

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2008–2017

OHJELMALUONNOKSESTA SAADUT KIRJEET

Asukasliitto ry.	3.3.2006
Helsingin yliopiston ylioppilaskunta ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö	27.11.2006
Helsingin yliopiston ylioppilaskunta ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö	12.4.2007
Nuorisosäätiö, Asumispalvelusäätiö (ASPA), Nuoriso-asuntoliitto, S-Asunnot Oy ja Y-Säätiö	11.4.2006
Rakennusteollisuus RT ry	22.10.2007
Vesalan Pienkiinteistöyhdistys ry. ja Kontula-Seura ry.	30.10.2006

K. Harkke
KMN

Asukasliitto ry.
Vuorikatu 22 a 11
00100 Helsinki
09 - 2533 0500
asukasliitto@asukasliitto.fi

→ KURSI MÄKENSÄ
HARAVA - KESKITYKÖN YHTÄYKSEN
10.2.06/pef

3.3.2006

Khs dnro	2006 - 518/621
Stn dnr	-----
Saap./Anl.	07 -03- 2006

Hyvä Helsingin kaupunginhallitus,

Asukasliitto ry haluaa julkituoda huolestumisensa Helsingin kaupungin asunto-ohjelmaan 2004–2008 suunnittelusta aravatuotannon korvaamisesta omarahoitteisella ”haravatuotannolla”.

Pääkaupunkiseudun tukala asumistilanne vaatii toki uusien ratkaisujen etsimistä, mutta mielestämme nyt suunnitellut muutokset heikentäisivät merkittävästi nimenomaan kaikkein heikoimmassa asemassa olevien vuokralaisten oikeuksia.

Kaupungin siirtyessä sosiaalisessa rakentamisessaan aravasta haravaan, se vapautuisi aravalainsäädännön ehdoista, jotka on laadittu asukkaiden etua ajatellen. Vaikuttaa epätodennäköiseltä, että vastaavat oikeudet tultaisiin takaamaan muilla järjestelyillä.

Suurimpina ongelmina Asukasliitto pitää haravatuotannossa vuokrien kohtuullisuusvaatimuksen purkautumista, asukasdemokratian heikkenemistä ja asuntojen myymisen helppoutta. Kaikki nämä muutokset ovat heikennyksiä verrattuna aravajärjestelmään ja tekevät asumisesta asukkaan kannalta epävarmempaa ja kalliimpaa.

Asukasliitto haluaa lisäksi painottaa sitä, että edellä luetellut asumisenlaadun heikennykset vaikuttavat eniten yhteiskunnan heikoimpiin jäseniin, joiden asumisen turvaamisesta katsomme juuri Helsingin kaupungilla olevan ensisijaisen vastuun.

Haravatuotannon sijaan Asukasliitto kannattaa aravarakentamisen nopeaa elvyttämistä Helsingissä.

Herkuu Hernesniemi
Asukasliitto ry:n puheenjohtaja

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö

U.t.p.v. Tasse / keto
leikkiä varten Ma-ohjelman
vastaanottaja
R. M. M. M.
27.11.2006

Kaj/RVE

Helsingin kaupunginhallitus

Khs dnro	2006-2619/542
Stn dnro	
Saap./Anl.	30 -11- 2006

ESITYS TONTTIEN PITKÄJÄNTEISESTÄ VARAAMISESTA OPISKELIJA-ASUNNOILLE HELSINGISSÄ

Taustaa

Helsinki ja valtio ovat tähän asti hoitaneet erittäin ansiokkaasti opiskelija-asuntojen tonttien saannin varmistamisen Helsingissä. Viime aikoina on kuitenkin saatu tietoja siitä, että kaupungin suunnittelussa, asuntotuotannon ohjelmoinnissa ja tonttien varaamisessa opiskelija-asunnot oltaisiin ehkä jättämässä pois tai ainakin vähentämässä niiden osuutta voimakkaasti. Emme pidä tällaista mahdollista muutosta kaupungin toimintapolitiikassa järkevänä tai kaupungin edun mukaisena.

Yliopistot, korkeakoulut ja tutkimuslaitokset opiskelijoineen, opettajineen ja tutkijoineen ovat aina olleet olennainen osa metropolin elämää. Tämän ryhmän rooli ei ole vähäinen myöskään Helsingin tulevan kehittymisen ja menestymisen kannalta.

Tutkimusten mukaan tällä hetkellä yli puolet opiskelijoista käy opintojen ohella töissä. Opiskelijoiden rooli on siis merkittävä joustavana työvoiman tarjoajana mm. palveluelinkeinolle. Opiskelukaupunkiinsa tyytyväiset opiskelijat haluavat yleensä myös jäädä sinne siirtymään vakituisesti työelämään.

Opiskelija-asunnoilla on kysyntää

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (Hoas) ja Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan (HYY) opiskelija-asuntoihin oli marraskuun 2006 alussa noin 3300 asuntohakemusta. Usean vuoden jatkonut myönteinen kehitys pienten vuokra-asuntojen saatavuudessa näyttääkin syksyn 2006 lukujen perusteella pysähtyneen opiskelija-asuntoa hakevien osalta.

Opiskeluaikoja pyritään lyhentämään, minkä vuoksi opiskelijoiden työssäkäynti luultavasti vähenee. Tämä taas johtaa siihen, että opiskelijoiden talous on entistäkin tiukemmalla. Opiskelijoiden mahdollisuus asua esimerkiksi vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa käy

mahdottomaksi, ja valtaosalle opiskelijoista opiskelija-asunto on ainoa vaihtoehto.

Opetusministeriön ja pääkaupunkiseudun korkeakoulujen tavoitteena on lisätä tuntuvasti sekä vaihto-opiskelijoiden että ulkomaisten tutkinto-opiskelijoiden määrää. Erityisesti ulkomaiset tutkinto-opiskelijat ovat usein varsin pienituloisia, joten edullinen asuminen on myös heille erittäin keskeinen asia. Opiskelija-asuntoja tarvitaan siis selvästi lisää.

Tarvekartoitus ja tavoitteet

Viimeisin opiskelija- ja nuorisoasuntoneuvottelukunnan laatima opiskelija-asuntojen tuotantotarvelaskelma on julkaistu vuonna 2003. Sen mukaan vuosina 2003–2012 pääkaupunkiseudulle tarvitaan lisää noin 5 900 opiskelija-asuntopaikkaa. Toteutuma tulee nykytiedon perusteella olemaan noin 3 000 asuntopaikkaa, mikä vastaa 1800 asuntoa.

Hoas selvitti olennaisena osana visiotyötään keväällä 2006 opiskelija-asuntotarvetta pääkaupunkiseudulla yhdessä Opiskelijajärjestöjen tutkimussäätiön (OTUS) kanssa. Tarvekartoituksen perusteella Hoas on asettanut tavoitteekseen toteuttaa sopiville paikoille pääosin Helsinkiin 1000 uutta opiskelija-asuntoa seuraavan kymmenen vuoden kuluessa. Jos asunnon kerrosalaksi lasketaan 30 k-m², merkitsisi tämä 30 000 k-m² eli vain noin 300 tavallista asuntoa vastaava määrä. Verrattuna uusien alueiden kokonaiskerrosalaan ja alueiden toteutusaikaan opiskelija-asuntojen osuus olisi melko vähäinen.

Hoasilla ei ole tällä hetkellä yhtään tonttivarausta Helsingin kaupungilta. Olemme lähettäneet lokakuun 2006 alussa anomuksen kahdesta Toukorannan asemakaava-alueelle tulevasta erityisasumisen tontista. Senaatti-kiinteistöiltä olemme saamassa vielä kaksi tonttia Viikkiin.

Opiskelija-asuminen täydentää kokonaisuutta

Opiskeluaika on hyvin aktiivista aikaa, ja opiskelija liikkuu kotoaan paljon esimerkiksi kampukselle, työpaikalle, harrastuksiin, kulttuuri-tapahtumiin ja ystävien luokse. Niin sanotun kampusperiaatteen mukaan opiskelija-asuntojen tulisi sijaita lähellä opiskelupaikkoja ja toimivien liikenneyhteyksien piirissä.

Helsingissä on vireillä Vuosaaren sataman valmistuttua vapautuville alueille Jätkäsaaren, Sompasaaren ja Keski-Pasilaan uusien suurien asunto- ja työpaikka-alueiden kaavoitus ja rakentaminen tulevina vuosina. Alueet ovat osa kantakaupunkia, ja niille pyritään saamaan monipuolinen asunto- ja asukasrakenne. Tähän rakentamiseen sopisivat ja kuuluisivat luontevana osana myös opiskelija-asunnot, kuten esim. Ruoholahdessa, Arabianrannassa ja Viikissä.

Opiskelija-asuntojen tarvitsema tavallista vähäisempi autopaikkojen ja piha-alueiden määrä voisi helpottaa sellaisten paikkojen hyödyn-

tämistä, jotka soveltuvat huonosti esimerkiksi perheasumiseen. Näin joissain tapauksissa opiskelija-asunnoille voidaan saada rakentamismahdollisuuksia vähentämättä muiden asuntojen määrää. Olemme valmiit yhteistyössä kaupungin asiantuntijoiden kanssa kehittämään uusia ratkaisuja opiskelija-asuntojen ja kerrostalojen suunnittelussa ja rakentamisessa.

Keski-Pasilaan kaavailtuihin korkeisiin tornitaloihin voitaisiin hyvin sijoittaa opiskelija-asuntoja. Lähivuosina, ennen kuin uudet alueet saadaan käyttöön, opiskelija-asuntoja voitaisiin lisäksi rakentaa Viikkiin ja Arabianrantaan.

Uudisrakentamisen lisäksi olemme kiinnostuneita myös vanhojen rakennusten saneeraamisesta opiskelija-asunnoiksi. Kysymykseen voisivat tulla muusta käyttötarkoituksesta vapautuvat, kuten lakkautettavista kouluista tai vanhusten asumisesta vapautuvat rakennukset. Esimerkiksi tällä hetkellä Hoas on muuttamassa Lauttasaassa kaupungin vuokratontilla sijaitsevaa entistä koulurakennusta opiskelija-asunnoiksi. Sinne tulee 15 asuntoa myös vaikeavammaisille opiskelijoille.

Opiskelija-asumiselle yhteinen suunnitelma

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö esittävät Helsingin kaupungille, että yhteistyössä luotaisiin pitkän tähtäimen suunnitelma opiskelija-asuntojen sijoittamisesta Helsinkiin. Tämä suunnitelma tulisi ottaa huomioon Helsingin maankäyttö- ja asunto-ohjelmassa, uusia asuntoalueita kaavoitettaessa, niiden toteutusta ohjelmoitaessa ja tontteja varattaessa.

Suunnitelman laatimista varten olisi syytä perustaa esimerkiksi työryhmä, johon voitaisiin kutsua mukaan myös valtion edustajat.

Uskomme, että aloitteemme johtaa aiemman hyvän yhteistyön jatkumiseen.

HELSINGIN YLIOPISTON
YLIOPPILASKUNTA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Maija Jäppinen
Hallituksen puheenjohtaja

HELSINGIN SEUDUN
OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Heikki Vainjari
toimitusjohtaja

Tiedoksi

Kaupunginvaltuustoryhmät

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta HYY
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö Hoas

T.p.v. Jashe/Lehto
lev./tilauskassa, To
ksv
12.4.2007 R. Lehto
M. Ranni

Helsingin kaupunginhallitus

Khs dnro	2006-2619/542
Stn dn	-----
Saap./Anl.	13-04-2007
	K3

MUISTUTUS JA TARKENNUS TONTTIEN PITKÄJÄNTEISESTÄ VARAAMISESTA OPISKELIJA-ASUNNOILLE HELSINGISSÄ

Taustaa

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta (HYY) ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (Hoas) lähestyivät valtuustoryhmiä 27.11.2006 kirjeellä tonttien pitkäjänteisestä varaamisesta opiskelija-asunnoille Helsingissä. Haluamme nyt muistuttaa Helsinkiä opiskelija-asuntotuotannon turvaamisen tärkeydestä ja konkretisoida tavoitteitamme.

Opiskelijat kaupunkilaisina

Opiskelijat ovat olennainen osa elävää kaupunkikulttuuria. Kaikkiaan pääkaupunkiseudulla asuu opiskelijoita noin 120 000. Opiskelu-aika on hyvin aktiivista aikaa. Opiskelija liikkuu kotoaan paljon esimerkiksi kampukselle, työpaikalle, harrastuksiin, kulttuuritapahtumiin ja ystävien luokse. Monet opiskelijat toimivat järjestöissä ja vapaaehtoistyössä vahvistaen kansalaisyhteiskuntaa sekä edistäen helsinkiläisten hyvinvointia.

Yli puolet opiskelijoista käy töissä opintojensa ohella ja toimii joustavana työvoimana mm. yhä tärkeämmäksi kasvavalle palveluelinkeinolle. Opiskelukaupunkiinsa tyytyväiset opiskelijat haluavat yleensä myös jäädä sinne valmistuttuaan ja siirtyttyään vakituisesti työelämään.

Opiskelija-asuntojen tarve ja sijainnit

Vuonna 2006 Hoasin asuntojen kysyntä kääntyi selkeään kasvuun. Vuoden lopussa asunnonhakijoita oli kaikkiaan 2200 eli noin 200 hakijaa enemmän kuin vuotta aiemmin. Opiskelu-aikojen rajausten mukanaan tuoman ajanpuutteen myötä opiskelijoiden talous on entistään tiukemmalla. Näin valtaosalle opiskelijoista opiskelija-asunnosta muodostuu ainoa asumisvaihtoehto. Myös opetusministeriön ja pääkaupunkiseudun korkeakoulujen tavoite lisätä sekä vaihto-opiskelijoiden että ulkomaisten tutkinto-opiskelijoiden määrää lisää entisestään opiskelija-asuntojen kysyntää.

Yhdessä opiskelijajärjestöjen tutkimussäätiön kanssa vuonna 2006 tekemänsä tarvekartoituksen perusteella Hoas on asettanut tavoitteekseen toteuttaa sopiville paikoille pääosin Helsinkiin 100 uutta opiskelija-asuntoa vuosittain. Sopivia paikkoja ovat Helsingissä etenkin nykyisestä käytöstä vapautuvat uudet kaava-alueet, kuten Jätkäsaari, Kalasatama ja Keski-Pasila. Alueille pyritään monipuoliseen asunto- ja asukasrakenteeseen, jota myös opiskelija-asuntojen rakentaminen tukee. Helsingin asunto-ohjelman¹ mukaan asuinalueille on rakennettava erilaisia asuntoja ja vältettävä sosiaalista segregatiota. Opiskelija-asuminen vaatii myös vähemmän autopaikkoja ja piha-alueita. Verrattuna uusien alueiden kokonaisker-

¹ Monimuotoisen asumisen Helsinki. Asunto-ohjelma 2004–2008. Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymä 10.12.2003.

rosalaan ja alueiden toteutusaikaan opiskelija-asuntojen osuus olisi melko vähäinen. Opiskelija-asunnon keskeinen sijainti on myös tärkeä osatekijä ulkomaisten opiskelijoiden integroinnissa suomalaiseen yhteiskuntaan.

Aluetarkennuksia ja ajankohtaisia kohteita

- Jätkäsaari (mm. kortteli 20007, tontit 12 ja 14) sopii hyvin opiskelija-asuntojen rakentamiseen piha-alueen pienuuden, autopaikkojen rakentamismahdollisuuksien vähäisyyden ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien takia.
- Kalasatama sopii keskeisen sijaintinsa ja hyvien yhteyksiensä takia myös opiskelija-asuntojen rakennuskohteeksi.
- Keski-Pasilan sijainti on hyvä ja joukkoliikenneyhteydet toimivat myös eri kampusten välillä.

Uudisrakentamisen lisäksi olemme kiinnostuneita myös vanhojen rakennusten saneeraamisesta opiskelija-asunnoiksi. Kysymykseen voisivat tulla muusta käyttötarkoituksesta vapautuvat, kuten lakkautettavista kouluista tai vanhusten asumisesta vapautuvat rakennukset. Esimerkiksi tällä hetkellä Hoas on muuttamassa Lauttasaassa kaupungin vuokratontilla sijaitsevaa entistä koulurakennusta opiskelija-asunnoiksi. Sinne tulee 15 asuntoa vaikeavammaisille opiskelijoille. Otaniemessä Hoas muuttaa vanhan uimahallin asunnoiksi.

Opiskelija-asumiselle yhteinen suunnitelma

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö toivovat Helsingin kaupungilta, että yhteistyössä luotaisiin pitkän tähtäimen suunnitelma opiskelija-asuntojen sijoittamisesta Helsinkiin. Myös Helsingin maankäytön ja asumisen tavoiteohjelmaan tulisi kirjata HYYn ja Hoasin tavoite 100 opiskelija-asunnon rakentamisesta vuosittain. Olemme valmiit yhteistyössä kaupungin asiantuntijoiden kanssa kehittämään uusia ratkaisuja opiskelija-asuntojen ja kerrostalojen suunnittelussa ja rakentamisessa.

Toivomme hyvän yhteistyön jatkuvan tästä eteenpäinkin.

HELSINGIN YLIOPISTON
YLIOPPILASKUNTA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Katariina Styrman
Hallituksen puheenjohtaja

HELSINGIN SEUDUN
OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Heikki Valkjärvi ✓
Toimitusjohtaja

Tiedoksi

Kaupunginvaltuustoryhmät
Kiinteistölautakunta

Helsingfors stadsstyrelse

PÅMINNELSE OCH PRECISERING ANGÅENDE DEN LÅNGSIKTIGA RESERVERINGEN AV TOMTER FÖR STUDENTBOSTÄDER I HELSINGFORS

Bakgrund

Studentkåren vid Helsingfors universitet (HUS) och Helsingforsnejdens studentbostadsstiftelse (Hoas) närmade sig 27.11.2006 fullmäktigegrupperna med ett brev angående den långsiktiga reserveringen av tomter för studentbostäder i Helsingfors. Vi vill nu påminna Helsingfors om vikten av att trygga studentbostadsproduktionen och konkretisera våra målsättningar.

Studenterna som stadsbor

Studenterna utgör en väsentlig del av en levande stadskultur. I huvudstadsregionen bor totalt ca 120 000 studerande. Studietiden är en mycket aktiv tid. Studenterna rör sig mycket, de åker från hemmet till campus, arbete, hobbyer, kulturevenemang och vänner. Många studerande är föreningsaktiva och gör frivilligarbete och bidrar på så sätt till att förstärka medborgarsamhället och främja helsingforsbornas välmående.

Över hälften av de studerande jobbar vid sidan om studierna och fungerar som flexibel arbetskraft för den allt viktigare servicesektorn. Studerande som är nöjda med sin studiestad vill oftast också stanna kvar efter examen då de övergått till arbetslivet på heltid.

Behovet av studentbostäder och placeringen av dem

År 2006 skedde en tydlig ökning av efterfrågan på Hoas bostäder. I slutet av året fanns det totalt 2200 bostadssökande, vilket är ca 200 fler sökande än året innan. På grund av den tidsbrist som begränsningen av studietiden orsakar är de studerandes ekonomi alltmer ansträngd. För majoriteten av studenterna blir studentboende det enda boendialternativet. Undervisningsministeriet och huvudstadsregionens högskolor har målsättningen att öka antalet utländska utbytes- och examensstuderande, vilket gör att efterfrågan på studentbostäder ytterligare ökar.

Utifrån en behovskartläggning som 2006 gjordes i samarbete med studentforskningsstiftelsen har Hoas ställt upp målet att det årligen skall byggas 100 nya studentbostäder på lämpliga platser, huvudsakligen i Helsingfors. Lämpliga platser i Helsingfors är särskilt de nya planläggningsområden som nu frigörs, t.ex. Busholmen, Fiskhamnen och Mellersta Böle. Man torde sträva efter en mångsidig bostads- och invånarstruktur på de områdena och byggandet av studentbostäder stöder detta mål. Enligt Helsingfors bostadsprogram¹ skall bostadsområden bebyggas med olika typer av bostäder och social segregation skall undvikas. Studentboende kräver dessutom färre bilplatser och mindre gårdar. I jämförelse med de nya område-

¹ *Monimuotoisen asumisen Helsinki*. Asunto-ohjelma 2004–2008. Godkänt av Helsingfors stadsfullmäktige 10.12.2003.

nas totala våningsytor och tidtabellen för bebyggandet av områdena vore studentbostädernas andel tämligen liten. Studentbostädernas centrala placering är en viktig faktor även för integreringen av utländska studerande i det finländska samhället.

Områdespreciseringar och aktuella objekt

- Busholmen (bl.a. kvarter 20007, tomterna 12 och 14) lämpar sig väl för byggande av studentbostäder p.g.a. de små gårdarna, avsaknaden av möjligheter att bygga bilplatser och de goda kollektivtrafikförbindelserna.
- Fiskhamnen lämpar sig p.g.a. sitt centrala läge och sina goda förbindelser även för studentbostadsbyggande.
- Mellersta Böle har ett fördelaktigt läge och fungerande kollektivtrafikförbindelser också mellan olika campusområden.

Utöver nybyggnation är vi även intresserade av att gamla byggnader saneras och byggs om till studentbostäder. Byggnader som kunde komma i fråga är sådana som frigörs från annat bruk, såsom nedlagda skolor eller byggnader som frigörs från åldringsboende. För tillfället omvandlar Hoas en före detta skolbyggnad som står på stadens hyrestomt på Drumsö till studentbostäder. Man bygger bl.a. 15 bostäder för gravt handikappade studerande. I Otnäs bygger Hoas om en gammal simhall till bostäder.

Gemensam plan för studentboendet

Studentkåren vid Helsingfors universitet och Helsingforsnejdens studentbostadsstiftelse önskar av Helsingfors stad att man tillsammans skulle skapa en långsiktig plan för placeringen av studentbostäder i Helsingfors. Även i målprogrammet för markanvändning och boende för Helsingfors stad bör man skriva in HUS och Hoas målsättning att bygga 100 studentbostäder årligen. Vi är redo att i samarbete med stadens experter utveckla nya lösningar för planeringen och byggandet av studentbostäder och höghus.

Vi hoppas att det goda samarbetet fortsätter även framöver.

STUDENTKÅREN VID
HELSINGFORS UNIVERSITET

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Katariina Styrman
Styrelseordförande

HELSINGFORSNEJDENS
STUDENTBOSTADSSTIFTELSE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Heikki Valkjärvi 
Verkställande direktör

För kännedom

Stadsfullmäktigegrupperna
Fastighetsnämnden

m.t.p.v. Tashe / Keto
R. Nurme

Khs dnro	2006-69/541
Stn dnri	
Saap./Anl.	25-04-2006
	X3

Helsingin kaupunginhallitukselle

Allekirjoittaneiden järjestöjen tietoon on tullut, että Helsingin kaupunki päättäisi uudessa asunto-ohjelmassaan vähentää sen omistamille tonteille tehtävien erityisryhmäasuntojen määrää selvästi nykyisestä mahdollisesti 150 asuntoon vuodessa.

Tähän lukuun kuuluisivat kaikki erityisryhmille kuten esimerkiksi vanhusten, vammaisten, asunnottomuustaukaisten ja erityisryhmiin kuuluville nuorille tarkoitetut asunnot.

Edellä olevan johdosta esitämme kunnioittavasti seuraavan.

1. Erityisryhmien asunnon tarpeesta

Nuorisosäätiöllä on Helsingissä n.1300 asuntoa, joista merkittävä osa on Helsingin kaupungin omistamilla vuokratonteilla. Erityisesti pienten asuntojen kuten yksiöiden ja kaksioiden tarve on suuri. Asunnonhakujonossa on jatkuvasti n.1000 hakijaa. Lisäksi internetsivuilla kävi esim. v. 2005 n. 110.000 henkilöä, joista suurin osa katsoi vuokrattavina olevia asuntoja.

Asumispalvelusäätiö ASPA on hankkinut omistukseensa Raha-automaattiyhdistyksen avustusten turvin ja toteuttanut yhteistyössä yleishyödyllisten rakennuttajien kanssa tukiasuntoja sekä vanhasta asuntokannasta että rakennetusta uudesta asuntokannasta vaikeasti liikuntavammaisille, aivovammaisille, CP-vammaisille, Asperger-asiakkaille ja mielenterveyskuntoutujille, yhteensä noin 50 asuntoa. Tänä vuonna rakennutamme lisäksi kehitysvammaisten tilapäisasumisyksikön sekä aivovammaisille suunnitellun asumisyksikön Pohjois- Helsinkiin, 24 asuntoa.

Sairaaloissa ja laitoksissa asuu vammaisia ihmisiä, jotka oikein mitoitettun tuen turvin pystyvät asumaan normaalissa asuntokannassa olevissa tukiasunnoissa. Vammaisten ihmisten ja mielenterveyskuntoutujien osalta suurin tarve tälle hetkellä on kehitysvammaisille suunnattu asuntotuotanto, missä arvion mukaan on välitön noin 80 asunnon tarve. Vaikeasti liikuntavammaiset tarvitsevat nopeasti Helsingissä noin 30-40 asuntoa. Vammaisille ihmisille, erityisesti nuorille koulunsa ja opiskelunsa päättävälle, soveltuvien kohtuuhintaisten yksittäisten asuntojen tarve pääkaupunkiseudulla on jatkuva. Lisäksi on otettava huomioon väestön ikääntyessä vammaisille vanhuksille koko ajan kasvava vuokra-asuntotarve.

Toteutettaessa uusia kohteita tai hankittaessa yksittäisiä asuntoja vammaisille ihmisille on aina varmistettava asukkaana oikein mitoitettu asumisen tuki.

Nuorisoasuntoliitto (NAL) ry. tuottaa asuntoja kotoa itsenäistyvien ja asunnottomien nuorten asumistarpeisiin. Kaupungin ARA-vuokra-asuntojonotilastoissa on 18-24-vuotiaiden osuus asunnonhakijoista n. 30 %. NAL:n hakijajonossa helsinkiläisnuoria on tällä hetkellä n. 1.000. Liitolla on Helsingissä n. 300 asuntoa, rakenteilla n. 30. NAL:n taloissa toteutetaan tuettua asumista integroivalla toimintamallilla, jossa n. 15 % asukasvalinnasta kohdistuu asumisessaan erityistä tukea tarvitseviin nuoriin. Helsingissä liitolla on voimassa olevat yhteistyösopimukset tuetun asumisen järjestämisestä kaikkien neljän alueellisen sosiaalisen tai perhekeskuksen kanssa sekä useiden järjestötoimijoiden kanssa. Tuettun asumisen kysyntä ylittää liiton tarjonnan. Niin ns. tavallisten nuorten kuin erityistä tukea tarvitsevien nuorten asuntokysyntään vastaaminen on suoraan riippuvainen rakennustonttien saannista. Kysyntätarpeen osittainkin tyydyttäminen edellyttäisi tontteja n. 50 asunnon tuotantoon vuositasona.

S-Asunnot Oy:llä (omistajat Suomen Setlementtiliitto, Kalliolan setlementti ja Setlementtinuorten liitto) on valmiina Helsingissä 149 asuntoa ja rakenteilla 238 asuntoa sekä kaksi ryhmäkotiä ja yksi päiväkotia. Pääosa asunnoista on tarkoitettu yksineläville ihmisille. Toimintamallia on kehitetty siten, että jokaisessa kohteessa on palkattu työntekijä, sosiaalinen isännöinti ja huolellinen asukasvalinta. Asuntorakentamiseen saadaan ARA:n rahoitus. Asunnoista merkittävä osa on

S-Asunnot Oy:llä (omistajat Suomen Setlementtiliitto, Kalliolan setlementti ja Setlementtinuorten liitto) on valmiina Helsingissä 149 asuntoa ja rakenteilla 238 asuntoa sekä kaksi ryhmäkotia ja yksi päiväkotia. Pääosa asunnoista on tarkoitettu yksineläville ihmisille. Asunnoista merkittävä osa varattu eri erityisryhmien edustajille ja muun muassa 20% asunnottomuustautaisille ihmisille. Tällä hetkellä S-Asuntojen asunnonhakujonossa on yli 350 hakijaa ja määrä kasvaa. Hakijoista valtaosa etsii pientä ja kohtuuhintaista vuokra-asuntoa.

Y-Säätiön omistuksessa on yli 5 200 asuntoa. Helsingistä säätiö on hankkinut vv. 1986- 2005 noin 1 400 asuntoa pääosin asunnottomille ja muille erityisryhmille. Näistä asunnoista noin 970 asuntoa on annettu Sosiaaliviraston eri yksiköiden (Asunnottomien sosiaalipalvelut, Maahanmuuttoyksikkö ja Lastensuojelun tukiasunnot), sekä Psykiatristen avohoitotoimintojen käyttöön.

Em. lisäksi Suoja-Pirtti ry ylläpitää asunnottomille tarkoitettua 40-paikkaista Rukkilan asuinyhteisöä, joka on säätiön omistuksessa. Lapinlahden sairaalan alueella on tukiasumisyksikkö Koivula nuorille mielenterveyskuntoutujille. Koivula on yhteistyöhanke, jossa Suomen Mielenterveysseuran SMS-Tuotanto Oy vastaa toiminnan koordinoinnista, asumisneuvonnasta ja palveluohjauksesta. Nuorisoasuntoliitolle on Helsingissä jälleenvuokrattu 87 säätiön asuntoa. Y-Säätiön on suorassa vuokrasuhteessa 180 erityisryhmiin kuuluvaa helsinkiläistä asukasta. Säätiön perustehtävän mukaisesti huoneistot on tarkoitettu itsenäiseen tai lähes itsenäiseen asumiseen kykeneville ihmisille, joilla on ollut vaikeuksia asumisen järjestämisessä.

2. Ehdotus erityisryhmille asunto-ohjelmassa varattavista asunnoista

Edellä olevaan viitaten esitämme, että Helsingin kaupunki varaisi uudessa asunto-ohjelmassaan erityisryhmien asumista varten vuosittain ainakin 500 asuntoa.

Lisäperusteluna toteamme, ettei asuntojen varaaminen merkitsisi kaupungille lisäkustannuksia, koska rakennuttajat hankkisivat rahoituksen joko Valtion asuntorahaston (ARA) tai Raha-automaattiyhdistyksen (RAY) ja pankkien kautta. Rakennuttajina olevat yhteisöt hoitaisivat omalla riskillään paitsi rakennuttamisen myös kiinteistöjen kunnossapidon.

Helsingissä 12. päivänä huhtikuuta 2006

Nuorisosäätiö Asumispalvelusäätiö (Aspa) Nuorisosasuntoliitto S-Asunnot Oy

Y-Säätiö
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tiedoksi:

Helsingin kaupungin hallinnossa edustettuina olevien poliittisten valtuustoryhmien puheenjohtajat, apulaiskaupunginjohtaja Paula Kokkonen, sosiaalijohtaja Paavo Voutilainen ja sosiaalilautakunnan puheenjohtaja Astrid Gartz

Helsingin kaupunginhallitukselle

Allekirjoittaneiden järjestöjen tietoon on tullut, että Helsingin kaupunki päättäisi uudessa asunto-ohjelmassaan vähentää sen omistamille tonteille tehtävien erityisryhmäasuntojen määrää selvästi nykyisestä mahdollisesti 150 asuntoon vuodessa.

Tähän lukuun kuuluisivat kaikki erityisryhmille kuten esimerkiksi vanhusten, vammaisten, asunnottomuustaustaisten ja erityisryhmiin kuuluville nuorille tarkoitettut asunnot.

Edellä olevan johdosta esitämme kunnioittavasti seuraavan:

1. Erityisryhmien asunnon tarpeesta

Nuorisosäätiöllä on Helsingissä asuntoja, joista merkittävä osa on Helsingin kaupungin omistamilla vuokratonteilla. Erityisesti pienten asuntojen, kuten yksiöiden ja kaksioiden tarve on suuri. Asunnonhakujonossa on jatkuvasti n.1000 hakijaa. Lisäksi internetsivuilla kävi esim. v. 2005 n. 110.000 henkilöä, joista suurin osa katsoi vuokrattavina olevia asuntoja.

Asumispalvelusäätiö ASPA on hankkinut omistukseensa Raha-automaattiyhdistyksen avustusten turvin ja toteuttanut yhteistyössä yleishyödyllisten rakennuttajien kanssa tukiasuntoja sekä vanhasta asuntokannasta että rakennetusta uudesta asuntokannasta vaikeasti liikuntavammaisille, aivovammaisille, CP-vammaisille, Asperger-asiakkaille ja mielenterveyskuntoutujille, yhteensä noin 50 asuntoa. Tänä vuonna rakennutamme lisäksi kehitysvammaisten tilapäisasumisyksikön sekä aivovammaisille suunnitellun asumisyksikön Pohjois- Helsinkiin, 24 asuntoa.

Sairaaloissa ja laitoksissa asuu vammaisia ihmisiä, jotka oikein mitoitettun tuen turvin pystyvät asumaan normaalissa asuntokannassa olevissa tukiasunnoissa. Vammaisten ihmisten ja mielenterveyskuntoutujien osalta suurin tarve tälle hetkellä on kehitysvammaisille suunnattu asuntotuotanto, missä arvion mukaan on välitön noin 80 asunnon tarve. Vaikeasti liikuntavammaiset tarvitsevat nopeasti Helsingissä noin 30 – 40 asuntoa. Vammaisille ihmisille, erityisesti nuorille koulunsa ja opiskelunsa päättävälle, soveltuvien kohtuuhintaisten yksittäisten asuntojen tarve pääkaupunkiseudulla on jatkuva. Lisäksi on otettava huomioon väestön ikääntyessä vammaisille vanhuksille koko ajan kasvava vuokra-asuntotarve.

Toteutettaessa uusia kohteita tai hankittaessa yksittäisiä asuntoja vammaisille ihmisille on aina varmistettava asukkaana oikein mitoitettu asumisen tuki.

Nuorisoasuntoliitto (NAL) ry. tuottaa asuntoja kotoa itsenäistyvien ja asunnottomien nuorten asumistarpeisiin. Kaupungin ARA –vuokra-asuntojonotilastoissa on 18 -24 –vuotiaiden osuus asunnonhakijoista n. 30 %. NAL:n hakijajonossa helsinkiläisnuoria on tällä hetkellä n. 1.000. Liitolla on Helsingissä n. 300 asuntoa, rakenteilla n. 30. NAL:n taloissa toteutetaan tuettua asumista integroivalla toimintamallilla, jossa n. 15 % asukasvalinnasta kohdistuu asumisessaan erityistä tukea tarvitseviin nuoriin. Helsingissä liitolla on voimassa olevat yhteistyösopimukset tuetun asumisen järjestämisestä kaikkien neljän alueellisen sosiaaliaseman tai perhekeskuksen kanssa sekä useiden järjestötoimijoiden kanssa. Tuetun asumisen kysyntä ylittää liiton tarjonnan. Niin ns. tavallisten nuorten kuin erityistä tukea tarvitsevien nuorten asuntokysyntään vastaaminen on suoraan riippuvainen rakennustonttien saannista. Kysyntätarpeen osittainkin tyydyttäminen edellyttäisi tontteja n. 50 asunnon tuotantoon vuositason.

22.10.2007

Kjg / KMN

Helsingin kaupunginhallitukselle

Khs dnro	2007-1096/621
Stn dn	
Saap./Anl.	24-10-2007

Lausunto luonnoksesta maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaksi 2008–2017

Rakennusteollisuus RT ry:n näkemys luonnoksesta ja muutostarpeet

Helsingin kaupunki on julkaissut otsikkoaiheen luonnoksen Internet-sivuillaan. Rakennusteollisuus RT ry antaa aiheesta seuraavan lausunnon ja pyytää, että se otettaisiin huomioon ohjelman laadinnassa.

Yleisesti ottaen katsomme, että ohjelma on hyvin laadittu ja sillä pyritään vastaamaan olennaisiin asumisen ja maankäytön tulevaisuuden haasteisiin.

Katsomme kuitenkin, että ohjelmaa tulisi muokata niin, että siitä poistetaan

- keskipinta-ala vaatimukset ja
- maininnat ATT:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon varattavista tonteista ja toteuttamismahdollisuuksista.

Rakennusteollisuus RT ry

Rakennusteollisuus RT ry on talonrakennus- ja erikoisurakoitsijoiden sekä rakennustuoteteollisuuden yhteinen etujärjestö, johon kuuluu yli 2 000 yritystä. Yritysten yhteinen liikevaihto on yli 10 miljardia euroa.

Jäsenyrityksemme rakentavat ja myyvät kuluttajille tänä vuonna noin 12 000 osake-asuntoa ja urakoivat huomattavan osan Suomen rakentamisesta.

Perustelut asuntojen keskipinta-alamääräysten poistamiseksi

Rakentajat ovat jo kauan kritisoineet Helsingin kaupungin menettelyä määrätä tontinluovutusten ja viime kädessä kaavojen kautta asuntokohteiden keskipinta-alaa, joka Helsingissä tulee olla 75 huoneistoneliötä normaalissa kerrostalotuotannossa.¹ Tavoitteiden taustalla on Helsingin kaupungin pyrkimys ohjata lapsiperheitä ja hyviä veronmaksajia kaupunkinsa alueelle².

Keskipinta-alavaatimusten kohtuuttomuus ja ongelmat asuntomarkkinoilla

Rakennusliikkeet eivät voi rakentaa vain yhtä asuntokokoa. Koska myös pienempiä asuntoja rakennetaan, johtaa 75 neliön tai sitä suuremman keskipinta-alan vaatimus siihen, että suuret asunnot ovat esim. 100–150 neliön suuruisia.

¹ Parhaillaan lausunnoilla olevan Helsingin Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008–2017 luonnoksen kohdassa 13 on todettu, että kaupunki tavoittelee edelleen 75 m²:n keskipinta-alaa normaalissa kerrostalo-asuntotuotannossa ja lisäksi 110 m²:n keskipinta-alaa pientalotuotannossa.

² Mm. Helsingin asunto-ohjelma 2004–2008 kohdassa asuntotuotannon huoneistotyyppi.

- Pienet asunnot menevät hyvin kaupaksi. Suurille ei tunnu löytyvän riittävästi ostajia, joten tiettyjä kohteita ei tämän vaatimuksen vuoksi haluta ryhtyä toteuttamaan ollenkaan. Nyt kaupunki pyrkii hallinnollisilla päätöksillä ohjaamaan tuotantoa, joka ei vastaa kysyntää.
- Kokonaishinta voi muodostua uustuotannossa suurissa asunnoissa yli 500 000 euroon, jonka rahoittamiseen ei normaaliperheellä enää useinkaan ole varaa. Tuotajilla on kuitenkin paras tuntuma siihen, millaisia asuntoja kaupunkilaiset tarvitsevat, koska ne tulee myös pystyä myymään ja siten asuntojen myös kokonsa puolesta vastata kysyntää. Jopa Helsingin ATT on tietävästi joutunut toteamaan omassa tuotannossaan vaikeuden saada kaupaksi näitä suuria asuntoja. Myös Helsingin asunto-ohjelmassa 2004–2008³ todetaan, että ”myös omistusasuntopuolella pienet asunnot käyvät parhaiten kaupaksi. Syynä tilanteeseen on asuntojen hintojen ja vuokrien korkeus suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin. Suuriin asuntoihin vain kovin harvoilla on mahdollisuus. Jos maksukykyistä tarjontaa suuriin asuntoihin olisi runsaasti, rakennuttajatkin tekisivät niitä”.

Keskipinta-alamääräykset ovat maankäyttö- ja rakennuslain vastaisia

Keskipinta-alaan liittyvät kaavamääräykset ovat RT:n näkemyksen mukaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) vastaisia.

- Esimerkiksi MRL 54 §:ssä on kerrottu asemakaavan sisältövaatimukset. Pykälässä ei millään tavoin viitata siihen, että kaavalla tulisi tai voisi määrätä rakennusten sisäisten neliöiden jakamisesta eri huoneistojen kesken ja tällöin se tulisi myös hallinnon toissijaisuusperiaatteen mukaan jättää tekemättä. Lisäksi 54 §:ssä nimenomaisesti todetaan, että ”**asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle⁴ asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää**”.

MRL 55 §:ssä⁵ on säädetty asemakaavan esitystapa. Pykälän mukaan asemakaavassa esitetään mm. asemakaava-alueen rajat, kaavaan sisältyvien eri alueiden rajat, alueiden käyttötarkoitus, rakentamisen määrä ja rakennusten sijoitusta koskevat periaatteet. Pykälästä on pääteltävissä, että kaavan sääntelyn on tarkoitus kohdistua lähinnä alueiden käyttötapaan ja rajoihin ja rakentamisen kokonaismäärään. Ei rakennusten sisäisten huoneistojen neliöjakaumaan.

Keskipinta-alavaatimuksille asetettujen tavoitteiden toteutuminen

Kaupunki arvioinee itse tavoitteidensa toteutumista. Tässä arvioinnissa tulisi ottaa huomioon seuraavat näkökohdat

³ Kohdassa asuntotuotannon huoneistotyyppi.

⁴ On huomioitava, että pykälässä puhutaan *kaavalle* asetettavista vaatimuksista. Tällöin lähtökohtana on pidettävä sitä, mitä kaavalla MRL:n mukaan ylipäätään pitää ja voi määrätä.

⁵ 55 § Asemakaavan esitystapa

Asemakaava esitetään kartalla, jossa osoitetaan:

- 1) asemakaava-alueen rajat (*asemakaava-alue*);
- 2) asemakaavaan sisältyvien eri alueiden rajat;
- 3) ne yleiset tai yksityiset tarkoitukset, joihin maa- tai vesialueet on aiottu käytettäväksi;
- 4) rakentamisen määrä; sekä
- 5) rakennusten sijoitusta ja tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet.

Asemakaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnot ja -määräykset.

Asemakaavaan liitty selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

- Uudistuotannon määrä kasvattaa asuntokantaa vain noin 1 %. Hallinnollisilla päätöksillä ei voida muuttaa päätöksen taustalla olevaa väestörakenteen muutostarvetta. Suurin osa asunnoista on edelleen vanhassa asuntokannassa ja se pysyy sellaisena kuin se on muodostunut vuosikymmenten kuluessa.
- Helsinki yliopisto- ja korkeakoulukaupunkina tarvitsee huomattavasti enemmän pientaloita kuin keskivertokaupunki. Helsingissä on myös sekä määrällisesti että suhteellisesti erittäin paljon yksin asuvia, jotka nimenomaan haluavat hankkia pieniä asuntoja.
- Lisäksi voi olla niin, etteivät pinta-alavaatimukset edes johda ainakaan toivotussa määrin siihen, että lapsiperheet muuttaisivat isoihin kerrostaloasuntoihin. Selvitystemme mukaan useissa kaupoissa ostajat ovat olleet eläkkeellä olevia tai eläkeikää lähestyviä pariskuntia, jotka ovat myyneet esimerkiksi omakotitalonsa ja siirtyneet uuteen asuntoon palveluiden äärelle.

Perustelut ATT:n vapaarahoitteista omistusasuntotuotannon sallivien mainintojen poistamiseksi

Rakennusteollisuus RT ry on useissa yhteyksissä tuonut sekä ATT:lle että Helsingin kaupungin johdolle esiin näkemyksensä siitä, ettei myytävä vapaarahoitteinen asuntotuotanto kuulu kunnan toimialaan. Käsittääksemme kaupunki onkin jo tarkastellut asiaa tästä näkökulmasta esimerkiksi tontinluovutusten yhteydessä.

Pyydämme, että maininnat ATT:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon varattavista tonteista ja toteuttamismahdollisuuksista poistetaan maankäytön ja asumisen ohjelmaluonnoksesta. Perustelemme näkemystämme vielä seuraavasti:

Kunnan toimialan vastaisuus

Rakennusteollisuus RT ry katsoo, ettei vapaarahoitteinen myytävä asuntotuotanto kuulu kunnan toimialaan. Kunnan tulee pidättäytyä ko. toiminnasta myös siksi, että se saa epäoikeutettua kilpailuetua suhteessa yksityisiin toimijoihin.

KHO:n päätös 2006

Näkemyksemme tukee Korkeimman hallinto-oikeuden 26.7.2006 antama päätös, jossa se katsoi, ettei kahden omakotitalon rakennuttaminen kuulunut Hämeenkosken kunnan toimialaan ja että kunnanvaltuusto oli ylittänyt toimivaltansa päättäessään varata määrärahan omakotitalojen rakennuttamiseen. Ratkaisuaan KHO perusteli mm. sillä, että omakotitalojen rakennuttaminen myyntiä varten on elinkeinotoimintaa, joka kilpailee yksityisten elinkeinonharjoittajien kanssa. Toimintaan liittyy myös taloudellisia riskejä.

Kuntaliiton lausunto

Vetoamme myös lausuntoon, jonka Kuntaliitto antoi Hämeenkosken kunnan tapauksessa. Vaikka Kuntaliitto lausunnon lopputuloksena (lähinnä sillä perusteella, että myytäviä taloja oli vain kaksi) päätyikin tukemaan Hämeenkosken kunnan rakennuttamista, tukevat lausunnon perustelut kategorisesti sitä, ettei myytävän asuntotuotannon rakennuttaminen kuulu kunnan toimialaan.

ATT:n asuntotuotannon määrä ja kohdentaminen

Helsingin kaupungin ATT:n harjoittama omistusasuntotuotanto on moninkertainen esimerkiksi verrattuna em. KHO:n päätöksessä käsiteltyyn Hämeenkosken kuntaan nähden. Esimerkiksi vuoden 2005 aikana valmistui ATT:n toimesta 158 omistusasuntoa,

joista sääntelemättömiä omistusasuntoja oli peräti 125 eli 25 % enemmän kuin asunto-ohjelmankin mukaan olisi tullut rakentaa.

Kaupunkia tarvitaan esimerkiksi vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannossa. ATT:n toiminnan tulisi asunto-ohjelmankin mukaan keskittyä vuokra-asuntotuotantoon. Kuitenkin ATT on reilusti jäljessä näiden tavoitteiden toteuttamisesta, sillä asunto-ohjelman mukaan sen tulisi tuottaa 930 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa vuodessa, kun niitä esim. vuonna 2005 valmistui vain 260 sisältäen myös vapaarahoitteiset vuokra-asunnot.

Myös asumisoikeusasunnoille näyttäisi olevan nykyistä enemmän tarvetta. Helsingin kaupungin internetsivujen mukaan rekistereissä on asiakkaita jonossa noin 4.065 (02/2006).

Tonttien luovutushinta

RT:n näkemyksen mukaan Helsingin ATT saa päältä tontteja merkittävästi halvemmalla hinnalla, mitä yksityiset toimijat tontinluovutuskilpailujen kautta maksavat eli markkinahintaa alemmalla tasolla. On ollut nähtävissä, että esim. Aurinkolahdessa, jossa ATT on toiminut, yksityisillä toimijoilla on myymättömiä asuntoja normaalia enemmän muutoin hyvästä asuntojen markkinatilanteesta riippumatta.

ATT:n tutkimus- ja kehitystoiminta

Helsingin kaupunki on perustellut myytävää asuntotuotantoaan mm. tekemällään tutkimus- ja kehitystyöllä. ATT:n Internet-sivujen (tilanne 11.10.2006) mukaan ATT on osallistunut yhtenä toimijoista viime vuosien aikana useisiin yhteistyöhankkeisiin. ATT:lla on varmasti ollut omiakin kehityshankkeita. Internet-sivujen perusteella näyttää kuitenkin siltä, että merkittävä osa hankkeista on ollut mm. VTT:n, Teknillisen korkeakoulun ja puutaloteollisuuden vetämiä hankkeita, joiden kaltaisiin osallistuminen on tyypillistä erilaisille järjestöille ja yrityksille. Em. tutkimus- ja kehitystoimintaa kuvaavien tietojen perusteella ei voi päätellä, että ATT:n myytävä asuntotuotanto olisi niin edistyksellistä ja alan kehitystä poikkeuksellisesti eteenpäin vievää, että se olisi perusteltavissa tutkimus- ja kehityshankkeilla.

ATT:n toiminta samoilla markkinoilla yksityisten tuottajien kanssa

Helsingin kaupunki on perustellut myytävien asuntojen tuotantoaan mm. väitteellä, että kaupunki rakentaisi paikoille, jotka jäisivät muilta rakentamatta. Pidämme perustelua erikoisena, sillä ei liene kaupunginkaan etu ottaa viime kädessä kuntalaisille jääviä riskejä "huonojen" alueiden rakentamisesta.

Väite huonoista alueista ei joka tapauksessa näytä pitävän paikkaansa. Myös yksityiset yritykset olisivat olleet halukkaita rakentamaan ATT:n käyttämiä tontteja ja kaupunki olisi voinut saada niistä korkeamman hinnan kilpailutuksen kautta.

Myös seuraavat ATT:n omilta Internet-sivuilta (tuloste 11.10.2006) löydetyt lausekkeet kertovat omalta osaltaan sen, että ATT kilpailee samoilla markkinoilla yksityisten tuottajien kanssa.

- Otsikon "uudisrakentamisen määrä" alla kerrotaan, että vuokra-asuntojen ja vapaarahoitteisten sääntelemättömien asuntojen tuotantomäärissä jäätin vuonna 2005 jälkeen tavoitteista, koska rakentamiskelpoisia tontteja ei ollut tarpeeksi.

- Otsikon "omistusasunnot" alla kerrotaan, että vuoden 2005 aikana toimisto teki aloituspäätöksen kahdeksan omistusasuntokohteen käynnistämisestä toimintavuoden aikana. Kohteet sijaitsivat Hermannissa, Viikissä ja Vuosaarella ja niihin tuli 168 asuntoa. Kaikki mainitut alueet ovat erittäin tavoiteltuja myös yksityisten tuottajien toimesta. ATT:n omilla nettisivuillakin todetaan mm. Hermannin osalta, että "hyvällä paikalla sijaitsevien kohteiden kysyntä oli ennakoarvioiden mukaisesti suurta".
- Em. otsikon alla todetaan, että vuonna 2005 valmistui omistusasuntoja yhteensä 158 kappaletta. Asunnot valmistuivat Kivikkoon, Puotilaan, Kumpulaan ja Arabianrantaan. ATT:n Internetsivujen mukaan vain Kivikon Asunto Oy Metsätähdessä oli myymättömiä asuntoja valmistumisvaiheessa. Nämä yhdeksän asuntoa myytiin kuukauden sisällä kohteen valmistumisesta.

Lisätietoja aiheesta RT:ssä antaa johtaja Ensio Hakkarainen, p. 09 1299 285.

Rakennusteollisuus RT ry

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Iarmo Piipari
toimitusjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Hannu J. Mäkinen
aluepäällikkö

Talonrakennusteollisuuden Uudenmaan piiri ry

Hy RVE

1 iecatus ja mrr.p.v.
ksv, kv ja taske/heto
D. Uneruna

Vesalan Pienkiinteistöyhdistys ry.
Kontula – Seura ry.

Helsingin kaupunginhallitus

Helsingissä 30.10.2006

Maahanmuuttajat ovat keskittymässä samoihin kaupungin vuokrataloihin

Khs dnro	2006-2348/569
Stn dnr	
Saap./Anl.	31 -10- 2006

Kaupunkimaantieteen professori Mari Vaattorannan tutkimuksissa on osoitettu, kuinka pääkaupunkiseudun sosioekonominen rakenne on alkanut eriytyä 1990-luvun alun laman jälkeen. Hyväosaisten tulot ja varallisuus ovat kasvaneet muuta väestöä nopeammin ja he ovat alkaneet keskittyä omille alueilleen Helsingin keskusta ja seudun läntisille reunoille. Sellaiset työväen asuinalueet, joilla on keskimäärin iäkkäämpiä ja vähemmän koulutettuja ovat jäämässä myönteisestä kehityksestä jälkeen. Nämä alueet näyttävät pääosin sijaitsevan Helsingin itä- ja koillisosissa. On myös osoitettu, kuinka ns. köyhyystaskujen pistemäinen alueellistuma on muuttumassa.

Maahanmuuttajat ovat keskittymässä Helsingin itäisiin kaupunginosiin ja siellä jopa yksittäisiin kaupungin vuokrataloihin. Yli 60 prosentilla Helsingissä asuvista, vierasta kieltä äidinkielenään puhuvilla on koti talossa, jossa on yli 20 prosenttia maahanmuuttajataustaisia.. Tällaisten talojen määrä on kaksinkertaistunut vuosina 1996-2002, ja keskittyminen kiihtyy koko ajan käy ilmi Katja Vilkan Helsingin yliopistolle pro gradu-tutkielmaa varten tekemien tutkimuksien mukaan. Vesalassa on taloyhtiö, jossa on maahanmuuttajia 25 eri maasta, ja suomalaisia vain 5 perhettä.

Kontula – Seura ja Vesalan Pienkiinteistöyhdistys ovat huolissaan maahanmuuttajien suuresta määrästä itäisen ja koillisen Helsingin alueen yksittäisissä taloyhtiöissä. Kaupunkimaantieteen professori Mari Vaattovaaran mukaan 25 prosenttia on taloyhtiöissä ulkomaalaistaustaisten asukkaiden määrän ehdoton sietoraja suomalaisasukkaille. Jos se ylitetään, niin suomalaiset muuttavat pois tai eivät hyväksy tarjottua asuntoa.

Allekirjoittajien mielestä maahanmuuttajien asuttamisessa tulee noudattaa tasapuolisuutta, jota myös ylipormestari Jussi Pajunen korosti kontulalaisille järjestämässään asukasillassa. Kaupungin vuokrataloja tulee olla tasapuolisesti kaikissa kaupunginosissa ja maahanmuuttajille tulee osoittaa tasapuolisesti asuntoja kaikista kaupunginosista. Jos näin ei tehdä, niin esimerkkejä voidaan nähdä esim. Pariisissa.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kalevi Salo
Kontula-Seura
Ristimäenkuja 2
00940 Helsinki

Pentti Sohlberg
Vesalan pky
Paneliantie 48 A
00940 Helsinki