille, vaikka valmistelussa kaupunkisuunnitteluvirastolla onkin merkittävä rooli. Kiinteistöviraston roolin tulisi olla vähintään yhtä merkittävä, kiinteistövirastohan tontinvaraukset valmistelee.

Asuntotuotantotoimiston tulee myös olla edustettuna valmistelussa, koska Att:illä tulee jatkossakin olemaan merkittävä rooli alueiden toteutuksesta.

Kiinteistöviraston tonttiosasto valmistelee edelleen asuntotonttien varausesitykset kiinteistölautakunnalle, joka tekee esityksensä



kaupunginhallitukselle. Kiinteistöviraston roolia tontinluovutuksessa ei pidä vähentää uudessakaan menettelyssä. Uuden menettelytavan vaarana on, että tontinluovutukseen luodaan liian jäykkä systeemi.

Työryhmän esityksen mukaan kaupunkisuunnitteluvirastolla on keskeinen rooli uusien alueiden ja osa-aluekohtaisten asuntopoliittisten suositusten määrittelyssä. Tässä määrittelyssä tarvitaan tietoa myös asuntomarkkinoista, suhdannetilanteesta ja kustannusten muodostumisesta eli erittäin laajaa kokonaisnäkemyä, joten alueiden yleissuunnitelmat ja osa-aluekohtaiset suositukset tulee tehdä samassa paikassa.

Harkittaessa viereisten alueiden nykytilannetta, alueiden vetovoimaisuutta ja kustannuksia lisääviä tekijöitä pitää kuitenkin arvioida tekijöiden tärkeysjärjestystä. Jostain pitää ehkä joustaa, että kokonaisuudesta saadaan tavoiteltu.

Kaupunkisuunnitteluvirastolla tulee olla vastuu siitä, että vuokratuotantoon ja muuhun kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon soveltuvia tontteja kaavoitetaan riittävästi ja luodaan edellytykset MA-ohjelman mukaiselle tuotannolle.

Kaupungin oman asuntotuotannon edellytykset

Siitä huolimatta, että MA-ohjelmassa painotetaan vuokra-asuntotuotannon tärkeyttä ja että viime aikojen keskusteluissa on erityisesti vaadittu kaupungin omaa asuntotuotantoa lisättäväksi tilanteessa, jossa yksityinen tuotanto uhkaa hiipua kysynnän heiketessä, raportista on luettavissa tietynlainen vuokra-asumisen arvostuksen puute.

Taustaselvityksenä laadituissa kartoissa ja taulukoissa on esitetty mm. kaupungin vuokra-asuntojen sijoittuminen ja keskipinta-alat alueittain nykyisessä asuntokannassa. Tämä ei ole vuokra-asuntojen osalta koko kuva, koska yleishyödyllisten tuottajien vuokra-asunnot puuttuvat eikä tietoa vapaa-rahoitteisten vuokra-asuntojen sijoittumisesta ole esitetty. Se, että jollakin alueella on paljon vanhoja ara-asuntoja, ei välttämättä tarkoita, että alueen asunto- tai asukaskanta olisi jollakin lailla vinoutunut. Raportin taulukossa, jossa esitetään suosituksia peruspiireittäin valtion tukeman vuokratuotannon soveltuvuudesta, ei ole paljonkaan merkitystä niillä kaupunginosilla, joihin ei näillä näkymin ole edes tulossa uutta asuntorakentamista.

Vuokratuotannon soveltuvuudessa on huomioitu lisäksi sijaintitekijöitä, kuten eristyneisyyttä suhteessa joukkoliikenteeseen ja kantakaupunkiin. Raportissa todetaan, että mitä lähempänä ydinkeskustaa ja joukkoliikenteen runkoyhteyksiä alue on, sitä



varmemmin voidaan painottaa kaupungin vuokra-asuntojen rakentamista. Joten uusilla asuinalueilla Jätkäsaarella ja Kalasatamassa kaupungin vuokra-asumista tulisi painottaa merkittävästi.

Keskipinta-alojen osalta kysymys on taas koko asuntokannasta. Uustuotannolla taas ei pysytä paljonkaan vaikuttamaan vanhojen alueiden asuntojen keskikokoon.

Kaupungin tuotannon tavoitteet ovat erityisen vaativat. Att:n kokonaistavoite on 1 500 asuntoa, mikä merkitsee 42 % koko 3600 asunnon tuotannosta kaupungin maalla. Ara-vuokratuotannon tavoite on 21 % tästä 3 600 asunnosta.

On huomattava, että kaupungin maalla ara-vuokra-tuotannon 20 % osuus ei riitä Att:n tuotantoon. Muiden tuottajien normaaliin ara-vuokratuotantoon, erityisryhmille kuten nuoriso-, opiskelija- tai vanhustenasuntoja varten tehtävään tuotantoon kaupungin omistamia tontteja ei periaatteessa voisi luovuttaa lainkaan. Voidaankin arvioida, että kaupungin maalta tulisi varata ainakin 25 – 30 % kohteista ara-vuokra-tuotantoon, jotta tavoitteet toteutuisivat.

Erityisasumisen haasteet

Työryhmä esittää selvityksen tekemistä nimetyille ryhmille kohdennetuista asunnoista. Tässä yhteydessä olisi hyvä tarkentaa näiden asuntojen tuotantotavoitteiden määrittelyä. Asuntotuotantotoimiston mielestä selvitys tulisikin tehdä pikaisesti sekä erityisryhmille luovutettavien tonttien osalta sekä erityisryhmien sijoittamisesta muun tuotannon yhteyteen.

Kiinteistövirastolla on tonttien myyntitulotavoitteet

On odotettavissa, että kiinteistöviraston talousarviossa kiinteän omaisuuden myyntitavoitteet ovat nousemassa. Mikäli uusien alueiden investoinneista yhä suurempi määrä pyritään kattamaan myös asuntotonttien myynneillä, se tulee vaikeuttamaan MA-ohjelman mukaisten hallintamuotojen toteutumista. Sekä ara- että hitas-tuotanto perustuu tonttien vuokraamiseen. Jos tontteja tullaan myymään yhä enemmän, tämä tekee mahdottomaksi ara-tuotannon-, hitas-tuotannon ja kaupungin oman tuotannon tavoitteiden toteuttamisen kokonaisuudessaan. Myyntitavoitteiden ei pidä estää MA-ohjelman toteuttamista.

Keskipinta-alavaatimukset

Postiosoite

PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Junailijankuja 3
HELSINKI 52

Puhelin

+358 9 310 32335

Telefax

+358 9 310 32337



Keskipinta-alojen määrittely tapahtuisi työryhmän esityksen mukaan tonttien varausten yhteydessä. Asuntotuotantotoimiston mielestä on tärkeätä, että keskipinta-vaatimukseen voitaisiin tehdä joustavasti vähäisiä muutoksia. Liian jäykät vaatimukset voivat estää kaupungin oman tuotannon osalta muun muassa myymättömien hitas-asuntojen mahdolliset vuokraukset. Vuokrausmahdollisuuteen on viitattu esitettäessä, että kaupungin hitas-tuotantoa tulisi lisätä riippumatta vaikeasta kysyntätilanteesta.

MA-ohjelman mukaan vuokra-asuntotuotannossa ei sovelleta 75 as-m²:n keskipinta-alavaatimusta. Asuntotuotantotoimiston mielestä myös asumisoikeusasunnoilta pitäisi poistaa keskipinta-alavaatimus.

Asuntotuotantotoimisto toivoo MA-ohjelman keskipinta-alavaatimukseen joustavaa tulkintaa ja asemakaavoihin keskipinta-alamääräyksiä tulisi laittaa vain erittäin poikkeuksellisesti.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on merkinnyt usein keskipinta-vaatimuksia yksityiselle maalle tehtyihin asemakaavoihin, koska tämä on nähty ainoaksi keinoksi ohjata asuntokokoja. Mikäli kuitenkin kaupungilla on tarkoitus edistää tuotannon toteuttamista muualle kuin omistamalleen maalle maankäyttösopimusten ja tontinvaihtojen kautta, tulevat kaavaan merkityt vaatimukset rajoittamaan tonttien tulevaa käyttöä.

Kaupungin oman hitas-tuotannon lisääminen

Asuntotuotantotoimisto suhtautuu periaatteessa myönteisesti työryhmän esittämään kaupungin oman hitas-omistusasuntotuotannon lisäämiseen. Ongelmaksi voivat muodostua suuret myymättömät asunnot, jotka ovat myös vaikeasti vuokrattavissa. Lisäksi vuokraustoiminnan järjestelmä pitää olla sovittuna ennen hankkeiden käynnistymistä. Pelisäännöt ja menetelmät tulee ratkaista pikaisesti niin, että toiminnasta tulee joustava ja kannattava. Keskipinta-alavaatimuksista joustaminen olisi näissä kohteissa välttämätöntä.

Jatkotoimenpiteitä tarvitaan

Yhteenvetona asuntotuotantotoimisto toteaa, että työryhmän työtä tulee jatkaa nopeasti. On tärkeää, että projektinjohtajien johdolla virastot yhteistyössä selvittävät ARA-tuotannolle ja muulle kohtuuhintaiselle tuotannolle parhaiten soveltuvat tontit hyvissä ajoin ennen tonttien luovutusta.

On pikaisesti määriteltävä hallintamuotojakaumat kaikille uusille projektialueille, jolloin voitaisiin arvioida MA-ohjelman mukaisten jakaumien toteutusmahdollisuudet koko kaupungissa ja ryhtyä mahdollisesti tarvittaviin toimenpiteisiin esteiden poistamiseksi. Jos



SK

31.10.2008

hallintamuodot määritellään alueille yksi kerrallaan raportissa esitettyjen kriteereiden pohjalta, on vaarana, että kokonaistavoite ei toteudu.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa