



KOTIKAUPUNKINA HELSINKI

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön
toteutusohjelma

SEURANTARAPORTTI 2014



Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2014:9

Toimitus: Annina Ala-Outinen

ISBN 978-952-272-651-3 (painettu julkaisu)

ISBN 978-952-272-652-0 (verkkopainettu julkaisu)

ISSN 2242-4504 (painettu julkaisu)

ISSN 2323-8135 (verkkopainettu julkaisu)

Kannen kuva: Pitäjänmäki (Annina Ala-Outinen)

Piirroksuvat: Ilja Karsikas

Taitto: Mainostoimisto Visuviestintä Oy, Taina Ståhl

Paino: Helsingin kaupunki, kaupunginkanslian digipaino 2014

Sisältö

KAUPUNGINVALTUUSTON PÄÄTÖS SEURANTARAPORTISTA 2014	5
KAUPUNGINHALLITUKSEN TÄYTÄNTÖÖNPANOPÄÄTÖS	5
KOTIKAUPUNKINA HELSINKI -ohjelman keskeiset mittarit	7
TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSIA 2013	8
Väestönkasvu jatkui voimakkaana	8
Asuntomarkkinat ja kuntatalouden kehitys	8
Asuinalueiden eriytymiskehitys asuntopolitiikan haasteena	10
Seutu yhteistyö ja valtakunnallinen asuntopolitiikka	10
PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ (tavoitteet 1-4)	12
Maanhankinta	12
Tontinvaraukset ja luovutusmenetelmien kehittäminen	13
Uuden yleiskaavan laatiminen	14
Kaavavaranto ja asemakaavoitus	14
PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO (tavoitteet 5-9)	17
Asuntotuotannon kokonaismäärä	18
Säännelty vuokra-asuntotuotanto	20
Välimuodon asuntotuotanto	21
Sääntelemätön asuntotuotanto	22
Kaupungin oma asuntotuotanto	22
Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauma	24
PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET (tavoitteet 10-11)	25
Saavutettavuus ja kaupunkirakenteen toiminnallinen eheys	25
Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen	26
PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA (tavoitteet 12-16)	28
Asuntokannan kehittäminen ja elinkaariasumisen mahdollistaminen	28
Kaupungin vuokra-asumisen kehittäminen	30
Asuntorakentamisen kehittäminen	32
Energiatehokkuus	34
Asumisen pysäköintiratkaisut	36
PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE (tavoitteet 17-19)	37
Opiskelija- ja nuorisoasunnot	37
Erityisryhmien asuminen	37
KOTIKAUPUNKINA HELSINKI -OHJELMAAN LIITTYVÄT TYÖRYHMÄT JA ERILLISSELVITYKSET	41
LIITE 1. Helsingin seudun asuntotuotanto 2010-2013 ja MAL-aiesopimuksen tavoitteet 2012-2015	42
LIITE 2. Helsingin seudun valtion tukema vuokra-asuntotuotanto 2010-2013 ja MAL-aiesopimuksen tavoitteet 2012-2015	43
Kuvailulehti	44

KAUPUNGINVALTUUSTON PÄÄTÖS SEURANTARAPORTISTA 2014

Kvsto 21.5.2014, 197 §

Kaupunginvaltuusto päätti merkitä tiedoksi Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman seurantaraportin 2014.

KAUPUNGINHALLITUKSEN TÄYTÄNTÖÖNPANO-PÄÄTÖS

Khs 9.6.2014, 687 §

Kaupunginhallitus päätti kehottaa kaupungin kaikkia lauta- ja johtokuntia sekä virastoja ja liikelaitoksia noudattamaan Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman seurantaraportin 2014 käsittelyn yhteydessä Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman tavoitteisiin 4, 5 ja 15 tehtyjä muutoksia.

Kaupunginhallitus päättää kehottaa kaupungin kaikkia lauta- ja johtokuntia sekä virastoja ja liikelaitoksia noudattamaan seurantaraportin liiteaineistoina olleiden työryhmäraporttien ja erillisselvitysten seuraavia toimenpide-ehdotuksia kaupungin talousarvioraamin puitteissa.

Asuntotuotannon sujuvoittamistyöryhmä

Kaupungin lauta- ja johtokuntia sekä virastoja ja liikelaitoksia kehoitetaan noudattamaan kaikkia työryhmän loppuraportissa esitettyjä toimenpide-ehdotuksia (raportin s. 1-3).

Erityisryhmien asumisen selvitystyöryhmä, kriisimajoitustyöryhmä ja asunnottomuustyöryhmä

Sosiaali- ja terveystalousohjelmaa, kiinteistövirastoa, kaupunginkansliaa sekä kaupungin asuntoja omistavia yhtiöitä kehoitetaan noudattamaan erityisryhmien asumisen selvitystyöryhmän (s. 2-4), kriisimajoitustyöryhmän (s. 1-2) sekä asunnottomuustyöryhmän (s. 2-3) loppuraporteissa esitettyjä toimenpide-ehdotuksia.

Kriisimajoituksen toimenpiteet vailla vakinaista asuntoa olevalle kiireellistä asumista tarvitseville henkilöille tulee toteuttaa siten, että ne noudattavat sosiaalihuollolle asetettuja velvoitteita järjestää majoitus viimesijaisen toimeentulotuen tai sosiaalihuoltolain (17.9.1982/710) mukaisen asumispalvelun avulla.

Yhteistyöprosessien hallintaa ja toimenpiteiden täytäntöönpanon seuranta varten on tarkoituksenmukaista, että kaupunginjohtaja asettaa johtajistokäsittelyssä vielä työn jatkoksi erillisen sosiaali- ja terveystieteiden, kiinteistöviraston ja kaupunginkanslian edustajista koostuvan koordinaatiotyöryhmän vuoden 2015 loppuun saakka.

Selvitys kumppanuuskaavoituksesta

Selvityksessä esitetyt jatkotoimenpiteet on osittain sisällytetty asuntotuotannon sujuvoittamistyöryhmän toimenpide-ehdotuksiin. Tämän lisäksi kaupunkisuunnitteluviraston tulee kokeilla yhteistyössä kiinteistöviraston kanssa selvityksessä esitettyjä erityyppisiä kumppanuuskaavoitusmenettelyjä.

Selvitys Hitas-järjestelmän tavoitteiden toteutumisesta

Hitas-järjestelmän kehittämiseen liittyvät ehdotukset tulee huomioida valmisteltaessa seuraavaa AM-ohjelmaa. Asuntotuotantotoimistoa kehoitetaan jatkaamaan Hitas-asuntojen rakennuttamista AM-ohjelman tavoitteiden saavuttamiseksi markkinatilanne huomioiden.

Selvitys yleisten rakennusten tonttien muuttamismahdollisuuksista asuntorakentamiseen

Kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginkanslian tulee arvioida Y-tonttien nykyisen käytön tarkoituksenmukaisuus sekä lisärakentamisen mahdollisuudet täydennysrakentamisen alueellisten tarkastelujen yhteydessä.

Palveluverkkotarkastelujen laadinnassa palveluhallintokuntien, kiinteistöviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginkanslian tulee yhteistyössä tutkia vajaasti rakennettujen Y-tonttien hyödyntämismahdollisuudet palveluverkon kehittämisessä. Y-tonttien tehokkaampi käyttö luo mahdollisuuksia täydennysrakentamiselle muualla alueella.

Selvitys ryhmärakennuttamishankkeille tarjottavista kaupungin neuvontapalveluista

Selvityksen perusteella kaupunki katsoo, että ryhmärakennuttamishankkeet saavat kaupungin eri virastoilta monipuolista tukea ja neuvontaa. Uusien neuvontapalvelujen perustamista ei nähdä tarkoituksenmukaiseksi.

KOTIKAUPUNKINA HELSINKI -ohjelman keskeiset mittarit

Asuntotuotannon ja kaavoituksen tavoitteet on muutettu vastaamaan 24.4.2013 hyväksyttyä Helsingin kaupungin strategiaohjelmaa 2013–2016.

	tavoite	2012	2013
Uudet tontinvaraukset (kem ²)	325 000	306 000	39 200
Asemakaavoitus (kem ²)	500 000	387 000	460 000
Asuntotuotanto valmistunut (asuntoa)	5 500	5 175	4 687
Asuntotuotanto alkanut (asuntoa)	5 500	4 258	3 582
Aravuokratuotanto valmistunut (as.)	1 100	658	706
Aravuokratuotanto alkanut (as.)	1 100	787	436
Välimuodon tuotanto valmistunut (as.)	2 200	1 424*	1 268*
Välimuodon tuotanto alkanut (as.)	2 200	1 234*	1 202*
Sääntelemätön tuotanto valmistunut (as.)	2 200	3 093	2 713
Sääntelemätön tuotanto alkanut (as.)	2 200	2 237	1 944
Kaupungin oma asuntotuotanto			
- valmistunut (asuntoa)	1 500	787	1 053
- alkanut (asuntoa)	1 500	1 178	791
Opiskelija- ja nuorisoasunnot			
- valmistunut (asuntoa)	300	604	230
- alkanut (asuntoa)	300	248	240
Erityisryhmien asunnot			
- valmistunut (asuntoa)	250	223	167**
- alkanut (asuntoa)	250	49	145**
Täydennysrakentamisena valmistuneet asunnot (%)	noin 30	47	46

* Vuodesta 2012 opiskelija- ja nuorisoasunnot lasketaan seurannassa välimuodon tuotanto-osuuteen

** Luku ilmaisee todellisen asuntopaikkamäärän. Virallisessa rakennusvalvonnan rekisterissä eivät näy asuntoloiden muuntohankkeina tai ryhmäkotiasuntoina toteutettujen asuntojen määrät.

TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSIA 2013

Väestönkasvu jatkui voimakkaana

Helsingin väestö kasvoi edellisvuoden tapaan noin 8 600 henkilöllä, josta muuttovoiton osuus oli noin 6 800 ja luonnollisen väestönkasvun osuus 1 860 (kuva 1). Viimeiset kaksi vuotta kaupungin väestö on kasvanut lähes 1,5 prosentin vuosivauhtia. Vuoden 2013 aikana väestö kasvoi eniten Jätkäsaarella (lisäys ennakkotiedon mukaan 1 333 asukasta), Kalasatamassa (649 asukasta), Vallilassa (395), Herttoniemen yritysalueella (365) ja Viikinmäessä (349) (ks. myös kartta 1). Helsingin väkiluku oli vuoden vaihteessa 2013–2014 ennakkotiedon mukaan 612 600 asukasta.

Helsingin väestö kasvaa edelleen voimakkaan tulomuuton ansiosta. Merkittävä väestönkasvun osatekijä on myös se, että Helsingin muuttotappio seudun muihin kuntiin on pienentynyt huomattavasti verrattuna 2000-luvun alkuvuosiin. Vuonna 2013 nettomuuttotappio seudulle oli vain noin 400 asukasta. Helsingin asuntopolitiikan yhtenä tavoitteena on ollut asuntotarjonnan lisääminen siten, että helsinkiläisperheille löytyisi erilaisia asumisvaihtoehtoja. Vuonna 2013 seudullisen muuttotappion kutistuminen vaikutti erityisesti päivähoito- ja ala-asteikäisten lasten määriin, ja nämä ikäluokat kasvoivat jopa 2–3 prosenttia. Muuttotrendi näyttää tällä hetkellä olevan kaupungin tavoitteiden mukainen, mutta Helsingissä pysymiseen ovat asuntotarjonnan lisäksi todennäköisesti vaikuttaneet myös kotitalouksien epävarma

taloudellinen tilanne ja muuttopäätösten lykkääminen tai asumispreferenssien muuttuminen urbaania asumista suosiavammaksi.

Helsinki sai vuonna 2013 reilusti muuttovoittoa ulkomailta, mutta määrä laski selvästi edellisvuodesta. Nettomuutto ulkomailta oli ennakkotiedon mukaan yhteensä noin 2 800 asukasta.

Asuntomarkkinat ja kuntatalouden kehitys

Rakentamisen kokonaisvolyymi laski hieman koko Helsingin seudulla verrattuna edellisvuoteen, vaikka asuntorakentamisen osalta tuotantoa käynnistyi edellisvuoden tapaan. Elinkeinoelämän keskusliiton tammikuun 2014 suhdannebarometrin mukaan teollisuuden ja rakentamisen suhdannenäkymät lähitulevaisuuden osalta kirkastuivat hieman Uudellamaalla. Suurin osa alan toimijoista ennakoivat tilanteen pysyvän ennallaan, ja rakentamisen suhdannetilanne on yhä normaalia heikompi.

Asuntojen hintaerot ovat kasvaneet Helsingin seudulla 2000-luvulla, ja hintojen nousu jatkui Helsingissä vuonna 2013 muuta pääkaupunkiseutua nopeampana. Vuoden 2013 viimeisellä neljänneksellä Helsingin vanhojen osakeasuntojen keskihinta oli 22 % korkeampi kuin Espoon, 54 % korkeampi kuin Vantaan ja 88 % korkeampi kuin kehyskuntien keskihinta.

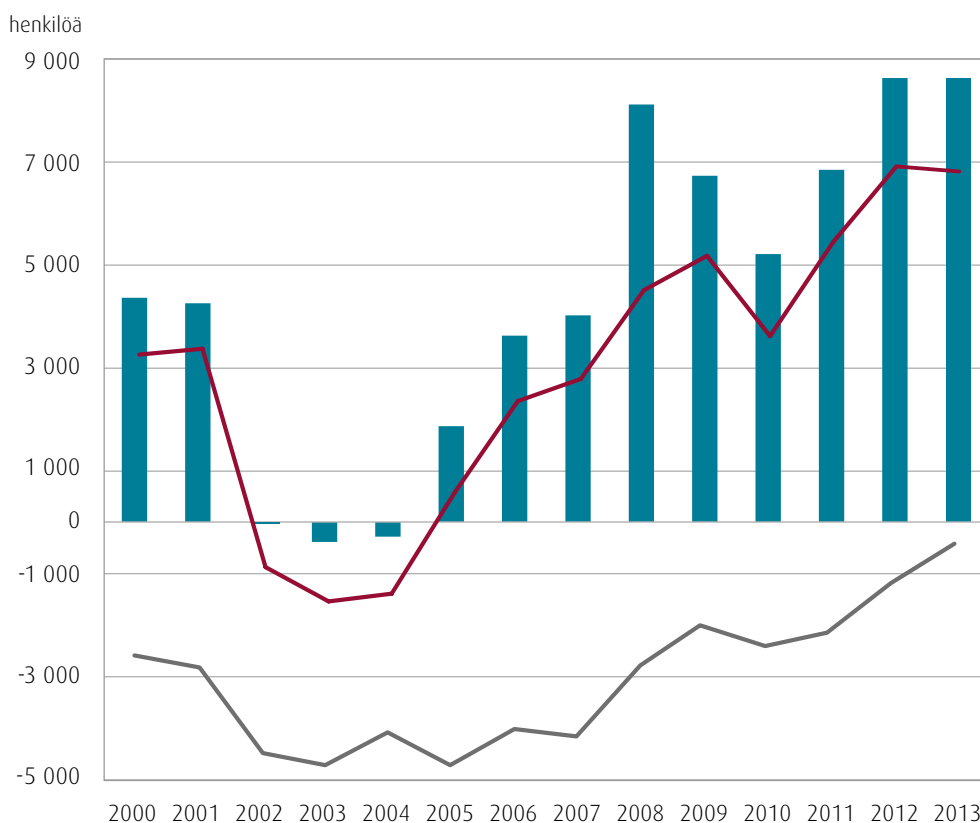
Loka-joulukuussa 2013 Helsingin kalleusalueella 1 vanhojen osakeasuntojen keskihinta oli 6 192 €/m² ja edullisimmalla alueella 4 yli puolet vähemmän eli 2 858 €/m². Vuoden 2012 viimeiseen neljännekseen verrattuna hintojen nousu Helsingissä oli +3 % kun vastaavat vertailuluvut olivat Espoossa -0,2 % ja Vantaalla +0,2 %. Samalla aikajaksolla vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat Helsingissä keskimäärin 3,5 %. Helsingin vapaarahoitteisten asuntojen keski vuokra 16,79 €/m² oli vuoden 2013 viimeisellä neljänneksellä 15 % korkeampi kuin Espoossa, 20 % korkeampi kuin Vantaalla ja 44 % korkeampi kuin kehyskunnissa.

Vuonna 2013 Helsingin verotulot kasvoivat ennustettua enemmän. Kunnallisveroja kertyi 2 442 miljoonaa euroa eli 5,9 prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna. Noin puolet kunnallisverotulojen kasvusta johtui tilitysteknisistä syistä, joilla ei ole suoraa yhteyttä kunnallisverokertymän pohjalla olevaan palkkasumman kehitykseen. Helsingin työllisyysilanteessa ei ole tapahtunut myönteistä kehitystä, ja työttömien määrä kasvoi 23 % verrattuna edellisvuoteen. Joulukuun 2013 lopussa työttömyysaste oli työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilaston tietojen mukaan Helsingissä 10,3 prosenttia eli 1,9 prosenttiyksikköä enemmän kuin vuotta aiemmin. Koko pääkaupunki-

Kuva 1.

Helsingin väkiluvun muutos vuosina 2000–2013. Vuoden 2013 luvut ovat ennakkotietoja.

Lähde: Tilastokeskus ja Helsingin kaupungin tietokeskus.



■ väkiluvun muutos	4351	4224	-2	-386	-284	1859	3616	4010	8101	6718	5199	6835	8590	8600
— kokonaisnettomuutos	3249	3362	-876	-1541	-1392	572	2347	2776	4499	5164	3608	5431	6916	6800
— muuttotappio Helsingin seudulle	-2585	-2828	-4503	-4776	-4132	-4756	-4049	-4210	-2817	-1975	-2392	-2154	-1203	-413

seudun työttömyysaste oli 9,9 prosenttia ja Helsingin seudun 9,5 prosenttia. Vuonna 2013 Helsingissä kasvoi erityisesti pitkäaikaistyöttömien määrä, joka lisääntyi vuoden takaisesta 40 %. Alle 25-vuotiaiden työttömien määrä kasvoi 34 % verrattuna vuoteen 2012. Työttömyys lisääntyi Helsingissä kaikilla ammattialoilla, mutta prosentuaalisesti suurin kasvu työttömien määrässä tapahtui terveydenhuolto- ja sosiaalialalla.

Taloudellinen epävarmuus ja työttömyys vaikuttavat myös asumismenojen hoitamiseen. Asumistuen saajia oli Helsingissä syyskuun 2013 lopussa 28 500 henkeä, joka oli 7 prosenttia enemmän kuin edellisvuonna. Toimeentulotuensaajien määrä kasvoi 8 prosenttia verrattuna edellisvuoteen. Asumistuen laskentajärjestelmä uudistetaan vuonna 2015, mutta yleisesti ottaen ehdotettu malli ei tuo juurikaan helpotusta asumismenojen kattamiseen Helsingissä. Myös valtionosuusjärjestelmää ollaan parhaillaan uudistamassa, ja vuoden 2014 alussa lausunnoilla olleessa ehdotuksessa esitetty uusi laskentamalli nostaisi jonkin verran Helsingin saamaa osuutta. Ehdotettu järjestelmä tasaa aiempaa paremmin esimerkiksi vieraskielisestä väestöstä kunnille aiheutuvia kustannuksia.

Asuinalueiden eriytymiskehitys asuntopoliittikan haasteena

Helsingin kaupungin tietokeskuksen seurantalutkimus pääkaupunkiseudun alueiden kehityksestä on valmistumassa keväällä 2014. Tutkimuksessa on tarkasteltu asuinalueiden välisten erojen kehitystä vuosina 2002–2012. Tulokset osoittavat alueellisen eriytymisen olevan pääkaupunkiseudulla selvää ja alueelliselta rakenteeltaan suhteellisen vakiintunutta.

Tarkastelujaksolla koko pääkaupunkiseudulla tapahtui myönteistä kehitystä koulutus- ja tulotason osalta, ja esimerkiksi maahanmuuton kasvu näkyi vieraskielisten määrän ja osuuden nousuna lähes koko alueella. Samanaikaisesti alueiden väliset erot kuitenkin kasvoivat, koska muutoksen nopeus vaihteli merkittävästi alueittain. Keskitulot ja kantaväestön koulutustaso (ylemmän korkeakoulututkinnon suorittaneiden osuus) nou-

sivat eniten niillä alueilla, jotka olivat lähtötasoltaan seudun keskitasoa tai kärkeä. Myös vieraskielisen väestön osuuksissa nopein kasvu kohdistui nimenomaan korkean lähtötason alueille. Kymmenessä vuodessa korkeimmat alueittaiset vieraskielisten osuudet ovat nousseet 20–30 prosenttiin, ja vieraskielisten lasten osalta jopa 30–40 prosenttiin. Esimerkiksi työttömyyden osalta alueelliset erot pysyivät aikajaksolla suunnilleen ennallaan, vaikka työttömien osuus vaihtelikin taloussuhdanteiden mukaan.

Alueellisen eriytymisen kokonaiskuvan tietynlainen vakiintuneisuus liittyy pitkälti asuntokannan rakenteisiin ja alueiden sijaintiin. Tutkimuksen tulokset osoittavat, että asuntokannan rakenne, sijaintikunta ja etäisyys Helsingin keskustasta selittävät kaksi kolmasosaa (68 %) pääkaupunkiseudun asuinalueiden sosioekonomisen ja etnisen rakenteen alueellisesta vaihtelusta. Kaupunkirakenteen tiivistämisellä ja uusien asuntojen rakentamisella voidaan vaikuttaa myös vanhojen alueiden asemaan ja houkuttelevuuteen. Kehitykseen vaikuttaminen asuntorakentamisella on kuitenkin hyvin hidasta, ja asuinalueiden kehittämiseksi tarvitaan rakentamisen ja korjaamisen lisäksi myös muita toimenpiteitä.

Seutuyhteistyö ja valtakunnallinen asuntopoliittikka

Helsingin seudulla väestö kasvoi vuoden 2013 aikana ennakkotietojen mukaan hieman edellisvuotta enemmän, noin 17 950 asukkaalla. Suhteellisesti eniten väestö kasvoi Kauniaisissa, Espoossa, Helsingissä, Hyvinkäällä, Vantaalla, Keravalla ja Nurmijärvellä, joissa kaikissa väestö kasvoi yli prosentin vuosivauhdilla.

Asuntotuotanto Helsingin seudulla jäi vuonna 2013 edelleen hieman alle aiesopimuksen tavoitetason, ja alueelle valmistui yhteensä 11 248 asuntoa. Kuntakohtaiset kokonaistuotantotavoitteet toteutuivat Espoossa, Kauniaisissa, Hyvinkäällä, Kirkkonummella ja Nurmijärvellä. Aravuokratuotannon 20 % osuustavoitteeseen pääsivät vuonna 2013 valmistuneessa asuntotuotannossa vain Helsinki (sis. opiskelija- ja nuorisotasunnot), Espoo, Kauniainen, Tuusula ja Vihti. Seudun kuntien ja valtion

väliseen aiesopimukseen kirjattu vaatimus aravuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen yhtä suurista määristä haettaessa valtion korkotukilainapäätöksiä on hidastanut asumisoikeustuotannon aloituksia seudulla. Seudun tarkemmat asuntotuotantoluvut ovat raportin liitteinä 1–2.

Seudullisen yhteistyön osalta vuosi 2013 oli aktiivinen vuosi. Helsingin seudun kunnat valmistelivat parhaillaan seudun yhteistä maankäyttösuunnitelmaa (MASU), josta päätetään kunnissa vuonna 2015. Samanaikaisesti päivitetään myös seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaa eli HLJ 2015 -ohjelmaa. Vuonna 2013 käynnistyi lisäksi seudullisen asunstrategian 2025 valmistelu, joka tähtää samaan aikatauluun ja päämäärään kuin MASU ja HLJ 2015 eli Helsingin seudun seuraavan aiesopimuskauden lähtöaineistoksi.

Vuoden 2013 aikana KUUMA-kunnat toteuttivat aiesopimuksen 2012–2015 mukaisen selvityksen kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon turvaamisesta alueella. Selvityksen mukaan aravuokra-asuntojen ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrataso on kehyskunnissa usein lähes sama. Lisäksi vuokra-asuntotarjonta on kehyskunnissa parempi kuin pääkaupunkiseudulla tai koko maassa. Asuntojen vaihtuvuus on kuitenkin hidastunut myös KUUMA-alueen radanvarsikunnissa, joissa vuokra-asuntojen kysyntäkin on alueen suurinta. Selvityshenkilön tekemistä toimenpide-ehdotuksista, kuten KUUMA-kuntien yhteisen rakennuttajaorganisaation kilpailuttamisesta, ei ole tehty päätöksiä. Helsingin seudulla meneillään olevat kuntajakoselvitykset ja niiden lopputulokset tulevat vaikuttamaan kuntarajat ylittävän yhteistyön tarpeisiin ja muotoon. Selvityksen pohjalta käynnistettiin kuitenkin jo asumisoikeusasuntoja koskevan seudullisen yhteistyön kehittäminen. Ehdotuksena on laajentaa asumisoikeusasuntojen haku seudulliseksi toiminnaksi kuntakohtaisen haun sijaan ja keskittää asumisoikeusasuntojen viranomaistyö ja

vuoronumerojärjestelmän ylläpito Helsingin asuntoviranomaisille. Asumisoikeusasuntojen seudullisen markkina-alueen ja yhteisen jononumerojärjestelmän tavoitteena on helpottaa asunnon haku kuntarajoista riippumatta.

Hallituksen kehysriihessä keväällä 2013 sovittiin asuntopolitiikkaan liittyvien kysyntä- ja tuotantotukien kokonaisarvioinnin tekemisestä hallituskauden loppuun mennessä. Selvitys on käynnistynyt vuoden 2014 alussa, ja arvioinnin tuloksia hyödynnetään seuraavaa hallitusohjelmaa laadittaessa. Valtion omistama Kruunuasunnot on käynnistämässä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakennuttamistoimintaa vuoden 2014 aikana.

Vuoden 2014 kehysriihessä tehtiin päätös 20-vuoden takauslainamalliin sisältyvästä asuntokohtaisesta 5 000 euron käynnistysavustuksesta ja vapautuksesta takausmaksusta vuoden 2015 loppuun asti pääkaupunkiseudulla. Opiskelija- ja nuorisotasuntojen korkotukilainan omavastuukorko päätettiin alentaa samalle tasolle kuin tavallisilla vuokra-asunnoilla eli yhteen prosenttiin. Lisäksi kehysriihessä tehdyn päätöksen mukaan uusi 20-vuoden korkotukimalli toteutetaan kohdekohtaisilla rajoituksilla yleishyödyllisyyslainsäädännön ulkopuolella. Kehysriihessä päätettiin myös Malmin lentokentän ottamisesta asuntokäyttöön. Valtion toiminnot lopetetaan kenttäalueella viimeistään vuoteen 2020 mennessä.

Valtion toimin halutaan myös edistää kaupunkialueiden korjausrakentamista, ja asunto- ja viestintäministerin asettama ”Remonttiryhmä” esitti maaliskuussa 2014 lähiöiden korjausvajeen vähentämiseksi uusia toimenpiteitä. Ehdotuksen mukaan valtio voisi esimerkiksi helpottaa korjausten rahoitusta antamalla asunto-osakeyhtiöille täytetakuksen peruskorjauslainaan. Uusi täytetakaumalli tulisi nykyisen asunto-osakeyhtiöiden perusparannuskorkotukilainan rinnalle.

PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ (tavoitteet 1-4)



Maanhankinta

Vuosi 2013 oli jälleen suurten maakauppojen vuosi, ja Östersundomissa ostettiin maata yhteensä runsaat 270 hehtaaria. Vuodesta 2008 lähtien Helsingin kaupunki on hankkinut alueelta yhteensä jo noin 460 hehtaaria maata. Hankintojen myötä kaupungin omistusosuus alueella on noussut 31 prosentista 47 prosenttiin.

Asuntotuotantoa koskevia maankäyttösovimuksia solmittiin yhteensä 12 kpl, joista osassa oli mukana myös toimitilarakentamista. Sopimusten mukaiset asemakaavat tuovat valtion tai yksityisten tahojen omistamille maille noin 110 000 kem² uutta asuinrakennusoikeutta. Asuntotuotannon kannalta merkittävimmät sopimukset solmittiin Kuninkaantammassa, Lauttasaaressa, Taivallahden vanhan kasarmin tontista sekä Koneen vanhan pääkonttorin tontista Munkkiniemessä.

Tontinvaraukset ja luovutusmenetelmien kehittäminen

Vuodenvaihteessa 2013–14 asuntotonttien varauskanta käsitti tontteja 12 500 asunnon rakentamiseksi, mikä vastaa noin 3,5 vuoden tavoitteiden mukaista rakentamista kaupungin maalla. Aravuokratuotantoon oli varattuna tontteja noin 3 000 asuntoa vastaava määrä eli 23,5 % varauskannasta. Kaikista varatuista tonteista kaupungin oman rakennuttajan osuus oli 40 %, ja Att:lle oli varattuna tontteja yhteensä 4 900 asunnon rakentamista varten.

Vuotta 2013 leimasi rakennusalan ja asunto-markkinoiden yleinen epävakaas sekä hidastuva talouskasvu, ja vuoden aikana uusia tontteja varattiin asuntorakentamiseen vain vähän eli noin

40 000 kem². Luku käsittää vain kokonaan uudet tontinvaraukset, ja varsinaisia tontinluovutuksia eli vuokra- tai ostosopimuksia solmittiin vuoden aikana 191 700 kem² edestä. Tontinluovutusten määrään vaikutti taloustilanteen lisäksi Kalasataman ja Jätkäsaaren asuntorakentamisen tasaantumisen ja Kruunuvuoren asuntorakentamisen aloittamisen viivästyminen.

Vuoden 2013 aikana aloitettiin seuraavan suuren tontinvarauskierroksen valmistelu, ja kevään 2014 tonttihaku aloitettiin heti alkuvuodesta. Uudet varattavat kohteet ovat melko vaativia kerrostalo- ja rivitalotontteja, ja haku on tarkoitettu ammattimaisille rakennuttajille. Tontteja oli haettavissa Sörnäisten, Jätkäsaaren, Haagan, Kaarelan, Malmin, Viikin Tuomarinkylän, Tapaninkylän, Mellunkylän, Laajasalon ja Vuosaaren alueilta. Kevään



Kalasadamaan valmistui noin 600 uutta asuntoa vuonna 2013. Kuva: Kimmo Brandt.

2014 aikana asuntorakentamiseen varataan tontteja yhteensä noin 240 000 kem² edestä eli 3 000 asunnon rakentamiseksi. Att:lle tultaneen esittämään uusia varauksia noin 85 000 kem² ja erikseen pidettäville hinta- ja laatukilpailuille 60 000 kem². Vuoden 2014 aikana järjestetään vielä erikseen tonttihakua ryhmärakennuttamiskohteille, jota varten etsitään siihen parhaiten sopivia tontteja. Uuden varauskierroksen jälkeen varauskanta tulee vastaamaan laskennallisesti yli neljän vuoden tuotantoa.

Asuntotuotannon edistämiseksi syksyllä 2013 aloitettiin ns. jatkuva tonttihakua eli varaamatta jääneiden tonttien markkinointi kiinteistöviraston nettisivuilla. Tonttiosastolta on jatkuvasti haettavissa tontteja, jotka voidaan luovuttaa suoraan hakijoille kiinteistölautakunnan päätöksellä. Jatkuva tonttihakua on kiinnostanut toimijoita, ja osaan kohteista on saatu useita hakemuksia.

Uuden yleiskaavan laatiminen

Helsingin uuden yleiskaavan laatiminen aloitettiin vuonna 2012, sillä voimassa oleva vuoden 2002 yleiskaava on monelta osin vanhentunut eikä mitoitukseltaan enää vastaa asuntorakentamisen tarpeisiin pitkällä aikavälillä.

Vuonna 2013 kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi yleiskaavan vision kaavaluonnoksen pohjaksi. Vision mukaisesti Helsinkiä kehitetään urbaanina tiivistyvänä kaupunkina, ja kaavalla varaudutaan siihen, että Helsingissä voisi vuonna 2050 asua noin 860 000 asukasta ja Helsinkiin sijoittua noin 560 000 työpaikkaa. Yleiskaavan lähtökohdiana on kehittää Helsinkiä maankäytöltään tiivistyvänä raideliikenteeseen tukeutuvana verkosto-kaupunkina.

Yleiskaavaluonnosta varten laaditaan kaupunkirakenteen tiivistämiseen perustuvia maankäyttötarkasteluja. Keskeisimpiä tarkastelualueita ovat moottoritiemäiset alueet sekä nykyisten tai tulevien raideliikenteen solmukohtien ympäristössä sijaitsevat tai tulevat keskukset. Myös täydennysrakentamismahdollisuuksia kartoitetaan koko

kaupungin alueelta. Yleiskaavakartalla osoitetaan lisäksi tavoiteltava ja kehitettävä viheralueiden verkosto sekä liikennejärjestelmän perusta Helsingin alueella.

Yleiskaavatyö jatkuu vuoden 2014 aikana yleiskaavaluonnoksen laatimisella. Luonnoksen sisältö esitetään kartalla ja sitä tuetaan vision toimintalinjauksia tukevin määräyksin. Yleiskaavaluonnosta tarkennetaan kaavaehdotukseksi luonnoksesta saadun palautteen, vaikutusten arviointien, maankäyttötarkastelujen ja selvitysten pohjalta. Samalla laaditaan kaavan toteuttamisohjelma.

Aikataulusuunnitelman mukaan yleiskaavaehdotus tuodaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn vuonna 2015 ja kaupunginhallituksen sekä kaupunginvaltuuston käsittelyyn vuoden 2016 aikana.

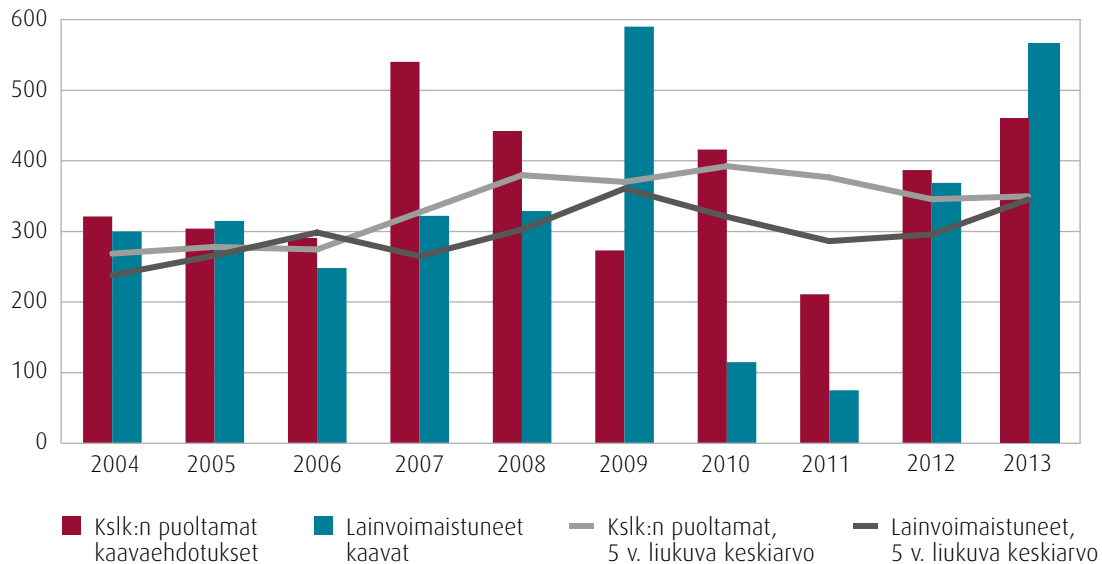
Kaavavaranto ja asemakaavoitus

Syyskuun 2013 tietojen mukaan Helsingin asuntorakentamisen laskennallinen kaavavaranto oli yhteensä 2,44 miljoonaa kerrosneliötä, joista 1,33 milj. kem² oli pientalokaavoissa ja 1,12 milj. kem² kerrostalokaavoissa. Laskennallinen varanto riittäisi noin 4,7 vuoden rakentamiseen, mikäli kaikki rakentamisen potentiaali voitaisiin hyödyntää. Asemakaavavarannolla tarkoitetaan lainvoimaisen asemakaavan kerrosalan rakentamatonta osuutta. Laskennallinen kaavavaranto on luku, johon ei ole laskettu mukaan hyvin epätodennäköisiä pieniä kohteita, joissa tontilla on rakennusoikeutta jäljellä alle 100 kem². Myös laskennallisessa kaavavarannossa on silti mukana paljon epävarmaa kerrosalaa, joka ei välttämättä koskaan toteudu. Kun tarkastellaan vain tyhjiä tai melkein tyhjiä kaavayksiköitä, Helsingin laskennallinen kaavavaranto vastaa vain alle kolmen vuoden asuntorakentamista.

Uusia asemakaavoja valmistui vuonna 2013 suuri määrä eli yhteensä 460 000 kem². Lainvoimais-
tuneiden asemakaavojen kerrosneliömäärä oli vielä tätäkin korkeampi ja kaavoja lainvoimaistui 564 000 kem² (kuva 2).

Kuva 2.
**Uusi asuinkerrosala (1 000 kem²) kaupunkisuunnittelulautakunnan (kslk) puoltamissa
 sekä lainvoimaistuneissa asemakaavoissa 2004–2013.**

Lähde: kaupunkisuunnitteluvirasto.



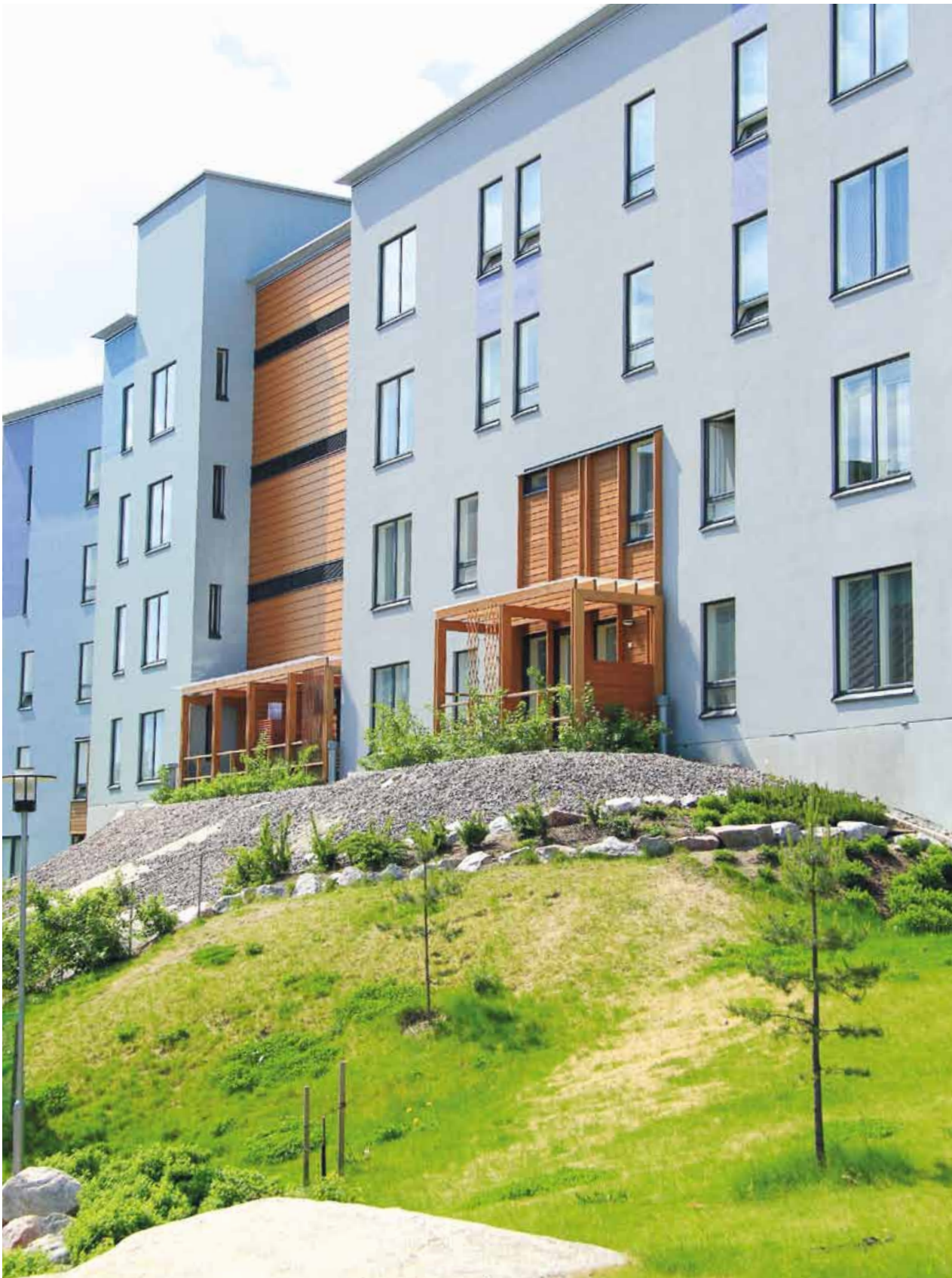
Kumppanuuskaavoitus

Kaupunkisuunnitteluviraston johdolla laadittiin vuonna 2013 selvitys kumppanuuskaavoituksen kokemuksista Helsingissä. Kokemusta rakentamisvaiheeseen edenneistä kumppanuuskaavoitushankkeista on Helsingissä toistaiseksi hyvin vähän. Selvitys sisältää kuvauksen viime vuosina toteutetuista ja meneillään olevista kumppanuuskaavoitushankkeista sekä niiden hyödyistä ja haasteista.

Asuntotuotantokaavojen pohjaksi teetetään usein viitesuunnitelmia esimerkiksi kaupunkikuvallisista syistä. Varsinainen kumppanuuskaavoitus voidaan aloittaa jo ennen tonttien luovuttamista, jolloin kumppanilla on laajat mahdollisuudet vaikuttaa suunnitelmaan. Yhteistyöprosessi voidaan toteuttaa myös asemakaavoituksen alettua siten, että tontinluovutusehdoissa veloitetaan toimija kaavoitusprosessiyhteistyöhön. Kumppanuuskaavoituksen suurimpana hyötynä voidaan pitää suunnitteluprosessin nopeutumista, kun yhteistyötahot ovat mukana alusta alkaen, ja kaava-, rakennus- ja infrastruktuurisuunnitelmia voidaan

valmistella yhtä aikaa. Kumppanuuskaavoituksessa voidaan ennakoida ongelmia ja etsiä niihin ratkaisuja ajoissa. Prosessi antaa myös mahdollisuuden kiinnittää huomiota rakentamisen kokonaiskustannusten hallintaan. Kumppanuuskaavoitusta ei kuitenkaan kannata toteuttaa alueilla, joilla viivästyminen asemakaavasta tehtävien valitusten tai muiden syiden perusteella on todennäköistä. Kumppanuuskaavoitus vaatii lisäksi resursseja ja kaavoituskohteet kannattaa valita harkiten.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto ja kaupunkisuunnitteluvirasto tekevät parhaillaan kumppanuuskaavoitukseen perustuvaa suunnitteluyhteistyötä eri puolilla Helsinkiä. Esimerkiksi Kalasataman Capellan puistotien kortteleiden kaavoitus pohjautuu arkkitehtuurikutsukilpailuun. Hanke eteni vuoden 2013 aikana kaavaehdotusvaiheeseen, ja alustavan aikataulun mukaan rakentaminen alkaa vuonna 2016. Asuntoja kahdeksan kortteliin on suunnitteilla yhteensä yli 300, ja kortteleihin rakennetaan Hitas- ja asumisoikeusasuntoja sekä kaupungin vuokra-asuntoja.



Asuntorakentamista Viikinmäen uudella asuinalueella. Kuva: Annina Ala-Outinen.

PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO (tavoitteet 5–9)



Kaupunginvaltuusto päätti 24.4.2013 hyväksymässään kaupungin strategiaohjelmassa vuosille 2013–2016 asuntotuotannon tavoitetason nostamisesta 5 000 asunnosta 5 500 asuntoon. Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuoto-osuudet pysyivät ennallaan, joten uuden tavoitetason mukaisesti tavoitteena on rakentaa Helsinkiin vuosittain 2 200 vapaarahoitteista, 2 200 välimuodon ja 1 100 aravuokra-asuntoa.

Asuntorakentaminen on riippuvaista taloussuhdanteista, eikä rakentamisen volyyymi siten ole kokonaan kaupungin ohjattavissa. Helsingin asuntotuotannon korkean tavoitetason saavuttamiseksi kaupungin eri hallintokunnat kehittävät kuitenkin jatkuvasti yhteistyötään ja sisäisten prosessien sujuvuutta. Vuoden 2013 aikana työskennellyt poikkihallinnollinen asuntotuotannon sujuvoittamistyöryhmä esitti loppuraportissaan

useita kaupungin menettelytapojen yksinkertaistamiseen ja nopeuttamiseen liittyviä toimenpide-ehdotuksia.

Asuntotuotannon kokonaismäärä

Vuonna 2013 asuntotuotannon määrä laski jonkin verran edellisvuodesta, mutta valmistuneiden asuntojen osalta päästiin vielä varsin hyviin lukuihin (kuva 3). Helsingissä valmistui 4 687 asuntoa, kun mukaan lasketaan myös käyttötarkoituksen muutoksina ja erityisryhmien ryhmäkotiasuntoina valmistuneet asunnot. Eniten asuntoja valmistui Jätkäsaareen (700), Kalasatamaan (599) ja Vuosaareen (300) (kartta 1).

Asuntoaloitusten määrä jäi selvästi alle tavoite-tason, ja vuoden aikana aloitettiin 3 582 asunnon

rakentaminen. Asuntoaloitusten määrän lasku oli ennakoitavissa edellisvuonna: myönnettyjen rakennuslupien määrä on viimeisten kahden vuoden aikana laskenut lähes taantumavuosien 2008–2009 tasolle.

Suurin osa Helsingin asuntorakentamisesta voidaan kaupungin suuren maanomistuksen ansiosta toteuttaa kaupungin maalle, mutta myös yksityisen maan osuus tuotannosta on merkittävä. Vuonna 2013 valmistuneista asunnoista 64,5 % rakennettiin kaupungin maalle, lähes 30 % yksityiselle maalle ja noin 6 % valtion maalle (kuva 4).

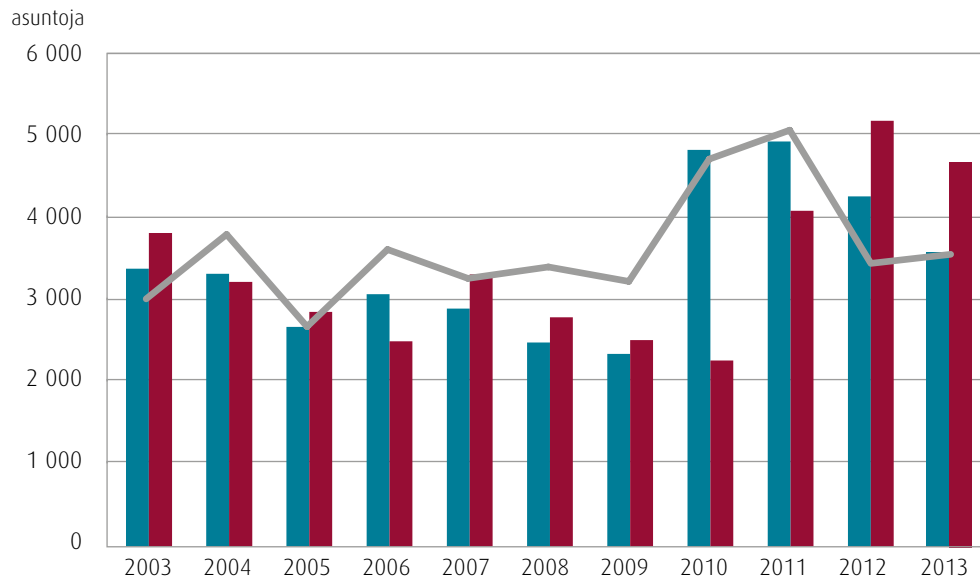
Pientalorakentamisen eli omakoti- paritalo- ja rivitalorakentamisen osuus asuntotuotannosta on Helsingissä ollut melko vakio vaihdellen vuosittain 10–15 % välillä. Vuonna 2013 valmistuneista asunnoista noin 12 % oli pientaloasuntoja ja alkaneista noin 14 %.

Kuva 3.

Asuntotuotanto ja myönnetyt rakennusluvut Helsingissä 2003–2013.

Rakennuslupatilastossa mukana käyttötarkoituksen muutokset.

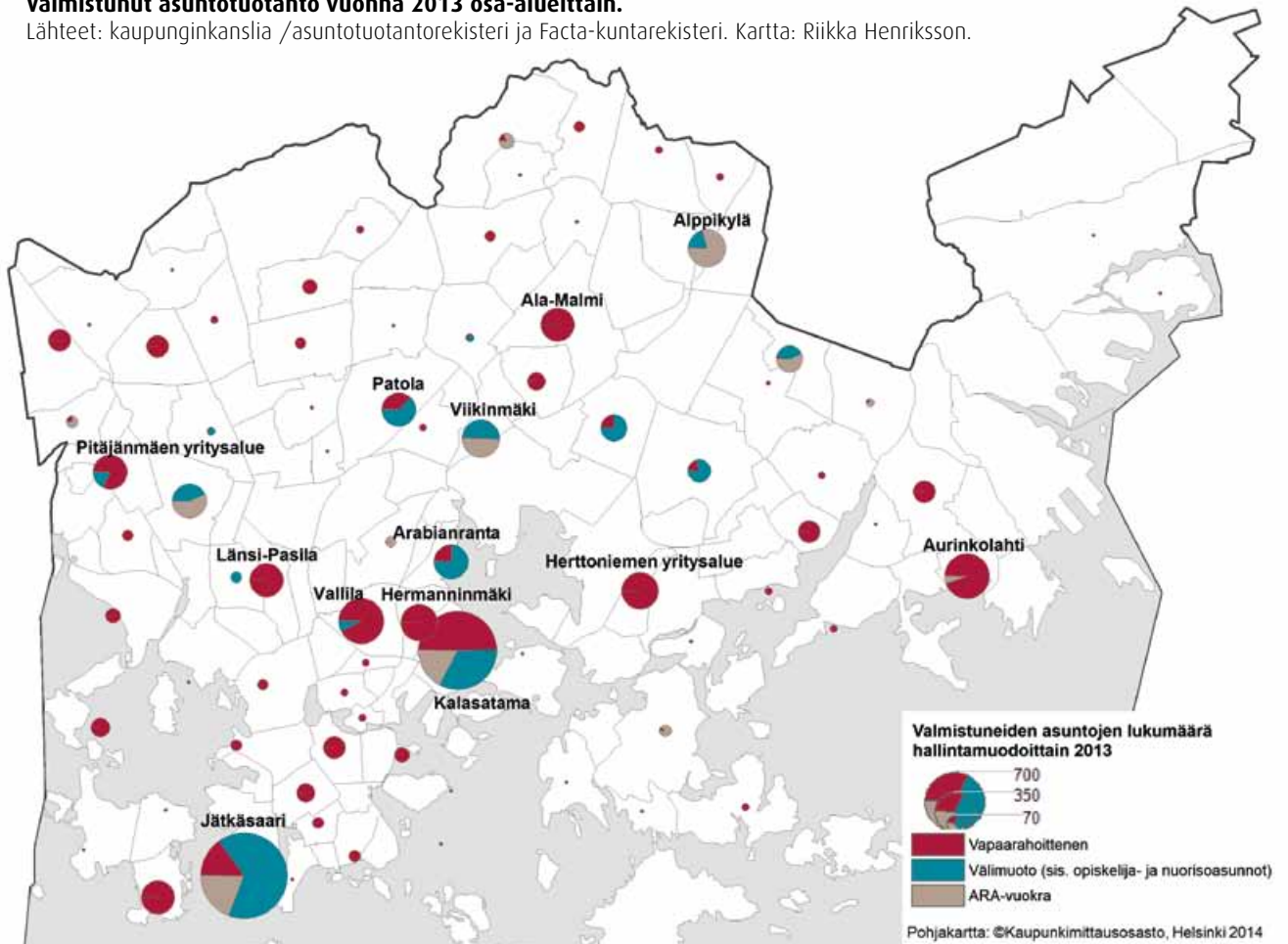
Lähteet: kaupunginkanslia /asuntotuotantorekisteri ja Facta-kuntarekisteri.



	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
alkanut	3379	3317	2671	3068	2892	2483	2341	4824	4926	4258	3575
valmistunut	3812	3218	2854	2497	3308	2787	2512	2261	4082	5175	4687
myönnetyt rakennusluvut	3010	3791	2674	3607	3259	3396	3220	4702	5052	3454	3557

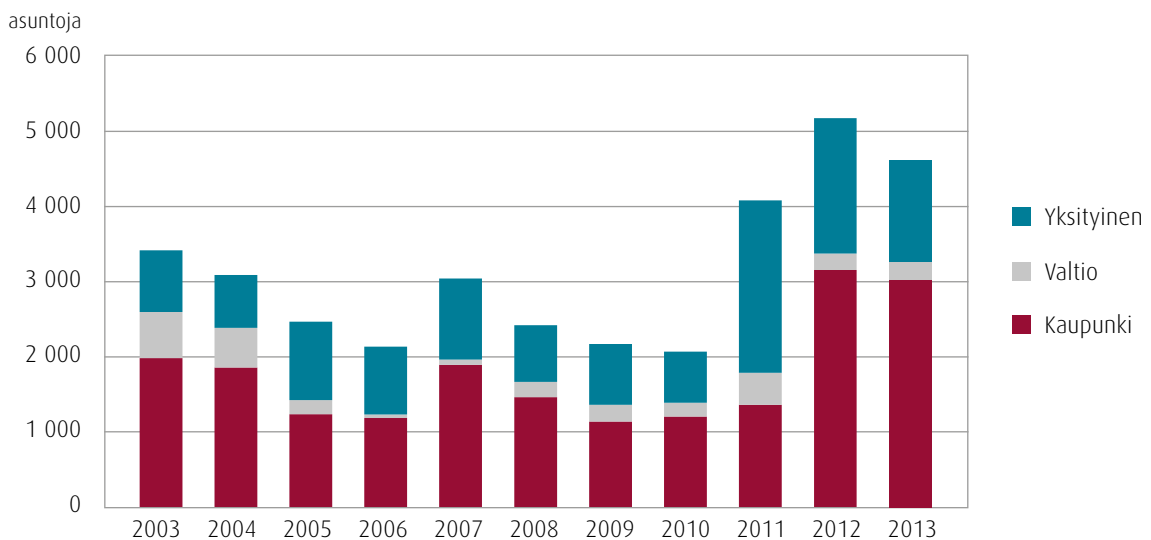
Kartta 1.
Valmistunut asuntotuotanto vuonna 2013 osa-alueittain.

Lähteet: kaupunginkanslia /asuntotuotantorekisteri ja Facta-kuntarekisteri. Kartta: Riikka Henriksson.



Kuva 4.
Valmistuneet asunnot maanomistuksen mukaan 2003–2013.

Lähde: kaupunginkanslia/asuntotuotantorekisteri.



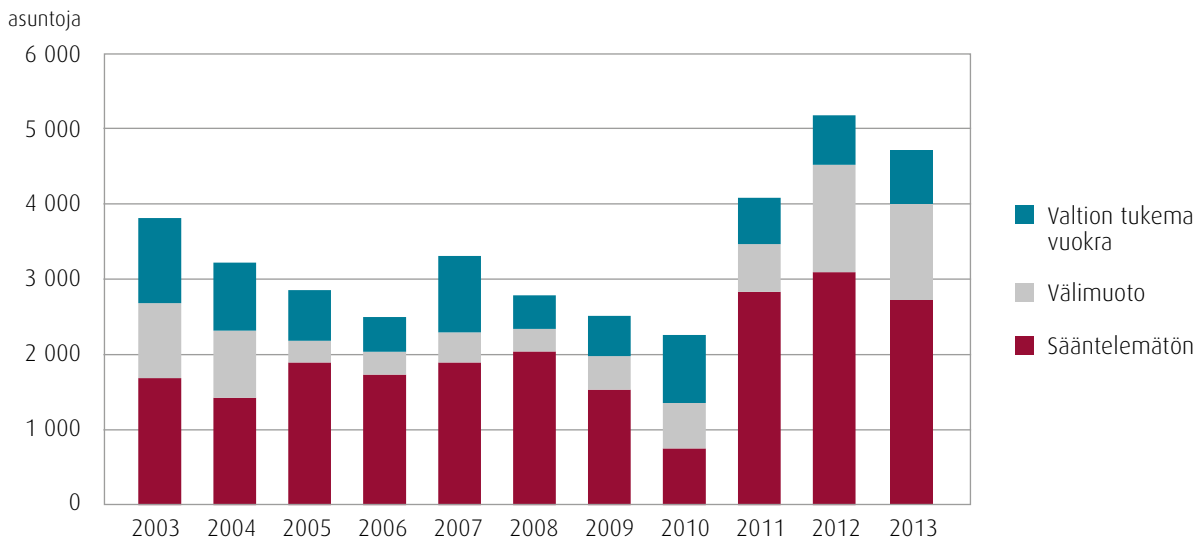
Säännelty vuokra-asuntotuotanto

Valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja valmistui 706 asuntoa, joista 539 asuntoa oli tavallisia vuokra-asuntoja ja 167 erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja. Asuntojen osuus on 15 % valmistuneesta tuotannosta. Asuntoaloitusten määrä oli 436 asuntoa, joista 291 asuntoa oli tavallisia vuokra-asuntoja (kuvat 5 ja 6).

Säännellyn vuokra-asuntotuotannon tavoite on osoittautunut haasteelliseksi toteuttaa useiden yleishyödyllisten rakennuttajien vetäytyessä markkinoilta uudisrakentamisen osalta. Asukasvalinnoiltaan ja vuokratasoltaan säänneltyjä tavallisia vuokra-asuntoja on viime vuosina toteuttanut Helsingissä lähinnä kaupungin oma asuntotuotantotoimisto.

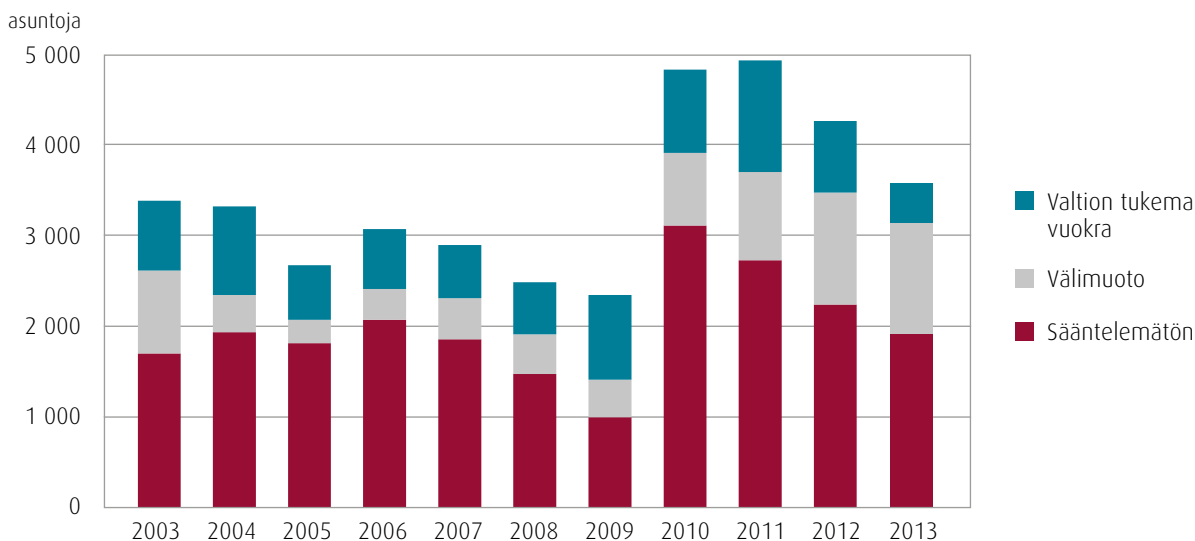
Kuva 5.
Valmistunut asuntotuotanto hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan 2003–2013.

Lähde: kaupunginkanslia/asuntotuotantorekisteri.



Kuva 6.
Alkanut asuntotuotanto hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan 2003–2013.

Lähde: kaupunginkanslia/asuntotuotantorekisteri.





Hitas-asuntoja Jätkäsaarella. Kuva: Pertti Nisonen.

Välimuodon asuntotuotanto

Välimuodon asuntotuotantoon luetaan Helsingissä Hitas-omistusasunnot, asumisoikeusasunnot sekä opiskelija- ja nuorisotasunnot. Vuonna 2013 välimuodon osuus asuntotuotannosta oli valmistuneista asunnoista 27,1 % ja alkaneista 33,6 % (kuvat 5 ja 6). Hitas-asuntoja valmistui 694, asumisoikeusasuntoja 344 ja opiskelija- ja nuorisotasuntoja yhteensä 230. Alkaneiden asuntojen määrät olivat hyvin samanlaiset: Hitas-asunnot 594, asumisoikeusasunnot 368 ja opiskelija- ja nuorisotasunnot 240.

Keskustan läheisille uusille alueille rakennettavat Hitas-asunnot ovat olleet erittäin suosittuja, ja asuntojen ostomahdollisuudet on jaettu arpomalla. Esikaupunkialueilla, joilla omistusasuntojen yleinen hintataso on kaupungin keskitasoa tai selvästi sen alle, kiinnostus uusien Hitas-asuntojen kohtaan on ollut monella alueella heikkoa. Hitasjärjestelmän tarkoitus on tuottaa sääntelyn kautta markkinahintoja edullisempia omistusasuntoja,

jolloin asuntojen myynti saattaa olla haasteellista, mikäli uuden Hitas-asunnon hinta ylittää selvästi alueen vanhojen asuntojen markkinahinnan.

Vuonna 2013 laadittiin erillinen selvitys Hitas-järjestelmän tavoitteiden toteutumisesta. Selvityksen mukaan Hitas-asuntojen hintataso on Helsingin kalleusalueilla 1 ja 2 selvästi markkinahintaa alhaisempi eli sääntelyn avulla tuotetaan ja ylläpidetään alueen hintatasoon nähden edullista asuntokantaa. Kalleusalueilla 3 ja 4 Hitas-hinnat jäävät usein alle laskennallisen Hitas-enimmäishinnan, mikä tarkoittaa, että sääntelyllä ei jälleenmyyntivaiheessa ole varsinaista merkitystä.

Asukasrakennetarkastelun perusteella voidaan todeta Hitas-asuntojen houkuttelevan edelleen lapsiperheitä: Hitas-asunnoissa lapsiperheiden osuus asuntokunnista oli 24,2 % kun koko Helsingissä osuus on 18,3 %. Uusissa eli vuosina 2000–2013 rakennetuissa Hitas-asunnoissa lapsiperheiden osuus oli lähes 35 %. Erityisesti Hitas-pientaloasunnot ovat 2000-luvulla houkutelleet lapsiperheitä.

Sääntelemättömän asuntotuotanto

Sääntelemättömän omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osuus kokonaistuotannosta on ollut 2000-luvulla tavoiteosuuttaan suurempi, mikä on johtunut säännellyn tuotannon käynnistymisvaikeuksista. Myös vuonna 2013 sääntelemättömän tuotannon osuus oli suuri sekä valmistuneista (57,9 %) että alkaneista (54,3 %) asunnoista (kuvat 5 ja 6). Sääntelemättömiä omistusasuntoja valmistui 1 710 ja vuokra-asuntoja 1 003. Valmistuneiden määrään lasketaan myös valtion lyhyellä 10-vuoden korkotuella rakennetut vuokra-asunnot, joissa ei ole rajoitteita asukasvalinnan tai vuokratason osalta. Näitä asuntoja valmistui 309.

Sääntelemättömän asuntotuotannon aloitukset olivat kokonaisuudessaan vuonna 2013 lähellä määrällistä tavoitetasoa, vaikka tuotanto painottuikin selvästi omistusasuntoihin. Asuntojen rakentaminen aloitettiin 1 601 omistusasunnon ja 343 vuokra-asunnon osalta. Sääntelemättömän vuokra-asuntotuotannon määrän voidaan ennakoita laskevan tulevina vuosina, koska määräaikaisena elvytystukena tarjolla olleen ja houkuttelevaksi koetun valtion lyhyen korkotuen avulla ei voida enää aloittaa uusia hankkeita.

Kaupungin oma asuntotuotanto

Asuntotuotantotoimiston (Att) rakennuttamia asuntoja valmistui yhteensä 1053 asuntoa, mikä on 2000-luvun alkuvuosien jälkeen selvästi korkein vuosituotantomäärä (kuva 7). Kaupungin omana tuotantona aravuokra-asuntoja valmistui 510, asumisoikeusasuntoja 191 ja Hitas-asuntoja 332. Lisäksi Vuosaaren valmistui yksi sääntelemättömän omistusasuntokohde, jossa on 20 asuntoa. Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valmistui Att:n rakennuttamana 433 uutta tavallista vuokra-asuntoa mm. Jätkäsaaren, Viikinmäkeen, Etelä-Haagan ja Alppikylään. Kaupungin oman tuotannon asuntoaloitusten määrä vuonna 2013 jäi 791 asuntoon, joista aravuokra-asuntojen osuus oli 36 % ja välimuodon asuntojen 64 %.

Att:n merkitys säännellyn asuntotuotannon toteuttajana Helsingissä on erittäin keskeinen. Att toteutti noin puolet Helsinkiin vuonna 2013 valmistuneista asumisoikeus- ja Hitas-asunnoista. Aravuokratuotannosta Att:n osuus oli selvästi yli puolet ja tavallisesta aravuokratuotannosta jopa 80 %.

Asuntotuotantotoimisto palkittiin hyvästä rakennuttamisestaan, kun RAKLI ry valitsi Att:n vuoden



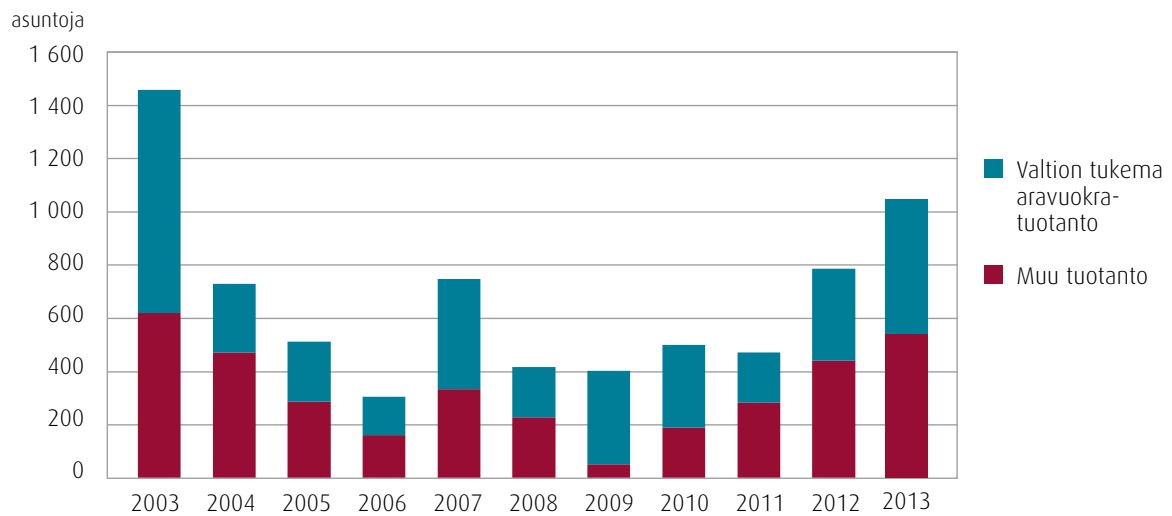
Townhouse-omistusasuntoja Kalasatamassa. Kuva: Annina Ala-Outinen.

rakennuttajaksi ponnisteluistaan rakentamisen laadun, kohtuuhintaisuuden ja kestävän kehityksen edistämisessä sekä talousrikollisuuden kitkemisessä alalta. Lisäksi Att:n rakennuttama

vuokra-asuntokohde Viikinmäessä Harjannetiellä sai rakennusvalvontaviraston myöntämän vuoden 2013 Rakentamisen Ruusun mielenkiintoisesta ja korkealaatuisesta asuntopuunnittelusta.

Kuva 7.
Kaupungin omana asuntotuotantona valmistuneet asunnot 2003–2013.

Lähde: kaupunginkanslia/asuntotuotantorekisteri.



Att:n rakennuttama vuokra-asuntokohde Heka Harjannetie. Kuva: Pertti Nisonen.

Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauma

Kaikista vuoden 2013 aikana uudistuotantona valmistuneista asunnoista pieniä asuntoja eli yksiöitä tai kaksioita oli hieman yli 50 %. Ero asuntojen huoneistojen kokojakaumassa on kuitenkin huomattava omistusasuntojen ja vuokra-asuntojen välillä. Valmistuneista vuokra-asunnoista noin 70 % oli edellisvuoden tapaan pieniä asuntoja, kun omistusasuntotuotanto painottui vähintään 3 huoneen asuntoihin (kuva 8). Omistusasuntotuotannosta yksiöitä oli vain alle 10 %, kun vuokra-asunnoista niitä oli lähes 30 %.

asuntotuotannossa yksiöitä on erityisesti vapaa-rahitteisessa tuotannossa sekä erityisryhmien asuntotuotannossa. Kaupungin omassa vuokra-asuntotuotannossa rakennetaan eniten kaksioita ja kolmioita.

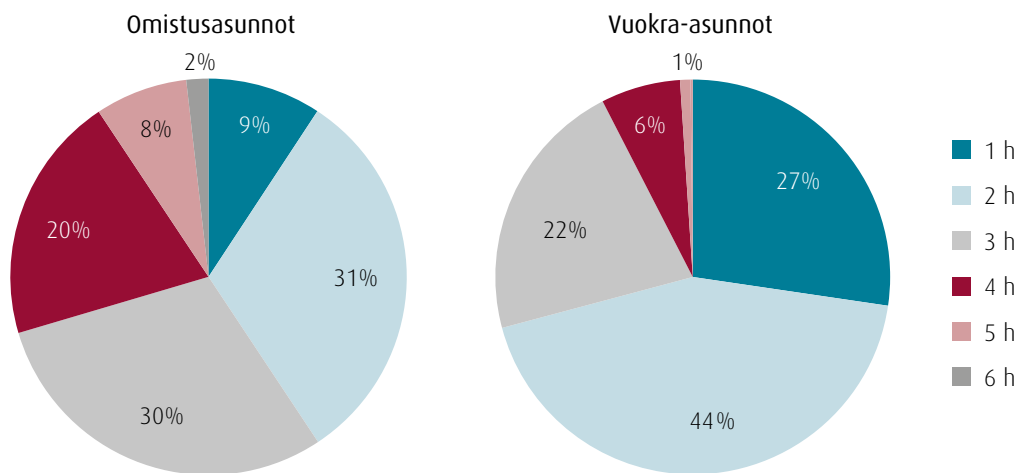
Asunto-ohjelmassa asetettu tavoite on toteutunut hyvin huoneistotyyppijakauman osalta, kun valmistuneista omistusasunnoista 60 % oli perheasunnoiksi luokiteltavia vähintään kolme huonetta ja keittiön käsittäviä asuntoja. Myös Hitas-asunnoista 62 % oli perheasuntoja. Suuria vähintään neljän huoneen asuntoja oli kolmasosa omistustuotannosta.

Kuva 8.

Vuonna 2013 valmistunut asuntotuotanto huoneistotyyppin mukaan.

Tilastossa mukana vain uudistuotantona valmistuneet asunnot ilman käyttötarkoituksen muutoksia.

Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus.



PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET (tavoitteet 10–11)



Saavutettavuus ja kaupunkirakenteen toiminnallinen eheys

Tärkeimpiä keinoja alueiden ja paikkojen saavutettavuuden parantamisessa ovat joukkoliikenneverkon sekä aluekeskusten kehittäminen. Valmisteilla olevassa yleiskaavassa tullaan esittämään kaupungin raideverkoston laajentamista kattavalla

pikaraitiotieverkostolla, joka yhdistää kaupungin merkittävimmät keskusta-alueet ja joukkoliikenteen solmukohtat toisiinsa. Kehittyvät runkoyhteydet parantavat myös seudullista saavutettavuutta ja tuovat uusia alueita nopean joukkoliikenteen piiriin. Parantuva joukkoliikennesaavutettavuus mahdollistaa myös kaupunkirakenteen tiivistämisen kestäväällä tavalla.



Ormuspellon asuinalueen rakentaminen tukee Malmin asemanseudun kehittämistä.
Kuva: Annina Ala-Outinen.

Liikenneyhteyksien parantamiseksi keskeisimmät hankkeet ovat Jokeri -linjan muuttaminen Raide-Jokeriksi, Jokeri 2 -linjan liikennöinnin käynnistyminen sekä Pissararata. Raide-Jokerista laaditaan tällä hetkellä hankesuunnitelmaa. Jokeri 2 -linjaan valmistaudutaan Paloheinän tunnelin louhimisella, joka on alkanut syksyllä 2013. Jokeri 2 -linjan liikennöinti alkanee syksyllä 2015. Pissararadan suunnittelua on jatkettu, ja rakentamispäätös tehdään aikaisintaan vuonna 2014. Valmistuessaan rata sujuvoittaa huomattavasti keskustaan suuntautuvaa raideliikennettä.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa on vuodesta 2011 lähtien hyödynnetty KARVI-menetelmää systemaattiseen kaavoituksen seurantaan. KARVI-seurantamenetelmällä arvioidaan kuinka hyvin valmistelussa olevat kaavat toteuttavat kaupungin strategisia tavoitteita liittyen kaupunkirakenteen eheyttämiseen ja liikennejärjestelmän kehittämiseen kestäviä liikkumismuotoja edistäväksi. Menetelmä on paikkatietopohjainen ja perustuu keskuksista ja raideliikenteestä muodostettuihin etäisyysvyöhykkeisiin. Myös uuden yleiskaavan maankäytön sijoittumista suhteessa olemassa ole-

vaan ja suunniteltuun raideliikenteeseen tullaan arvioimaan KARVI-menetelmällä.

Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen

Täydennysrakentamisen osuus asuntotuotannosta on viime vuosina ollut merkittävä. Vuonna 2013 se oli 45,9 % valmistuneesta tuotannosta ja 44,6 % alkaneesta asuntotuotannosta. Vaikka Helsinkiin rakentuu parhaillaan useita uusia kaupunginosia, lähes puolet asunnoista valmistuu olemassa oleville asuinalueille.

Vuonna 2013 lainvoiman saaneista täydennysrakentamisen asemakaavoista eniten asuinkerrosalaa oli Malmin Tullivuorentien eteläpuolen asuinalueella (25 800 kem²). Muita merkittäviä kaavoja olivat Itäkeskuksen, Herttoniemen Megahertsin ja Herttoniemen asemakaavamuutokset, jossa kussakin uutta asuinkerrosalaa tuli yli 10 000 kem². Vuonna 2013 täydennysrakentamiskorvausta maksettiin kaupungin vuokratonteilla sijaitseville talo-



Koillis-Helsingin Alppikylässä asuu jo noin 500 asukasta. Kuva: Patrik Lindström.

yhtiöille yhteensä 2,2 miljoonaa euroa. Uutta asuinrakennusoikeutta kohteilla oli yhteensä noin 7 100 kem².

Vuonna 2013 täydennysrakentamisen potentiaalia kartoitettiin selvittämällä yleisten rakennusten tonttien (Y-tontit) muuttamismahdollisuuksia asuntorakentamiseen. Y-tonttien asuntorakentamismahdollisuudet ovat pienet, mutta selvityksen avulla saatiin kattava kuva tonttien nykytilanteesta, josta on hyötyä mm. alueellisten täydennysrakentamissuunnitelmien ja palveluverkkotarkastelujen laadinnassa. Tällä hetkellä laaditaan selvityksiä lisä- ja täydennysrakentamisen pysäköintiratkaisuista sekä asuinrakennusten korottamisesta lisärakentamisen keinona. Pysäköintiselvityksessä esimerkkialueina ovat Mellunmäki, Kannelmäki ja Pohjois-Haaga ja korottamisselvityksessä Meri-Rastila.

Helsinki hyväksyttiin vuonna 2013 mukaan valtakunnalliseen asuinalueiden kehittämissuunnitelmaan hankekokonaisuudella Kaupunginosien Helsinki. Ohjelmasta saadaan osarahoitusta kärkihankkeiden eli täydennysrakentamisen edellytysten parantamisen, asuin ympäristön laadun parantami-

sen sekä demokratiatilojen kehittämisen toteuttamiseen.

Ostarit uudistuvat ja aluekeskukset monipuolistuvat

Alueellisten keskusten vahvistamiseksi monilla vanhoilla ostoskeskusalueilla on käynnistynyt kaupunki-uudistushankkeita. Maunulassa rakennetaan uutta kauppakeskusta, ja vanhan purettavan tilalle suunnitellaan asumista. Jakomäessä rakennetaan uutta liiketilaa ja samalla tehdään kadunparannustoimia. Lauttasaaren ostoskeskusalueen kaavamuu- tos tuli voimaan vuonna 2013, ja vanhan ostoskeskuksen tilalle rakennetaan uutta toimitilaa ja asumista. Asemakaavavaiheessa on lisäksi tällä hetkellä ostoskeskuksen uudistaminen Pihlajamäessä.

Myös useilla Helsingin asemanseuduilla tehdään kehittämistyötä keskuksen monipuolistamiseksi. Malmi asemakeskusalueelle on laadittu selvitys palvelujen ja yritystoiminnan nykytilasta, kehittämisedellytyksistä sekä tulevaisuuden tarpeista. Mellunmäen metroaseman uudistuminen on käynnistynyt katusuunnittelulla.

PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA (tavoitteet 12–16)



Asuntokannan kehittäminen ja elinkaariasumisen mahdollistaminen

Helsingissä vanhojen kiinteistöjen muuntamista asumiseen on toistaiseksi tehty melko vähän, mutta kiinnostus rakennusten uusiokäyttöä kohtaan on selvästi lisääntymässä. Helsinkiin valmistuu vuosittain noin 200–500 asuntoa käyttötarkoituksen muutoksina. Vuonna 2013 muutostöiden kautta valmistui 236 asuntoa.

Helsingin kaupungin omistamassa kiinteistökannassa toteutetaan lähitulevaisuudessa muutamia suuria ja useita pienempiä käyttötarkoituksen muutoskohteita. Suurempia ratkaisuja tullaan tekemään tyhjentyvien sairaala-alueiden kuten Koskelan, Marian, Lapinlahden ja aikanaan Herttoniemen sairaala-alueen osalta. Pienempiä muutosprosesseja on jo meneillään useita, kun vanhoja laitosasumisen yksiköitä peruskorjataan asunnoiksi.



Pitäjänmäelle on valmistunut uudiskohteiden lisäksi asuntoja myös vanhaan tehdaskiinteistöön.
Kuva: Annina Ala-Outinen.

Peruskorjaamalla lisää asumismukavuutta ja energiatehokkuutta

Asuntokannan elinkaaren kannalta olennaisinta on suunnitelmallinen rakennusten kunnosta huolehtiminen. Hallituksen lisätalousarviossa 2013 päätettiin määräaikaisesta käynnistysavustuksesta, joka kohdennetaan ensisijaisesti lähiöiden asuinrakennusten perusparantamiseen. Avustusta ovat voineet hakea asunto-osake-, asumisoikeus- sekä vuokratyöyhtiöt.

Vuoden 2013 aikana valmistui seitsemän Helsingin kaupungin asunnot Oy:n peruskorjaushanketta, kun Jakomäessä, Kumpulassa, Puotinharjussa, Vallilassa, Kalliossa, Pihlajistossa ja Pohjois-Haagassa sijaitsevilla kohteilla peruskorjattiin yhteensä 798 asuntoa. Vilkas peruskorjaustahti

jatkuu lähivuosina, ja vuoden 2013 aikana Hekan asuntokannassa laaja peruskorjaus aloitettiin yhteensä 615 asunnon osalta. Myös muissa kaupungin vuokra-asuntoyhtiöissä peruskorjaukset ovat ajankohtaisia.

Kaupungin asuntokannan peruskorjausten yhteydessä parannetaan teknistä ja toiminnallista laatua sekä rakennusten energiatehokkuutta. Att:n vuonna 2013 toteuttamista peruskorjauksista energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus rakennuskustannuksista oli keskimäärin 10,5 %.

Helsingin väestön ikääntyessä esteettömyys ja hissit asuinkerrostaloissa ovat yhä tärkeämpiä asumismukavuuden osatekijöitä. Vuonna 2013 ARA:n avustuspäätöksiä myönnettiin Helsinkiin

21 hissin rakentamiseksi vanhoihin asuinrakennuksiin (kuva 9). Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kerrostaloihin aloitettiin yhteensä 14 hissin rakentaminen peruskorjauksen yhteydessä.

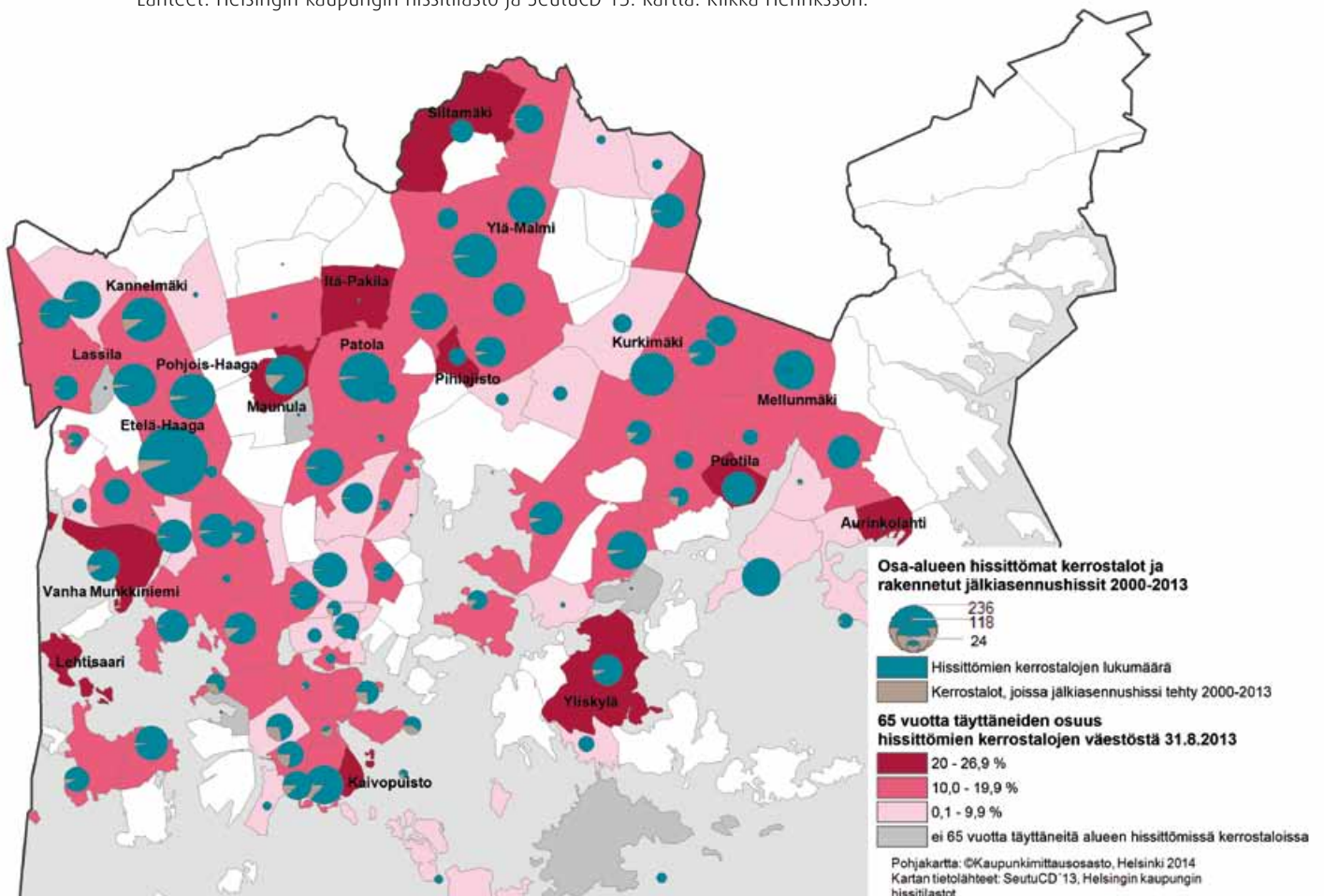
Vuosina 2000–2013 Helsinkiin on rakennettu yhteensä 731 hissiä jälkiasennuksena (kartta 2), ja niistä 37,2 % Hekan taloihin. Kaikista Suomessa vuosina 2000–2013 jälkiasennetuista hisseistä Helsingin osuus on noin kolmasosa, ja koko Suomen jälkiasennushisseistä noin joka kymmenes on rakennettu Hekan vuokrataloon.

Kaupungin vuokra-asumisen kehittäminen

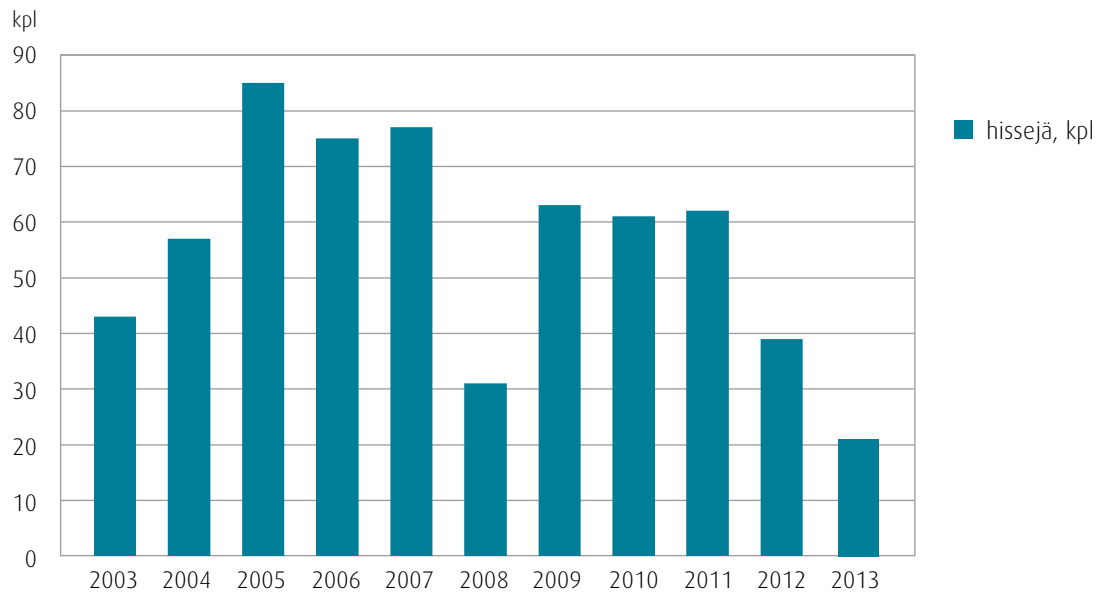
Kaupungin vuokra-asuntojen hakijamäärä on kasvanut voimakkaasti viime vuosina, ja syksyllä 2013 hakijoita oli yli 27 000 (kuva 10). Helsingin kiristynyt asuntomarkkinatilanne näkyy hakijamäärässä, mutta kysynnän kasvuun on vaikuttanut myös uudiskohteiden runsas tarjonta. Hakijoista suurin osa oli edellisvuosien tapaan nuoria aikuisia eli alle 34-vuotiaita. Valtaosa hakijoista oli yhden hengen asuntokuntia ja noin kolmasosa pariskuntia ja perheitä. Merkittävä osa hakijoista (66 %) tarvitsee asuntoa erittäin kiireellisesti.

Kartta 2. Helsinkiin vuosina 2000–2013 jälkiasennetut hissit sekä osa-alueet, joissa eläkeikäisen väestön osuus hissittömissä kerrostaloissa on suurin.

Lähteet: Helsingin kaupungin hissitilasto ja SeutuCD'13. Kartta: Riikka Henriksson.



Kuva 9.
ARA:n avustuspäätökset koskien hissien rakentamista Helsingin vanhaan asuntokantaan 2003–2013. Lähde: ARA.

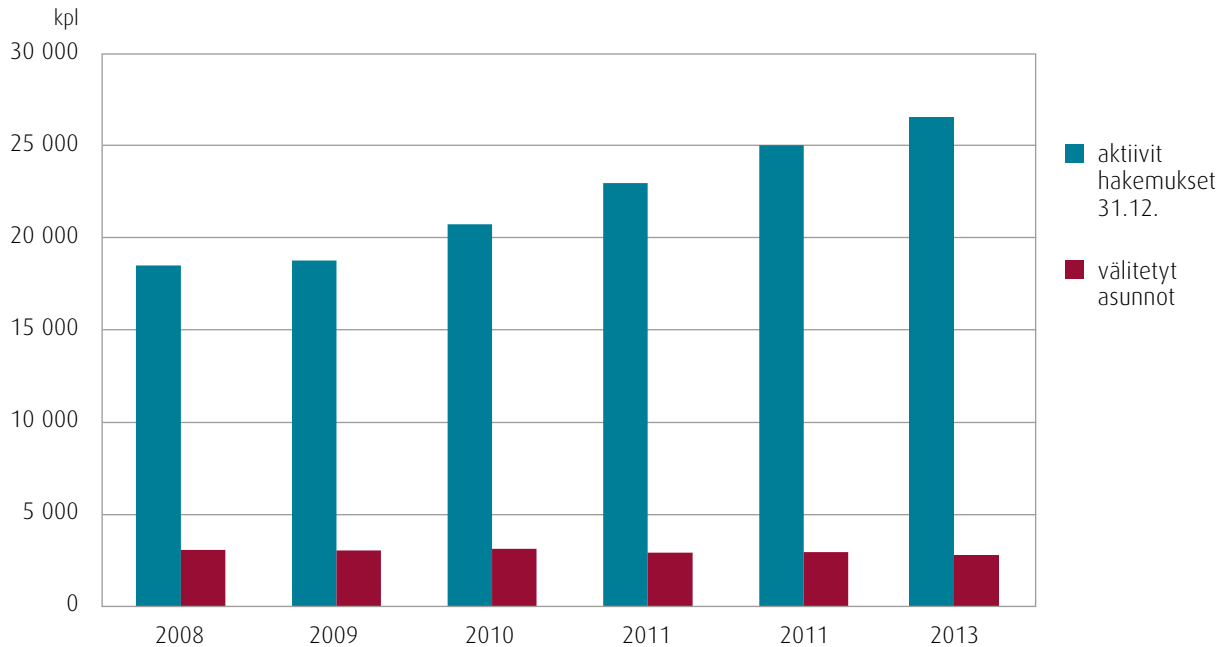


Hekan taloon jälkiasennettuja hissejä Siilitiellä. Kuva: Simo Merilä.

Kuva 10.**Kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta vuosina 2008–2013.**

Välitysluvut sisältävät Hekan, Asuntohankinnan ja Korkotukiasuntojen asuntoja.

Lähde: kiinteistöviraston asunto-osasto.



Asunnon saaneiden kotitalouksien jakauma vastaa kysynnän rakennetta. Perheiden mahdollisuudet tarjouksen saamiseen ovat kuitenkin olleet paremmat kuin pienemmillä kotitalouksilla, koska välitettäväksi tulleiden pienten asuntojen määrä ei pienen asukasvaihtuvuuden takia vastaa niihin kohdistunutta kysyntää.

Vuosittain välitettävien asuntojen määrä on laskenut jonkin verran, vaikka välitykseen on saatu suhteellisen runsaasti uudistuotantoa. Vuonna 2013 välitettiin 2 712 asuntoa, ja asunnon sai vain 4,6 prosenttia hakijoista. Useassa alueyhtiössä käynnissä olevat peruskorjaukset ovat vaikuttaneet välitettävien asuntojen määrään, sillä remonttien ajaksi asukkaille joudutaan järjestämään väliaikainen asunto. Vuokratalojen peruskorjaukset tulevat vaikuttamaan asunnonvälitykseen myös tulevina vuosina.

Asukastytyväisyys kaupungin vuokra-asunnoissa

Kaupungin eri yhtiöt toteuttavat säännöllisesti asukastytyväisyyskyselyjä. Hekan asukastytyväi-

syystutkimuksen 2013 mukaan asunnoissa viihdytään ja asuinalueeseen ollaan tyytyväisiä. Hekan asukkaat arvostavat erityisesti asuinaluettaan, ja asteikolla 1–5 asuinalue sai kyselyssä keskimäärin arvosanan 4,0. Asuntojen osalta tyytyväisyyden keskiarvo oli 3,7, ja Hekan alueyhtiöiden asumispalvelujen kokonaisarvosanaksi annettiin 3,6. KKOy Helsingin Korkotukiasuntojen asukkaat antoivat samaten asumiselleen yleisarvosanan 3,7.

Myös kaupungin vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja omistavan Auroranlinnan asukkaat olivat vuoden 2013 kyselyn mukaan moneen asiaan hyvin tyytyväisiä. Yleisarvosanaksi asumiselle annettiin 3,9 ja asunnon sijainti sai keskiarvosanan 4,4.

Asuntorakentamisen kehittäminen

Puun käyttö rakentamisessa yleistyy Helsingissä. Kaupungin omissa asuntorakentamiskohteissa ratkaistiin vuonna 2013 Pukinmäen Eskolantien ja Jätkäsaaren Välimerenkadun puurakenteisten kerrostalojen urakkakilpailut. Pukinmäkeen toteutetaan puutilaelementtitekniikalla asumisoikeus- ja vuokra-asuntoja ja Jätkäsaaren WoodCity-kortteliin



Ryhmärakennuttamiskohde Malta Jätkäsaareissa. Kuva: Annina Ala-Outinen.

vuokra-asuntoja. WoodCity-kortteliin toteutetaan myöhemmin puurakenteisena myös toimistotiloja sekä hotelli.

Asuntorakentamisen kehittämishankkeina asuntotuotantotoimisto toteutti myös autoriippumatonta elämäntapaa tukevia kohteita. Kalasataman autopaikaton asuinkortteli valmistui kokonaisuudessaan vuonna 2013, kun aiemmin valmistuneen vuokra-asuntoalueen viereen rakentui kehittyvä kerrostalo-hanke Studio. Kohde on autopaikaton ja edustaa uusloft-arkkitehtuuria. Myös Jätkäsaaren vähäautopaikkaisen korttelin Hitas-hankkeiden rakentaminen alkoi vuonna 2013. Kohteiden erikoisuutena on hieman normaalia pienempi määrä autopaikkoja sekä autopaikkojen kustannusten sitominen tiettyihin asuntoihin (ks. myös kohta "Asumisen pysäköintiratkaisut").

Helsingin kaupungin kehittämishankkeena on käynnistynyt myös Helsinki-kerrostalon suunnitteluperiaatteiden laatiminen. Tavoitteena on luoda malli erityisesti täydennysrakentamisalueille soveltuvalla kohtuuhintaisella asuinkerrostalolle, jonka toteuttaminen on sujuvaa.

Kaupunki tukee ryhmärakennuttajia

Ryhmärakennuttamista on kaupungissa kehitetty aktiivisesti 2000-luvulla. Kaupunkiin on 2000-luvulla valmistunut useita omatoimisia sekä rakennuttajakonsulttivetoisia ryhmärakennuttamishankkeita. Pääosa hankkeista on ollut pientaloja, mutta kiinnostus myös kerrostalohankkeita kohtaan on kasvanut viime vuosina. Vuonna 2013 ryhmärakennuttamishankkeena valmistui kerrostalokohde Jätkäsaareen sekä useita pientaloja.

Kaupunki pyrkii tukemaan asukkaiden omatoimista rakennuttamista valikoimalla ryhmärakennuttamiseen sopivia tontteja sekä neuvontapalveluiden avulla. Rakennushankkeeseen ryhtyvän keskeisimmät yhteistyökumppanit ovat kiinteistöviraston tonttiosasto ja rakennusvalvontavirasto. Tonttiosaston pientaloasiamies opastaa omatoimisia rakennuttajia ja tonttiasiamies koordinoi määritellyjä rakennuttajakonsulttivetoisia ryhmärakennuttamishankkeita. Rakennusvalvonnassa painotetaan ennakoivaa lupakäsittelyä, jolla halutaan varmistaa sujuva rakennuslupaprosessi. Neuvontaa tarjotaan myös julkisissa tiedotustilaisuuksissa

sekä erillisissä ryhmärakennuttamishankkeiden keskustelutilaisuuksissa.

Energiatehokkuus

Rakentamisen energiatehokkuusluokitus muuttui kesällä 2013, ja uudet energialuokat perustuvat rakennusten kokonaisenergiatarkasteluun, eri energiamuotojen kertoimiin ja rakennustyyppi-kohtaisiin E-lukuihin. Uusi energialuokitus vastaa nyt rakentamismääräyskokoelmaa kokonaisenergiatarkastelun ja E-lukujen osalta. Uudistuksen tavoitteena on parantaa erityyppisten rakennusten energiatodistusten vertailtavuutta ja luotettavuutta.

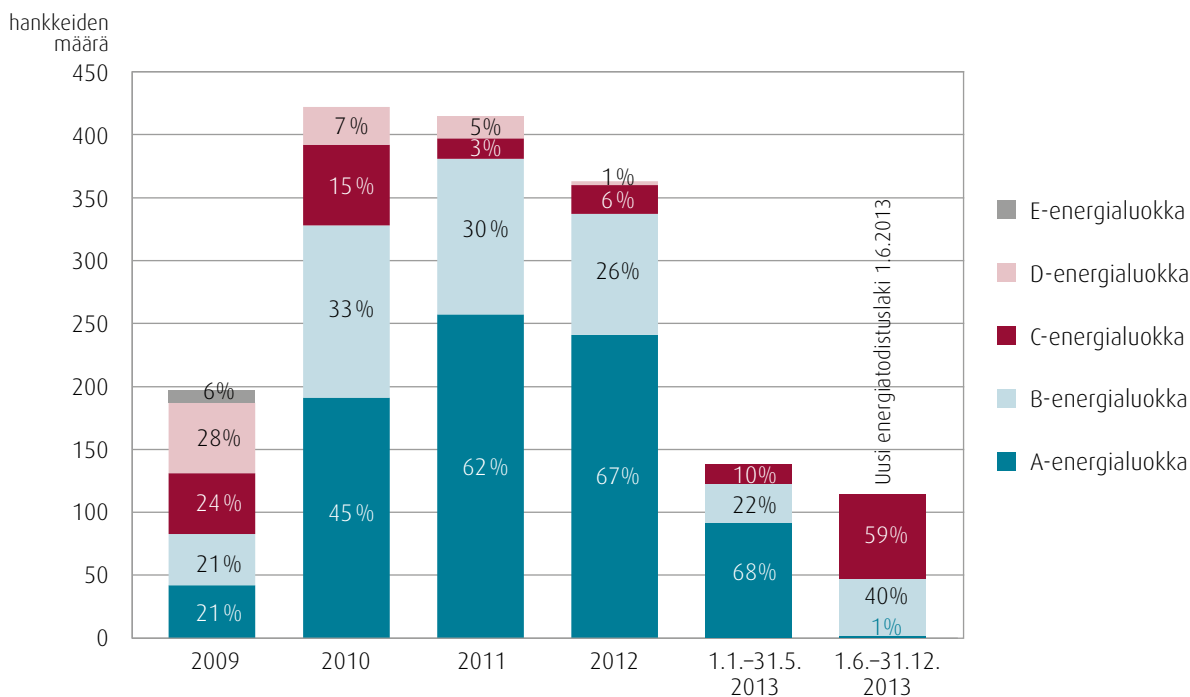
Helsingissä asuntorakentamisen energiatehokkuusvaatimuksena on ollut vanhan järjestelmän mukainen A-luokka. Uuden laskentajärjestelmän mukainen A-luokkaa tarkoittaa käytännössä rakennusta, jossa on omaa energiantuotan-

toa. Vuonna 2013 myönnettyistä rakennusluvista uuden mallin mukaisen A-luokan saavutti Helsingissä vain yksi asuntohanke (kuva 11). 1.6.2013 jälkeen rakennusluvan saaneista kerrostalohankkeista kaikki kuuluivat energialuokkaan C, ja näiden hankkeiden E-lukujen keskiarvo on 123,10 kWh/m²/vuosi.

Vastaisuudessa kaupunki edellyttää luovuttamiensa kerrostalotonttien osalta, että rakennusluvan edellytyksenä oleva C-luokan energiatehokkuusvaatimus täyttyy selkeästi ja alittaa E-luvun 120 kWh/m²/vuosi. Niiden tonttien osalta, jotka on varattu ennen energiatodistuslain uudistuksen voimaan astumista, kaupunki ei edellytä määräyksiä tiukempaa energiatehokkuusvaatimusta. Näiden hankkeiden osalta kaupunki pyrkii kuitenkin hankeohjauksen keinoin varmistamaan tavoitteellisen energiatehokkuuden toteutumisen rakentamisessa. Uudistuneen energiatodistuslain voimaan astumisen jälkeen kaupungin oman asuntokannan peruskorjaustoiminnassa pyritään tavoitteellisesti D-energialuokkaan.

Kuva 11.
Asuinrakennushankkeille myönnettyjen rakennuslupien energiatehokkuusluokat Helsingissä 2009–2013.

Lähde: rakennusvalvontavirasto.





Omistusasuntokohde Studio Kalasataman autopaikattomassa korttelissa. Kuvat: Annina Ala-Outinen, Arno de la Chapelle.

Kaupungin omistaman asutokannan energiakulutuksen vähentäminen

Kotikaupunkina Helsinki-ohjelman yhdeksi tavoitteeksi asetettiin energian ominaiskulutuksen vähentäminen kaupungin omistamassa asutokannassa vuoden 2005 tasosta 20 prosentilla vuoteen 2020 mennessä. Vuoden 2005 tietojen mukaan kaupungin omistamissa asuinkiinteistöissä lämmön ominaiskulutus oli 157,4 kWh/m². Vuonna 2012 kulutus oli 141,7 kWh/m² eli laskua oli noin 10 %. Vuoden 2013 alustavien tietojen mukaan lämmön ominaiskulutus laski edelleen ollen 137,4 kWh/m². Sähkön kulutuksen osalta ei ole saavutettu yhtä hyviä tuloksia, vaan sähkön ominaiskulutus kaupungin omistamissa asuintaloissa oli vuonna 2012 lähes ennallaan vuoteen 2005 verrattuna eli noin 42 kWh/m².

Helsingin kaupungin vuokra-asutokannan energiakulutusta on seurattu määrätietoisesti viimeiset kolme vuotta. Hekan alueyhtiöt raportoivat kulutuksesta kuukausitasolla ja koko yhtiön osalta seuranta tehdään kvartaaleittain normaalin vuosiraportoinnin lisäksi. Vuonna 2013 lämpöenergian ominaiskulutuksen lasku jatkui Hekan kiinteistökannassa, ja vuodesta 2012 laskua oli 0,3 prosenttiyksikköä. Myös vedenkulutus laski 1,4 prosentilla.

Kaupungin omistamassa asutokannassa energiankulutusta on pystytty vähentämään kiinteistöjen sisälämpötilojen seurannan, rakennusautomaation säätöjen ja huoltohenkilöstön kouluttamisen lisäksi myös ottamalla koekäyttöön uusia energiansäästöön tähtäviä innovaatioita. Laitteiden testaus jatkuu ja kohteesta sekä sen ominaisuuksista riippuen on saavutettu jopa 7 %:n energiansäästö edelliseen lämmityskauteen verrattuna. Koska helposti toteutettavat energiansäästötoimet on pitkälti otettu jo käyttöön, asetettuihin energiansäästötavoitteisiin pääsy tulee edellyttämään myös uusia energiainvestointeja.

Uudistuvan tekniikan lisäksi henkilökunnan ja asukkaiden merkitys energiakulutuksen vähentämisessä on erittäin keskeinen, ja aktiivinen informointi sekä motivointi ovat tärkeässä roolissa myös jatkossa. Yksi Hekan kehityshanke onkin energiankulutustilanteesta tiedottaminen asukkaille internetissä. Tietoisuus oman kiinteistön kulutuksesta sekä vertailu viereisten asutokoh-

teiden kulutustasoon voi edesauttaa kulutustottumusten muutoksessa.

Asumisen pysäköintiratkaisut

Kaupunginhallitus hyväksyi 17.2.2014 Helsingin pysäköintipolitiikan uudet suuntaviivat, jonka osana hyväksyttiin useita erilaisia asumisen ja yrityspysäköinnin kehittämisehdotuksia. Päätös sisälsi esimerkiksi asukaspysäköintimaksujen korottamisen vaiheittain vuoteen 2021 asti vastaamaan paremmin käytön kustannuksia. Asukaspysäköintijärjestelmää myös laajennetaan alueellisesti koskemaan Munkkiniemen, Käpylän, Lautsaaren ja Munkkivuoren alueita.

Päätöksen mukaan jatkossakin asemakaavassa on tarpeen määrätä tarvittava autopaikkamäärä. Poikkeuksena hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle voidaan kuitenkin toteuttaa kokonaan autopaikattomia tai vähäautoisia asutokohteita. Uusilla asuntoalueilla ja täydennysrakentamiskohteissa pysäköinti voi perustua myös keskitettyyn pysäköintiin, jolle kehitetään alueellinen toimijamalli.

Kaupungin omassa asuntotuotannossa on toteutettu kokeiluja autottomista ja vähäautoisista hankkeista. Vuonna 2013 valmistui autopaikaton Hitas-kohde Studio Kalasatamaan. Vuoden aikana alkoi myös Jätkäsaaren kahden Hitas-omistus-asutokohteen rakentaminen, joissa autopaikkoja on normaalia vähemmän ja paikoista maksavat vain paikkoja käyttävät asukkaat. Yhtiöistä myydään sekä autopaikallisia että autopaikattomia asuntoja. Jätkäsaaren kohteissa on 123 asuntoa ja 68 autopaikkaa eli yhtiöiden asunnoista noin puolet on autopaikallisia. Kiinnostus kokeilukohteiden myytäviä asuntoja kohtaan on ollut erittäin vilkasta. Att sai kohteisiin hakemuksia noin 23-kertaisesti asuntojen määrään nähden, ja asuntohakemuksista 31 % kohdistui kalliimpiin autopaikallisiin asuntoihin. Osuus vastaa melko tarkalleen kantakaupungissa asuvien autonomistajatalouksien osuutta. Kokeilu osoitti, että keskeisellä sijainnilla ja alueen markkinahintaa edullisemmassa kohteessa autoilevat asukkaat olivat valmiita maksamaan autopaikan todelliset kustannukset osana asumistaan.

PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE (tavoitteet 17–19)



Opiskelija- ja nuoriso- asunnot

Vuonna 2013 valmistui kolmeen eri kohteeseen yhteensä 106 opiskelija-asuntoa sekä Jätkäsaareen yksi nuorisoasuntokohde, jossa on 124 asuntoa. Vuoden aikana myös aloitettiin 240 uuden opiskelija-asunnon rakentaminen.

Erityisryhmien asuminen

Valtion tuella rakennettuja erityisryhmien vuokra-asuntoja valmistui vuonna 2013 yhteensä 167 asuntoa. Asunnot olivat lähes kaikki joko kehitysvammaisten tai vaikeavammaisten erillisiä tukiasuntoja tai ryhmäkotiasuntoja. Kehitysvammaisten laitospurku- ja asumisen kehittämishanke eli ASU-hanke jatkuu

Helsingissä vuoteen 2017 asti, ja uusia kohteita kehitysvammaisille valmistuu vielä useita lähivuosina. Osana kaupungin omaa vuokratilokohdetta valmistui myös ns. Paula-koti, jonka asunnot on tarkoitettu erityistä tukea tarvitseville nuorille aikuisille. Erityistä tukea tarvitsevat nuoret aikuiset ovat asukasryhmä, jolle lähivuosina tarvitaan lisää tukiasuntoja, ja muutamia pieniä hankkeita on jo aloitettu tai vireillä.

Erityisryhmien asuntohankkeita aloitettiin yhteensä 145 asunnon verran. Hankkeiden joukossa oli asuntoja mm. pitkäaikaisasunnottomille, kehitysvammaisille sekä autisteille.

Vuoden 2013 aikana laadittiin erillinen selvitys erityisryhmien vuokra-asumisen tilanteesta Helsingissä. Erityisryhmien käytössä oleva vuokra-asuntokanta koostuu Helsingissä kahdentyyppisestä asumisesta. Osa asuntokannasta on varattu määräaikaiseksi tarkoitettuun tuettuun asumiseen ja osa on pysyvää palveluasumista (kuva 12). Selvitys osoitti Helsingin haasteet tuetun asumisen paikkojen määrällisessä riittävydessä sekä erityisesti tukiasuntojen kierrossa niiden asukasryhmien osalta, jolle tuettu asuminen on tarkoitettu väliaikaiseksi vaiheeksi.

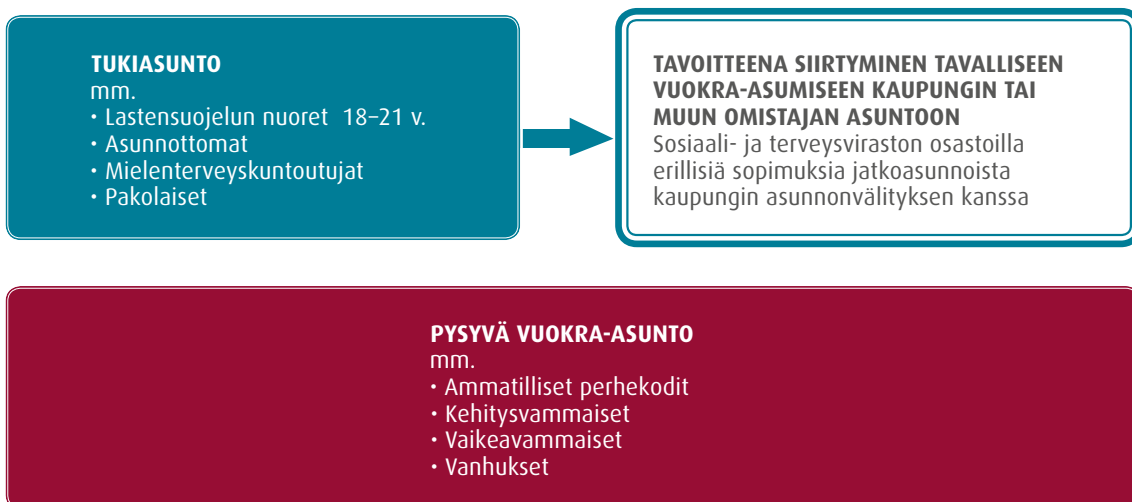
Pysyvän tuetun asumisen suurimpia haasteita puolestaan on laitosasumisen purkaminen ja siirtyminen vuokrasopimusperustaiseen asumiseen. Vanhojen laitoskiinteistöjen saneeraus palveluasumiseen sekä mahdollisen muun käytön arviointi ovat tulevien vuosien keskeisiä prosesseja Helsingissä. Selvitystyöryhmän tärkeimpiin toimenpide-esityksiin kuuluu erityisryhmien käyttöön varattavien tai rakennettavien asuntojen tarpeiden vuosittaisen kokonaiskartoituksen tekeminen sekä sovittaminen kaupungin taloussuunnittelun vuosikelloon.

Toimia pitkäaikaisasunnottomuuden torjumiseksi jatketaan

Pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseen tähtäävän PAAVO II -aiesopimuksen 2012–2015 asuntotavoitteet näyttävät toteutuvan Helsingissä hyvin. Tavoitteena on osoittaa asunnottomille ohjelmakaudella yhteensä 750 asuntoa. Tähän mennessä uusia asuntoja on rakennettu tai saneerattu noin 330 asukkaalle, ja vuonna 2013 alkoi pitkäaikaisasunnottomille tarkoitettujen asuntojen rakentaminen kahdessa uudessa kohteessa. Vuosina 2012–2013 asunnottomien käyttöön on lisäksi hankittu 134 pienasuntoa yhteistyökumppanien

Kuva 12.

Erityisryhmien käytössä oleva vuokra-asuntokanta koostuu Helsingissä määräaikaiseksi tarkoitetuista tukiasunnoista sekä pysyvään asumiseen tarkoitetuista vuokra-asunnoista.





Isonniityn kehitysvammaisten ryhmäkoti valmistui vuonna 2013. Kuva: Arno de la Chapelle.

kautta ja osoitettu Helsingin kaupungin vuokra-asuntokannasta 80 asuntoa. Asunnottomien käyttöön on lisäksi osoitettu 114 paikkaa väliaikaisiksi asunnoiksi.

Vuonna 2013 julkaistussa Tampereen teknillisen yliopiston selvityksessä vertailtiin esimerkkikohteessa pitkäaikaisasunnottomuuden yhteiskunnallisia kustannuksia ennen ja jälkeen muuton. Uudessa asumisyksikössä kokonaiskustannukset kasvoivat selvästi. Kasvu johtui asumisen ja asumispalveluiden kustannusten lisäyksestä verrattuna tilanteeseen, jossa henkilöt olivat asunnottomina. Terveyspalvelujen käytön kulut pienenevät kuitenkin verrattuna aikaisempaan, ja erityisesti sairaalavuorokausien kustannukset pienenevät. Muita säästöjä tuottivat mm. asukkaiden mielen-terveyskäyntien vähentyminen sekä poliisin säilönnötojen vähentyminen.

Helsingiläisten asunnottomuus on ollut kasvusuunnassa viime vuosina ja erityisesti nuorten, naisten ja maahanmuuttajien osuus asunnottomista on kasvanut. Asunnottomuuden kasvu näyttää kuitenkin taittuneen eikä asunnottomien kokonaismäärä ole enää kohonnut vuoden 2012 jälkeen. Vuonna 2013 Helsingissä oli 4 100 yksinäistä asunnotonta ja 300 asunnotonta perhettä. Vaikka myös meneillään olevan aiesopimuskauden asuntotavoitteet toteutuisivat suunnitelmien mukaan, on Helsingin tilanne silti hyvin haastava. Kaupungin omia ja ostopalvelupaikkoja jonottaa tällä hetkellä noin 900 asunnotonta, joilla on myös tarve sosiaaliseen tukeen. Lisäksi seuraavan haasteen pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisessa saattavat sosiaali- ja terveystoimen arvion mukaan tuottaa helposti vaikeaan asuntotilanteeseen joutuvat nuoret huumeiden käyttäjät, joiden määrä näyttää kasvavan.



Kaupunkiympäristöön sopivia pientaloja Kalasatamassa. Kuva: Annina Ala-Outinen.

KOTIKAUPUNKINA HELSINKI -OHJELMAAN LIITTYVÄT TYÖRYHMÄT JA ERILLISSELVITYKSET

Työryhmien loppuraportit sekä erillisselvitykset olivat seurantaraportin 2014 liiteaineistoina kaupunginvaltuustossa 21.5.2014.

Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman täytäntöönpanopäätöksen johdosta kaupunginjohtajan asettamat työryhmät

- Asuntotuotannon sujuvoittamistyöryhmä (jsto 14.11.2012)
- Eryisryhmien asumisen selvitystyöryhmä (jsto 9.1.2013)

Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman täytäntöönpanopäätöksessä 29.10.2012 määritetyt muut erillisselvitykset

- Selvitys kumppanuuskaavoituksesta
- Selvitys Hitas-järjestelmän tavoitteiden toteutumisesta
- Selvitys yleisten rakennusten tonttien muuttamismahdollisuuksista asuntorakentamiseen
- Selvitys ryhmärakennuttamishankkeille tarjottavista kaupungin neuvontapalveluista

Muut kaupunginjohtajan vuonna 2013 asettamat asumisen kehittämiseen liittyvät työryhmät

- Kriisimajoitustyöryhmä (jsto 30.4.2013)
- Asunnottomuustyöryhmä (jsto 25.9.2013)

LIITE 1. Helsingin seudun asuntotuotanto 2010–2013 ja
MAL-aiesopimuksen tavoitteet 2012–2015 Lähde: HSY ja seudun kunnat

Koko asuntotuotanto, asuntoja/vuosi																
Alue	Aie- sopimuksen tuotanto- tavoitteet	Valmistuneet asunnot				Alkaneet asunnot				Rakennusluvut asunnoille						
		2010		2011		2012		2013		2010		2011		2012		2013
	Tavoitevuosi	Yht.	joista kerros- taloissa	Yht.	joista kerros- taloissa	Yht.	joista kerros- taloissa	Yht.	joista kerros- taloissa	Yht.	joista kerros- taloissa	Yht.	joista kerros- taloissa	Yht.	joista kerros- taloissa	Yht.
Helsinki	5 000	2 261	2 009	4 082	3 224	5 175	4 727	4 687	4 062	4 824	4 926	4 258	4 680	5 046	3 455	3 555
Espoo	2 500	2 247	1 570	2 488	1 759	2 664	1 906	2 552	1 836	2 710	2 480	2 581	2 866	2 207	2 904	2 129
Vantaa	2 000	1 326	921	2 132	1 546	1 365	850	1 675	1 176	1 813	1 417	1 499	1 435	1 533	1 755	2 433
Kauniainen	60	40	30	81	58	120	87	68	53	89	112	123	128	112	204	10
Pääkaupunkiseutu	9 560	5 874	4 530	8 783	6 587	9 324	7 570	8 982	7 127	9 436	8 935	8 461	8 528	9 109	8 318	8 127
Järvenpää	430	139	34	292	119	494	332	285	87	438	336	293	396	441	336	328
Kerava	390	257	164	213	139	248	220	252	237	280	310	148	328	285	158	119
Mäntsälä	160	157	50	218	45	154	55	104	15	105	116	71	216	157	251	151
Nurmijärvi	330	303	102	294	80	251	63	436	140	345	284	360	329	330	216	423
Pornainen	60	44	0	65	0	32	0	22	0	17	25	19	13	42	38	28
Tuusula	350	295	119	224	73	232	15	155	34	296	234	260	251	314	208	287
Hyvinkää	300	102	0	225	82	246	116	363	249	208	214	366	206	268	320	199
Kirkkonummi	330	182	67	234	50	184	75	331	169	252	226	306	372	313	309	314
Sipoo	330	199	74	210	71	150	42	95	0	266	230	105	104	230	252	99
Vihhti	260	217	59	231	33	221	103	223	114	257	280	272	136	300	190	90
Kuuma-kunnat yht.	2 940	1 895	669	2 206	692	2 212	1 021	2 266	1 045	2 464	2 255	2 200	2 351	2 680	2 393	2 042
Helsingin seutu	12 500	7 769	5 199	10 989	7 279	11 536	8 591	11 248	8 172	11 900	11 190	10 661	10 879	11 789	11 491	10 169

LIITE 2. Helsingin seudun valtion tukema vuokra-asuntotuotanto 2010–2013 ja MAL-aiesopimuksen tavoitteet 2012–2015

Lähde: HSY ja seudun kunnat

ARA-vuokra-asuntotuotanto ¹ , asuntoja/vuosi															
Alue	Alie-sopimuksen tuotanto-tavoitteet	Valmistuneet ARA-vuokra-asunnot				Alkaneet ARA-vuokra-asunnot									
		2010	2011	2012	2013	Alkaneet vuonna 2010		Alkaneet vuonna 2011		Alkaneet vuonna 2012		Alkaneet vuonna 2013			
		Yht.	Yht.	Yht.	Yht.	Yht.	Normaalit vuokra-as.	Erityisryhmien vuokra-as.	Yht.	Normaalit vuokra-as.	Erityisryhmien vuokra-as.	Yht.	Normaalit vuokra-as.	Erityisryhmien vuokra-as.	
Helsinki	1 000	905	615	1 262	936	918	1 231	460	771	1 035	738	297	676	291	385
Espoo	500	620	613	614	527	602	546	288	258	387	229	158	258	198	60
Vantaa	400	205	333	195	274	319	170*	117	53	216	103	113	355	274	81
Kauniainen	12	30	0	0	25	0	0	0	0	25	25	0	0	0	0
Pääkaupunkiseutu	1 912	1 760	1 561	2 071	1 762	1 839	1 947	865	1 082	1 663	1 095	568	1 289	763	526
Järvenpää	86	49	74	47	43	123	84	84	0	43	43	0	45	45	0
Kerava	78	38	59	36	42	64	70	0	70	0	0	0	0	0	0
Mäntsälä	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28	28	0
Nurmijärvi	66	60	0	0	40	0	0	0	0	51	0	51	45	38	7
Pornainen	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tuusula	70	88	0	41	51	44	14	14	0	172	103	69	37	21	16
Hyväkää	60	0	68	0	34	68	0	0	0	34	24	10	28	28	0
Kirkkonummi	66	0	0	1	0	0	18	0	18	0	0	0	69	0	69
Sipoo	66	24	24	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vihhti	52	0	0	71	94	0	54	0	54	90	90	0	0	0	0
Kuuma-kunnat yht.	588	259	225	196	304	323	240	98	142	390	260	130	252	160	92
Helsingin seutu	2 500	2 019	1 786	2 267	2 066	2 162	2 187	963	1 224	2 053	1 355	698	1 541	923	618

¹⁾ ei sisällä asumisoikeusasuntoja eikä nk. lyhyellä koroituella rakennettuja asuntoja

^{*)} taulukon lukujen lisäksi Vantaalla on yksi vuokra-asuntojen rakentamisen valtiotakauksella lainoitettu hanke (36 asuntoa).



Helsingin kaupunki

Julkaisija Helsingin kaupunginkanslia		
Tekijät Kaupunginkanslia/talous- ja suunnitteluosasto, AM-ohjelmasihteeristö		Toimintayksikkö
Nimeke KOTIKAUPUNKINA HELSINKI: Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma Seurantaraportti 2014		
Sarjan nimeke Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisu		Sarjan numero 2014:9
Julkaisu-aika 6/2014	Sivuja, liitteet 42 sivua, 2 sivua	Kieli suomi
ISBN, painettu julkaisu 978-952-272-651-3	ISSN, painettu julkaisu 2242-4504	ISSN-L 2242-4504
ISBN, verkkojulkaisu 978-952-272-652-0	ISSN, verkkojulkaisu 2323-8135	
Avainsanat asunto-ohjelma, asuntopolitiikka, asuminen, asuntotuotanto, asuntokanta, asuinalueet, maankäyttö, maankäytön suunnittelu		
Tiivistelmä Kaupunginvaltuusto hyväksyi Helsingin asuntotuotantoa ja siihen liittyvää maankäyttöä ohjaavan Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman 12.9.2012. Seurantaraportissa 2014 julkaistaan uusimmat asuntotuotantoon liittyvät tilastot sekä kuvataan asetettujen tavoitteiden toteutumista. Kaupunginvaltuusto merkitsi seurantaraportin 2014 tiedoksi 21.5.2014.		
Hinta	Jakelu/myynti Helsingin kaupunginkanslia/talous- ja suunnitteluosasto	