



KOTIKAUPUNKINA HELSINKI

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016



KOTIKAUPUNKINA HELSINKI

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016



Helsingin kaupunki
Kaupunginkanslia



Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2016:19

Toimitus: Riikka Karjalainen

ISBN 978-952-331-146-6 (painettu julkaisu)

ISBN 978-952-331-147-3 (verkkojulkaisu)

ISSN-L 2242-4504

ISSN 2242-4504 (painettu julkaisu)

ISSN 2323-8135 (verkkojulkaisu)

Piirroskuvat: Ilja Karsikas

Taitto: Mainostoimisto Visuviestintä Oy, Taina Ståhl

Paino: Edita Prima Oy, 2016



Esipuhe



Kuva: Maija Astikainen

HELSINKI KASVAA vauhdilla.

Helsinkiin muuttaa ihmisiä niin maan rajojen ulkopuolelta kuin muualta Suomesta. Kaupunki kasvaa myös ilman muuttovoittoa, koska Helsingissä syntyy niin paljon lapsia vuosittain.

Meitä helsinkiläisiä on nyt 630 000. Viimeisen seitsemän vuoden aikana uusia asukkaita on tullut kaupunkiin yli 50 000. Uusien asuntojen tarve voimakkaan kasvun aikana on selvä. Kunnianhimoisen asuntorakentamisen puolesta puhuvat selvää kieltään niin asuntojen hintojen nousu kuin vuokratason nopea nousu.

Helsingin asuntopoliitiikka on tärkeää myös koko maan talouspoliittisten tavoitteiden kannalta. Ihmisten pitää pystyä muuttamaan opiskelujen ja työn perässä pääkaupunkiseudulle. Tämän tähden valtio osallistuu Helsingin asuntotuotantotavoitteen nostamiseen rahoittamalla osan Helsingin ensimmäisestä pikaratikkahankkeesta, Raide-Jokerista.

Tässä ohjelmassa Helsingin asuntotuotantotavoite nousee 6 000 asuntoon vuodessa. Tämän tavoitteen tärkeydestä on kaupunkilaisten valitsemassa valtuustossa hyvin laaja yksimielisyys, mikä antaa hyvän selkänöjan tavoitteen toteuttamiselle.

Halvaksi asuminen Helsingissä ei tule edes 6 000 asunnon rakentamisella vuosittain, mutta riittävä asuntorakentaminen on välttämätöntä hintojen nousun hillitsemiseksi.

Helsinki jatkaa työtä hyvien, monipuolisten ja hyvän elinympäristön kaupunkilaisille tarjoavien kaupunginosien rakentamiseksi. Uusissa kaupunginosissa on eri-ikäisiä ja -tuloisia ihmisiä, vuokra-asuntoja ja omistus-asuntoja, monipuolista asuntotuotantoa, jolla on kunnianhimoiset ympäristötavoitteet. Kaupunginosa rakennetaan kaikenlaisille ihmisille, mukana ovat kaiken ikäiset ihmiset, erikokoiset perheet, erituloiset ihmiset.

Helsinki on aina ollut muuttajien kaupunki. On hienoa, että meillä on kaupunki, jonne tullaan tekemään töitä ja opiskelemaan, rakentamaan omaa elämää, toteuttamaan unelmia. Tämän ohjelman tavoitteet auttavat kaupungin nykyisiä ja tulevia asukkaita löytämään kodin, josta käsin oman hyvän elämän rakentaminen toivottavasti onnistuu.

ANNI SINNEMÄKI

apulaiskaupunginjohtaja

Sisältö

ESIPUHE	5
ASUMISEN JA MAANKÄYTÖN VISIO	9
KOTIKAUPUNKINA HELSINKI -OHJELMAN ASUNTO- JA MAAPOLIITTISET PÄÄMÄÄRÄT (I-V) JA TAVOITTEET (1-12)	11
ASUMISEN JA MAANKÄYTÖN LÄHTÖKOHDAT HELSINGISSÄ	17
Helsingin asuntokanta on pienasunto- ja kerrostalovaltaista	17
Helsingin väestö kasvaa, ikääntyy ja monikulttuuristuu.....	19
Muuttovoittoa ulkomailta ja muualta Suomesta	22
Asuntojen suuri kysyntä kiristää asuntomarkkinoita	25
Helsingistä entistä ympäristöystävällisempi kaupunki	30
Maankäytön, asumisen ja liikennesuunnittelun seudullinen yhteistyö	31
I MAANKÄYTTÖ	33
Tavoite 1 Maapolitiikka	35
Tavoite 2 Tontinvaraus ja -luovutus	36
Tavoite 3 Yleissuunnittelu	39
Tavoite 4 Asemakaavoitus ja asemakaavavaranto.....	42
II ASUNTOTUOTANTO	45
Tavoite 5 Asuntotuotannon määrä	47
Tavoite 6 Hallinta- ja rahoitusmuodot	50
Tavoite 7 Kaupungin oma asuntotuotanto	54
Tavoite 8 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen..	58
III ASUINALUEET	61
Tavoite 9 Asuinalueiden elinvoimaisuus	63
IV ASUNTOKANTA	67
Tavoite 10 Asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittäminen.....	69
Tavoite 11 Kaupungin oma asuntokanta.....	72
V ASUKASRAKENNE	75
Tavoite 12 Asukasrakenteen monipuolisuus	77
Kaupunginvaltuuston hyväksymät toivomusponnet	87
Kaupunginhallituksen päätös	89
Liite 1. Sihteeristön kokoonpano 2015–2016	93
Liite 2. Ohjelman seurantamittarit ja toteutumisen arviointi	95
Kuvailulehti	96

ASUMISEN JA MAANKÄYTÖN VISIO

HELSINKI ON HYVINVOIVAN ja kasvavan metropolin ydin, joka tarjoaa asukkailleen laadukasta asumista viihtyisässä urbaanissa ympäristössä.

Kaupunginosista muodostuu kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti vetovoimainen Helsinki, jossa asuminen, arjen palvelut ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa.

Asuinalueiden suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon keskeisiä periaatteita ovat sosiaalinen, taloudellinen ja ekologinen kestävyys. Helsinki on edelläkävijä kestävästä kaupunkikehityksen edistämisessä.

Kuva 1. Ohjelman teemakokonaisuudet ja vision linjaukset.



KOTIKAUPUNKINA HELSINKI -OHJELMAN ASUNTO- JA MAA- POLIITTISET PÄÄMÄÄRÄT (I-V) JA TAVOITTEET (1-12)

PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ

Maankäytön periaatteena on tiivis joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Asuntorakentamisen edellytykset taataan aktiivisen maa- ja tonttipolitiikan avulla sekä huolehtimalla asuntotuotannon edellyttämän kaavavarannon riittävydestä.

Tavoite 1 Maapolitiikka

Maapolitiikalla varmistetaan kysyntää vastaava asuntotonttitarjonta sekä eheä yhdyskuntarakenne.

Kaupunki hankkii aktiivisesti yhdyskuntarakentamiseen soveltuvaa maata omistukseensa vapaaehtoisin kaupoin kohtuulliseen käypään hintatasoon. Tarvittaessa kaupunki voi turvautua myös muihin lainsäädännön suomiin maanhankintakeinoihin kuten lunastukseen ja etuosto-oikeuteen.

Asemakaavojen muutosalueilla tehdään tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Asemakaavoittamattomilla alueilla maankäyttösopimuksia tehdään vain poikkeustapauksissa, esimerkiksi tilanteissa, joissa merkittävä osa sopimuskorvauksesta suoritetaan kaupungille tärkeänä raakamaana.

Tavoite 2 Tontinvaraus ja -luovutus

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 380 000 kem².

Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatutason ja hallintamuotojen toteutuksen ohjauksessa.

Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan.

Kaupunki edellyttää luovuttamiensa kerrostalotonttien osalta, että rakennusluvan edellytyksenä oleva C-luokan energiatehokkuusvaatimus täyttyy selkeästi ja alittaa E-luvun 120 kWh/m²/vuosi.

Tavoite 3 Yleissuunnittelu

Vuonna 2016 tuodaan kaupunginvaltuustoon päätettäväksi uusi yleiskaava. Uuden yleiskaavan tulee mahdollistaa riittävän kaavavaranon ylläpitäminen sekä vuosittaisen asemakaavatavoitteen toteutuminen ohjelman mukaisen asuntotuotantotavoitteen toteuttamiseksi.

Helsinki sitoutuu maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen toteuttamiseen ja edellyttää, että eri osapuolet (valtio ja muut Helsingin seudun kunnat) toimivat samoin.

Tavoite 4 Asemakaavoitus ja asema- kaavavaranto

Vuosittain laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 600 000 kem².

Asemakaavojen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tuettava kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä. Asemakaavojen toteuttamiskelpoisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Asuntotuotannon sujuvoittamiseksi asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta tulee välttää, jotta poikkeamispäätöksiä voidaan vähentää.

Asemakaavavarannon on mahdollistettava vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauksen mukaan.



PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO

Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Asuntotuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta ja kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma. Asuinalueiden eriytymistä ehkäistään poikkihallinnollisin keinoin.

Tavoite 5 Asuntotuotannon määrä

Helsingissä rakennetaan uudistuotantona ja käyttötarkoituksenmuutoksin vuosittain vähintään 6 000 asuntoa. Luodaan edellytykset nostaa asuntotuotannon määrä 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä.

Tavoite 6 Hallinta- ja rahoitusmuodot

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on 6 000 asunnon vuositavoitteella laskettuna seuraava:

- 25 prosenttia ara-vuokra-asuntoja (1 500 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja 100 nuorisoasuntoja),
- 30 prosenttia välimuodon asuntoja (1 800 asuntoa),
- 45 prosenttia sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja (2 700 asuntoa)

Mikäli välimuodon asuntoja on vuotuisesta toteumasta 30 % tai yli, tavoite nousee seuraavalle vuodelle automaattisesti 35 prosenttiin ja sääntelemättömien osuus laskee 40 prosenttiin.

Valtion edellytetään sitoutuvan omalla ja luovuttamallaan maalla noudattamaan ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa. Yksityisen maanomistuksen osalta hallintamuotojakauksen toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla.

Alueellisesta hallinta- ja rahoitusmuotojakamasta päätetään tontinluovutus- tai maankäyttö sopimusvaiheessa hallintokuntien yhteistyönä siten, että huomioidaan alueellinen tasapaino. Yksipuolisia asuinalueita pyritään välttämään. Asuntokannassa tapahtuvat muutokset huomioidaan kokonaistarkastelussa.

Tavoite 7 **Kaupungin oma asuntotuotanto**

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa.

Tavoitteena on rakentaa 750 ara-vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta) ja 750 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- tai osamistusasuntoa.

Sääntelemättömiä asuntoja rakennetaan vain alueiden tasapainoisen rakenteen varmistamiseksi.

Hallintokuntien yhteistyöllä turvataan kaupungin oman tuotannon edellytykset.

Tavoite 8 **Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen**

Perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannosta turvataan. Varmistetaan omistustuotannon perheasuntojen määrä, tuotannon laatu ja muuntojoustavuus.

Kerrostalotuotannossa Hitas-omistus-asuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Lautakunta voi perustelluista syistä poiketa tästä rajasta alueilla, joilla perheasuntojen määrä on jo riittävä.

Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta sääntelemättömän omistustuotannon osalta.

PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET

Erilaiset kaupunginosat kehittyvät houkuttelevina asuinalueina, ja niistä muodostuu toiminnallisesti eheä Helsinki. Uusista alueista rakentuu persoonallisia ja asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä tuetaan täydennysrakentamisella.

Tavoite 9 **Asuinalueiden elinvoimaisuus**

Edistetään kestävästä kaupunkikehitystä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys.

Keskeisimmät aluerakentamiskohteet seuraavina vuosina ovat Länsisatama, Kalasatama, Pasila, Kruunuvuorenranta, Kuninkaantammi ja Honkasuo. Tulevan asuntotuotannon näkökulmasta suunnittelun etenemistä edistetään Malmin lentokentän, Koivusaaren ja Östersundomin alueilla. Näiden alueiden osuus asuntotuotannosta on noin 60 prosenttia.

Asuntorakentamisesta 40 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena. Tuotantotavoitteen turvaamiseksi täydennysrakentamisen koordinaatiota vahvistetaan, kehitetään prosesseja ja kannusteita sekä poistetaan täydennysrakentamisen esteitä mm. yhteistyössä valtion kanssa.

Asuntotuotantotavoitteen toteuttamiseksi tulee huolehtia riittävästä eri puolilla kaupunkia olevasta asemakaavavarannosta sekä varmistaa tonttien rakentamisedellytykset.



Konepajan aluetta Vallilassa.
Kuva: Kimmo Brandt.

Täydennysrakentamisalueen asemakaavoitusta ohjelmoidaan nykyistä järjestelmällisemmin.

Alueilla, joiden asuntokanta on yksipuolista ja uudistuotanto vähäistä, uusi asuntokantaa monipuolistava täydennysrakentaminen on tärkein tavoite.

Jatketaan autopaikattomien ja vähäautopaikkaisten asuntokohteiden toteuttamista erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Tehokkaaseen ja edulliseen pysäköintiin pyritään keskitetyn pysäköinnin, vuorottaispysäköinnin sekä pysäköintipaikkojen vaiheittaisen toteuttamisen avulla.

PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA

Huolehditaan asuntokannan kunnosta sekä edistetään energiatehokkuutta asuntorakentamisessa ja olemassa olevassa asuntokannassa. Asuntorakentamista kehitetään tukemalla erilaisten talotyyppien rakentamista, omatoimista rakennuttamista sekä erilaisten asumiskonseptien toteuttamista. Parannetaan asuntojen soveltuvuutta elinkaariasumiseen sekä edistetään hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Tavoite 10

Asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittäminen

Jatketaan monimuotoisen kerrostaloasumisen kehittämistä: lisätään vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä, ullakko- ja lisäkerrosrakentamista sekä mahdollistetaan seka- ja hybriditalojen rakentaminen.

Kaupungin toimin edistetään hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Edistetään omatoimista rakentamista ja rakennuttamista, kaupunkimaisten pientalojen rakennuttamista sekä ryhmärakennuttamista.

Edistetään uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien ja tuotantotapojen käyttöä sekä mahdollistetaan kiinteistökohtaisten energialähteiden käyttöönotto.

Tavoite 11

Kaupungin oma asuntokanta

Kaupungin omistaman asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnan säilymisestä sekä vuokran ja käyttövastikkeen kohtuullisena pitämisestä huolehditaan. Kaupungin asuntokannassa edistetään uusia asumisratkaisuja ja asukaslähtöisiä asumiskonsepteja.

Vuokra-asuntojen asukasvalinnassa pyrkimyksenä on monipuolinen ja alueellisesti tasapainoinen asukasrakenne.

Asuntokannan peruskorjaustoiminnassa pyritään tavoitteellisesti D-energialuokkaan. Energian ominaiskulutusta vähennetään kaksi prosenttia vuodessa.

Kaupungin asunto-omaisuuden hallinnan kehittämistä jatketaan. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallinnon kehittämistä jatketaan.

PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE

Turvataan eri väestöryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa. Asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä maahanmuuttajataustaisen väestön ja pienten asuntokuntien määrän kasvuun.

Tavoite 12

Asukasrakenteen monipuolisuus

Lapsiperheille sopivia asuntoja rakennetaan riittävästi uusille alueille sekä täydennysra-

kentamiskohteisiin. Huoneistotyyppiohjauksella varmistetaan perheasuntojen rakentaminen.

Lisätään asuntomarkkinoille tulevien nuorten sekä yksinasuvien kaupunkilaisten kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjontaa.

Ikäihmisille kohdennettuja asumisvaihtoehtoja toteutetaan kaikkiin hallinta- ja rahoitusmuotoihin. Esteettömiä asumisvaihtoehtoja lisätään täydennysrakentamisalueilla.

Vieraskielisen väestön asumisen tukemiseksi kehitetään edelleen asumisneuvontaa ja parannetaan eri asumisvaihtoehtoista tiedottamista.

Huolehditaan riittävästä vanhusten, kehitysvammaisten, päihde- ja mielenterveyskuntoutujien ja asunnottomien asuntotutannosta.



ASUMISEN JA MAANKÄYTÖN LÄHTÖKOHDAT HELSINGISSÄ

ASUMISEN JA SIIHEN liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa linjataan Helsingin kaupungin asunto- ja maapoliittiset periaatteet. Helsinki kasvaa tällä hetkellä voimakkaasti ja kaupunkirakenne on suuressa murroksessa. Satamatoiminnot ovat siirtyneet Vuosaareen ja asuntorakentaminen on käynnissä toiminnoilta vapautuneilla alueilla Länsisatamassa, Kalasatamassa ja Kruunuvuorenrannassa. Asuntorakentaminen on käynnistynyt myös Keski-Pasilassa ja Kuninkaantammassa, ja suunnittelussa ovat Malmin lentokentän alue, Koivusaari ja Östersundom. Esikaupunkivyöhykkeen kaupunginosat kehittyvät ja muuttuvat. Näillä alueilla täydennysrakentamisella on merkittävä rooli. Myös asuntokannan peruskorjaukset ovat esikaupunkialueella edelleen ajankohtaisia.

Asuntotuotannon korkean tason ylläpitäminen edellyttää Helsingiltä riittävää yleis- ja asemakaavatasoista varantoa, korkeaa rakentamiskelpoisen maan tontinvaraustasoa, hyvää hallintokuntien ja yhteistyökumppaneiden yhteistyötä sekä myönteistä talous- ja rahoitustilannetta. Samanaikaisesti kun uusia kaupunginosia rakennetaan, on jatkettava panostamista esikaupunkialueen rakentamiseen ja kehittämiseen. Kaupungin sisällä eriarvoistuminen on lisääntynyt yhteiskunnallisten erojen kasvaessa, ja eriytymiskehitys on heijastunut myös asuinalueille. Asumisen hintataso on korkealla, ja kaupunginosien väli-

set erot ovat kasvaneet hintatasonkin osalta. Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakauman ohjaamisella koko kaupungin ja aluetasolla pyritään varmistamaan tasapainoisen kaupungin rakentuminen.

Asuntopoliittisen ohjauksen ensisijainen tarkoitus on turvata tavallisten helsinkiläisten asumisen mahdollisuudet, ja kaupungin tulee omilla toimillaan edistää kohtuuhintaista asumista. Asuntotuotantoa ja asuinalueita suunniteltaessa tulee huomioida myös asumisen erityistarpeita. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lapsiperheiden, ikääntyneiden ja asuntomarkkinoille tulevien nuorten tarpeet sekä pienten asuntojen kysyntä, jota vauhdittaa yhden hengen kotitalouksien kasvava määrä. Kaupungin velvollisuutena on huolehtia myös asumisessaan tukea tarvitsevien erityisryhmien asumisen järjestämisestä.

Ohjelmassa tarkastellaan Helsingiä paitasi kasvavana pääkaupunkina, myös osana neljän kaupungin muodostamaa pääkaupunkiseutua sekä 14 kunnan muodostamaa Helsingin seutua. Seudullisen yhteistyön tarve kasvaa jatkuvasti kun alueen väestö sekä liikennevirrat kasvavat.

Helsingin asuntokanta on pienasunto- ja kerrostalovaltaista

Helsingissä oli vuoden 2014 lopussa 346 751 asuntoa. Vuodesta 2013 asuntojen määrä kas-

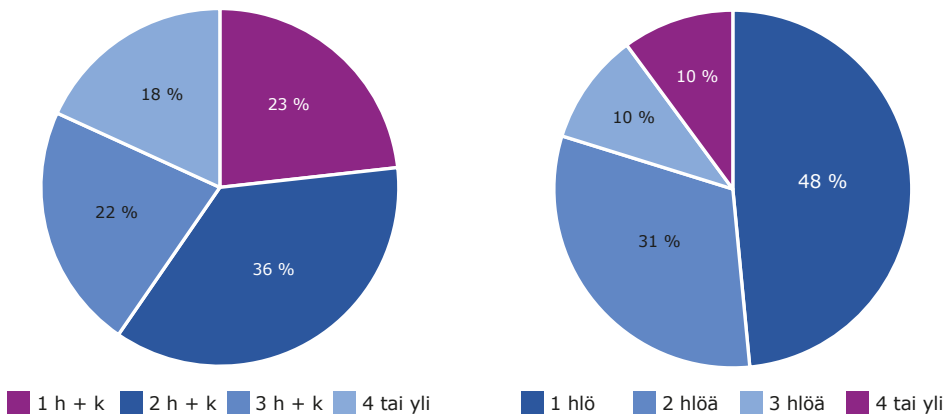
voi noin 1,3 prosentilla. Eniten asuntoja rakennettiin 1960-luvulla ja vähiten 1990-luvulla. Eniten asuntoja on Etu- ja Taka-Töölön kaupunginosissa. 1990-luvun asuntotuotannosta merkittävä osa (74 %) oli valtion tuke-
maa vuokra-asuntotuotantoa.

Helsingin asuntokanta on kerrostalo-
valtainen, sillä 86 prosenttia asunnoista on kerrostaloissa. Erillispientalojen osuus on

kahdeksan prosenttia. Omistusasuntoja on 43 ja vuokra-asuntoja 46 prosenttia asunnoista. Vuokra-asunnoista ara-vuokra-asuntoja on 43 prosenttia. Asumisoikeusasuntoja on 2,5 prosenttia.

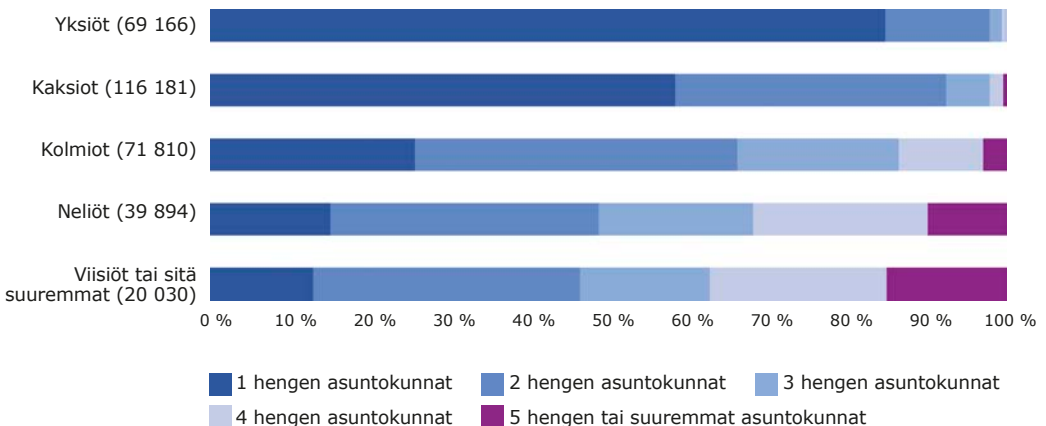
Helsingin asuntokanta on pientalo-
valtainen. Yleisin huoneistotyyppi on kaksio, joita on 36 prosenttia asunnoista. Yksiöitä on 23 ja kolmioita 22 prosenttia asunnoista.

Kuva 2. Asuntojen ja kotitalouksien koko Helsingissä 2014 (%).



Lähde: Helsingin tilastollinen vuosikirja 2015.

Kuva 3. Asuntokunnat henkilöluvun ja huoneluvun mukaan 2014.



Lähde: Helsingin tilastollinen vuosikirja 2015.

Suhteellisesti eniten pieniä asuntoja on Torkkelinmäessä, Harjussa ja Alppilassa. Suuria asuntoja on suhteellisesti eniten Landbossa, Kuusisaarella ja Karhusaarella.

Vuonna 2014 Helsingin asumisväljyys oli 33,9 m² henkilöä kohden. Asumisväljyys vaihtelee osa-alueittain. Osa-alueita, joissa on melko paljon asuntoja, mutta pieni asumisväljyys ovat esimerkiksi Torkkelinmäki (28 m²) ja Harju (28,2 m²).

Helsingin keskimääräinen asuntokuntakoko on 1,9 henkeä. Asuntokuntien keski­koon ennustetaan pienenevän tulevaisuudessa. Muutoksen johdosta asuntokuntien lukumäärä kasvaa suhteellisesti nopeammin kuin väestö, mikä myös osaltaan vaikuttaa asun­tojen määrälliseen tarpeeseen. Kokonaisuudessaan asuntokuntien keski­koon pienenemisen ennakoidaan kuitenkin toteutuvan hitaammin kuin edellisinä vuosikymmeninä muun

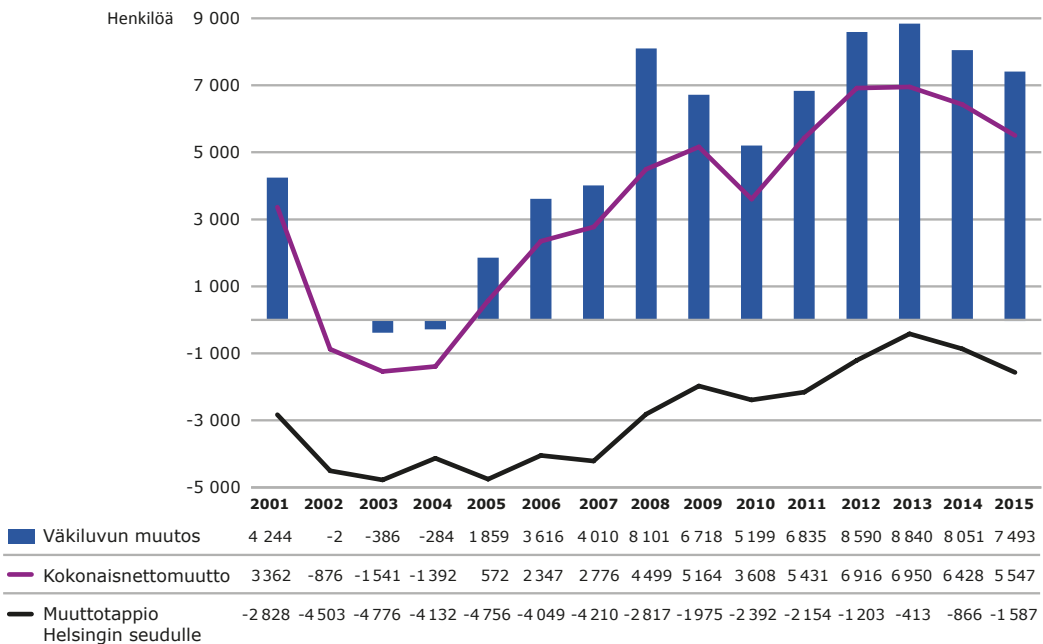
muussa siksi, että asuntokunnista jo nyt puolet koostuu yksin asuvista.

Yhden hengen asuntokuntia on Helsingissä 48 prosenttia asuntokunnista. Kahden hengen asuntokuntia on 31 prosenttia ja kolmen hengen asuntokuntia kymmenesosa asuntokunnista. Yhden hengen asuntokunnista asuu kaksioissa 44 prosenttia ja yksiöissä 38 prosenttia. Kahden hengen asuntokunnat asuvat pääosin kaksioissa ja kolmioissa.

Helsingin väestö kasvaa, ikääntyy ja monikulttuuristuu

Helsingin väkiluku oli vuoden 2015 lopussa lähes 630 000 henkeä. Väestö kasvoi vuosina 2012–2013 lähes 9 000 asukkaan vuosivauhtia. Vuonna 2014 väestönkasvu hidastui, mutta oli edelleen yli 8 000 asukasta. Vuonna 2015 väestönkasvu hidastui edelleen ja jäi hieman alle 8 000 asukkaan. Helsingin väes-

Kuva 4. Helsingin väkiluvun muutos vuosina 2000–2015.



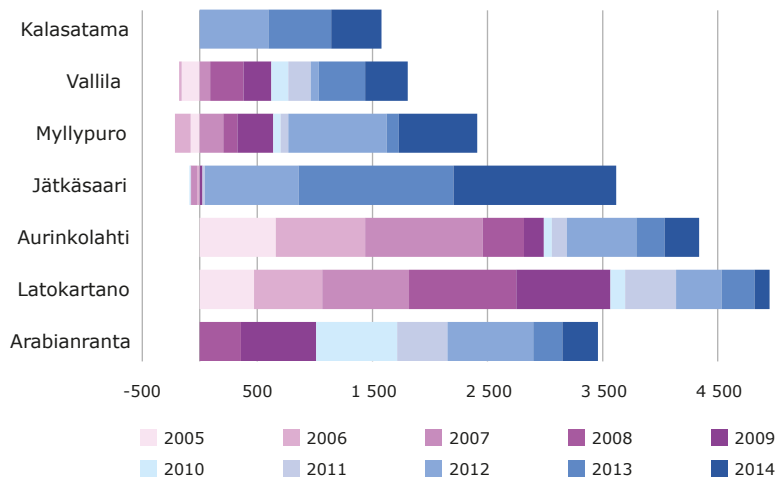
Lähde: Tilastokeskus ja Helsingin kaupungin tietokeskus.

tönkasvu perustuu muuttovoittoon, jota se saa muualta Suomesta ja ulkomailta. Väestönkasvuun on 2010-luvulla vaikuttanut myös muuttotappion pieneneminen suhteessa ympäröivään Helsingin seutuun. Vuosina 2014–2015 muuttotappio suhteessa Helsingin seutuun on jälleen hieman kasvanut.

Viimeisen kymmenen vuoden aikana väestö on kasvanut eniten Latokartanon,

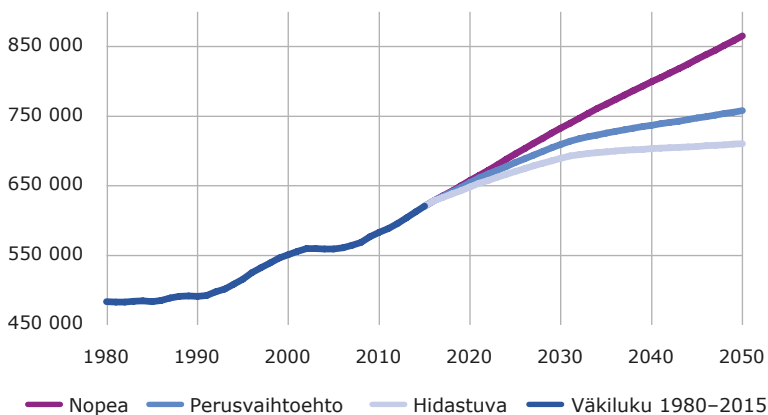
Aurinkolahden, Jätkäsaaren, Arabianrannan, Myllypuron, Vallilan sekä Kalasataman osa-alueilla. Alueilla on ollut käynnissä merkittäviä asuntorakentamishankkeita. Alueiden väestölisäys on vaihdellut ajanjaksolla 1 500–4 900 henkilön välillä. Esikaupunki-alueella väestö on lisääntynyt eniten Konalassa ja Siltämäessä, joissa on ollut käynnissä merkittäviä täydennysrakentamishankkeita.

Kuva 5. Väestömuutos 2005–2014 väestönkasvun merkittävimmillä alueilla.



Lähde: Helsingin seudun Aluesarjat.

Kuva 6. Helsingin väestö 1.1.1980–2015 ja väestöprojektion vaihtoehdot 2016–2050.



Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus.

Väestön väheneminen on ollut voimakkainta Ylä-Malmin, Ruoholahden, Etelä-Haagan ja Kallahden osa-alueilla.

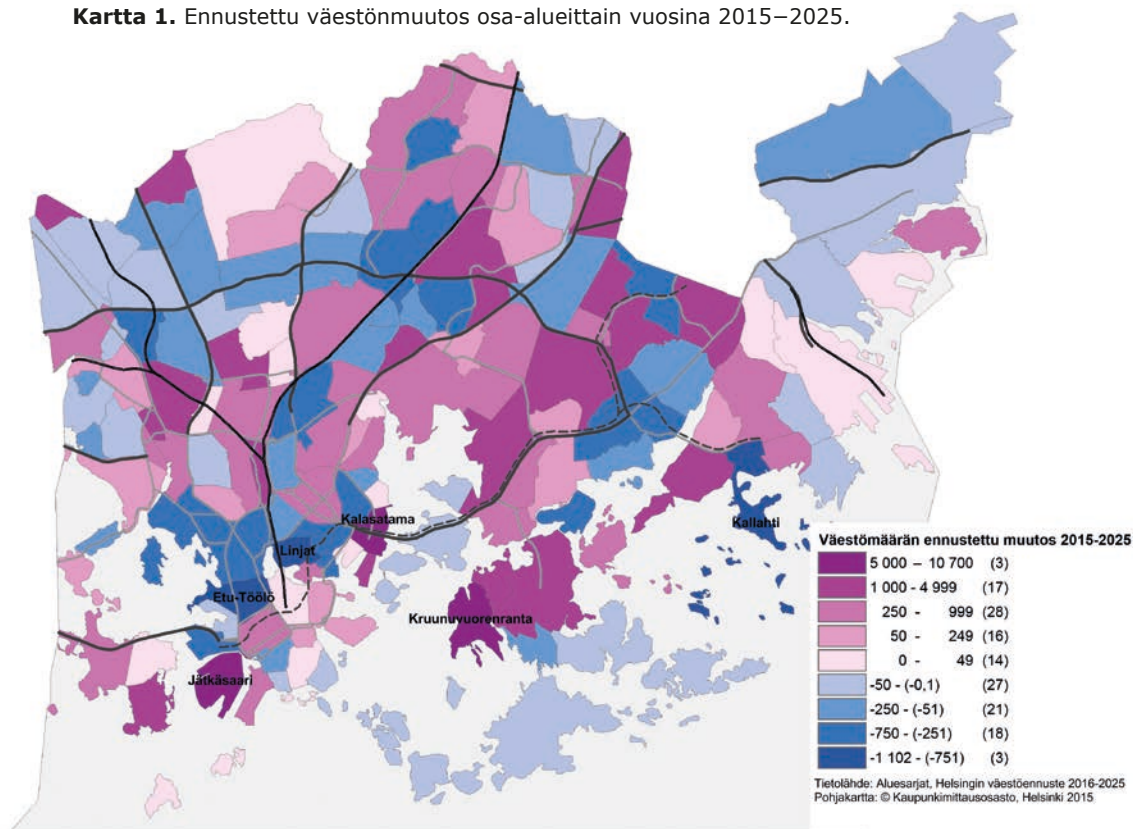
Helsingin väkiluvun ennustetaan kasvavan yli 130 000 uudella asukkaalla vuoteen 2050 mennessä, jolloin väkiluku olisi lähes 760 000 asukasta. Nopean kasvun ennusteen mukaan asukkaita olisi vuonna 2050 lähes 870 000.

Väestönkasvun ennustetaan vuosina 2015–2025 olevan määrällisesti suurinta nyt rakenteilla olevilla suurilla projektialueilla Jätkäsaarella, Kalasatamassa, Kruunuvuorenrannassa sekä Kuninkaantammessa. Voimakkainta kasvun ennustetaan olevan Jätkäsaarella, joka kasvaa 10 000 uudella asukkaalla. Kalasatamaan ennustetaan runsaan 6 000 asukkaan kasvua. Täydennysrakentamisalueella väes-

tön ennustetaan kasvavan määrällisesti eniten Myllypurossa, Mellunmäessä, Meri-Rastilassa ja Maunulanpuistossa, joissa väestömäärällisyyksen ennustetaan olevan 1 800–3 000. Väestön ennustetaan kymmenvuotiskaudella vähenevän reilulla 60 osa-alueella. Voimakkainta väestön vähenemisen ennustetaan olevan Linjoilla, Etu-Töölössä ja Kallahdessa, joissa väestö vähenee 700–1 100 asukkaalla.

Viime vuosina keskeisimpiä asumisen ja palveluiden suunnitteluun vaikuttavia väestönmuutostrendejä ovat Helsingissä olleet väestön ikääntyminen ja vieraskielisen väestön osuuden kasvu. Toisaalta myös etenkin päivähoitoikäisten, mutta myös ala-asteikäisten lasten määrä on kasvanut 2010-luvulla. Monilla Helsingin esikaupunkialueilla väestönkehitys on tullut elinkaarensa tilanteen-

Kartta 1. Ennustettu väestönmuutos osa-alueittain vuosina 2015–2025.



Kartta: Kaupunginkanslia. Lähde: Helsingin seudun Aluesarjat.

seen, jossa väestö vähenee. Näiden asuinalueiden kehittäminen sekä asumisen että palvelujen näkökulmasta tulee olemaan Helsingissä yksi keskeisistä haasteista lähivuosina.

Helsingin väestönkasvu perustuu suurimmaksi osaksi vieraskielisten eli äidinkielenään muita kuin kotimaisia kieliä puhuvien asukkaiden määrän kasvuun. Vieraskielisten asukkaiden määrä kasvaa sekä maahanmuuton että maan sisäisen muuton johdosta. Ennusteen mukaan vieraskielisen väestön kasvu tulee jatkossa muodostamaan noin 70–80 prosenttia väkiluvun kasvusta. Asukkaista vieraskielisiä oli vuoden 2016 alussa 14 prosenttia. Vieraskielisten osuuden on ennustettu kasvavan Helsingissä vuoteen 2030 mennessä yli 20 prosenttiin ja koko Helsingin seudulla noin 18 prosenttiin väestöstä.

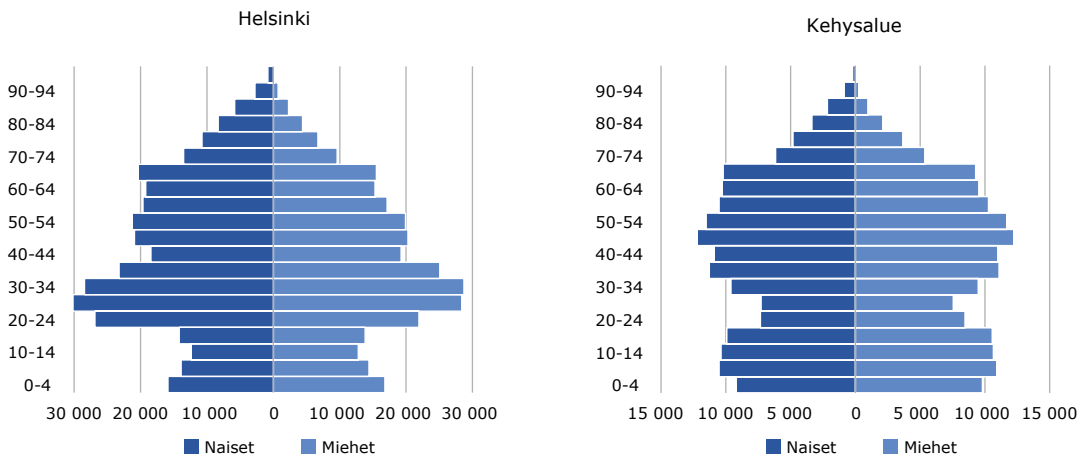
Turvapaikanhakijoiden määrä lisääntyi voimakkaasti Suomessa vuonna 2015, jolloin Suomeen saapui noin 32 500 turvapaikanhakijaa. On arvioitu, että noin 2 300 oleskeluluvan saanutta henkilöä päätyisi Helsinkiin vuonna 2016. Turvapaikanhakijoita on saa-

nut Suomeen vuoden 2016 ensimmäisellä kolmanneksella merkittävästi vähemmän kuin syksyllä 2015 keskimäärin. Mikäli turvapaikanhakijoiden määrä kääntyy uudelleen nousuun, asettaa se lisähaasteen myös Helsingin asuntomarkkinoille.

Muuttovoittoa ulkomailta ja muualta Suomesta

Helsingin väestönkasvuennuste pohjautuu pitkälti oletukseen kaupungin saamasta muuttovoitosta. Muuttovoittoa Helsinki saa erityisesti ulkomailta, ja muuttotappiota syntyy muuttoliikkeestä kehyskuntiin. Muuttoliikkeen on havaittu olevan selvästi yhteydessä seudun työmarkkinoihin, ja työpaikkojen, työllisten määrän, työikäisen väestön sekä nettomuuton välillä on vahva keskinäinen riippuvuus. Vuodesta 2007 eteenpäin Helsingistä poismuutto on vähentynyt, mutta aivan viime vuosina 2014–2015 muuttoliike kehyskuntiin on ollut taas pienessä kasvussa. Todennäköistä on, että Helsingin seudun sisäinen muuttoliike pysyy jatkossakin Helsingille tappiollisena.

Kuva 7. Helsingin ja kehyskuntien väestörakenne ikäryhmän mukaan 1.1.2015. Kehyskuntiin kuuluvat Kirkkonummi, Vihti, Hyvinkää, Nurmijärvi, Tuusula, Kerava, Järvenpää, Mäntsälä, Pornainen ja Sipoo.



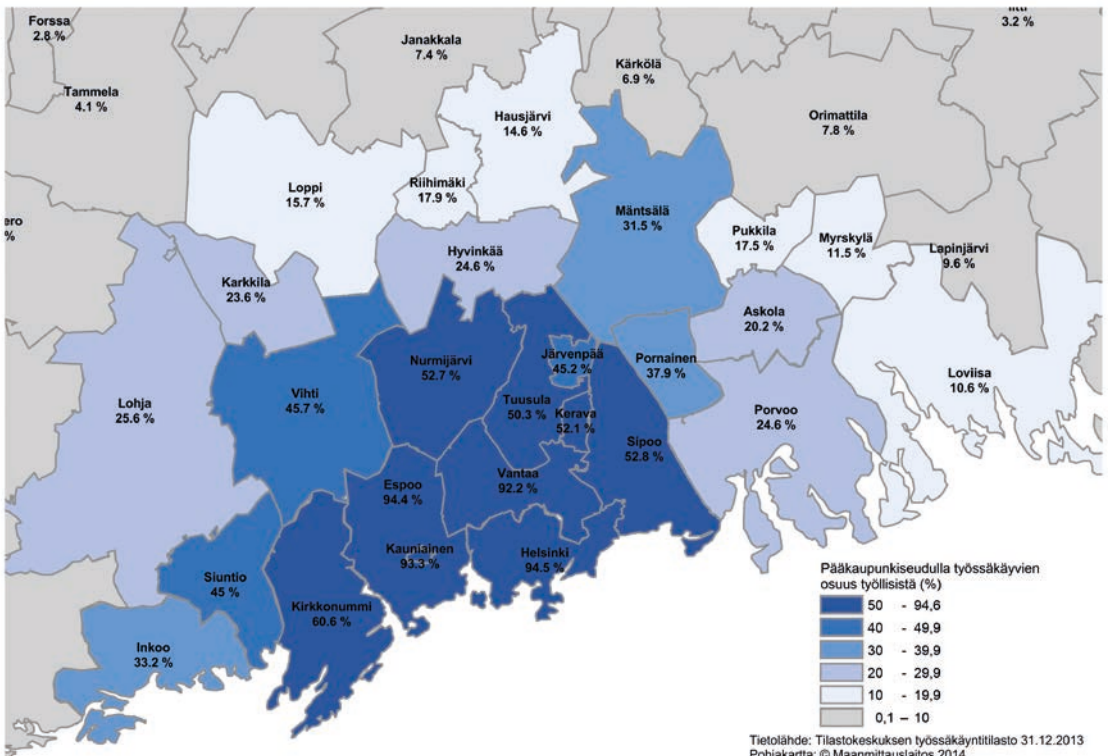
Lähde: Tilastokeskus.

Muuttajien ikärakenne on pysynyt pitkään samanlaisena. Lähtevät ovat nuoria aikuisia ja pieniä lapsia. Tulomuuttajissa 18–30-vuotiaiden osuus on erittäin korkea huipun ollen 20–21-vuotiaiden ikäryhmässä. Väestön ikärakenne on muuttoliikkeen johdosta hyvin erilainen kuin kehyskuntien. Päiväkotij- ja kouluikäisten lasten määrän kääntyminen kasvuun antaa viitteitä siitä, että nimenomaan lapsiperheiden poismuutto Helsingistä on hieman vähentynyt. Alle kouluikäisten lasten määrän arvioidaan kasvavan 2020-luvun jälkipuolelle ja kouluikäisten 2030-luvulle asti. Asuntopolitiikan kannalta on olennaista, millaisella asuntotarjonnalla ja asuinympäristöillä mahdollistetaan lapsiperheiden asuminen Helsingissä.

Muuttoliikkeellä ja pendelöinnillä on vahva yhteys. Helsingin seudun kunnista vain Helsingin ja Vantaan työpaikkaomavaraisuus ylittää sata prosenttia. Helsingissä käy päivittäin töissä lähes 170 000 henkeä, joista noin 95 000 tulee pääkaupunkiseudulta ja loput 75 000 ympäröiviltä alueilta enimmäkseen noin 100 kilometrin säteeltä. Viime vuosina pääkaupunkiseudulle sukukuloivien määrässä on tapahtunut pientä laskua. Erityisesti kauempaa Helsingin seudulta sukukuloivien määrä on vähentynyt voimakkaasti.

Osasyynä kaupungista poismuuttoon tai sen suunnitteluun on monilla kotitalouksilla haave pientaloasumisesta. Helsingiläisten toteutuvat asumisurat ovat kuitenkin varsin moninaisia ja vain harva päätyy lopulta asu-

Kartta 2. Pääkaupunkiseudulla sukukuloivien osuus työllisistä vuonna 2013.

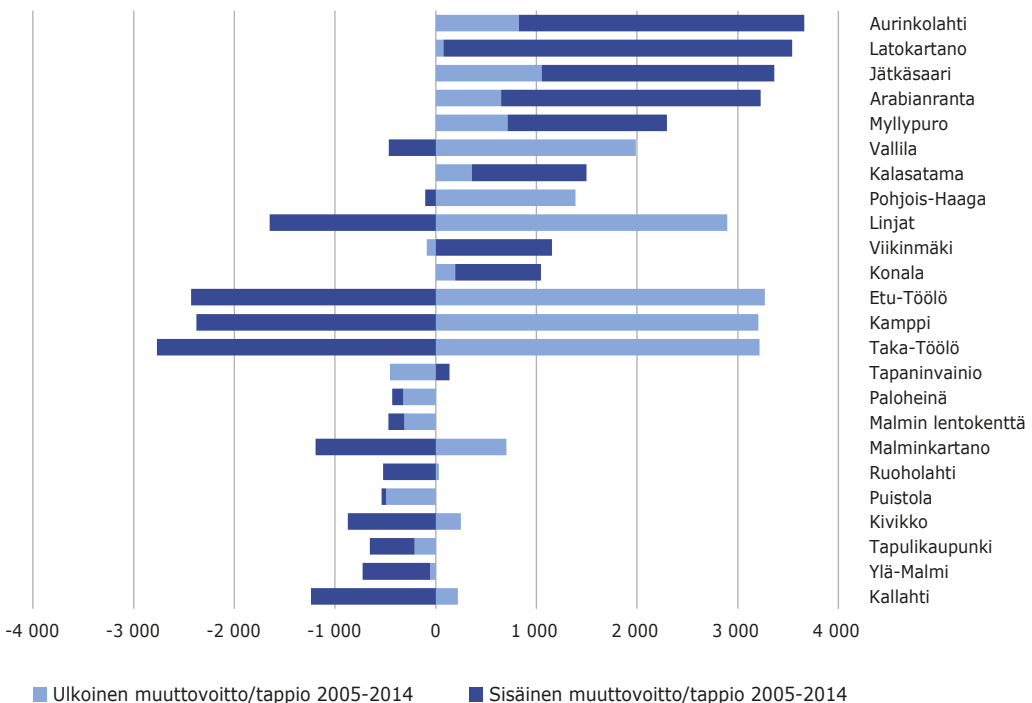


maan pientaloon. Helsingin kaupungin vastaus erityisesti lapsiperheiden asumis-
 toiveisiin on kaupunkiympäristöön sopivien pientalo-konseptien kehittäminen, joiden avulla kaupunkiin on saatu lisää kaivattua pientaloasumista. Myös kerrostaloasumista on pyritty kehittämään lapsiperheiden asumis-
 toiveita vastaavaksi. Viime vuosina on ollut merkkejä ns. urbaanin kaupunkiasumisen suosion kasvusta etenkin lapsiperheiden keskuudessa. Asumisvalintoja tehdään monen eri tekijän summana, ja usein valinta sijoittuu jonnekin unelmien, käytännöllisyyden ja taloudellisten resurssien välimaastoon.

Muuttoliikkeessä vuosittaiset vaihtelut ovat suuria. Vuosina 2005–2014 väestömääränsä ovat eniten kasvattaneet Aurinkolahden,

Latokartanon, Jätkäsaaren ja Arabianrannan osa-alueet. Alueet ovat saaneet myös eniten muuttovoittoa. Projekti-alueiden ulkopuolisia merkittäviä muuttovoittoalueita ovat Pohjois-Haaga ja Linjat. Näistä Pohjois-Haagaan on rakentunut jonkin verran uusia asuntoja. Linjoilla muuttovoitto on perustunut lähes yksinomaan olemassa olevan asuntokannan asukasvaihtuvuuteen. Alle kouluikäisissä muuttovoittoa on projekti-alueiden lisäksi kertynyt pientaloalueille, määrällisesti eniten Länsi-Pakilaan ja Paloheinään. Muuttotappiosta on kärsinyt yli 50 osa-alueetta. Suurinta muuttotappio on ollut Kallalahden, Ylä-Malmin ja Tapulikaupungin osa-alueilla. Helsingin ulkopuolelta muuttovoittoa ovat eniten saaneet Etu-Töölö, Taka-Töölö ja Kamppi. Muuttotappio on ollut suurinta kuntien vä-

Kuva 8. Nettomuutto 2005–2014 osa-alueilla, joille kertynyt eniten muuttovoittoa tai -tappiota.



Lähde: Helsingin seudun Aluesarjat.

lisessä muuttoliikkeessä Puistolassa, Tapaninvainiolla ja Paloheinässä.

Helsingin sisäisessä muuttoliikkeessä muuttovoittoa ovat eniten ajanjaksolla saaneet Latokartano, Aurinkolahti, Arabianranta ja Jätkäsaari. Sisäinen muuttotappio on ollut suurinta Taka-Töölön, Etu-Töölön ja Kampin osa-alueilla.

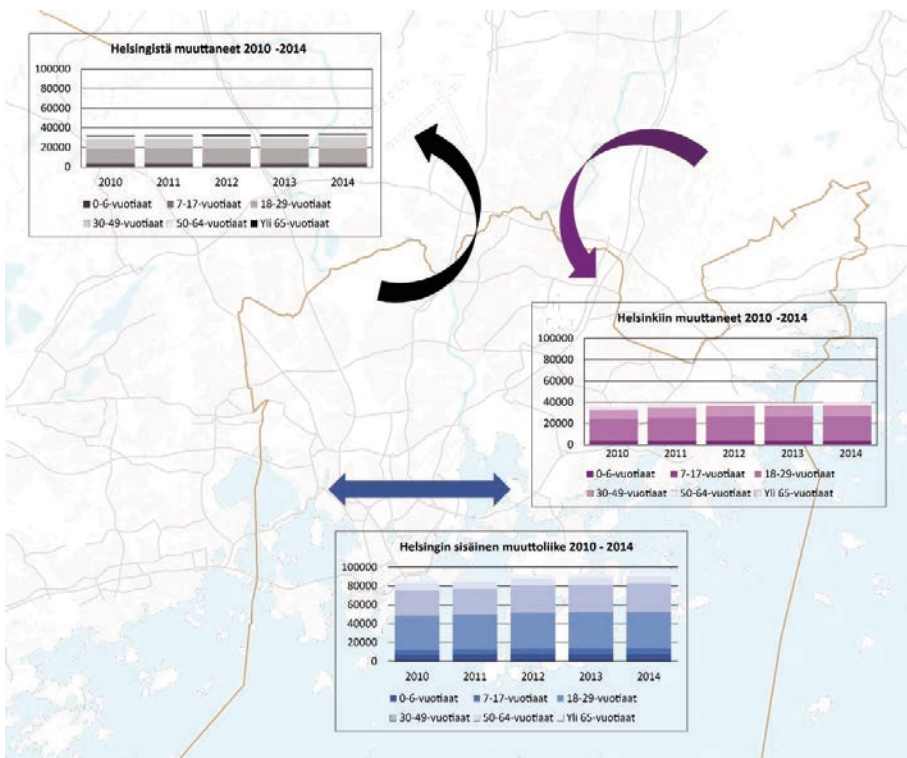
Kaupungin sisäisen muuttoliikkeen tarkastelussa on todettu, että muutoissa suositetaan omaa kaupunginosaa tai lähialueita. Täydennysrakentamisalueelle valmistui eniten asuntoja vuosina 2012–2014 Vattuniemeen, Alppikylään ja Herttoniemen yritysalueelle. Alueet saivat ajanjaksolla myös muuttovoittoa. Vattuniemessä osa-alueen sisäisen muuttoliikkeen osuus on korkea, kolmasosa. Myös

naapuriosa-alueiden osuus on selkeästi muita alueita korkeampi, neljäsnes muuttajista. Alppikylään on muuttanut selkeästi enemmän usealta alueelta, naapuriosa-alueen Jakomäen osuus on vain kymmenesosa. Myös Herttoniemen yritysalueella naapuriosa-alueilla on suuri merkitys, niiltä on muuttanut alueelle noin viidennes muuttajista. Kunnan ulkoinen muuttoliike on vaihdellut osa-alueilla. Vattuniemeen ja Herttoniemen yritysalueelle on tullut eniten muuttajia Uudenmaan ulkopuolelta ja Alppikylään Vantaalta.

Asuntojen suuri kysyntä kiristää asuntomarkkinoita

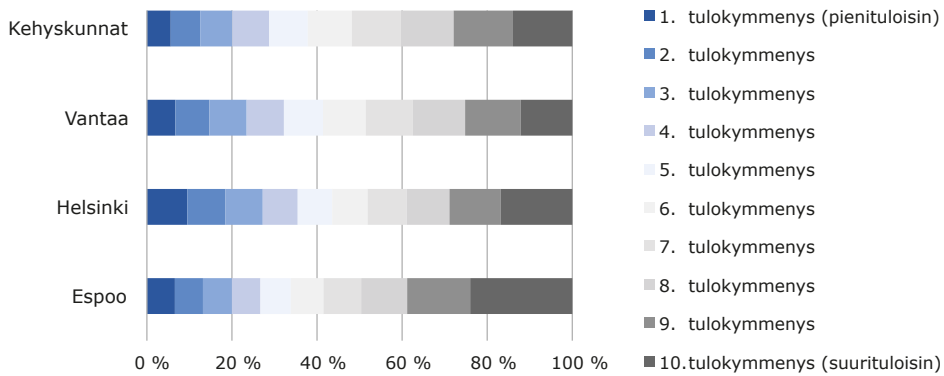
Suomen talous kääntyi laskuun vuonna 2009 ja sillä on ollut vaikutuksia muun muassa ku-

Kuva 9. Tulo- ja lähtömuuton lisäksi Helsingissä muutetaan myös paljon kaupungin sisällä.



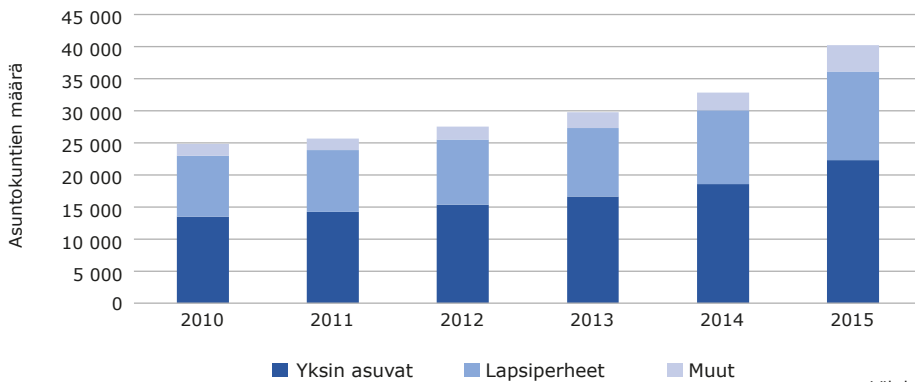
Lähde: Helsingin seudun Aluesarjat.

Kuva 10. Tulokymmenyksen kuuluvan väestön osuus (%) Helsingin seudulla 2013.



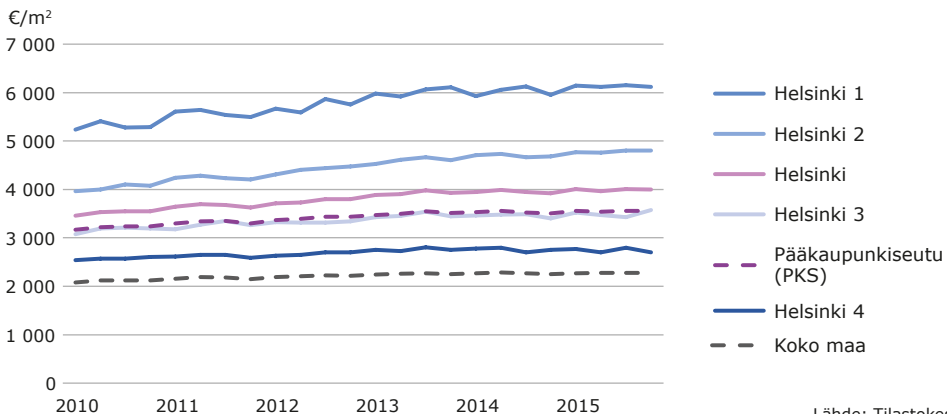
Lähde: Tilastokeskus.

Kuva 11. Yleistä asumistukea saavat asuntokunnat Helsingissä perhemuodittain 2010–2015.



Lähde: Kela.

Kuva 12. Vanhojen asuntojen hinnat (euroa/m²) 2010–2015 Helsingin eri kalleusalueilla, pääkaupunkiseudulla ja koko maassa.



Lähde: Tilastokeskus.

luttajien käyttäytymiseen asuntomarkkinoilla, joskin vähemmän kuin muualla Suomessa. Helsingin seutu on suurista talousalueista ainoa, jonka työttömyysaste on 2000-luvulla ollut selvästi koko kansantaloutta alhaisempi samalla, kun työllisten osuus työikäisistä on pysynyt koko maata korkeampana.

Helsingin tulotaso on koko Suomea korkeampi, ja vuonna 2014 kolmeen ylimpään tulokymmenykseen kuului 39 prosenttia asukkaista. Verrattuna naapurikuntiin Helsingissä korostuu kuitenkin kolmeen alimpaan tulodesiiliin kuuluvan väestön suuri osuus. Helsingin tulotaso on muuhun maahan verrattuna 1,1-kertainen, mutta asuntojen hinnat ovat kaksinkertaiset. Korkeamman asumisen hintatason vuoksi Helsingin tulotasolla saadaan vähemmän asumisneliöitä kuin koko maassa keskimäärin.

Suomen asuntolainamarkkinat ovat kansainvälisesti tarkasteltuna terveellä pohjalla. Lainamäärät ja -ajat ovat kohtuulliset, lainoja maksetaan säännöllisesti takaisin, maksuhäiriöitä ja maksamattomia luottoja on vähän. 2000-luvun aikana asuntolainakäyttätyminen on Suomessa kuitenkin muuttunut laina-aikojen pidentyessä ja lainamäärien suurentuessa. Vuonna 2012 Suomen asuntovelallisilla kotitalouksilla oli asuntovelkaa keskimäärin hieman yli 92 000 euroa, ja yhdeksällä prosentilla velkaa oli vähintään 200 000 euroa. Pääkaupunkiseudun asuntovelallisilla asutokunnilla asuntovelkaa oli keskimäärin 120 000 euroa ja 17 prosentilla yli 200 000 euroa. Eniten velkaa on 25–44-vuotiaiden, ja seuraavaksi eniten 45–54-vuotiaiden asutokunnilla.

Vuoden 2015 lopussa Helsingissä oli 40 197 yleistä asumistukea saavaa asutokuntaa, mikä vastaa noin 12,4 prosenttia asutokunnista. Yleistä asumistukea saavien asutokuntien määrä kasvoi Helsingissä vuoden 2014 lopusta vuoden 2015 loppuun 7 332 asutokunnalla, mikä tarkoittaa noin 22 prosentin vuotuista kasvua. Tukea saavien hel-

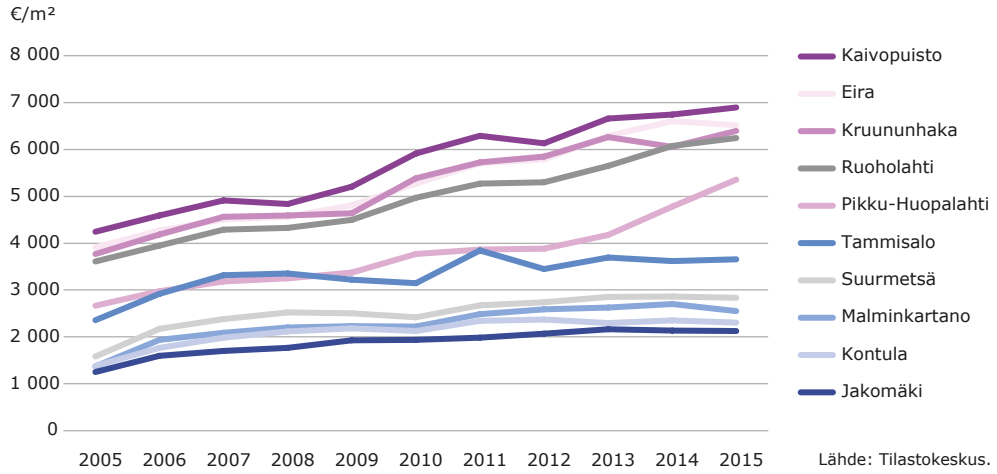
sinkiläisten asutokuntien määrän kasvu on linjassa koko maan kehityksen kanssa: koko maassa yleistä asumistukea saavien asutokuntien määrä kasvoi 20 prosentilla. Tukea saavien talouksien määrän kasvun taustalla on sekä pitkäaikaistyöttömyyden lisääntyminen että vuoden 2015 alussa voimaan tullut lainmuutos, joka mahdollisti tuen saamisen aiempaa suuremmilla tuloilla etenkin lapsiperheissä.

Helsingin yleistä asumistukea saavista asutokunnista yksin asuvien osuus oli 55 prosenttia ja lapsiperheiden 34 prosenttia. Vuokra-asuntoihin yleistä asumistukea saaneista 47 prosenttia asui valtion tukemissa vuokra-asunnoissa ja 53 prosenttia vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin yleistä asumistukea saavien asutokuntien osuus on kasvanut voimakkaasti viime vuosina.

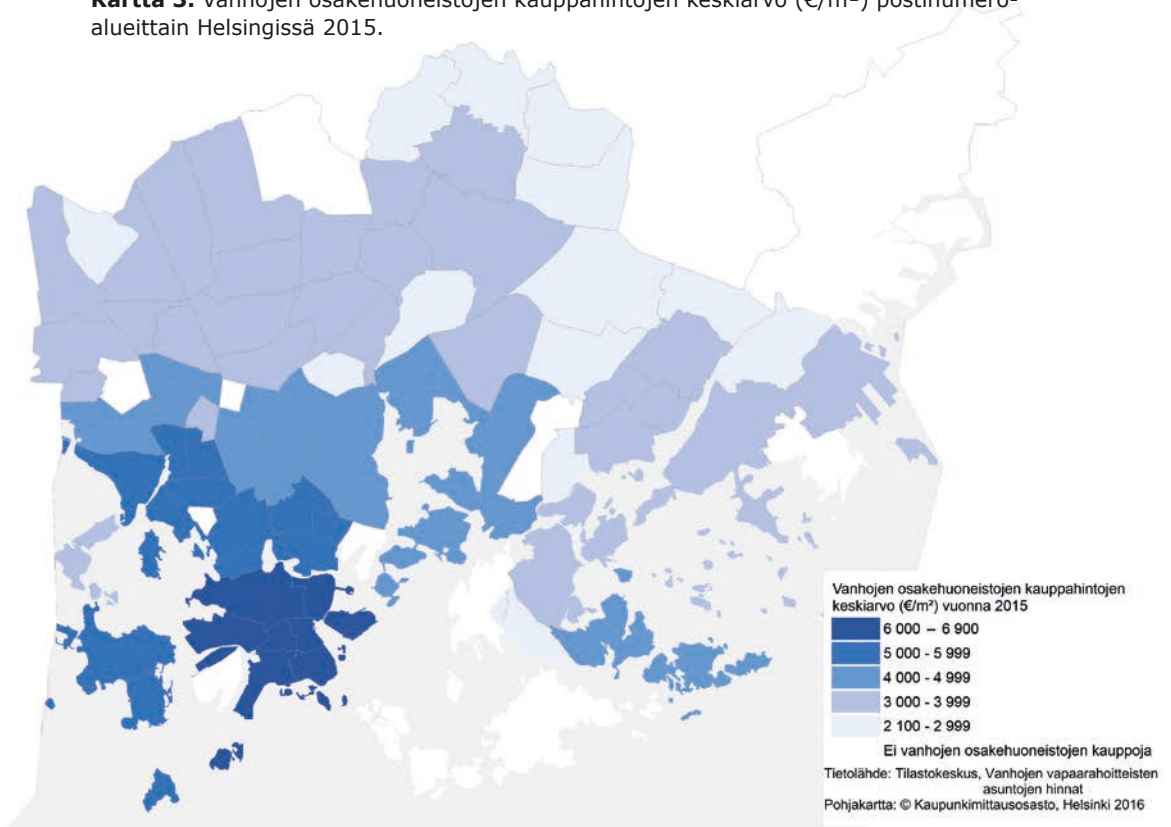
Helsingin asuntojen hintakehitys on vuosina 2010–2013 ollut nopeampaa kuin muun Suomen asuntojen hintakehitys, minkä jälkeen hintakehitys on tasaantunut. Samalla kun koko maassa on tapahtunut maltillista asuntojen hintojen nousua, on erityisesti Helsingin kalleusalue 1 eriytynyt voimakkaasti muiden alueiden hintakehityksestä. Myös kalleusalue 2 on eriytymässä yhä enemmän.

Asuntojen hintakehitys vaihtelee myös osaluetasolla. Vanhojen asuntojen keskimääräinen neliöhinta on vuosien 2005–2015 aikana kohonnut eniten Pikku-Huopalahdessa, Kairvopuistossa, Ruoholahdessa, Kruununhaassa ja Eirassa. Nousu neliöhinnassa on ollut noin 2 600 euroa neliötä kohden tarkasteluajanjaksolla. Vähäisintä hinnannousu on vuosina 2005–2015 ollut Kontulassa, Tammisalossa, Jakomäessä, Suurmetsässä ja Malminkartanossa, 450–850 euroa neliötä kohden. Eniten asutokauppoja tehtiin vuosina 2005–2015 Kalliossa, Sörnäisissä ja Lauttasaareissa. Kerrostalovaltaisista alueista vähiten kauppoja

Kuva 13. Asuntojen hintakehitys eniten ja vähiten hintojaan kasvattaneilla postinumeroalueilla 2005–2015.



Kartta 3. Vanhojen osakehuoneistojen kauppahintojen keskiarvo (€/m²) postinumeroalueittain Helsingissä 2015.



tehtiin Malminkartanossa ja Pikku-Huopalahdessa.

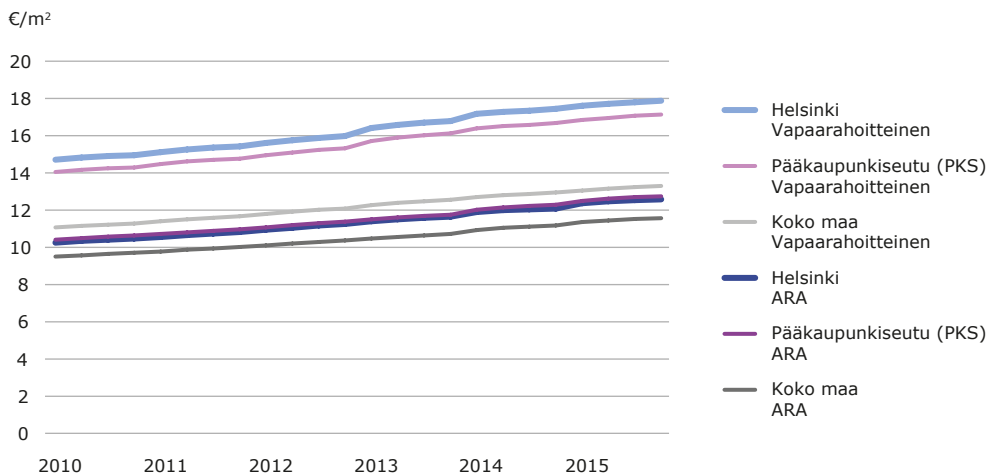
Vuonna 2015 vanhojen osakehuoneistojen kauppahinnat vaihtelevat postinumeralueittain reilusta 2 100 €/m² aina lähes 7 000 €/m². Helsingissä on siis hyvin erihintaisia alueita. Korkeimmat vapaarahoitteisten asuntojen hinnat ovat ydinkeskustassa ja sen läheisyydessä. Hinnat madaltuvat etäisyyden kasvaessa keskustaan, idässä ja pohjoisessa on länttä hieman edullisempaa. Ydinkeskustasta löytyy myös hitas-asuntoja, jotka ovat alueen vapaarahoitteiseen hintatasoon nähden edullisempia. Helsingistä löytyy hyvin erihintaisia omistusasuntoja, vanhassa kannassa kauempana keskustaa on myös kohtuuhintaista tarjontaa.

Vuokramarkkinatilanne on pysynyt Helsingissä vaikeana. Asuntojen kysyntä on tarjontaa suurempaa ja vuokra-asuntojen käyttöasteet ovat erittäin korkeat. Vuokratasossa on Helsingissä suuret erot niin alueellisesti kuin rahoitusmuodonkin mukaan tarkasteltuna. Keskimääräiset kuukausivuokrat ovat edulli-

simmat valtion tuella rakennetuissa vuokra-asunnoissa.

Uutena toimijana vuokra-asuntomarkkinoille ovat viime vuosina tulleet asuntorahastot. Rahastoja ovat perustaneet mm. pankit, vakuutusyhtiöt, varainhoitajat ja kiinteistösijoittajat, ja ne ovat sijoittaneet sekä kiinteistöihin että asuntoihin. Rahastojen omistamien asuntojen lukumääräksi arvioidaan Helsingissä noin 5 000 asuntoa. Rahastot omistavat erityisesti pieniä asuntoja keskeisiltä alueilta, eli toimivat sillä asuntomarkkinasegmentillä, jossa kysyntä on suurinta eikä tarjonta ole vastannut kysyntää. Rahastot ovat mahdollisesti saaneet liikkeelle kohteita, jotka asuntomarkkinatilanteesta eivät olisi muuten lähteneet liikkeelle. Toisaalta rahastot saattavat osaltaan voimistaa hintakehityksen eriytymistä alueellisesti ja asuntokoon mukaan. Epävarmuuksia liittyy myös siihen, mitä asuntokannalle tapahtuu ns. kymmenen vuoden sijoitushorisontin jälkeen, kun asuntoja tulee samanaikaisesti merkittävästi myyntiin rahastojen määräajan umpeutuessa.

Kuva 14. Keskimääräiset kuukausivuokrat rahoitusmuodon mukaan Helsingissä ja vertailualueilla 2010–2015 (euroa/m²).



Kaiken kaikkiaan pääkaupunkiseudun kohdalla on ollut näkyvissä viitteitä siitä, että asumisen kohtuuhintaisuus ei ole enää vain pienituloisten huoli, vaan se on kytköksissä yhä voimakkaammin osaavan työvoiman saatavuuteen ja koko seudun kilpailukykyyn. Asumisen kohtuuhintaisuutta on vaikea määrittellä yksiselitteisesti, koska asuineliöiden lisäksi maksetaan myös sijainnista, saavutavuudesta, laadusta ja kunnosta, asuinympäristöstä sekä asuinalueen statuksesta. Kohtuuhintaisuus määrittäytyä lisäksi aina suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin ja varallisuuteen, ja tarkoittaa siten eri asiaa eri asukasryhmille.

Pieni- ja keskituloisten palkansaajien asumismahdollisuuksien turvaaminen edellyttää kohtuuhintaisten vuokra-, asumisoikeus- ja omistusasuntojen tuotannon edellytyksistä huolehtimista. Kohtuuhintaisten vuokra-asumisen tarjonnan lisäämiseksi on säänneltyjen vuokra-asuntojen tuotanto pidettävä Helsingissä korkealla tasolla. Kaavoitusvaiheessa on tehtävä arvioivaa kustannustarkastelua ja vältettävä lähtökohtaisesti liian kalliita ratkaisuja ara-vuokra-asuntotuotannolle. Markkinahintoja edullisemman omistusasumisen turvaamisessa Helsingin keskeisin asuntopoliittinen ohjauskeino on kaupungin oma Hitas-järjestelmä.

Helsingistä entistä ympäristöystävällisempi kaupunki

Ilmastonmuutosta lisäävistä päästöistä rakentamisen ja rakennusten käytön osuus on noin 40 prosenttia. Rakennusten energiankäyttö aiheuttaa kaikkiaan kolmanneksen kasvihuonekaasujen päästöistä. Helsingin kaupungin voimassa olevassa strategiaohjelmassa linjataan hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen, energiatehokkuuden edistämiseen ja uusiutuvan energian käytön edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä. Tavoitteena on mm. hiilidioksidipäästöjen vähentäminen 30 prosenttia vuoteen 2020 mennessä vuoden 1990

tasosta ja uudenlaisten ympäristö- ja energiateknologioiden käyttöönoton edistäminen rakentamisen kehittämishankkeissa.

Strategiaohjelman lisäksi Helsingin ilmastotyötä ohjaavat Helsingin kaupungin ympäristöpolitiikka ja energiapoliittiset linjaukset sekä pääkaupunkiseudun ilmasto- ja sopeutusstrategia. Lisäksi Helsinki on sitoutunut useisiin sopimuksiin ja julistuksiin, kuten valtion kanssa tehtyyn kaupunkien energiatehokkuussopimukseen (KETS), valtionhallinnon ja RAKLI ry:n väliseen vuokra-asuntojen energiatehokkuutta koskevaan sopimukseen (VAETS) ja Covenant of Mayors kaupunginjohtajien ilmastositomukseen. Helsinki on myös liittynyt maailmanlaajuiseen Compact of Mayors -ilmastoaloitteeseen.

Vuoteen 2050 mennessä Helsinki tavoittelee hiilineutraaliutta. Energiatehokkuuden osalta tavoitteena on vähintään 20 prosentin asukaskohtaisen energiankulutuksen alentaminen vuoteen 2020 mennessä vertailuvuoden ollessa 2005. Vuodelle 2030 on asetettu pääkaupunkiseudun ilmastostrategiassa tavoitteeksi asukaskohtaisten päästöjen alentaminen 39 prosenttia vuoden 1990 tasosta. Tavoite saavutettiin Helsingissä vuonna 2014. Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 2.12.2015 hyväksyä Helen Oy:n kehitysohjelman toteutettavaksi erilliseen lämmöntuotantoon perustuvan hajautetun ratkaisun mukaisena. Samalla kaupunginvaltuusto käsitteli Hajautetun energiantuotannon edistämisen selvittäminen sekä kaupungin kiinteistöjen ja kaupunkirakenteen energiatehokkuuden tavoitteiden ja seurannan laatiminen -raporttia, jossa esitettiin mm. että suunniteltavalle kaupunkirakenteelle tulee strategiaohjelman yleiskaavalle asetetun energiatehokkaan kaupunkirakenne -tavoitteen mukaisesti asettaa energiatehokkuustavoite. Ilmastositomusten sekä kotimaisien energiapoliittisten strategioiden toteuttaminen edellyttääkin Helsingissä ilmaston-

muutosta hillitsevien toimien sisällyttämistä asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjaukseen.

Maankäytön, asumisen ja liikennesuunnittelun seudullinen yhteistyö

Helsingin seudulla on pitkä historia asumisen, maankäytön ja liikennesuunnittelun (MAL) seutuyhteistyöstä. Helsingin seutu ja erityisesti pääkaupunkiseutu muodostavat yhtenäisen asuntomarkkina-alueen, jossa asuntotarjonnan rakenteella on suuri merkitys koko seudun ja yksittäisten kuntien menestykseen.

Valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan välisestä uudesta MAL-sopimuksesta vuosille 2016–2019 saavutettiin neuvottelutulokset huhtikuussa 2016. Sopimuksen allekirjoittaminen ja voimaantulo tapahtui neuvottelutulosien kuntakäsittelyn jälkeen kesäkuun 2016 alkupuolella. Osapuolten yhteisenä tavoitteena koko sopimuskaudeksi on 60 000 asunnon rakentaminen Helsingin seudulla siten, että asuntotuotanto on yhteensä 13 500 asuntoa vuonna 2016 ja kasvaa vuosittain 1 000 asunnolla ollen vuonna 2019 yhteensä 16 500 asuntoa. Helsingin osuus seudun asuntotuotannosta on keskimäärin 6 000 uutta asuntoa vuosittain. Valtion tueman tavallisen 40-vuotisen korkotukivuokra-asuntotuotannon, erityisryhmien vuokra-asuntotuotannon, asumisoikeusasuntotuotannon ja uuden lyhyen korkotukivuokra-asuntotuotannon tuotantotavoite on koko sopimuskaudella pääkaupunkiseudun osalta yhteensä noin 30 prosenttia pääkaupunkiseudun ja KUUMA-kunnissa yhteensä noin 20 prosenttia KUUMA-seudun ko-

konaistavoitteesta. Vastaavasti 40-vuotisen korkotukivuokra-asuntotuotannon osuus tulee pääkaupunkiseudun kunnissa olla 20 prosenttia ja KUUMA-kunnissa 10 prosenttia. Alueellisesti asuntotuotanto ohjataan kunnissa sopimuksessa määritellyille ensisijaisille kohdealueille.

MAL-sopimuksessa määritellään myös kuntien maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitteluyhteistyön jatko. Ohjelmakaudella 2016–2019 syvennetään edelleen kuntien yhteistyötä. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmaa MASU 2050, asuntostrategiaa 2025 ja liikennejärjestelmäsuunnitelmaa HLJ 2015 toteutetaan kuntarajoista riippumattomana toiminnallisena kokonaisuutena ja maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteissuunnittelua jatketaan suunnitelmien pohjalta.

Valtion asuntoliittisillä toimilla on vaikutuksia helsinkiläisten asumiseen. Sipilän kesäkuussa 2015 hyväksytyssä hallitusohjelmassa esitetään monia toimia asuntoliittisyyden muuttamiseksi hallituskauden aikana. Ensimmäiset lakiesitykset ovat olleet jo lausuttavana kunnissa. Valtio esittää mm. että vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi luodaan uusi vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikainen korkotuki ja että vuokra-asuntotuotantoa koskevaa yleishyödyllisyyslainsäädäntöä muutetaan. Valmistelussa on myös asumisoikeuslainsäädännön uudistaminen sekä muutokset asp-järjestelmään. Valtio on esittänyt myös, että ara-vuokra-asuntojen asukasvalintaan palautetaan tulorajat. Hallitusohjelmassa esitetään lisäksi, että ara-vuokra-asuntojen asukasvalintaa muutetaan toimeentulotuki- ja asumistukiasiakkaita suosivaksi. Lakimuutokset olivat vielä keväällä 2016 valmisteluvaiheessa.

I MAANKÄYTTÖ

Maankäytön periaatteena on tiivis joukkoliikenne-yhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Asuntorakentamisen edellytykset taataan aktiivisen maa- ja asuntopolitiikan avulla sekä huolehtimalla asuntotuotannon edellyttämän kaavavarannon riittävydestä.



HELSINGIN ALUEIDEN käytön suunnittelun keskeinen tavoite on riittävän ja monipuolisen asuntotarjonnan edellytysten turvaaminen. Kaupungin tulee rakentua siten, että asuinalueet, työpaikat, liikenneyhteydet ja palvelut muodostavat itsenäisesti toimivan kokonaisuuden, joka liittyy osaksi laajempaa Helsingin seutua. Tehokkaan maankäytön tavoitetta toteutetaan tukemalla monikeskuisen kaupunkirakenteen vahvistumista sekä

lisäämällä poikittaisyhteyksiin tukeutuvaa maankäytön suunnittelua. Kaupungin tavoitteellisen kehittämisen edellytys on kaavavarojen riittävyys.

Kaupunki pyrkii olemaan pääasiallinen asuntotonttien omistajataho kaikilla laajan uustuotannon alueilla. Tonttien rakentamiskelpoisuudesta huolehtiminen tulee toteuttaa kaupungin eri toimijoiden välisellä tiiviillä yhteistyöllä.



Kruunuvuorenrannan esirakentamista.
Kuva: Simo Karisalo.

Tavoite 1 MAAPOLITIIKKA

Maankäytön ja asumisen suunnittelun sekä toteutuksen yhtenä keskeisenä lähtökohtana on merkittävä kaupungin maanomistus. Raakamaan hankinnalla voidaan varmistaa tulevien asuntoalueiden kaavoittaminen kaupungin omistamalle maalle sekä myös riittävien ja oikein sijoittuneiden virkistysalueiden toteutuminen.

Kaupunki hankkii maata ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupun, ja maata pyritään hankkimaan hyvissä ajoin ennen niiden asemakaavoitusta. Muita maanhankintakeinoja, kuten etuosto-oikeutta ja lunastusta, voidaan käyttää poikkeustapauksissa. Vapaaehtoisin kaupunoihin perustuvaa maanhankintaa voidaan tarvittaessa täydentää raakamaan lunastamisella, jotta eheän ja taloudellisen yhdyskuntakehityksen mahdollisuudet voidaan varmistaa. Mahdollisissa lunastustilanteissa maan käypä hintataso määräytyy alueella to-

teutettujen vapaaehtoisten kaupunpojen perusteella. Kaupunoin johdonmukaisilla toimilla pidetään yllä maanomistajien luottamusta kaupungin asemaan luotettavana ja tasapuolisena neuvottelukumppanina.

Kaupunoin omistamalla ja omistukseensa hankkimalla maalla asemakaavoituksen tuoma arvonnousu kanavoidaan aluerakentamisen sekä liikenneinvestointien ja uusien asukkaiden tarvitsemien kunnallisten palveluinvestointien toteuttamiseen. Tiivistyvä yhdyskuntarakenne edellyttää maapoliittisia toimia myös jo olemassa olevan kaupunkirakenteen sisällä. Niillä alueilla maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksia tehdään lähinnä vanhassa kaupunkirakenteessa asemakaavojen muutosalueilla, joilla kunnallistekniikan ja palveluiden järjestämisestä kaupungille aiheutuvat toteuttamiskustannukset jäävät uudisalueita selvästi vähäisemmiksi.

Maapolitiikalla varmistetaan kysyntää vastaava asuntotonttitarjonta sekä eheä yhdyskuntarakenne.

Kaupunki hankkii aktiivisesti yhdyskuntarakentamiseen soveltuvaa maata omistukseensa vapaaehtoisin kaupunoihin kohtuulliseen käypään hintatasoon. Tarvittaessa kaupunki voi turvautua myös muihin lainsäädännön suomiin maanhankintakeinoihin kuten lunastukseen ja etuosto-oikeuteen.

Asemakaavojen muutosalueilla tehdään tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Asemakaavoittamattomilla alueilla maankäyttösopimuksia tehdään vain poikkeustapauksissa, esimerkiksi tilanteissa, joissa merkittävä osa sopimuskorvauksesta suoritetaan kaupungille tärkeänä raakamaana.

Tavoite 2

TONTINVARAUS JA -LUOVUTUS

Kaupungin maan asuntotonttien luovutusprosessi käsittää sekä varauksen että varsinaisen luovutuksen. Tontit varataan pääsääntöisesti 1,5–2,5 vuodeksi ennen niiden varsinaista luovutusta hankkeen rakennuttajalle. Varaukäytännön tarkoituksena on yhtäältä taata hankkeeseen ryhtyvälle riittävästi aikaa hankkeen suunnitteluun, mutta toisaalta varmistaa, että varauksen saanut edistää hankettaan aktiivisesti ja toteuttaa sen viipymättä. Kun hankkeen ajoituksessa päästään rakennuslupavaiheeseen tontti vuokrataan rakennuttajalle lyhyellä vuokrasopimuksella, joka päättyy varsinaiseen luovutukseen. Varsinaisessa tontinluovutuksessa kaupunki luovuttaa tontin rakennuttajalle joko myymällä tai tekemällä pitkäaikaisen vuokrasopimuksen.

Kaupunki myy tai vuokraa tontteja asuntotuotantoon vähintään 380 000 kem² vuo-

sittain. Tämä vastaa noin 4 320 asunnon rakentamista. Luovutetuille tonteille asetetaan tontin suunnittelun ja rakentamisen keskeiset ehdot, kuten hallinta- ja rahoitusmuoto sekä kerrostalotonttien osalta energiatehokkuutta koskevat ehdot. Ympäristöministeriö on keväällä 2016 lähettänyt lausuntokierrokselle ehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta siten, että uusien rakennusten rakentamisessa siirrytään lähes nollaenergiarakennuksiin EU:n yhteisten vaatimusten mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksella säädetään lähes nollaenergiarakennuksiin siirtymisestä uudisrakennuksissa, täsmennetään siirtymisen aikataulu ja annetaan puitteet tarkemmalle asetuksilla tapahtuvalle sääntelylle. Energiatehokkuuden määrittämistä koskevat tekniset säädökset annetaan asetuksina, joista järjestetään oma lausuntokierroksensa syksyllä 2016. Tavoitteena

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 380 000 kem².

Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatutason ja hallintamuotojen toteutuksen ohjauksessa.

Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan.

Kaupunki edellyttää luovuttamiensa kerrostalotonttien osalta, että rakennusluvan edellytyksenä oleva C-luokan energiatehokkuusvaatimus täyttyy selkeästi ja alittaa E-luvun 120 kWh/m²/vuosi.

on, että lainmuutos ja asetukset saataisiin voimaan vuoden 2017 alussa, ja uudisrakennusten energiatehokkuusvaatimukset tulisivat sovellettaviksi vuoden 2018 alusta vireille tuleviin rakennuslupahakemuksiin. Aikataulu toteuttaa EU-direktiivin aikataulun siitä, että uudet rakennukset ovat entistä energiatehokkaampia vuoden 2020 loppuun mennessä. Helsingissä asuntorakentamisen energiatehokkuusvaatimukset ovat hieman kireämpiä kuin kulloinkin lainsäädäntö. Tavoitteena on nykyainsäädännön mukainen C-luokka sekä E-luvun 120 kWh/m²/vuosi allituminen.

Suurin osa tonteista varataan säännöllisesti järjestettävään yleiseen asuntotonttihaakuun perustuen. Yleisellä hakukierroksella varataan tontteja hakemusten perusteella etupäässä säännellyn asuntotuotannon hankkeille, mutta tavallisesti samassa yhteydessä varataan lähinnä sääntelemättömään tuotantoon osoitettuja tontteja ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyjä sekä hinta- ja laatukilpailuja varten.

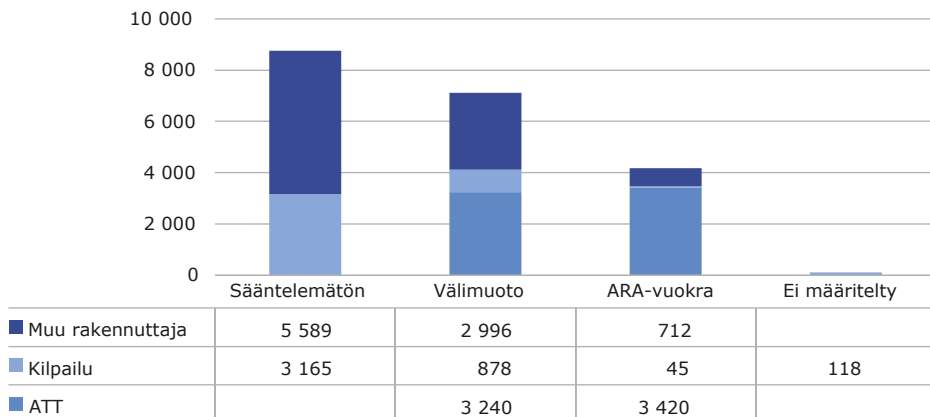
Kaupungin maan asuntotuotantotavoitteiden turvaamiseksi tontinvarauskantaä ylläpidetään neljän vuoden rakentamisen mahdollistavana. Varauskanta mahdollistaa myös

hallinta- ja rahoitusmuotojakauman toteutumisen tavoitteiden mukaisesti.

Tontinluovutuksen laatu- ja hintakilpailuissa käytetään vakioituja kilpailuohjelmalleja, jolloin jokaista kilpailuohjelmaa ei tarvitse hyväksyttää erikseen. Projektialueilla aloituskortteilla järjestetään laatukilpailu tai aloitustonteille tehdään suoravaraus, jossa veloitetaan arkkitehtuurikilpailun järjestämiseen. Laatukilpailujen tuloksia tulee hyödyntää nykyistä laajemmin.

Keväällä 2016 kaupungilla on varattuna tontteja noin 20 160 asunnon rakentamiseksi. Laskennallisesti tonttivaranto mahdollistaa 4,6 vuoden tavoitteen mukaisen rakentamisen kaupungin maalla. Varauksista noin 79 prosenttia on kohdistettu eri rakennuttajille tai rakentajille ja 21 prosenttia varattu erillisillä kilpailuilla tai ilmoittautumismenettelyillä luovutettavaksi. Kaupungin omalle rakennuttajalle Att:lle varauksista on kohdennettu tontteja noin 6 600 asunnon rakentamiseksi. Tontinvarauksista lähes kolme neljäsosaa sijaitsee aluerakentamisprojektien alueilla. Merkittävimmät varatut alueet sijaitsevat Kalasatamassa, Jätkäsaarella sekä Pohjois-Pasilassa (Postipuiston alue).

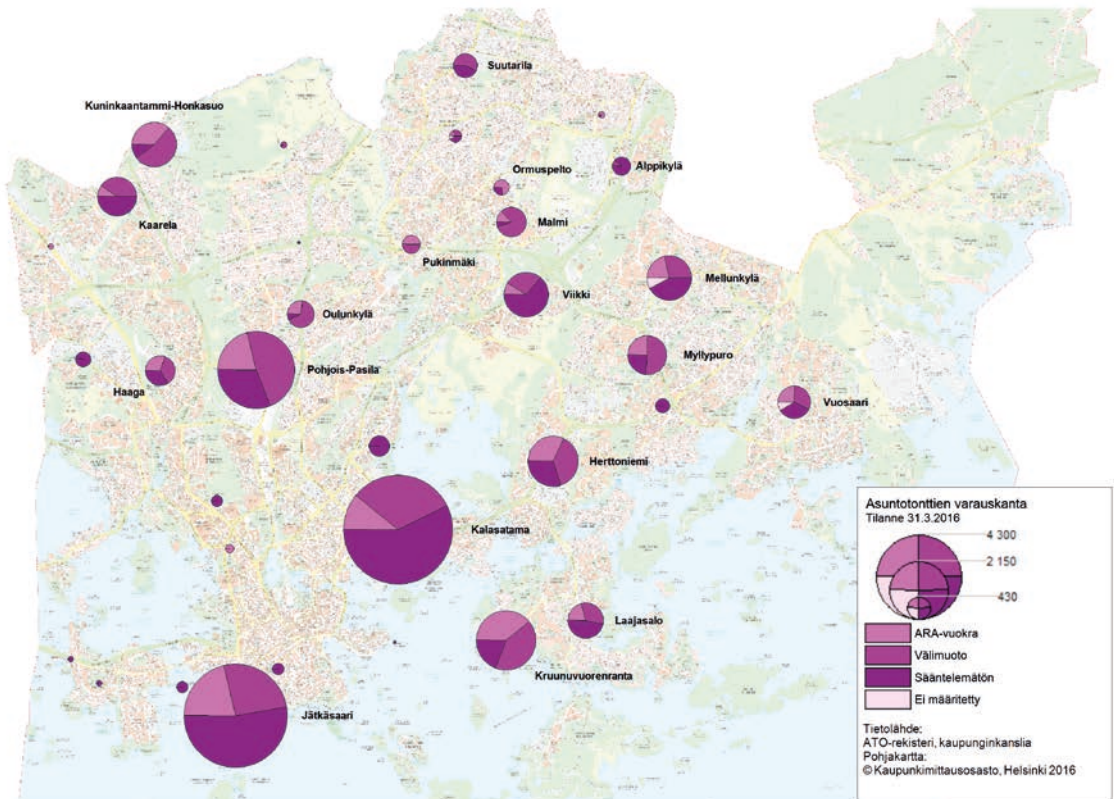
Kuva 15. Tontinvarauskanta hallintamuodoittain.



Asuntotontit varataan pääsääntöisesti vasta, kun asemakaava on lainvoimainen ja tonttien rakentamiskelpoisuus on riittävällä tarkkuudella selvillä. Suurimman poikkeuksen tekevät kumppanuuskaavoitushankkeet, jolloin tontti tai alue varataan toimijalle, joka osallistuu aktiivisesti kaavoitukseen. Tämänhetkisestä tontinvaraukskannasta noin 69 prosenttia sijaitsee lainvoimaisella kaavalla. Kun tontinvaraajan varauksenaikainen

suunnittelu ja kaupungin infrastruktuurin rakentaminen tapahtuvat heti kaavan lainvoimaistumisen jälkeen, rakentaminen voidaan aloittaa varausajan puitteissa. Tämä edellyttää infran suunnittelun aloittamista jo ennen kaavan lainvoimaistumista. Tonttien oikea-aikaiseen rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tulee kaupungin toimijoiden välisessä yhteistyössä kiinnittää jatkossa suurempaa huomiota.

Kartta 4. Tontinvaraukskannan alueellinen jakaantuminen projektialueilla ja kaupunginosissa.



Tavoite 3

YLEISSUUNNITTELU

Helsingin yleiskaavan laatiminen aloitettiin vuonna 2012. Yleiskaavaluonnos valmistui vuoden 2014 aikana ja oli nähtävillä tammihelmikuussa 2015. Yleiskaavaluonnosta tarkennettiin yleiskaavaehdotukseksi muun muassa saadun palautteen, vaikutusten arviointien ja tehtyjen selvitysten perusteella. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yleiskaavaehdotuksesta 10.11.2015. Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 27.11.2015–29.1.2016.

Yleiskaava tuodaan valtuuston käsittelyyn vuoden 2016 aikana.

Valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan välisestä uudesta MAL-sopimuksesta vuosille 2016–2019 saavutettiin neuvottelutulos huhtikuussa 2016. Sopimuksen allekirjoittaminen ja voimaantulo tapahtui neuvottelutosten kuntakäsittelyn jälkeen kesäkuun 2016 alkupuolella.

Vuonna 2016 tuodaan kaupunginvaltuustoon päätettäväksi uusi yleiskaava. Uuden yleiskaavan tulee mahdollistaa riittävän kaavavarannon ylläpitäminen sekä vuosittaisen asemakaavatavoitteen toteutuminen ohjelman mukaisen asuntotuotantotavoitteen toteuttamiseksi.

Helsinki sitoutuu maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen toteuttamiseen ja edellyttää, että eri osapuolet (valtio ja muut Helsingin seudun kunnat) toimivat samoin.



Keski-Pasilan työmaa helmikuussa 2016.
Kuva: Suomen Ilmakuva Oy



Tavoite 4

ASEMAKAAVOITUS JA ASEMAKAAVAVARANTO

Tavoitteellinen asuntorakentaminen edellyttää aktiivista kaavoitusta. 2000-luvun kaavoitus on keskimäärin vastannut asuntorakentamista, joten olemassa oleva asemakaavavaranto on ollut suhteellisen vakaa. Helsingin laskennallinen asumisen asemakaavavaranto oli vuoden 2016 alussa 2,86 milj. kem². Varannon rakentumisen kannalta on kuitenkin suuri merkitys tontin rakentamisasteella. Koko kaupungin varannosta tyhjiillä tai lähes tyhjiillä tonteilla, jotka rakentuvat huomattavasti nopeammin ja varmemmin, oli 1,79 milj. kem² rakentamatonta rakennusoi-keutta. Tämä kaavavaranto mahdollistaa laskennallisesti noin 3,3 vuoden tavoitteen mukaisen rakentamisen. Tyhjien tai lähes tyhjien tonttien varannosta 69 prosenttia on osoitettu kerrostalorakentamiseen.

Edellä mainitusta kerrostalovarannosta 59 prosenttia sijoittuu merellisille projektialueil-

le, Länsisatamaan, Kalasatamaan ja Kruunuvoorenrantaan. Muilla alueilla kaavavarannoltaan merkittäviä kaupunginosia ovat Mel-lunkylä, Vuosaari, Herttoniemi ja Suutarila.

Asuntotuotannon tavoitetason turvaamiseksi asemakaavavarantoa on oltava vähintään viiden vuoden asuntotuotantoa vastaava määrä. Varannon on mahdollistettava tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kaikilla alueilla. Erityisesti on huolehdittava, että kaavavaranto mahdollistaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja kaikissa kaavoissa on huomioitu taloudellisuus ja toteuttamiskelpoisuus.

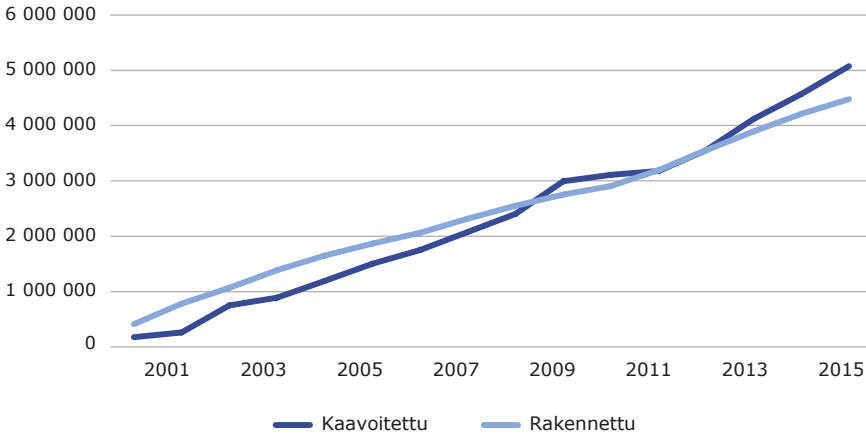
Vuosina 2012–2015 sai lainvoiman lähes 1,9 miljoonaa kem² asemakaavoitettua kerrosalaa asuntorakentamiseen. Tästä noin 1,14 miljoonaa kem² (60 %) sijaitsee aluerakentamisprojektien alueella. Eniten kerrosalaa lainvoimaistui Kruunuvuorenrannassa, Kalasata-

Vuosittain laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 600 000 kem².

Asemakaavojen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tuettava kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä. Asemakaavojen toteuttamiskelpoisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Asuntotuotannon sujuvoittamiseksi asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta tulee välttää, jotta poikkeamispäätöksiä voidaan vähentää.

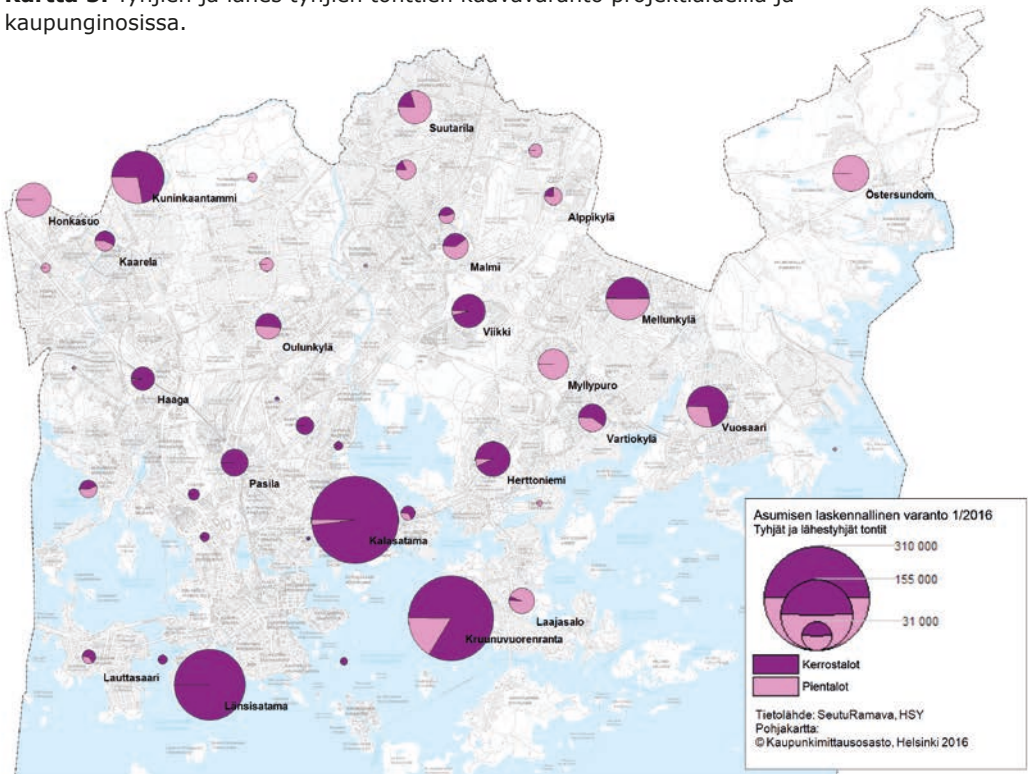
Asemakaavavarannon on mahdollistettava vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan.

Kuva 16. Kaavoituksen ja rakentamisen määrä 2000-luvulla kumulatiivisesti esitettynä. Arvoina lainvoimaistuneiden kaavojen asuinkerrosala sekä valmistunut kerrosala rakennuksissa, joiden pääkäyttötarkoitus on asuminen.



Lähde: Facta-kuntarekisteri ja kaupunkisuunnitteluvirasto.

Kartta 5. Tyhjen ja lähes tyhjen tonttien kaavavaranto projektialueilla ja kaupunginosissa.



Kartta: Kaupunginkanslia. Lähde: SeutuRamava 1/2016, HSY.

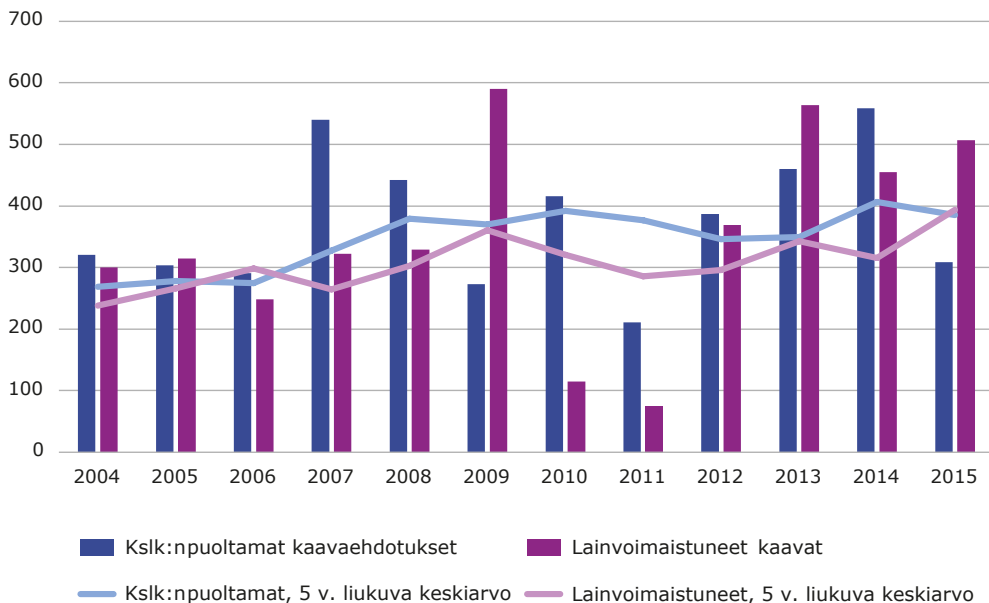
massa, Länsisatamassa ja Kuninkaankolmion aluerakentamisprojektin alueella. Näiden osuus lainvoimaistuneista on 55 prosenttia. Projektialueiden ulkopuolella eniten asumisen kerrosalaa muodostui Herttoniemen, Mellunkylän, Haagan ja Lauttasaaren kaupunginosiin. Lainvoimaistuneesta asumisen kerrosalasta 90 prosenttia on osoitettu kerrostalorakentamiseen.

Jotta kaavavaranto pysyy tavoitteen mukaisena, uusia asemakaavoja laaditaan vuosittain vähintään 600 000 kem². Kaavojen laatimisen yhteydessä arvioidaan kaupungin investointikulut kaavan toteuttamiseksi sekä kaavaratkaisujen kustannusvaikutukset asuntorakentamisessa. Kaavojen toteuttamisen tulee olla kokonaistaloudellisesti perusteltua. Kaavamäärysten harmonisointia jatke-

taan ja rakentamistapaohjeen käyttötarvetta arvioidaan tapauskohtaisesti. Kaavamerkinnoissä tulee huolellisesti harkita merkinnän vaikutus toteuttamiseen. Kaavoitusprosessin sujuvuus edellyttää hallintokuntien välistä yhteistyötä jo prosessin alkuvaiheessa. Kaavatuotantoa seurataan kaupunginvaltuuston hyväksymistä asemakaavoista vuosittaiset vaihtelut huomioiden.

Helsingissä toteutetaan edelleen myös kumppanuuskaavoitushankkeita. Kumppanuuskaavoituksen kehittämistä jatketaan mm. kustannustietoisuuden ja kustannusohjauksen parantamiseksi. Kumppanuuskaavoituksen tavoitteeksi tulee asettaa kaavan hyvä toteuttamiskelpoisuus. Huomiota tulee kiinnittää myös kaavamäärysten yksityiskohtaisuuden tasoon.

Kuva 17. Uusi asuinkerrosala (1 000 kem²) kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltamissa sekä lainvoimaistuneissa asemakaavoissa 2004–2015.



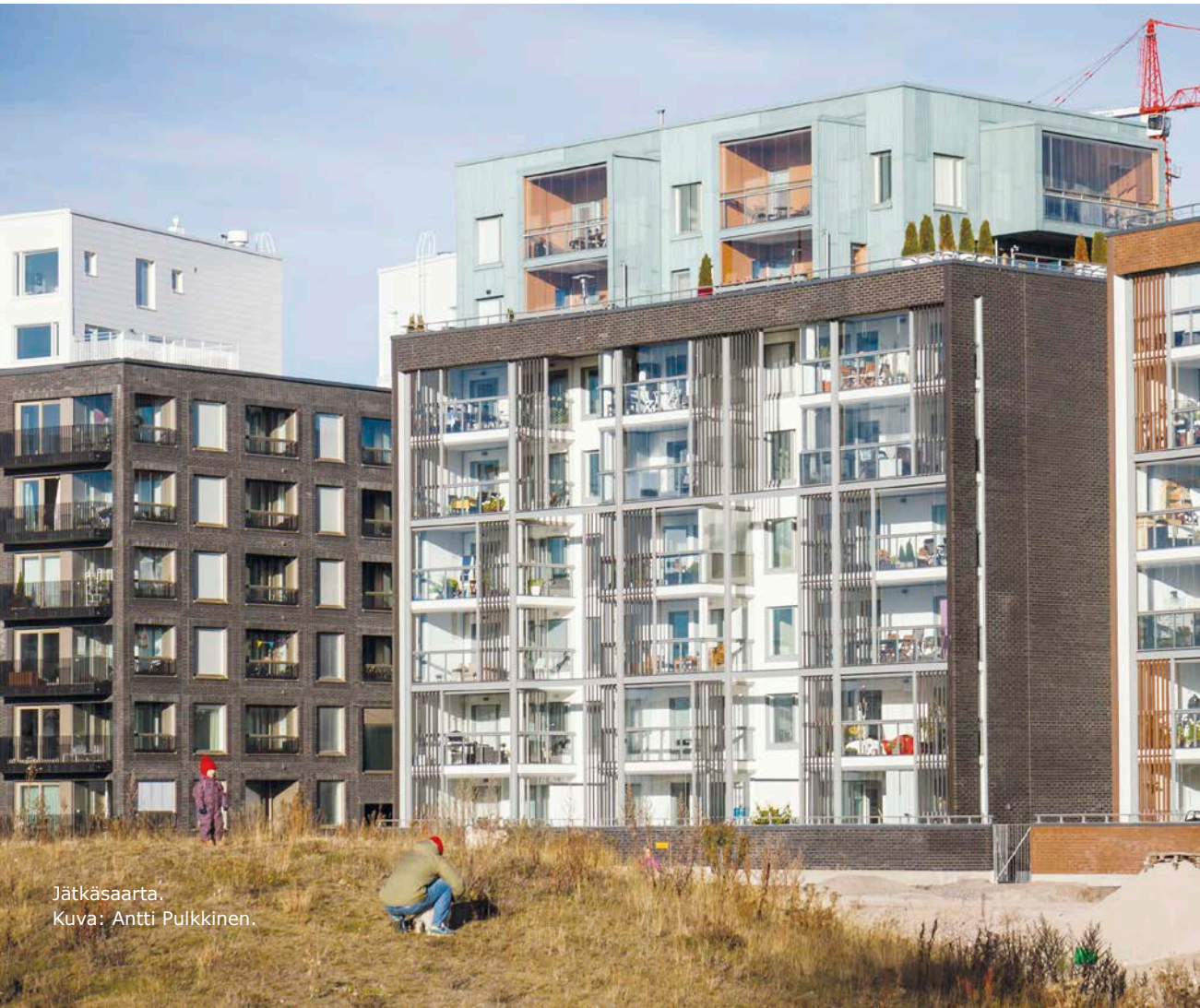
II ASUNTOTUOTANTO

Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Asuntotuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta ja kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma. Asuinalueiden eriytymistä ehkäistään poikkihallinnollisin toimin.



HELSINGIN VÄESTÖ kasvaa erityisesti muuttovoiton ansiosta, mutta myös syntneiden lasten määrä on kasvanut vuodesta 2008 alkaen. Helsingissä ahtaasti asuminen koskee 2000-luvulla enää lähinnä monilapsisia perheitä. Asuntotuotannossa perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen määrää pyritään aktiivisesti kasvattamaan, jotta lapsiperheiden asumisvaihtoehdot paranisivat ja jotta perheiden muuttoliike kehyskuntiin ei kiihtyisi.

Asuinalueiden eriytyminen on asia, johon tulee Helsingin asuntopolitiikassa kiinnittää huomiota. Hallinta- ja rahoitusmuodoiltaan monipuolinen asuntotuotanto tukee kaupungin tasapainoista kasvua. Asukasrakenteen alueellista yksipuolistumista tulee ehkäistä huolehtimalla erilaisten asumisvaihtoehtojen tarjonnasta. Asuntopoliittisten valintojen tulee lisäksi tukea työvoiman saavuutta ja elinkeinoelämän mahdollisuuksia sijoittua Helsinkiin.



Jätkäsaarta.
Kuva: Antti Pulkkinen.

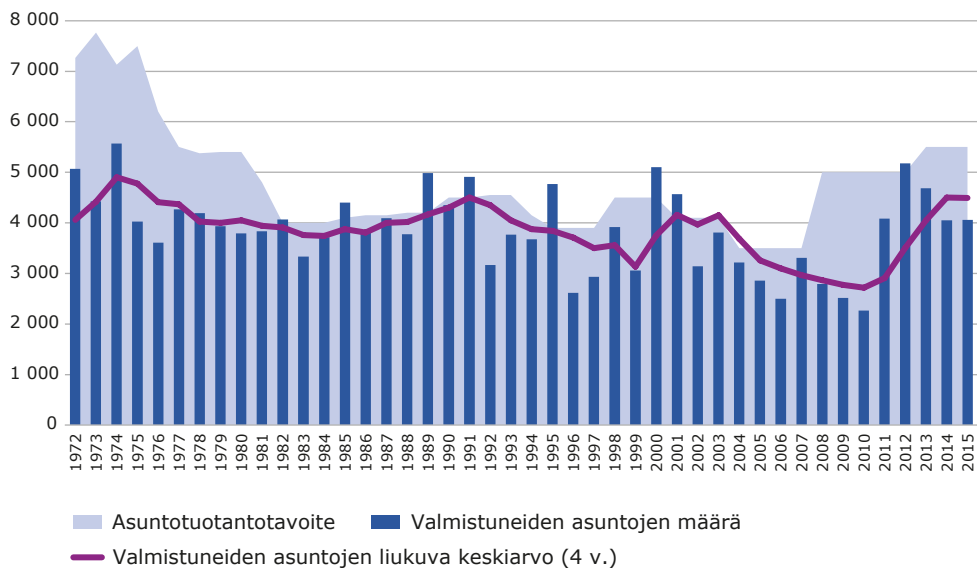
Tavoite 5 ASUNTOTUOTANNON MÄÄRÄ

Asuntotuotannon määrä vaihtelee voimakkaasti vuosittain. 1970-luvulta lähtien Helsinkiin on valmistunut yli 5 000 asuntoa neljänä vuonna. Toisaalta taas alle 3 000 asunnon vuosia on ollut seitsemän. On huomioitava, että käyttötarkoitusten muutoksilla valmistuneet asunnot ovat tilastoissa vasta vuodesta 2000 eteenpäin. Kuvassa 18 on esitetty val-

mistuneiden asuntojen määrä vuosittain vuodesta 1972 lähtien. Rakentamisen trendin havainnollistamiseksi kuvassa on esitetty myös asuntojen määrä viiden vuoden liukuvana keskiarvona. Kuvassa näkyy lisäksi kullakin vuodella voimassa ollut asunto-ohjelman tai kaupungin strategian mukainen asuntotuotantotavoite.

Helsingissä rakennetaan uudistuotantona ja käyttötarkoituksenmuutoksin vuosittain vähintään 6 000 asuntoa. Luodaan edellytykset nostaa asuntotuotannon määrä 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä.

Kuva 18. Valmistuneiden asuntojen määrä, niistä laskettu liukuva keskiarvo sekä asuntotuotantotavoite vuosina 1972–2015.



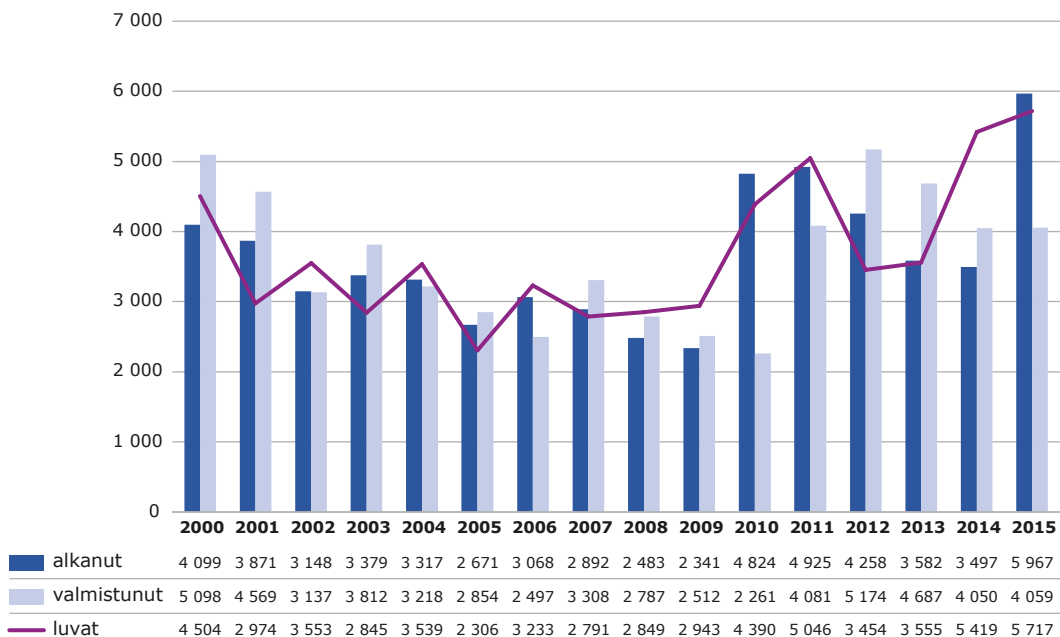
2000-luvulla asuntotuotannon trendi on ollut laskusuuntainen aina vuoteen 2010 asti, jolloin rakentaminen kääntyi voimakkaaseen nousuun. Rakentamisen suhdanteilla sekä rahoitus- ja talustilanteella on vahva merkitys tuotantomäärien muutoksiin, mutta tuolloin tapahtui myös merkittävä muutos rakentamisen edellytyksissä, kun satamatoiminnoilta vapautuneiden Jätkäsaaren ja Kalasataman projektialueiden rakentaminen alkoi. Vuonna 2014 alkoi asuntorakentaminen myös Kruunuvoiren alueella.

Tavoitteena on, että Helsinkiin rakennetaan vuosittain vähintään 6 000 asuntoa. Tarkoituksena on vuoteen 2019 mennessä luoda edellytykset nostaa tavoite 7 000 asuntoon. Tuotannoksi lasketaan sekä uudisrakentamisena että käyttötarkoitusten muutoksina toteutetut asunnot. Asuntotuotannon mää-

ränä seurataan vuosittain alkaneiden ja valmistuneiden asuntojen lukumäärää sekä asuntojen määrää myönnetyissä rakennusluvissa. Rakentamisen tilannetta seurataan rakennusvalvonnan ylläpitämästä kuntarekisteristä.

Maanomistussuhteista johtuen suurin osa asuntotuotannosta toteutetaan kaupungin omistamalle maalle. Tavoitteena on, että kaupungin omistamalle ja luovuttamalle maalle rakennetaan vuosittain 4 320 asuntoa. Valtion omistaman ja luovuttaman maan osalta tavoite on 480 asuntoa ja yksityisen maan osuus on 1 200 asuntoa. Viime vuosina (2008–2015) yksityiselle maalle on rakentunut suhteellisesti enemmän asuntoja, mutta rakentamisennustetarkastelussa kaupungin maan osuus seuraavan kymmenen vuoden jaksolla tulee olemaan noin 70–75 prosenttia.

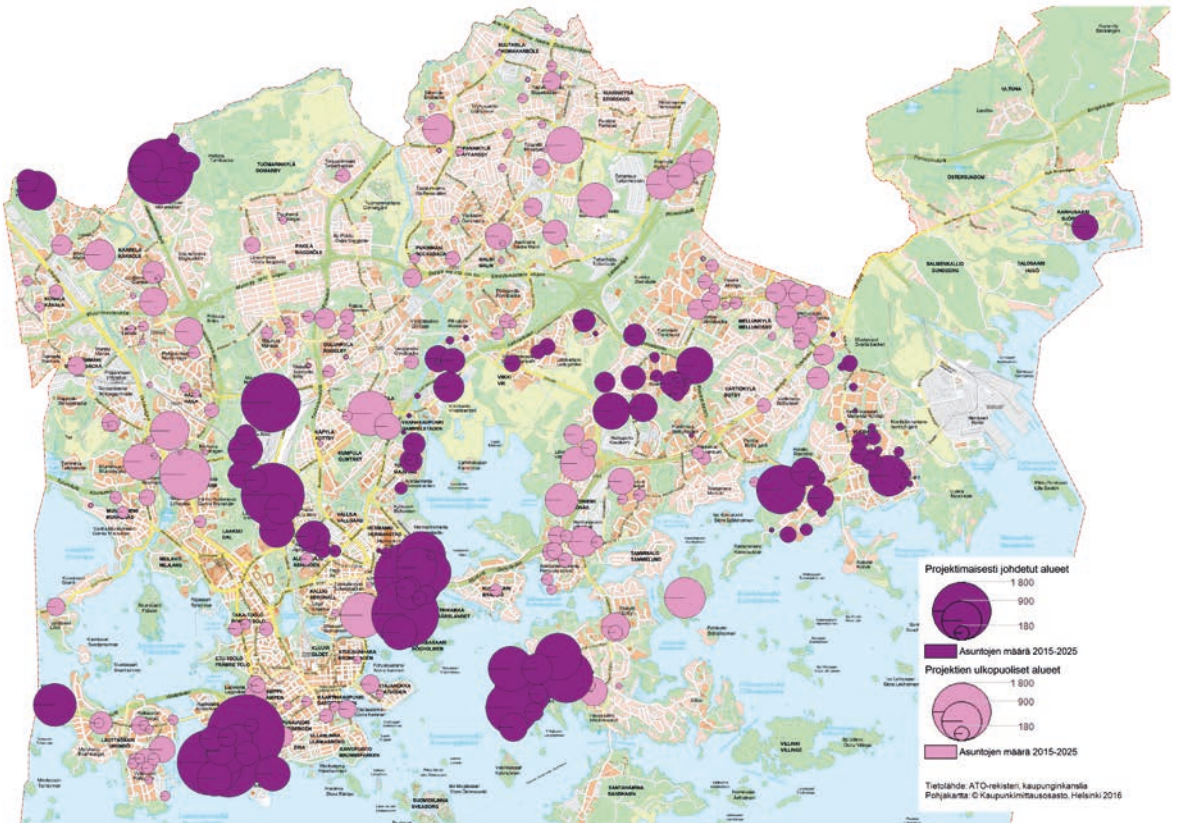
Kuva 19. Alkanut ja valmistunut asuntotuotanto sekä myönnettyjen rakennuslupien asuntojen määrä 2000-luvulla.



Seuraavan kymmenen vuoden aikana rakentamisen painopistealueina jatkavat sata-malta vapautuneet alueet Länsisatama, Kalasatama ja Kruunuvuorenranta. Näiden ohella rakentaminen on juuri alkamassa Kuninkaantammen–Honkasuon alueella sekä Pasilan projektialueella (Pasilan projektissa on jo

rakennettu Konepajan alueella ja Ilmalassa). Näiden viiden alueen osuus rakentamisen-nusteesta vuosille 2015–2025 on kaikkiaan 46 prosenttia. Täydennysrakentamisalueel-la ennustekauden erityishuomio kohdistuu Raide-Jokeri-vyöhykkeeseen.

Kartta 6. Rakentamisenuste vuosille 2015–2025, projektimaisesti johdetut alueet sekä niiden ulkopuoliset alueet.



Kartta: Kaupunginkanslia. Lähde: Kaupunginkanslian asuntotuotantorekisteri.

Tavoite 6

HALLINTA- JA RAHOITUSMUODOT

Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuodot jaetaan kolmeen ryhmään; ara-vuokra-asuntoihin, välimuodon asuntoihin ja sääntelemättömiin asuntoihin.

Ara-vuokra-asuntotuotantoon lasketaan kaikki valtion pitkän korkotuen turvin rakennetut asunnot (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001). Ryhmään lasketaan niin tavanomaiset, opiskelija- ja nuorisoasunnot kuin erityisryhmille kohdennetut asunnot. Näiden

asuntojen keskeiset ominaisuudet ovat omakustannusperusteinen vuokrataso, säännely asukasvalinta sekä velvollisuus pitää asunnot vuokrakäytössä laina-ajan (40 vuotta).

Asuntorakentamisennusteen mukaan Helsinkiin valmistuu vuosina 2016–2025 yhteensä 60 000 asuntoa, joista 15 000 on valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa (sis. myös opiskelija- ja nuorisoasunnot). Vuoteen 2025 mennessä sääntelystä vapautuu reilut 11 000 valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Vuoden 2025 lopussa Helsingissä ennustetaan olevan

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on 6 000 asunnon vuositavoitteella laskettuna seuraava:

- 25 prosenttia ara-vuokra-asuntoja (1 500 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja 100 nuorisoasuntoja),
- 30 prosenttia välimuodon asuntoja (1 800 asuntoa),
- 45 prosenttia sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja (2 700 asuntoa).

Mikäli välimuodon asuntoja on vuotuisesta toteumasta 30 % tai yli, tavoite nousee seuraavalle vuodelle automaattisesti 35 prosenttiin ja sääntelemättömien osuus laskee 40 prosenttiin.

Valtion edellytetään sitoutuvan omalla ja luovuttamallaan maalla noudattamaan ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa. Yksityisen maanomistuksen osalta hallintamuotojakauman toteuttamista ohjataan maankäyttösopimuksilla.

Alueellisesta hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta päätetään tontinluovutus- tai maankäyttösopimusvaiheessa hallintokuntien yhteistyönä siten, että huomioidaan alueellinen tasapaino. Yksipuolisia asuinalueita pyritään välttämään. Asuntokannassa tapahtuvat muutokset huomioidaan kokonaistarkastelussa.

410 800 asuntoa, joista 20 prosenttia on valtion tukemaa tuotantoa. AM-ohjelman tavoitetaso turvaa ara-vuokra-asuntokannan säilymisen 20 prosentin tasolla.

Välimuodon asuntotuotantoon kuuluvat Hitas- ja hintakontrolloidut omistus-asunnot, asumisoikeusasunnot, osaomistus-asunnot sekä takauslainan turvin toteutettavat vuokra-asunnot (laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätös 856/2008) ja korkotukilain (604/2001) turvin toteutettavat omaksi lunastettavat asunto-osakeyhtiömuotoiset vuokra-asunnot. Välimuodon asuntoihin kohdentuu sääntelyä, mutta vähäisempää kuin ara-vuokra-asuntoihin. Mikäli valtion tukijärjestelmään tulee ns. lyhyen korkotuen rahoitusmuoto, on tarkoituksenmukaista laskea ne kuuluvaksi välimuodon tuotantoon kevyemmän sääntelyn, vapaan vuokranmäärityksen ja lyhyen rajoitusajan vuoksi.

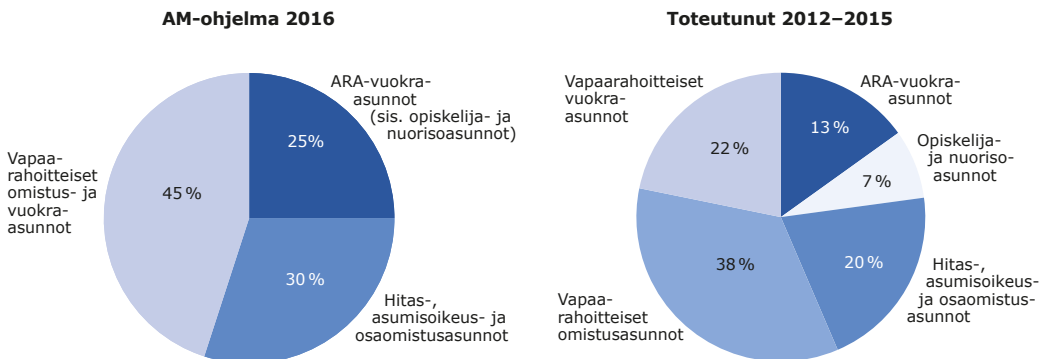
Vuoden 2016 talousarvioraamin käsittelyn yhteydessä tehtiin kirjaus, että maaliskuun 2016 loppuun mennessä tehdään selvitys Hitas-järjestelmän vaihtoehtoista ja sisällytetään esityksen, mukaan lukien asuntotuotannon jakaumat, AM-ohjelmaan. Hitas-jär-

jestelmän tavoitteiden toteutumista koskeva selvitys on tehty vuonna 2013. Selvitys käsiteltiin AM-ohjelman seurantaraportin 2014 yhteydessä.

Selvityksessä todettiin, että varsinkin kalleimmilla alueilla Hitas-järjestelmällä on pystytty tarjoamaan muihin sääntelemättömiin vapaarahoitteisiin omistusasuntoihin nähden, sekä uudistuotannossa että vanhojen asuntojen jälleenmyynnin yhteydessä, selkeästi alueen markkinahintaa edullisempia asuntoja. Hitas-järjestelmällä pystytään aina lähtökohtaisesti tarjoamaan kauppahinnaltaan edullisempia asuntoja, koska asuntojen hinnassa ei ole mukana tontin hintaa, vaikkakin vuokratontti korottaa osaltaan asumiskustannuksia omistustonttiin verrattuna. Erityisesti kalleusalueilla 1 ja 2 Hitas-järjestelmä mahdollistaa selvästi alueellista markkinahintaa halvempien asuntojen tarjonnan, joka osaltaan auttaa alueiden asukasrakenteen pitämässä kaupungin asuntopoliittisen tavoitteen mukaisesti monipuolisena.

Lisäksi selvityksen mukaan Hitas-asunnoissa asuu lapsia enemmän kuin Helsingin kaikissa asunnoissa keskimäärin. Erityisesti uudet Hitas-asunnot houkuttelevat lapsiper-

Kuva 20. Ohjelman tavoitteellinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä toteutunut hallinta- ja rahoitusmuotojakauma vuosina 2012–2015 (valmistuneet asunnot).



heitä. Lasten ja lapsiperheiden korkea osuutta Hitas-asunnoissa voidaan pitää positiivisena tuloksena Helsingin asuntopoliittisiin tavoitteisiin nähden, kun huomioidaan Helsingin asukasrakenteen painottuminen voimakkaasti pieniin kotitalouksiin.

Lisäksi Hitas-järjestelmästä on teetetty historiikki vuoden 2015 aikana. Hitaksen merkitys on siis keskeinen hintatasoltaan kalteimmilla uudisalueilla. Näillä alueilla asuntojen hinnannousun odote on merkittävää. Helsingin sekoitetun hallintamuotojakauksen yksi keskeisistä periaatteista on ollut turvata erilaisten kotitalouksien mahdollisuudet asua kaikilla asuinalueilla. Hitaksen keskeinen kohderyhmä on aina ollut keskiluokaiset palkkatyötä tekevät kotitaloudet. Hitas mahdollistaa myös lapsiperheille laajemmat vaihtoehdot asumisen suhteen. Hitaksen vaikuttavuus ei kuitenkaan ole kaikilla alueilla samanlainen. Esikaupunkivyöhykkeellä vanhojen asuntojen hintataso on selkeästi alhaisempi kuin uudistuotannon hinta. Hitaksen sijaan sääntelyltään kevyempi hintakontrolloitu asuntotuotanto on riittävä. Tässä tuotantomuodossa on säännelty vain asunnon ensihinta. Myös näiden asuntojen hinnan ja laadun suhdetta arvioidaan normaalin Hitas-prosessin tavoin.

Sääntelemättömiä asuntoja toteutetaan sekä omistus- että vuokra-asuntoina. Tontit luovutetaan käypään arvoon myymälä. Vuokra-asuntotontteja voidaan luovuttaa myös vuokraamalla siten, että ne sisältävät osto-option.

Alueellinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma

Omistusasuntojen osuus asuntokannasta on Helsingissä noin 43 prosenttia ja vuokra-asuntojen osuus noin 46 prosenttia. Asumisoikeusasuntojen osuus on 2,5 prosenttia.

Omistusasuntovaltaisimmat osa-alueet ovat pientalovaltaiset Landbo, Paloheinä ja Pirkkola. Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta on suurin Santahaminassa, Suomenlinnassa, Torkkelinmäellä, Harjussa, Linjoilla, Niemenmäessä, Siltaasaassa, Meilahdessa, Alppilassa ja Kampissa. Asumisoikeusasuntovaltaisinta asuntokantaa on Alppikylässä, Viikinmäessä ja Kivikossa, joissa asumisoikeusasuntojen osuus on yli 30 prosenttia. Ara-vuokra-asuntojen osuus vaihtelee osa-alueiden asuntokannasta 0–80 prosentin välillä. Yhteensä 60 osa-alueella ara-vuokra-asuntojen osuus ylittää 20 prosenttia alueen asuntokannasta.

Alueellisessa hallinta- ja rahoitusmuoto-tarkastelussa on tärkeää kiinnittää huomiota sekä olemassa olevaan kantaan, siinä tulevaisuudessa tapahtuviin muutoksiin sekä tulevaan asuntotuotantoon. Hallinta- ja rahoitusmuotojakauksen toteutumista tarkastellaan koko kaupungin tasolla, maanomistuksen mukaan sekä alueellisesti. Koko kaupungin tasolla tarkastelu tehdään vuosittain seurannan yhteydessä sekä luovutettaessa kaupungin maalta tontteja.

Sekoitettu hallinta- ja rahoitusmuotoraakenne on pitkään ollut keskeinen asuntopoliittinen periaate Helsingissä. Sekoittamisen periaatetta tullaan jatkamaan, ja huolehti- maan siitä, että sekä uudis- että täydennysra- kentamisalueella, myös muulla kuin kaupungin maalla, tullaan hallinta- ja rahoitusmuotoja sekoittamaan. Hallinta- ja rahoitusmuodoista päättäminen tapahtuu kaupungin maalla tontinluovutusvaiheessa, valtion ja yksityisen maalla neuvotteluin ja maankäyttöso- pimuksin. Jakaumaa päätettäessä kaupungin- kanslia ja kiinteistövirasto valmistelevat asiaa yhteistyössä ja kutsuvat muita hallintokuntia tarvittaessa neuvotteluihin. Asemakaavoituksen tulee mahdollistaa kaikkien hallinta- ja rahoitusmuotojen toteuttaminen tonteille.

Taulukko 1. Hallinta- ja rahoitusmuodot.

Ara-vuokra-asuntotuotanto	Ara-vuokra-asunnot	<ul style="list-style-type: none"> • korkotukilain (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) nojalla rakennettavat asunnot <ul style="list-style-type: none"> ◇ valtion korkotuki sekä käyttö- ja luovutusrajoitukset ◇ asukasvalintaan liittyvä säädökset, omakustannusperusteinen vuokranmääräytyminen sekä velvollisuus pitää asunnot laina-ajan vuokratyössä. ◇ asuntotuotannon kohdentuessa erityisryhmille on näiden asuntojen rakentamiseksi mahdollisuus hakea investointiavustusta, jonka suuruus vaihtelee 10–50 prosenttiin kohderyhmästä ja hankkeesta riippuen. • opiskelija- ja nuorisoasunnot, korkotukilaki (604/2001) • tontin vuokra hyväksytään ARA:ssa, enimmäistontti-hinnat määritelty
Välimuodon asuntotuotanto	Asumisoikeus-asunnot	<ul style="list-style-type: none"> • asumisoikeusasunnot; vapaarahoitteisia tai korkotukilain nojalla rakennettuja, voidaan rajata senioreille • tontin vuokra hyväksytään ARA:ssa, enimmäistontti-hinnat määritelty
	Lyhyen korkotuen asunnot	<ul style="list-style-type: none"> • laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016) • valtion korkotuki ja takaus, vapaa vuokranmääritys, rajoitusaika 10–30 vuotta
	Muut säännellyt asunnot	<ul style="list-style-type: none"> • takauslainan turvin toteutettavat vuokra-asunnot (laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtion-takauksesta 856/2008) • korkotukilain (604/2001) turvin toteutettavat omaksi lunastettavat asunto-osakeyhtiömuotoiset vuokra-asunnot
	Hitas- ja muut säännellyt omistus-asunnot	<ul style="list-style-type: none"> • hinta- ja laatusäännellyt Hitas-omistus-asunnot <ul style="list-style-type: none"> ◇ rakentamisvaiheen Hitas-käsittely ◇ jälleenmyynnin rajoitukset ◇ kaupungin vuokratontti (Hitas-hintainen) • hintakontrolloidut omistus-asunnot <ul style="list-style-type: none"> ◇ rakentamisvaiheen Hitas-käsittely ◇ jälleenmyynti vapaa ◇ kaupungin vuokratontti (vapaarahoitteinen) • osaomistus-asunnot <ul style="list-style-type: none"> ◇ rakennuttajien mallit ◇ kaupungin oma malli
Sääntelemätön omistus- ja vuokra-asuntotuotanto	Sääntelemättömät vuokra- ja omistus-asunnot	<ul style="list-style-type: none"> • vapaarahoitteiset vuokra- ja omistus-asunnot <ul style="list-style-type: none"> ◇ kaupungin maalta tontti myydään tai vuokrataan osto-optiolla

Tavoite 7

KAUPUNGIN OMA ASUNTOTUOTANTO

Kaupungin oman asuntotuotannon rakennuttamisesta vastaa asuntotuotantotoimisto (Att). Att toteuttaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) ja Helsingin asumisoikeus Oy:n (Haso) sekä tarvittaessa muiden yhtiöiden uudistuotannon. Lisäksi Att toteuttaa hintasäänneltyjä, niin Hitas- kuin hintakontrolloituja omistusasuntoja. Att:n tuotannon määrää arvioidaan vuosittain aloitettujen ja valmistuneiden asuntojen osalta sekä neljän vuoden takautuvana keskiarvona.

Att tekee pääsääntöisesti vain säänneltyä asuntotuotantoa, jolloin rakentamiskustannusten tulee pysyä ara-vuokra-, asumisoikeus- ja Hitas-tuotannon edellyttämällä tasolla. Tällöin asemakaavoista johtuvien kustannusten tulee pysyä maltillisina, jotta hankkeita voidaan edistää sujuvasti.

Att on vastannut myös Hekan isoimpien peruskorjaushankkeiden rakennuttamisesta. Att on toiminut ajoittain myös kaupunkior-

ganisaation ulkopuolisten tahojen rakennuttajana.

Att:n tavoitteen toteuttamiseksi tehdään säännöllisesti kaupungin hallintokuntien yhteistyötä. Talousarvion sitovaksi tavoitteeksi on vuodesta 2016 alkaen nostettu asuntotuotantotoimiston tavoitteeksi 1 500 asunnon rakentaminen. Kaupungin oman tuotannon määrätavoitteen saavuttamiseksi on tehostettu hallintokuntien välistä yhteistyötä.

Att:n tuotannon varmistamiseksi on huolehdittava riittävästä tonttivarannosta siten, että asuntotuotantotoimistolla on mahdollisuus ottaa suunnitteluun vuosittain vähintään tavoitteiden mukainen määrä hankkeita ja vastaavasti asuntotontteja tulee saattaa rakentamiskelpoisiksi 1 500 asunnon verran asuntotuotantotoimistolle varatuista tonteista. Jotta asuntotuotantoprosessi olisi sujuva, on tonttien asemakaavojen toteuttamiskelpoisuus varmistettava.

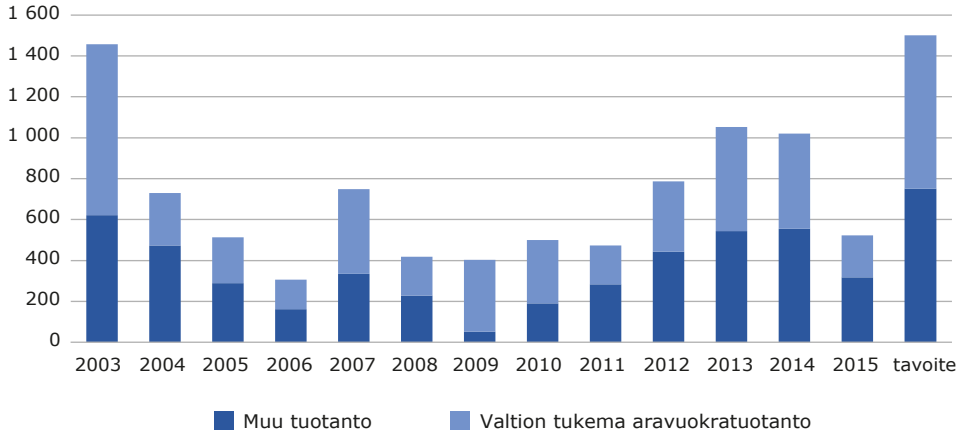
Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa.

Tavoitteena on rakentaa 750 ara-vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta) ja 750 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- tai osaomistusasuntoa.

Sääntelemättömiä asuntoja rakennetaan vain alueiden tasapainoisen rakenteen varmistamiseksi.

Hallintokuntien yhteistyöllä turvataan kaupungin oman tuotannon edellytykset.

Kuva 21. Kaupungin oma asuntotuotanto (valmistuneet asunnot) hallintamuodoittain vuosina 2000–2015.



Lähde: Facta-kuntarekisteri ja kaupunginkanslian asuntotuotantorekisteri.



Jätkäsaarenkalliota rakennetaan.
Kuva: Antti Pulkkinen.



Kalasatama.
Kuva: Suomen Ilmakuva Oy.



Tavoite 8

ASUNTOTUOTANNON HUONEISTOTYYPPIJAKAUMAN OHJAAMINEN

Helsingin 2000-luvun asuntotuotannossa on tietoisesti pyritty kasvattamaan asumisväljyyttä asumisen laadun parantamiseksi. Asuntotuotannossa olennaisinta on vastata erilaisten asuntokuntien asuntotarpeeseen. Asuntotuotannon ohjauksessa on kokeiltu edellisellä ohjelmakaudella joustavaa huoneistotyyppijakauman ohjausmallia, ja käytäntöä jatketaan myös tällä ohjelmakaudella. Joustavan huoneistotyyppiohjauksen tavoitteena on kasvattaa perheasunnoiksi soveltu-

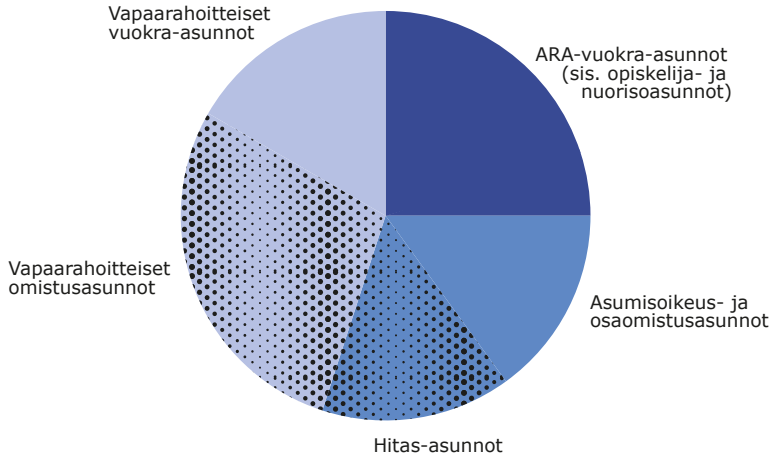
vien asuntojen määrää tuotannossa sekä parantaa huoneistojen kokojakauman ohjausta paremmin kysyntää vastaavaksi. Kysynnän mukaan voidaan uudiskohteita rakentaa mm. eri alueille hieman eri tyyppisellä asuntojakaumalla. Perheasunnolla tarkoitetaan vähintään kahden makuuhuoneen asuntoa. Joustava huoneistotyyppiohjaus on ulotettu koskemaan Hitas- ja sääntelemättömiä omistusasuntotuotantoa. Ohjaus ei koske vuokra- eikä asumisoikeusasuntoja.

Perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistus- asuntotuotannosta turvataan. Varmistetaan omistus- tuotannon perheasuntojen määrä, tuotannon laatu ja muuntojoustavuus.

Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistus- asuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuin- rakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Lautakunta voi perustelluista syistä poiketa tästä rajasta alueilla, joilla perheasuntojen määrä on jo riittävä.

Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta sääntelemättömän omistustuotannon osalta.

Kuva 22. Huoneistotyyppisääntely kohdistuu vain omistusasuntotuotantoon (kuvassa rasterilla).



Kuvio: Kaupunginkanslia.



Kuva: Tero Pajukallio.

III ASUINALUEET

Erilaiset kaupunginosat kehittyvät houkuttelevina asuinalueina, ja niistä muodostuu toiminnallisesti eheä Helsinki. Uusista alueista rakentuu persoonallisia ja asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä tuetaan täydennysrakentamisella.



HALLINTA- JA RAHOITUSMUOTO-ohjauksen lisäksi tärkeä keino monipuolisen asukasrakenteen ylläpitämiseksi on asumisen ja asuinalueiden yleisestä laadusta ja kiinnostavuudesta huolehtiminen. Laadukkuuteen sisältyvät esimerkiksi hyvät liikenneyhteydet sekä alueen palvelut kuten päiväkodit, koulut, terveydenhuolto sekä muut julkiset palvelut. Asuinalueiden toiminnalliseen monipuolisuuteen sekä saavutettavuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta yksikään alue ei jäisi erilliseksi saarekkeeksi kaupunkirakenteen laidalle tai toiminnoiltaan pelkästään asumisen paikaksi.

Helsingin kaupunginosat ovat erilaisia, ja väestön sosioekonominen rakenne on pitkälti sidoksissa asuntokannan rakenteeseen. Pientalo- ja omistusasuntovaltaisilla alueilla sekä tulo- että koulutustaso ovat keskimääräistä korkeampia. Vastaavasti alueille, joilla on paljon valtion tukemaa vuokra-asuntotuo-

tantoa, on valikoitunut heikommin koulutettua sekä pienituloisempaa väestöä. Alueellisia hyvinvointieroja ei voida kaventaa pelkästään asuntokantaa monipuolistamalla eikä asuntopolitiikka tarjoa ratkaisuja tuloeroihin, työttömyyteen tai sosiaalisiin ongelmiin. Aluesuunnittelulla ja asuntopolitiikalla voidaan kuitenkin vaikuttaa väestörakenteen muodostumiseen sekä edesauttaa muiden tahojen toimintaedellytyksiä pitämällä asuinalueet elinvoimaisina ja estämällä liian yksipuolisen asukasrakenteen muodostuminen.

Täydennysrakentamisella voidaan vaikuttaa sekä kaupunginosien fyysiseen rakenteeseen että asukasrakenteeseen. Täydennysrakentamiseen sisältyy ajatus jatkuvasta kehittämisestä alueilla. Kaupunginosat muuttuvat ja edellyttävät erilaisia toimia eri aikakausina. Tavoitteena on, että kaikki asuinalueet säilyttävät kilpailukykynsä suhteessa toisiinsa ja naapurikuntien alueisiin.



Kuva: Simo Karisalo.

Tavoite 9

ASUINALUEIDEN ELINVOIMAISUUS

Projektialueille on vuosien 2012–2015 aikana valmistunut keskimäärin 51 prosenttia asunnoista. Eniten asuntoja valmistui ajanjaksolla Jätkäsaareen ja Kalasatamaan. Väestönkasvun ja asuntotuotannon ennustetaan olevan myös

vuosina 2016–2025 vilkkainta Jätkäsaareessa ja Kalasatamassa.

Vuosina 2012–2015 täydennysrakentamisen osuus valmistuneesta asuntotuotannosta on ollut keskimäärin 48 prosenttia. Eni-

Edistetään kestävästä kaupunkikehityksestä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys.

Keskeisimmät aluerakentamiskohteet seuraavina vuosina ovat Länsisatama, Kalasatama, Pasila, Kruunuvuorenranta, Kuninkaantammi ja Honkasuo. Tulevan asuntotuotannon näkökulmasta suunnittelun etenemistä edistetään Malmin lentokentän, Koivusaaren ja Östersundomin alueilla. Näiden alueiden osuus asuntotuotannosta on noin 60 prosenttia.

Asuntorakentamisesta 40 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena. Tuotantotavoitteen turvaamiseksi täydennysrakentamisen koordinaatiota vahvistetaan, kehitetään prosesseja ja kannusteita sekä poistetaan täydennysrakentamisen esteitä mm. yhteistyössä valtion kanssa.

Asuntotuotantotavoitteen toteuttamiseksi tulee huolehtia riittävästä eri puolilla kaupunkia olevasta asemakaavavarannosta sekä varmistaa tonttien rakentamisedellytykset. Täydennysrakentamisalueen asemakaavoitusta ohjelmoidaan nykyistä järjestelmällisemmin.

Alueilla, joiden asuntokanta on yksipuolista ja uudistuotanto vähäistä, uusi asuntokantaa monipuolistava täydennysrakentaminen on tärkein tavoite.

Jatketaan autopaikattomien ja vähäautopaikkaisten asunto-kohteiden toteuttamista erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Tehokkaaseen ja edulliseen pysäköintiin pyritään keskitetyn pysäköinnin, vuorottaispysäköinnin sekä pysäköintipaikkojen vaiheittaisen toteuttamisen avulla.

ten asuntoja on valmistunut Vattuniemeen, Alppikylään, Kamppiin ja Herttoniemen yrittäjäalueelle. Asuntorakentamisennusteissa 2016–2025 täydennysrakentamisalueen osuuden valmistuvasta asuntotuotannosta ennustetaan olevan 33–44 prosenttia. Täydennysrakentamisalueen osuus asuntotuotannosta on ollut perinteisesti ennustettua korkeampi.

Asuntorakentamisennusteissa täydennysrakentamisalueen osuus asuntotuotannosta ja tontinvarauskannasta laskee vuoden 2020 tienoilla. Rakentamisennusteen mukaan projektialueiden kaavoitus on ohjelmoitu pidemmälle kuin täydennysrakentamisalueen. Projektialueille on ohjelmoitu vuosille 2020–2025 asemakaavaluonnoksien ja -ehdotuksien laatimista. Täydennysrakentamisalueelle vuosina 2020–2025 kaavoitetuksi suunnitellut asuntorakentamisen kerrosalat eivät ole noina vuosina asemakaavaluonnoksina tai -ehdotuksina, vaan vain suunnitteilla, 78–90 prosenttia suunnitellusta kaavoituskerrosalasta. Rakentamisennusteen mukaan täydennysrakenta-

misalueen asunnoista merkittävä osa valmistuu vuodesta 2020 eteenpäin omalle maalle. Yksityisen maan tuotannon ennustetaan tippuvan jopa puoleen nykyisestä.

Näyttäisi siltä, että täydennysrakentamisalueen kaavoitussuunnitelmat laaditaan lyhyemmällä aikajänteellä kuin projektialueilla. Investointien ennakointi on hankalampaa, koska kaavoituksen ja sitä kautta tontinluovutuksen aikajänne on projektialueita lyhyempi. Investointisuunnittelua ja väestöennusteita laaditaan seuraavalle 10 vuodelle ja sen vuoksi täydennysrakentamisalueen kaavoitustakin pitäisi pystyä ohjelmoimaan paremmin projektialueiden tapaan. Kaupungin tulisi suunnitella oman maansa kaavoitusta pidemmällä aikajänteellä, jotta tarvittaessa yksityisen maan tuotantoa voidaan paikata oman maan tuotannolla.

Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon alueen asuntojen nykyinen hintataso ja arvioida miten luodaan uusia viihtyisiä asumisratkaisuja vaikeuttamatta toteuttamiskelpoi-



Täydennysrakentamista Maunulassa.
Kuva: Simo Karisalo.

suutta esimerkiksi kalliilla pysäköintitratkaisuilla. Vähäisen asuntotuotannon ja alhaisen hintatason alueilla, joilla on paljon ara-vuokra-asuntotuotantoa, asemakaavaratkaisujen tulee tukea asuntotuotannon toteutumista sääntelemättömässä tai välimuodon tuotannossa. Toisaalta alueilla, joilla ei ole ennestään ara-vuokra-asuntotuotantoa, tulee erityisesti kaupungin maan hankkeissa luovuttaa tontteja myös ara-vuokra-asuntotuotantoon. Helsingissä on myös rakennuskantaa, jonka kohdalla on tarkoituksenmukaista peruskorjauksen sijaan tutkia purkavaa saneerausta ja samalla tontin käytön tehostamista.

Täydennysrakentamisalueella yksityisellä maalla ja erillispientaloilla on toteutuneessa asuntotuotannossa projektialueita suurempi merkitys. Koska yksityiselle maalle ei juuri valmistu ara-vuokra-asuntotuotantoa, täydennysrakentamisalueella sääntelemättömän omistus- ja vuokratuotannon osuus on projektialueita korkeampi. Toisaalta täydennysrakentamisalueella monilla alueilla ara-vuokra-

asuntojen osuus asunnoista on melko korkea, joten alueiden ara-vuokra-asuntojen osuus on kaupungin hallintamuototavoitteen mukainen tai korkeampi. Projektialueilla pääosa tuotannosta valmistuu kaupungin maalle ja valmistuneen asuntotuotannon jakauma noudataa kaupungin hallintamuototavoitetta.

Täydennysrakentamisalueella uudistustuotannossa kaupungin maalla tehdään aina hallintamuototarkasteluja ja otetaan huomioon ympäröivä rakenne. Tasapainoisen kaupunkikehityksen kannalta ara-vuokra-asuntotuotannolla ei haluta kuormittaa alueita, joilla on vaarana eriytymiskehitys. Viime vuosina ara-vuokra-asuntotuotantoa on valmistunut alueille, joiden ara-vuokra-asuntotuotannon osuus asunnoista on yli 30 prosenttia.

Kaupungin maan täydennysrakentamishankkeissa sekä kaupungin kiinteistöyhtiöiden lisä- ja täydennysrakentamissuunnitelmien yhteydessä tulee laatia alueen hallintamuototarkastelu tasapainoisen kaupunkirakenteen turvaamiseksi. Kohteita toteutetaan



Juutinraamankatu 6 Jätkäsaarella.
Kuva: Antti Pulkkinen.

monipuolisesti eri hallintamuotoihin myös olemassa olevan ara-vuokra-asuntotuotannon lomaan.

Kaupunki on tehnyt viime vuosina määrätietoisesti työtä täydennysrakentamisen edistämiseksi. Täydennysrakentamismahdollisuuksia on kartoitettu kaupungin kiinteistöyhtiöissä ja yleisten rakennusten tonteilla, prosesseja on kehitetty ja täydennysrakentamisen haasteita on selvitetty. Täydennysrakentamisen koordinoitua on tarkoituksenmukaista vahvistaa. Kaupunki on kehittänyt kannusteita täydennysrakentamisen edistämiseksi. Tulevalla ohjelmakaudella arvioidaan kannustimien vaikuttavuutta sekä niiden edelleen kehittämistä.

Kaupunginhallitus hyväksyi 17.2.2014 Helsingin pysäköintipolitiikan ja antoi päätöksessään suuntaviivoja jatkovalmistelulle. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan tulisi laatia selvitys pysäköintipaikkojen monikäyttöisyydestä, tunnistaen ja poistaen vuorottaiskäytön esteet. Lisäksi tulisi laatia hallintokun-

tien yhteistyönä pelisäännöt autottomien ja vähäautoisten kohteiden toteuttamiselle. Kaupunginhallitus antoi myös toimeksi päivittää työpaikka-alueiden autopaikkamäärien laskentaohjeet seudullisesti, laajentaa asukas-pysäköintijärjestelmää uusille alueille sekä korottaa asukas-pysäköintitunnuksen hintaa. Kaupunginhallitus totesi myös, että autopaikkamäärät määrätään jatkossakin asemakaavassa ja toteutetaan samassa tahdissa rakentamisen kanssa, pysäköinti voi perustua myös keskitettyyn pysäköintiin, jossa eri toimijoiden roolit, rahoitusvastuut ja tehtävät tulee selvittää.

Asuintonttien sekä toimisto- ja liiketilojen pysäköintipaikkojen uudet laskentaohjeet on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 15.12.2015. Kaupunkisuunnittelulautakunnassa on käsitelty myös Helsingin pysäköinnin maksamisen kehittämistä sekä asukas- ja yrityspysäköintijärjestelmän ehtojen tarkistamista. Tietoa kokemuksista koskien autopaikattomia ja vähäautopaikkaisia kohteita ei ole koottu yhteen.



Kalasadama on yksi Helsingin tärkeimmistä aluerakentamiskohteista lähivuosina. Kuva: Tero Pajukallio.

IV ASUNTOKANTA

Huolehditaan asuntokannan kunnosta sekä edistetään energiatehokkuutta asuntorakentamisessa ja olemassa olevassa asuntokannassa. Asuntorakentamista kehitetään tukemalla erilaisten talotyyppien rakentamista, omatoimista rakennuttamista sekä erilaisten asumiskonseptien toteuttamista. Parannetaan asuntojen soveltuvuutta elinkaari-asumiseen sekä edistetään hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.



HELSINGIN ASUNTOKANTA käsitti vuoden 2014 lopussa 346 751 asuntoa. Asuntokannasta yksioiden ja kaksioiden osuus on lähes 60 prosenttia ja asunnoista 86 prosenttia sijoittuu kerrostaloihin. Helsingin asuntokanta kasvaa vuosittain reilun prosentin vuosivauhdilla ja muuttuu hitaasti huoneistotyypijakaumaltaan ja talotyypeiltään monipuolisemmaksi.

Vanhemmassa asuntokannassa peruskorjaustarve kasvaa, kun voimakkaan esikauptumisen aikana rakennetut asuinkerrostalot tulevat korjausikään. Sekä uudistuo-

tannossa että vanhan kannan korjaus- ja perusrannustoiminnassa lähtökohtana tulee olla rakennusten pitkän käyttöiän mahdollistaminen laadukkailla ja kestävillä materiaalivalinnoilla sekä rakentamistavoilla. Myös asuntokannan muuntojoustavuus ja esteettömyyden huomioiminen ovat keskeisiä periaatteita. Helsingin asuntorakentamisen monipuolisuutta, moni-ilmeikkyyttä sekä asukaslähtöisyyttä tuetaan erityisillä kehittämis- ja pilottihankkeilla sekä tukemalla omaoimista rakennuttamista.



Kuva: Simo Karisalo.

Tavoite 10

ASUNTOKANNAN JA ASUNTORAKENTAMISEN KEHITTÄMINEN

Väestönkasvu ja asuntojen suuri kysyntä vaativat asuntokannan ja asuntorakenteen kehittämiseltä uusien ratkaisujen löytämistä. Vanhan rakennuskannan uusiokäyttö ja uudenlaisten seka- ja hybriditalojen rakentaminen monipuolistavat asuntorakentamista. Uusiokäyttöä tulee edistää elinkeinopolitiikan näkökulmat huomioiden. Pientaloasujien toiveisiin vastataan kaupunkimaista pientaloasumista kehittämällä. Vanhan asuntokannan houkuttelevuus säilytetään huolehtimalla kunnossapidosta ja laatutason nostamisesta mahdollisuuksien mukaan. Asemakaavallinen rakennuskannan suojele toteutetaan siten, ettei se vaikeuta asunto- ja rakennuskannan kehittämistä.

Asuntokannan kehittämisessä on huomioitava väestöryhmät, joilla on erilaiset asumisen tarpeet. Ikääntyvät, lapsiperheet ja

opiskelijat tarvitsevat erilaisia asumisratkaisuja. Elinkaariasumiseen soveltuvaa asuntokantaa tulee laajentaa. Hisseillä on suuri merkitys asumismukavuuteen kaikkien asukasryhmien kannalta. Esteetöntä rakentamista tavoitellaan rakentamismääräyskokoelman vaatimustason mukaisesti. Myös asuinympäristöjen suunnittelussa tulee laajemmin huomioida esteettömyysnäkökulma. Tilaratkaisut tulee suunnitella asukaslähtöisesti. Asuntorakentamisen kehittämisessä tulee edistää myös erilaisia rakentamisen tapoja tukemalla mm. omatoimista rakennuttamista ja rakentamista sekä ryhmärakennuttamista.

Kaupunki on turvannut rakennusmarkkinoiden toimivuutta mahdollistamalla uusien toimijoiden tulon asuntorakentamismarkkinoille tontinluovutuksen keinoin. Asuntotuotantotason pitäminen korkealla

Jatketaan monimuotoisen kerrostaloasumisen kehittämistä: lisätään vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä, ullakko- ja lisäkerrosrakentamista sekä mahdollistetaan seka- ja hybriditalojen rakentaminen.

Kaupungin toimin edistetään hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Edistetään omatoimista rakentamista ja rakennuttamista, kaupunkimaisten pientalojen rakennuttamista sekä ryhmärakennuttamista.

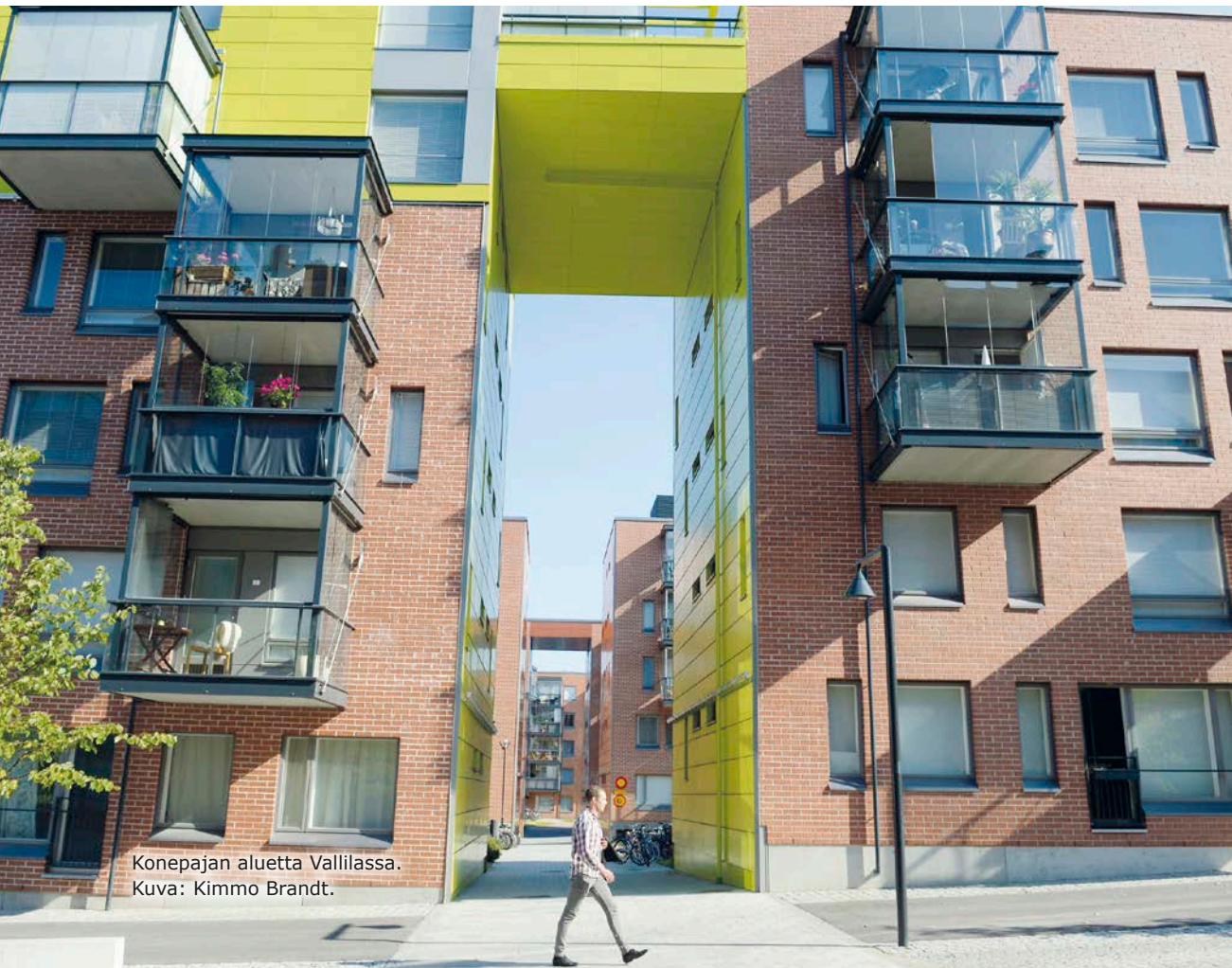
Edistetään uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien ja tuotantotapojen käyttöä sekä mahdollistetaan kiinteistökohtaisten energialähteiden käyttöönotto.

edellyttää monipuolista kokonaisuutta asuntorakennuttajia ja -rakentajia.

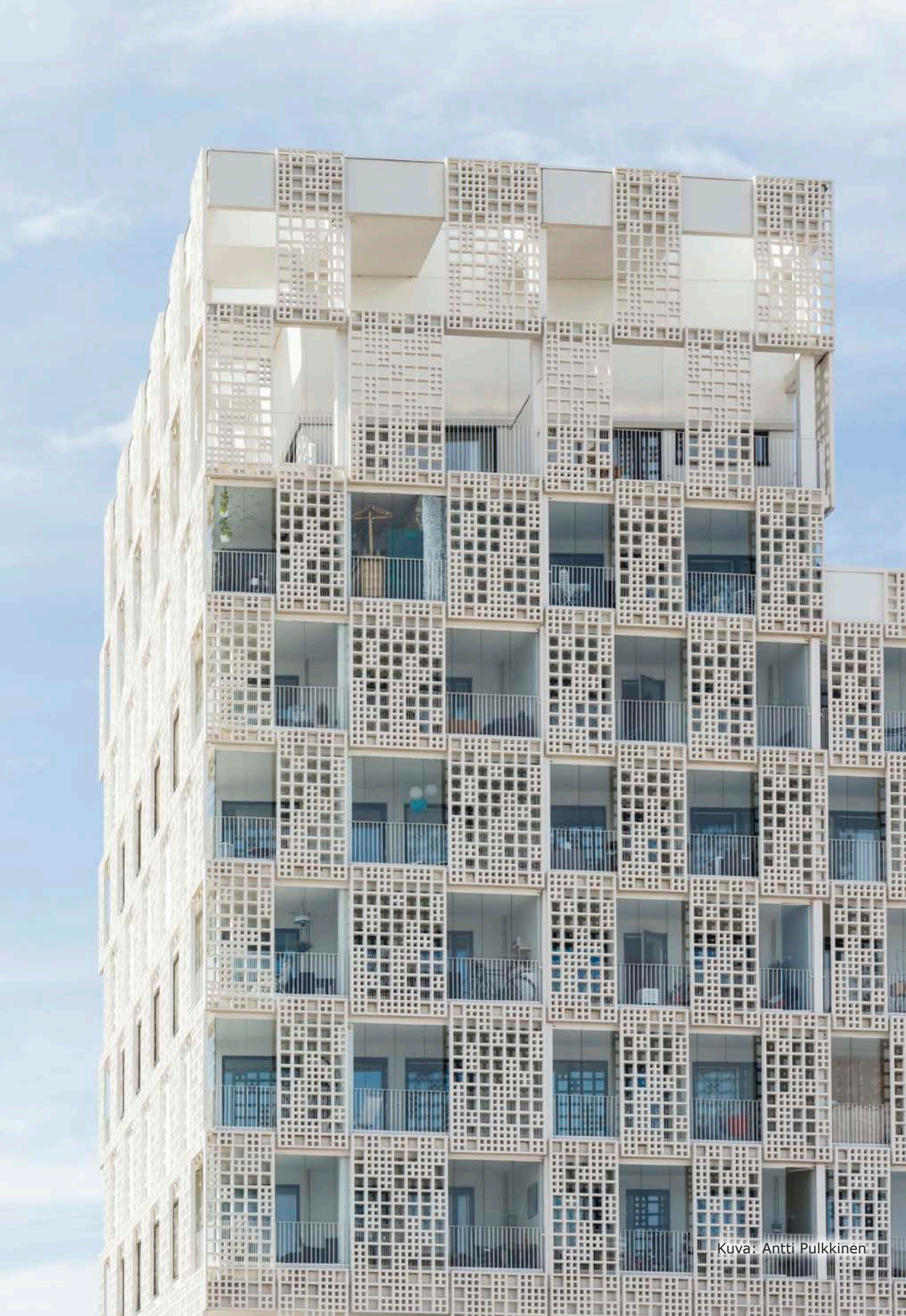
Ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi tiivis kaupunkiympäristö, tehokkaasti käytetyt tilat, energiatehokkaat rakennukset, viisas energian käyttö, uusiutuvien energialähteiden käytön lisääminen ja uusiutuvien sekä ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien käyttö ovat tär-

keitä kehittämistavoitteita. Ilmastonmuutokseen varaudutaan kaavoituksella ja erilaisilla rakennetun ympäristön teknisillä ratkaisuilla.

Asuntorakentamisen kehittämisen tukemiseksi jatketaan hallintokuntien välisenä yhteistyönä Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa. Ohjelma mahdollistaa systemaattisen asuntorakentamisen kehittämisen sekä tulosten hyödyntämisen myöhemmissä hankkeissa.



Konepajan aluetta Vallilassa.
Kuva: Kimmo Brandt.



Kuva: Antti Pulkkinen

Tavoite 11 KAUPUNGIN OMA ASUNTOKANTA

Helsingin kaupunki omistaa noin 60 000 asuntoa. Kaupungin asunto-omaisuus voidaan jakaa hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan kolmeen luokkaan: ara-rahoitteiset asumisoikeusasunnot, ara-rahoitteiset vuokra-asunnot sekä vapaarahoitteiset vuokra-asunnot.

Kaupungin ara-rahoitteisten asumisoikeusasuntojen omistus on keskitetty Helsingin asumisoikeus Oy:öön (Haso). Asuntoja on yhteensä noin 3 500.

Ara-rahoitteisia vuokra-asuntoja on yhteensä noin 49 000. Ara-vuokra-asuntojen omistus on keskitetty Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön (Heka). Vuoden 2016 alusta Hekaan siirtyivät noin 500 Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiön käytössä ollutta asuntoa sekä 52 Koy Ruskeasuon asuntoa. Lisäksi Oy Helsingin asuntohankinta Ab:n

omistuksessa on 1 600 ara-rahoitteista vuokra-asuntoa.

Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on yhteensä noin 7 000. Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot on pääosin keskitetty Koy Auranlinnaan, jolla on suorassa omistuksessaan noin 2 250 asuntoa. Lisäksi yhtiö hoitaa Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n 1 900 asuntoa, Kkoy Korkotukiasunnot -yhtiön 1 600 asuntoa sekä ns. lyhyen korkotuen asunto-osakeyhtiöiden noin 400 asuntoa. Kaupungin suorassa omistuksessa on lisäksi noin 700 asuntoa, mm. yksittäisiä Hitas-asuntoja.

Vuokra-asuntoja käytetään tavanomaisessa vuokra-asuntokäytössä, palvelussuhdeasuntoina ja erityisryhmien asuntoina. Palvelussuhdeasuntoina on noin 3 250 asuntoa, ja niitä käytetään ensisijaisesti rekrytoinnin tukena. Palvelussuhdekäyttöön liittyy virasto-

Kaupungin omistaman asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon säilymisestä sekä vuokran ja käyttövastikkeen kohtuullisena pitämisestä huolehditaan. Kaupungin asuntokannassa edistetään uusia asumisratkaisuja ja asukaslähtöisiä asumiskonsepteja.

Vuokra-asuntojen asukasvalinnassa pyrkimyksenä on monipuolinen ja alueellisesti tasapainoinen asukasrakenne.

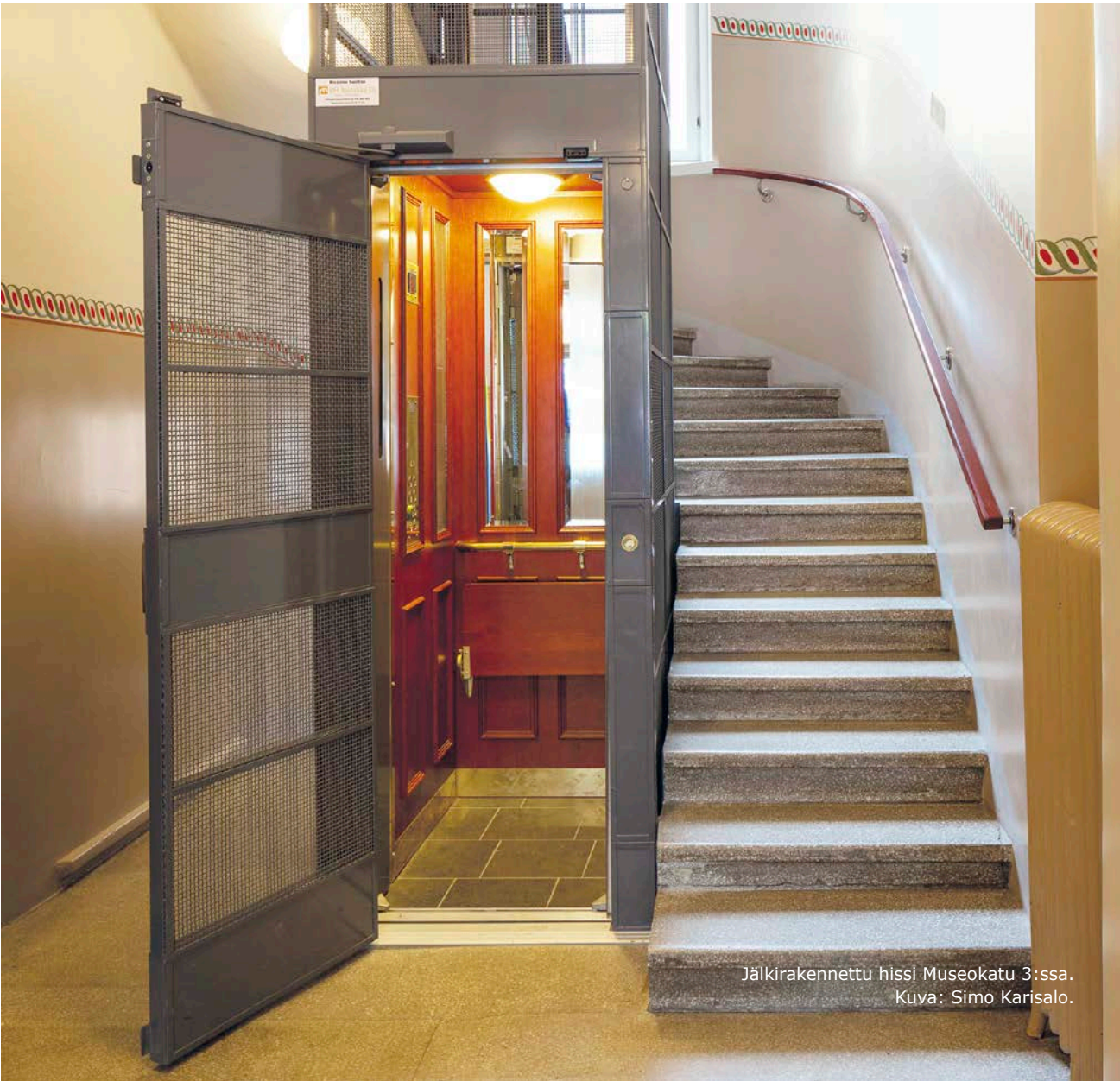
Asuntokannan peruskorjaustoiminnassa pyritään tavoitteellisesti D-energialuokkaan. Energian ominaiskulutusta vähennetään kaksi prosenttia vuodessa.

Kaupungin asunto-omaisuuden hallinnan kehittämistä jatketaan. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallinnon kehittämistä jatketaan.

jen vuokrasubventioita, ja asuntoja on varattu virastoille tarpeen mukaan. Merkittävä osa asunnoista, noin 1 900 asuntoa, on sosiaali- ja terveystieteiden käytössä.

Erityisryhmien käyttöön varattu on noin 9 000 kaupungin omistamaa asuntoa tai asuntopaikkaa. Lisäksi on kilpailutettu ostopalvelutoimintaa ja välivuokrattu ulkopuolisilta toimijoilta asuntoja erityisryhmien käyttöön.

Erityisryhmien käytössä on sekä normaalin asunnonvälityksen kautta haettavia asuntoja että sosiaali- ja terveystieteiden käyttöön välivuokrattuja asuntoja. Välivuokrattujen asuntojen määrä ja sijainti sovitaan hallintokuntien yhteistyönä. Asuntojen asukasvalinnasta vastaa sosiaali- ja terveystoimi. Kaupungin asumisoikeusasuntoja ei käytetä palvelussuhde- tai erityisryhmien asuntona.



Jälkirakennettu hissi Museokatu 3:ssa.
Kuva: Simo Karisalo.

V ASUKASRAKENNE

Turvataan eri väestöryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa. Asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä maahanmuuttajataustaisen väestön ja pienten asutokuntien määrän kasvuun.



HELSINGIN ASUNTO -ohjelmoinnin keskeinen periaate on sosiaalinen kestävyys, joka tarkoittaa paitsi tasapainoisen kaupunkija asukasrakenteen tukemista myös asukaslähtöistä asumisen kehittämistä. Kaupungin vastuulla on asuntotuotannon ohjaus siten, että erilaisilla asukkailla ja asukasryhmillä on mahdollisuus löytää tarpeensa ja maksukykyensä mukainen asunto.

Helsingin asunto-ohjelmoinnissa huomioidaan asuntopoliittisesti merkitykselliset asukasryhmät, joita ovat opiskelijat ja nuoret, lapsiperheet sekä pääkaupungin erityispiirteenä yhden hengen asuntokunnat. Asuntopoliittisissa toimenpiteissä kiinnitetään huomiota myös väestön ikääntymiseen. So-

siaalisen eheyden ja asukasrakenteen monimuotoisuuden takaamiseksi Helsingissä tuetaan myös ulkomaalaistaustaisten asukkaiden tasaisempaa sijoittumista alueellisesti sekä asuntojen eri hallintamuotoihin.

Erityisryhmien asumisessa on mielellään merkittävä valtakunnallinen muutosprosessi uudistettaessa palvelurakenteita ja purettaessa laitosrakenteita. Palveluja järjestettäessä tavoitteena on kotona asumisen tukeminen asiakaskohtaisesti räätälöityjen palvelujen avulla. Palvelurakennemuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kotona tai kodinomaisessa ympäristössä asuminen kaikille niille ryhmille, jotka tarvitsevat apua arkipäivässään.

Kuva: Simo Karisalo.



Tavoite 12

ASUKASRAKENTEEN MONIPUOLISUUS

Helsingissä asui vuoden 2014 alussa noin 57 000 lapsiperhettä. Perheitä on noin viidennes asuntokunnissa. Perheitä, joissa oli vähintään yksi alle kouluikäinen lapsi, on reilut 30 000. Neljäs alle 18-vuotiaista lapsista asuu yksinhuoltajaperheissä. Helsingissä perheet ovat hieman pienempiä kuin Suomessa keskimäärin, perheissä on keskimäärin 1,6 lasta.

Lapsiperheet asuvat muuta väestöä ahtaammin, kolmanneksella lapsiperheistä oli vuonna 2010 käytössään vähemmän kuin huone henkilöä kohti. Ahtaasti asuminen on lapsiperheissä yleisempää vuokralla asuvilla avio- ja avopariperheillä, joilla on alle 3-vuotias lapsi.

Helsingissä asuvat opiskelijat ja nuoret muodostavat suuren ryhmän pienituloisia kaupunkilaisia. Nuorten asumispreferensseistä tiedetään, että etenkin perheettömät nuoret ja opiskelijat asuvat mielellään keskeisellä paikalla ja tinkivät mieluummin asunnon koosta ja laadusta kuin sijainnista.

Nuorilla asukkailla on vaikutusta kaupungin ja sen alueiden elinvoimaisuuteen. Vuonna 2014 Helsingissä opiskeli 23 500 ammattikorkeakouluopiskelijaa ja 45 500 yliopisto-opiskelijaa eli yhteensä noin 69 000 opiskelijaa korkea-asteella. Yhteensä nuoria kaupunkilaisia (20–34-vuotiaita) oli Helsingissä vuonna 2014 noin 165 500 eli noin 27 pro-

Lapsiperheille sopivia asuntoja rakennetaan riittävästi uusille alueille sekä täydennysrakentamiskohteisiin. Huoneistotyyppiohjauksella varmistetaan perheasuntojen rakentaminen.

Lisätään asuntomarkkinoille tulevien nuorten sekä yksinasuvien kaupunkilaisten kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjontaa.

Ikäihmisille kohdennettuja asumisvaihtoehtoja toteutetaan kaikkiin hallinta- ja rahoitusmuotoihin. Esteettömiä asumisvaihtoehtoja lisätään täydennysrakentamisalueilla.

Vieraskielisen väestön asumisen tukemiseksi kehitetään edelleen asumisneuvontaa ja parannetaan eri asumisvaihtoehtoista tiedottamista.

Huolehditaan riittävästä vanhusten, kehitysvammaisten, päihde- ja mielenterveyskuntoutujien ja asunnottomien asuntotuotannosta.

senttia kaikista helsinkiläisistä. Merkittävä osa Helsingin pienistä asunnoista onkin opiskelijoiden ja nuorten vuokraamia.

Viime vuosina opiskelija- ja nuorisoasuntoja on valmistunut yli tavoitetason, ja asuntoja on rakenteilla lisää mm. uusiin merellisiin kaupunginosiin. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen rakentaminen on perusteltua, sillä opiskelijoiden ja nuorten sijoittumista muuhun asuntokantaan on viime vuosina heikentänyt asumisen hintataso, joka on näkynyt erityisesti pienten asuntojen vuokrata-son voimakkaana nousuna.

Valtakunnallisiksi tavoitteiksi on asetettu opiskeluaikojen lyhentäminen ja nopeampi valmistuminen korkeakouluista. Kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen on yksi keino tukea tätä tavoitetta mahdollistamalla toimeentulo vähäisemmällä ansiotulomäärällä. Opiskelija-asuntojen sijoittamisessa pyritään pääkaupunkiseudulla noudattamaan kampusperiaatetta eli sijaintia joko oppilaitosten tai hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Myös työssäkäyvien ja työmarkkinoille tulevien nuorten asunnontarpeesta huolehtiminen on tärkeä osa Helsingin asuntopolitiikkaa. Nuorisoasuntojen suunnittelussa keskeistä ovat samat asiat kuin opiskelijoidenkin asunnoissa eli asuntojen koon ja sijainnin tulee vastata nuorten tarpeita. Nuorisoasuntojen rakentamisen ja ylläpidon taustalla on myös tavoite nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisemisestä. Nuorisoasuntojen määrää lisäämällä tuetaan sekä työssäkäyvien nuorten itsenäistymismahdollisuuksia että syrjäytymisvaarassa olevien nuorten asumista ja toimeentuloa.

Lähes puolet Helsingin 318 000 asutuskunnasta on yhden henkilön asutuskuntia. Vielä 1970-luvun alussa yksinasuvien osuus oli alle 30 prosenttia, mutta kasvoi jatkuvasti vuoteen 2008 asti, jolloin osuus oli 49,8 prosenttia asutuskunnista. Senkin jälkeen yksinasuvien määrä Helsingissä on kasvanut 154 000 asutuskuntaan vuoden 2015 alkuun

mennessä, mutta suhteellinen osuus on kääntynyt hienoiseen laskuun (48,4 %).

Yksinasuvia on eniten 25–29-vuotiaiden ikäryhmässä. Yksin asuvista yli puolet on naisia. Nuorissa ikäluokissa sekä naiset ja miehet ovat hyvin edustettuina yksin asuvien keskuudessa. Keski-ikäen jälkeen yksin asuminen yleistyy naisilla. Vanhuksilla yksin asuminen on merkittävää erityisesti naisten kohdalla, 75 vuotta täyttäneistä naisista reilut 60 prosenttia asuu yksin.

Kantakaupungissa yksin asuvat ovat hieman nuorempia kuin 20 vuotta sitten. Kantakaupungin ulkopuolella vanhemmat yksin asuvat ovat kasvattaneet osuuttaan. Yksinasuminen on erityisen yleistä keskusta-alueella, paikoitellen joka toinen kantakaupungin asukas asuu yksin.

Syitä yksinasumisen lisääntymiseen Suomessa on useita. Keskeisimpiä niistä ovat nuorten kotoa muuton aikaistuminen, keskiikäisten miesten yksinasumisen lisääntyminen sekä eliniän piteneminen. Väestönmuutosennusteet ennustavat asutuskuntakoon yhä pienenevän ja yksinasumisen lisääntyvän seuraavien vuosikymmenien aikana. Pienten asuntojen kysyntä ylittää Helsingissä selvästi tarjonnan. Tällöin myös pienten asuntojen kysynnän jatkuvuus tulee huomioida asutustuotannossa.

Helsingissä asui vuoden 2015 alussa lähes 102 000 henkilöä, jotka olivat täyttäneet 65 vuotta. Ikäihmisten väestöosuus oli 16 prosenttia. 75 vuotta täyttäneitä oli 7 prosenttia väestöstä ja 85 vuotta täyttäneitä kaksi prosenttia. Vuoteen 2025 mennessä 65 vuotta täyttäneiden määrän ennustetaan kasvavan noin 124 000, mikä tarkoittaa 18 prosentin väestöosuutta. 75 vuotta täyttäneiden väestöosuus nousee yhdeksään prosenttiin, 85 vuotta täyttäneiden osuus säilyy noin kahdessa prosentissa.

Pääosa ikäihmisistä asuu asutokannassa muiden ikäryhmien joukossa. Helsingissä on Hitas-omistusasuntoja, asumisoikeus-

asuntoja, vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja sekä valtion tukemia vuokra-asuntoja, jotka on suunnattu ikäihmisille. Ikäihmisten asuntokohteeseen muuttavasta asuntokunnasta yhden tulee yleensä olla täyttänyt 55 vuotta.

Helsingin kaupunki omistaa muun muassa valtion tukemia vuokra-asuntoja, jotka on suunnattu ikäihmisille. Asuntoihin on asukasvalintakriteerit. Näitä asuntoja on Helsingin kaupungilta mahdollista hakea myös ryhmänä, joka mahdollistaa ystävien kanssa asumisen yhdessä. Sosiaali- ja terveystyövirasto on keskittänyt ikäihmisille suunnattua toimintaansa monipuolisiin palvelukeskuksiin, joissa esimerkiksi erilaisissa harrasteryhmissä voi tavata ikäihmisiä.

Ikäihmisten asumisen kehittämisen yhteydessä on puhuttu paljon yhteisöllisyydestä. Yhteisöllisyys merkitsee eri ihmisille eri asioita: osalle yhteistä asuntoa, toisille omassa asuintalossa sijaitsevia yhteistiloja, osalle ikäihmisille suunnattua toimintaa ja toisille alueellisia palveluita.

Helsinkiin on viime vuosina rakennettu useita ikäihmisten yhteisöllisiä asumiskohteita. Yhdistysten ryhmärakennuttamiskohteita, jotka ovat Hitas-omistusasuntoja, on valmistunut Arabianrantaan, Kalasatamaan ja Jätkäsaareen. Kaupunki on luovuttanut yhdistykselle tontin Hitas-ehdoin ja yhdistys on hankkinut tontille rakennuttajan. Kohteen asukkaat ovat sitoutuneet yhdistykseen määrittelemiin yhteistoimiin talossa. Rakennuttajilla on myös omia yhteisöllisyyttä tukevia toimintamalleja. Yhtenä esimerkkinä palkattu henkilö, joka tukee yhteisöllisyyttä ja asukkaat maksavat palkan vuokrassaan tai vastikkeessaan.

Käynnissä olevassa Stadin ikäohjelmassa on yhtenä teemakokonaisuutena valmisteltu Iätöntä asumista -osiota. Stadin ikäohjelma on sosiaali- ja terveystyöpalveluista säädetyn lain mukainen toimeenpanosuunnitelma ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemiseksi. Stadin ikäohjelmaa on valmisteltu sekä toimeenpanoa edistetty ja seurattu verkos-



Kuva: Simo Karisalo.

tossa, jossa on ollut mukana kaupungin vi-
rastoja ja liikelaitoksia, Helsingin vanhus-
neuvosto, palvelukeskusten asiakasneuvosto
ja järjestöjä. Iätöntä asumista -työryhmän ta-
voitteena on parantaa ikääntyneiden asumi-
sta ja lisätä kotona asumisen mahdollisuuksia
Helsingissä. Iätöntä asumista -työryhmäs-
sä on paneuduttu ikäihmisten asumisen ti-
lanteeseen, kerätty tietoa ja hyviä kokemuk-
sia. Lisäksi edistetään monipuolisten asu-
misvaihtoehtojen toteuttamista Helsinkiin.
Työryhmä jatkaa toimintaansa aktiivisesti ja
huolehtii osaltaan ikäihmisten asumismah-
dollisuuksien turvaamisesta.

Sosiaali- ja terveystieteiden ministeriö ja Suomen
Kuntaliitto ovat julkaisseet vuonna 2013 laa-
tussuositukset hyvän ikääntymisen turvaami-
seksi ja palvelujen parantamiseksi. Palvelura-
kennetavoitteet koskevat 75 vuotta täyttänei-
tä ja tähtäävät vuoteen 2017. Palveluraken-
netavoitteiden mukaisesti 91–92 prosenttia
75 vuotta täyttäneistä asuu kotona itsenäises-
ti tai arvioinnin perusteella myönnettyjen so-
siaali- ja terveyspalvelujen turvin.

Sosiaali- ja terveydenhuollon palvelu-
rakenneuudistus tulee mahdollisesti muut-
tamaan myös ikäihmisten asumista. Tämän
hetkisen esityksen mukaan sosiaali- ja ter-
veyspalveluiden järjestämisestä vastaisivat
kuntaa suuremmat itsehallintoalueet. Tällä
hetkellä sosiaali- ja terveysvirasto vastaa Hel-
singissä helsinkiläisten erityisryhmien asu-
misen ja palveluiden järjestämisestä, tähän
kuuluu myös ikäihmisten ympärivuorokau-
tinen hoiva. Osan erityisryhmien käyttöön
suunnatuista asunnoista omistaa Helsingin
kaupunki ja osa hankitaan ostopalvelui-
na yksityisiltä toimijoilta. Jos sosiaali- ja ter-
veyspalvelut siirtyvät itsehallintoalueen vas-
tuulle, helsinkiläisten ikäihmisten ja erityis-
ryhmien asumista ei mahdollisesti ole enää
sidottu kuntarajoihin. Tämä voi muodostaa
haasteita nykyisen kannan käytölle tulevai-
suudessa.

Vieraskielisen väestön määrä Helsingis-
sä ja Helsingin seudulla on kasvanut tasaisesti
1990-luvun alkupuolelta lähtien. Vieraskielisiä
oli vuoden 2016 alussa 14 prosenttia helsin-
kiläisistä. Eniten ulkomaalaistaustaisia asuk-
kaita Helsingissä on EU-maista sekä muualta
Euroopasta. Sen jälkeen suurimmat ryhmät
ovat aasialais- sekä afrikkalaistaustaiset.

Vieraskielisen väestön asumisen tarkas-
teleminen yhtenä ryhmänä hävittää ryhmän
sisäiset erot, jotka ovat huomattavia kuten
kantaväestönkin keskuudessa. Vieraskielis-
ten asuminen on kuitenkin Helsingissä eriy-
tynyt asuntojen hallintamuodon sekä asu-
misväljyyden suhteen. Vieraskielisistä selväs-
ti kantaväestöä suurempi osa asuu vuokra-
asunnossa, ja lähes puolet vieraskielisistä ta-
louksista asuu ara-vuokra-asunnoissa. Usein
syynä säänneltyihin vuokra-asuntoihin ha-
keutumiseen on kotitalouksien heikko tulo-
taso sekä tietyillä ryhmillä myös suuret per-
hekoot. Omistusasumisen pieni osuus vieras-
kielisillä selittyy osin taloudellisten resurssien
pienuudella sekä Suomessa vietetyn ajan ly-
hyellä kestolla. Vieraskieliset asuvat selvästi
ahtaammin kaikissa asuntojen hallintamu-
doissa verrattuna muuhun väestöön. Maa-
hanmuuttajataustaisen väestön alhaisempi
asumisväljyys ja vuokra-asuntoihin keskitty-
minen voivat pitkällä aikavälillä luoda jakoa,
joka vaikuttaa negatiivisesti sosiaaliseen ko-
heesioon.

Vieraskielisen väestön osuuden kasvu on
ollut selvästi nopeampaa tietyillä Helsingin
osa-alueilla. Vuoden 2016 alussa vieraskieli-
sen väestön osuus ylitti Helsingissä 26 pro-
senttia kahdeksalla kaupungin osa-alueella
ja 20 prosenttia 11 osa-alueella (Viikin kam-
pusalue pois lukien). Monilla näistä alueis-
ta maahanmuuttajien osuus on merkittävän
suuri kaupungin omistamissa kiinteistöissä,
mutta myös muussa, etenkin vuokra-asun-
tokannassa. Ulkomaalaistaustaisten asukkai-
den suuri osuus alueella vaikuttaa peruspal-
velujen kuten koulujen ja terveydenhuollon

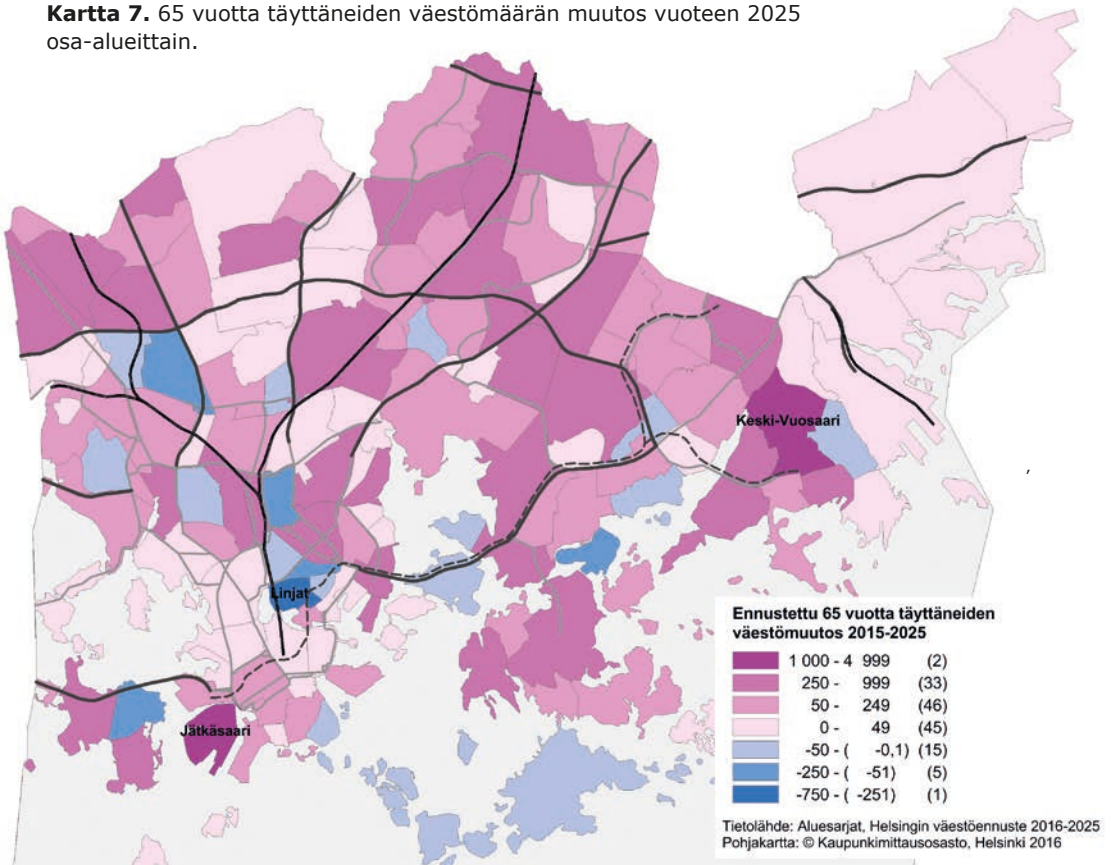
toimintaan vaatii palveluilta enemmän resursseja esimerkiksi tulkkauspalvelujen, kieltenopetuksen sekä ajallisten resurssien muodossa. Kaupungin vuokra-asuntojen välitys on keskeisessä asemassa kun pyritään tukemaan alueellisen asukasrakenteen monipuolisuutta. Kaupungin toimin tulee lisäksi huolehtia kaikkien asuinalueiden kokonaisvaltaisesta kehittämisestä, joka pitää sisällään alueelliset palvelut, peruskorjaukset, kaupunginosatapahtumat sekä toiminnan, jolla pyritään lisäämään yhteiskunnallista osallistumista. Keskeinen kokonaisuus maahanmuuttajien asumisurakehitystä ajatellen on tiedon jakaminen asumisen eri vaihtoehdoista ja asumisneuvojatoiminta. Parhaiten vieraskie-

listen liikkuvuuteen asuntomarkkinoilla vaikutetaan tukemalla työllistymistä.

Erytisyryhmien asumisen järjestäminen on kunnan lakisääteinen tehtävä. Erytisyryhmiin lasketaan kuuluviksi päihdeongelmaiset ja mielenterveyskuntoutujat, kehitysvammaiset ja vammaiset, lastensuojelusiukkaat, asumisessaan tukea tarvitsevat nuoret, hoivapalveluja tarvitsevat vanhuksat sekä kuntapaikan saaneet pakolaiset. Erytisyryhmiin luetaan myös pitkäaikaisasunnottomat.

Erytisyryhmien asumisessa merkittävä muutos on meneillään oleva laitospainopisteen siirtyminen kohti kotona ja kodinomaisessa

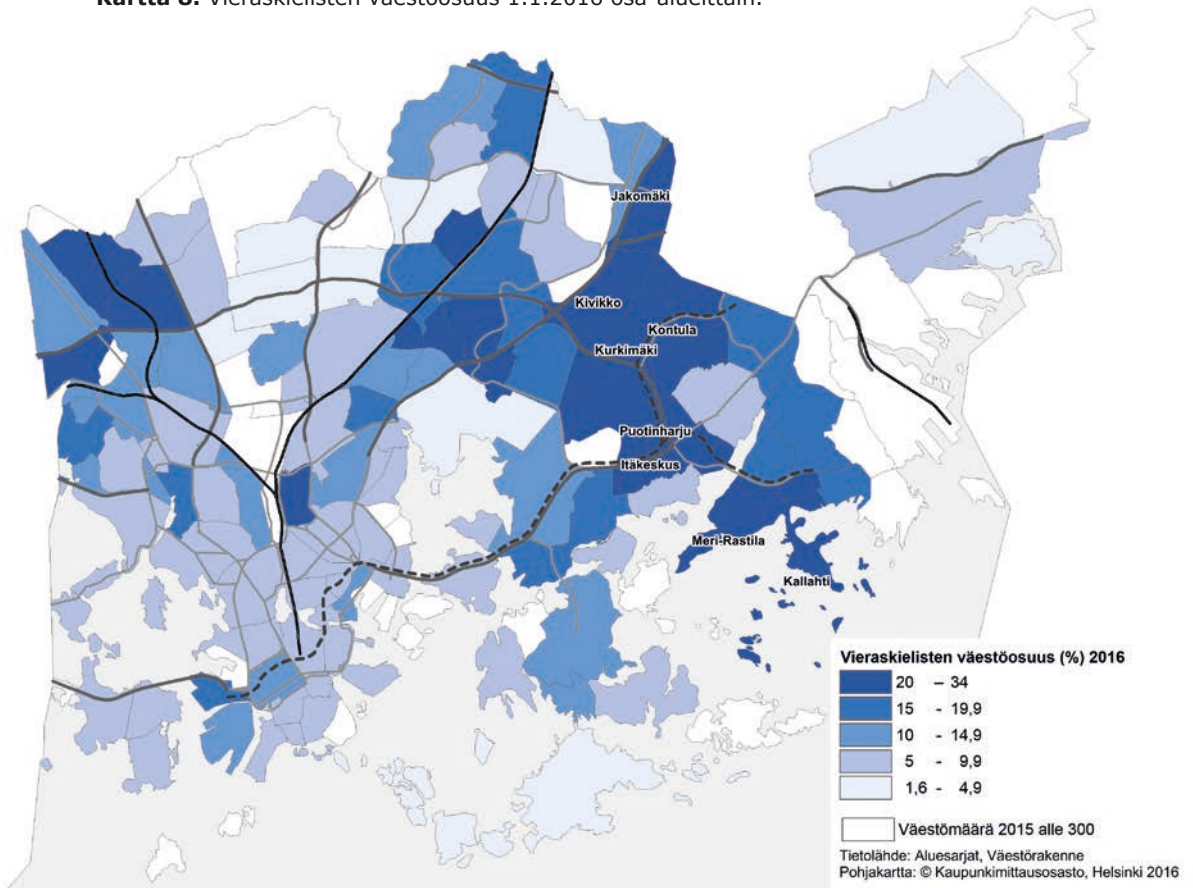
Kartta 7. 65 vuotta täyttäneiden väestömäärän muutos vuoteen 2025 osa-alueittain.



ympäristössä asumista erikseen tuotettavien palveluiden avulla. Suuret erityisryhmien laitokset eivät ole nykyisten tavoitteiden mukaisia, vaan asuminen tullaan pääasiallisesti järjestämään pieninä yksiköinä tai erillisinä asuintaloita tavallisissa asuintaloissa. Sosiaaliviraston järjestämisvastuulla olevat asumispalvelut tulevat painottumaan nykyistä enemmän vaativiin, ympärivuorokautisiin asumispalveluihin. Asuntojen ja lähiympäristöjen suunnittelulla ja toteutuksella tuetaan asukkaiden mahdollisuutta kotona asumiseen, omatoimiseen liikkumiseen ja normaalipalvelujen käyttöön.

Pitkäaikaisasunnottomuutta pyritään edelleen vähentämään. Ympäristöministeriön valmisteleva uusi kansallinen asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn keskittyvä toimenpideohjelma vuosiksi 2016–2019 käynnistyy vuoden 2016 aikana. Erillisten hankkeiden ja tukiasuntojen lisäksi kaupungin oman asunnonvälityksen kautta pyritään huolehtimaan pitkäaikaisasunnottomien pääsystä tavallisille asuntomarkkinoille. Nuorten asunnottomuutta voidaan ennaltaehkäistä, kun kiinnitetään erityistä huomiota lastensuojelun asiakkaana olleiden sekä todellisessa asunnottomuusuhassa olevien nuorten asunnon saamiseen. Asunnottomuuden vähentäminen

Kartta 8. Vieraskielisten väestöosuus 1.1.2016 osa-alueittain.



Kartta: Kaupunginkanslia. Lähde: Helsingin seudun Aluesarjat.

Helsingissä edellyttää kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tason pitämistä korkeana. Asunnottomuuden vähentämiseen ja ehkäisemiseen tähtäävää työtä pyritään tekemään aktiivisesti myös asumis- ja velkaneuvonnan avulla.

Valtakunnallisen KEHAS-ohjelman tavoitteena on, että vuonna 2020 kehitysvammaisia ei asu enää laitoksissa. Helsingin kehitysvammaisten laitospurku- ja asumisen kehittämishankkeen, ASU-hankkeen, puitteissa on toteutettu useita hankkeita vuosien 2008–2015 aikana. Hankkeita tarvitaan jatkossa lisää laitospurun ja kotona vielä asuvien kehitysvammaisten asumisen järjestämiseksi. Erilaisin kehittämishankkein voidaan lisäksi tukea vähemmän tukea tarvitsevien kehitysvammaisten asumista. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vapautuvien esteettömien vuokra-asuntojen jaossa huomioidaan liikumis- tai toimintarajoitteiset sekä pysyvästi vammaiset.

Pakolaisten osalta kunnan asuttamisvelvollisuus koskee valtion ja kaupungin välisen pakolaisten vastaanoton sopimuksen perusteella kuntapaikan saaneita pakolaisia. Helsinki on viime vuosina myöntänyt kuntapaikkoja lähinnä Helsingin ylläpitämistä vastaanottokeskuksista oleskeluluvan saaneille turvapaikanhakijoille sekä yksittäisille kiintiöpakolaisille. Kuntaan vastaanotetulle pakolaiselle järjestetään asianmukaiset palvelut sekä ensiasunto. Asuminen voidaan halutessa järjestää suoraan pysyvään kaupungin vuokra-asuntoon omalla vuokrasopimuksella. Tällä hetkellä Helsingistä kuntapaikan saaneet pakolaiset asutetaan välivuokrattuihin asiakas-asuntoihin. Välivuokrattu asiakasasunto toimii tilapäisenä asuttamisvaihtoehtona siihen saakka kunnes ensiasunto järjestyy. Pakolaiset eivät pääsääntöisesti alkuvaiheen asumisopastuksen jälkeen tarvitse erityistä tukea asumiseensa. Kotoutumispalvelujen avulla edistetään pakolaisten kotoutumista laaja-

alaisesti siten, että heidän palvelutarpeensa ei jatkossa eroa muiden kuntalaisten palvelutarpeista. Haasteena Helsingissä on pakolaisten siirtyminen tilapäisestä asumisesta tavallisille asuntomarkkinoille.

Kaupungin yleisenä linjana on jo pitkään ollut, että ikääntyneet ovat tavallisia asukkaita eikä kaupungilla ole tarvetta rakentaa heille erikseen asumista. Sosiaali- ja terveystoimen tavoitteena on rakentaa eri puolille Helsinkiä monipuolisia vanhusten palvelukeskuksia, joissa on pysyvän ja kuntouttavan väliaikaisen asumisen lisäksi tarjolla päivätoimintaa sekä muita palveluja, joita koko alueen asukkaat voivat käyttää. Näiden palvelukeskusten verkkoa pyritään laajentamaan tulevaisuudessa. Ikääntyneiden asumispalveluissa tavoitellaan kotona asumisen mahdollistamista valtaosalle asukkaista, jolloin erillisten palveluasuntojen rakentamistarve katsotaan tällä hetkellä melko pieneksi. Hoiva-asumisen paikkojen tarve kuitenkin kasvaa Helsingissä 2020-luvulla, kun ikääntyneiden määrä kasvaa.

Lähitulevaisuudessa eniten tuetun asumisen tarpeita on arvioitu olevan asunnottomilla, ikääntyneillä asukkailla, kehitysvammaisilla ja mielenterveyskuntoutujilla. Eliniän piteneminen sekä vanhimpien ikäluokkiin kuuluvien asukkaiden määrän kasvu vaikuttavat selvästi ikääntyneiden asumisen tukipalveluiden kysyntään. Ikääntyneiden sekä kehitysvammaisten palveluasumisen tarpeeseen vaikuttavat myös meneillään oleva laitospurkamisen prosessi sekä tavoite parantaa asumisen laatua. Myös mielenterveysongelmaisten ja asumisessaan tukea tarvitsevien asukkaiden määrän arvioidaan tulevaisuudessa kasvavan. Palvelujen tarpeessa arvioidaan tulevaisuudessa olevan entistä moniungelmaisempia ja entistä enemmän nuoria mielenterveyskuntoutujia. Jatkossa kaupungin on olennaista koota ja priorisoida vuosittain tilatarpeet kunkin erityisryhmän osalta.



ROSKAT
SKRÄP
LITTER

Hyvä



Roihuvuoren Kirsikkapuistossa vietetään keväisin hanami-juhlaa.
Kuva: Simo Karisalo.

Kaupunginvaltuuston hyväksymät toivomusponnit

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 22.6.2016 seuraavat kolme toivomusponntta.

1

Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kunnallistekniikan rakentaminen aikatauluteaan kaavojen vahvistumiseen niin, että tontit ovat rakennettavissa mahdollisimman pian kaavojen vahvistuttua.

(Kauko Koskinen)

2

Valtuusto edellyttää, että kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys siitä, miten pienempien kokonaisuuksien tarjoaminen rakentamishankkeissa ja tontinjaoissa toteutettaisiin, jotta taataan useampien pienempien ja keskisuurten toimijoiden osallistumismahdollisuus tarjouskilpailuihin.

(Silvia Modig)

3

Hyväksyessään AM-ohjelman ja sen myötä kohdassa 75 mainitun seuraavan selvityскеhotuksen ”Kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys syistä, miksi ARA- ja välimuodon tuotannon tavoitteita ei ole saavutettu ja ehdotetaan toimenpiteitä tavoitteisiin pääsemiseksi” kaupunginvaltuusto edellyttää, että selvitetään myös, miten tontinluovutusehtoja voidaan hyödyntää kyseisten tavoitteiden saavuttamiseksi.

(Kaarin Taipale)

Kaupunginhallituksen päätös

Kaupunginhallitus päätti 27.6.2016 kehottaa kaikkia kaupungin lauta- ja johtokuntia sekä virastoja ja liikelaitoksia noudattamaan kaupunginvaltuuston 22.6.2016 hyväksymää asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaa 2016.

Samalla kaupunginhallitus päätti kehottaa perustuen päätökseensä 6.6.2016 seuraavaa:

Kaupunginkanslia, kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistövirasto selvittävät ennen valtuustostrategian käsittelyä yhteistyössä seudun tutkimuslaitosten kanssa uusia malleja ja keinoja varmistaa kohtuuhintainen omistusasuntotuotanto (ns. "Hitaselvitys").

Kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys syistä miksi ARA- ja välimuodon tuotannon tavoitteita ei ole saavutettu ja ehdotetaan toimenpiteitä tavoitteisiin pääsemiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.12.2012 tekemä päätös huoneistotyyppien ja kokojen ohjaamisesta asemakaavoissa tuodaan 2016 loppuun mennessä uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa mahdollistamaan kokeiluja ja ottamaan käyttöön erilaisia malleja asuintonttien pysäköintipaikkojen rakentamiseksi niin, että pysäköintipaikoista tarvitsee toteuttaa tontin rakentamisen yhteydessä tapauskohtaisesti määritelty osuus. Lisäksi kaupunginhallitus toteaa, että käyttötarkoituksenmuutoksissa ja täydennysrakentamisessa alueilla, joissa asukaspysäköintitunnukset ovat käytössä kaupunkisuunnittelulautakunta voi perustelluista syistä poiketa autopaikkanormista.

Kaupunginhallitukselle valmistellaan virastojen yhteistyössä selvitys, miten voidaan järjestää erilaisia asuntorakentamisen kokeiluja, joissa voidaan poiketa AM-ohjelman linjoista ja kaupungin omista normeista. Selvitys tuodaan lautakuntaan ja kaupunginhallitukselle maaliskuuhun 2017 mennessä.

Selvitetään toimintamallia, jossa kaupunki takaisi ryhmärakennuttamiskohtien lainat siihen asti, kunnes rakennus kelpuutetaan vakuudeksi. Selvitys, arvio riskeistä ja mahdollinen toimintaehdotus tuodaan kaupunginhallitukselle 2016.

Kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys siitä, miten voidaan vaatia suurten kerrostalokohteiden elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen laskenta. Tiedon tulee olla myös julkisesti saatavilla.

Vielä kaupunginhallitus päätti kehottaa seuraavassa mainittuja tahoja toimimaan seuraavasti ohjelman tavoitteiden toteuttamiseksi.

OHJELMAN TOTEUTUMISEN SEURANTA

Kaupunginkanslia huolehtii ohjelman toteutumisen seurannasta ja raportoinnista kaupunginvaltuustolle sekä erillisten selvitysten koordinoinnista kaupunkitasoisesti.

Päämäärä I MAANKÄYTTÖ

Kiinteistövirasto hankkii yhdyskuntarakentamiseen soveltuvaa maata kaupungin omistukseen sekä vastaa tarvittaessa maan lunastuksista sekä etuosto-oikeuden käyttämisestä. Kiinteistövirasto huolehtii kaupunkisuunnitteluviraston kaava- ja valmisteiden yhteydessä maankäyttösopimusten tekemisestä ohjelman periaatteiden mukaisesti niin, että hallinta- ja rahoitusmuotojakauma vastaa ohjelmassa päätettyä.

Kiinteistövirasto huolehtii vuosittaisista tontinvarauksista ja -luovutuksista sekä menettelytapojen kehittämisestä. Kiinteistövirasto huolehtii yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa tontinvarauksikannan riittävästä tasosta sekä varauksikannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauman toteutumisesta.

Kiinteistövirasto huolehtii tontinluovutusehdoissa ohjelman mukaisen energiatehokkuusvaatimuksen toteutumisesta.

Kaupunginkanslia ja kaupunkisuunnitteluvirasto huolehtivat valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa (MAL) sovitusta MAL-suunnitteluyhteistyöstä. Kaupunginkanslia vastaa MAL-sopimuksen seurannasta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto kiinnittää asemakaavoja laatiessaan erityisesti huomiota kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiin ja siihen, että ohjelman mukaiselle asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakauman toteuttamiselle on asemakaavalliset sekä teknis-taloudelliset toteuttamisedellytykset alueelliset erityispiirteet huomioiden. Kaupunkisuunnitteluvirasto tuo päätöksentekoon riittävästi asuntokerrosalaa ohjelman mukaista asuntotuotantoa varten huomioiden tavoitteen kaavojen yksityiskohtaisuuden välttämistä.

Päämäärä II ASUNTOTUOTANTO

Kaikki kaupungin lauta- ja johtokunnat sekä virastot ja liikelaitokset luovat edellytykset ohjelman tavoitetason mukaiselle asuntotuotantomäärälle huolehtimalla prosessin sujuvuudesta ja rakennuskelpoisten tonttien viiveettömästä toteutuksesta sekä uusilla asuinalueilla että täydennysrakentamisalueella.

Kaupunginkanslia huomioi asuntotuotantotavoitteen vuosittaisen talousarvion laatimisen yhteydessä ja vastaa alueiden rakentamiskelpoisuudesta koordinoimalla eri virastojen ja laitosten toimenpiteitä.

Kiinteistövirasto vastaa yhteistyössä kaupunginkanslian ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa eri tavoin siitä, että koko kaupungin asuntotuotannon hallinta- ja

rahoitusmuotojakauma vastaa ohjelmassa esitettyä tavoitetta ja että tavoitteet toteutuvat myös valtion ja yksityisen omistamalla maalla.

Kaupunginkanslia ja kiinteistövirasto vastaavat yhteistyössä muiden hallintokuntien kanssa asuntotuotannon hallintamuotojakauman alueellisesta tasapainoisuudesta ja siihen liittyvästä valmistelutyöstä tontinluovutusten yhteydessä. Kaupunginkanslia vastaa hallintamuotojakauman toteutumisen seurannasta myös valtion ja yksityisen maan osalta.

Asuntotuotantotoimisto huolehtii sille varattujen tonttien rakennuttamisesta ja yhteistyössä kaupungin omistamien yhtiöiden kanssa rakentamisen suunnittelusta.

Kaupunginkanslia yhdessä hallintokuntien kanssa turvaa kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisedellytykset ja tonttivarannon riittävyyden ohjelmassa määriteltyjen tavoitteiden mukaisesti.

Kaupunginkanslia yhdessä kiinteistöviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa huolehtii perheasuntojen määrästä ja alueellisesta painotuksesta ohjelman tavoitteiden mukaisesti. Kiinteistövirasto toteuttaa tontinluovutuksessa ohjelmamukaista huoneistotyyppijakauman ohjausta. Kaupunkisuunnitteluvirasto toteuttaa huoneistotyyppijakauman ohjausta valtion omistamalla ja yksityisellä maalla asemakaavamääräyksillä. Virastojen tulee yhteistyössä huolehtia, että huoneistotyyppijakauman ohjaus tontinluovutuksessa ja asemakaavamääräyksillä noudattaa samoja periaatteita.

Päämäärä III ASUINALUEET

Kaupunginkanslia koordinoi toimia asuntotuotannon edellytysten varmistamiseksi sekä asuinalueiden kehittämiseksi eri alueilla. Kaupunkisuunnitteluvirasto huolehtii kaavoituksen ohjelmoinnista siten, että vuosittaisen asuntotuotantotavoitteen edellytykset varmistuvat ja ohjelmointi vastaa aikajänteeltään muuta kaupungin pitkän aikavälin suunnittelua (investointiohjelma, asuntorakentamisennuste, väestöennuste).

Kaupunginkanslia koordinoi täydennysrakentamista ja vastaa prosessien kehittämistä yhteistyössä hallintokuntien kanssa. Kaupunginkanslia edistää täydennysrakentamisen esteiden poistamista yhteistyössä eri tahojen, mm. valtion kanssa. Kiinteistövirasto laatii yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginkanslian kanssa selvityksen nykyisten täydennysrakentamisen kannusteiden vaikutavuudesta ja tekee ehdotukset kannusteiden kehittämisestä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto huolehtii riittävästä sekä alueen teknis-taloudelliset että sosiaaliset lähtökohdat huomioivasta asemakaavatuotannosta täydennysrakentamisalueella.

Kaupunginkanslia huolehtii yhdessä kiinteistöviraston kanssa, että täydennysrakentamisalueen uudistuotannon hallinta- ja rahoitusmuodot tukevat tasapainoista kaupunkikehitystä. Kaupunginkanslia laatii kaupungin kiinteistöyhtiöiden täy-

dennysrakentamishankkeista hallinta- ja rahoitusmuototarkastelut ja yhteistyössä kiinteistöviraston kanssa määrittelee uustuotannolle nykyrakennetta monipuolista- van hallinta- ja rahoitusmuotojakauman.

Kaupunkisuunnitteluvirasto laatii yhteistyössä kiinteistöviraston ja kaupungin- kanslian kanssa selvityksen toteutuneista autopaikattomista ja vähäautopaikkaisista asuntokohteista sekä laatii selvityksen pohjalta periaatteet autopaikattomien ja vä- hääutopaikkaisten kohteiden toteuttamiselle.

Päämäärä IV ASUNTOKANTA

Asunto-osakeyhtiöille tarjottavaa neuvontaa jatketaan kaupungin hissiprojektin sekä rakennusvalvontaviraston ja kiinteistöviraston tarjoaman neuvonnan avulla.

Kaupunginkanslia vastaa yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistö- viraston, ja rakennusvalvontaviraston kanssa asuntorakentamisen kehittämisen ta- voitteiden toteuttamisesta asuntotuotannossa mm. jatkamalla Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa, edistämällä kaupunkimaiseen ympäristöön soveltuvan pientalorakenta- misen ja puurakentamisen lisääntymistä.

Helsingin kaupunki ja kaupungin omistamat asuinkiinteistöyhtiöt huolehtivat omistamansa asuntokannan suunnitelmallisesta peruskorjaamisesta sekä muusta kiinteistöjen arvon säilymiseen sekä asumisen laatuun vaikuttavasta huoltotoimin- nasta. Helsingin kaupungin asunnot Oy vastaa Heka-konsernin hallinnon kehittä- mistä sekä vuokratason kohtuullisena pitämisestä.

Kaupunginkanslia vastaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ulkopuolelle jää- vän kaupungin asunto-omaisuuden hallintaa koskevan kehittämisehdotuksen laa- timisesta.

Asuntotuotantotoimisto pyrkii kaupungin omassa asuntotuotannossa suosi- maan ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavia rakennusmateriaaleja sekä lisäämään puurakentamista.

Kaupungin kiinteistöyhtiöt huolehtivat, että niiden omistamassa kannassa energian ominaiskulutus vähenee 2 % vuodessa.

Päämäärä V ASUKASRAKENNE

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kiinteistövirasto, asuntotuotantotoimisto sekä kau- punginkanslia vastaavat siitä, että erilaisten kotitalouksien tarpeita ja toiveita vas- taavia asumismahdollisuuksia toteutetaan uusilla alueilla sekä täydennysrakenta- miskohteissa.

Kaupunginkanslia, kaupunkisuunnitteluvirasto ja kiinteistövirasto huolehtivat yhteistyössä esteettömien asuntokohteiden toteuttamisen edistämisestä eri puolille kaupunkia. Erityisesti tulee huolehtia ikäihmisille sopivien kohteiden rakentamisesta myös täydennysrakentamisalueelle.

Liite 1. Sihteeristön kokoonpano 2015–2016

Asunto-ohjelmapäällikkö	Mari Randell (pj.)	Kanslia
Yleiskaavapäällikkö	Rikhard Manninen	Ksv
Yleiskaava-arkkitehti	Marja Piimies	Ksv
Asemakaavapäällikkö	Olavi Veltheim	Ksv
Asemakaava-arkkitehti	Annukka Lindroos	Ksv
Toimitusjohtaja	Sisko Marjamaa	Att
Kehittämispäällikkö	Ifa Kytösaho	Att
Osastopäällikkö	Markku Leijo	Kv
Osastopäällikkö	Sami Haapanen	Kv
Toimistopäällikkö	Pekka Saarinen	Kv
Johtava tonttiasiamies	Miia Pasuri (16.2.2016 alkaen)	Kv
Kaupunginsihteeri	Tanja Sippola-Alho	Kanslia
Aluerakentamispäällikkö	Kari Pudas	Kanslia
Toimitusjohtaja	Jaana Närö	Heka
Yliarkkitehti	Henna Helander	Rakvv
Kehityspäällikkö	Minna Maarttola	Kanslia
Johtava asiantuntija	Kimmo Heinonen	Kanslia
Hankepäällikkö	Juha Viljakainen	Kanslia
Kehittämisisinööri	Ville Vastamäki	Kanslia
Tutkija	Ari Niska	Tieke
Tutkija	Eija Rauniomaa	Tieke
Ympäristötarkastaja	Anu Haahla	Ymk
Ympäristösuunnittelija	Petteri Huuska	Ymk
Suunnitteluinsinööri	Timo Meuronen	Kanslia
Suunnitteluinsinööri	Anu Turunen	Kanslia
Suunnittelija	Riikka Henriksson	Kanslia
Suunnittelija	Riikka Karjalainen (siht.)	Kanslia

Liite 2. Ohjelman seurantamittarit ja toteutumisen arviointi

Tavoitteiden toteutumista seurataan vuositasolla sekä pääosin neljän vuoden keskiarvona. Asuntotuotannon vuosivaihtelut ovat merkittäviä ja suhdannetilanteesta riippuvaisia. Ohjelman tavoitteena on

pyrkä vaikuttamaan asuntotuotantoon pitkällä tähtäimellä. Ohjelman seuranta koostuu määrällisistä mittareista ja muusta tavoitteiden toteutumisen arvioinnista.

Alla olevaan taulukkoon on koottu ohjelman keskeiset määrälliset mittarit.

Ohjelman keskeiset määrälliset mittarit

	Tavoite/ vuosi	2016	2017	2018	2019	Toteutu- nut/kausi
Valmistuneet asunnot	6 000					
Ara-vuokra-asunnot	1 500/25%					
• opiskelija-asunnot	300					
• nuorisoasunnot	100					
• kaupungin ara-vuokra-asunnot	750					
Välimuodon asunnot	1 800/30%					
• kaupungin toteuttamat	750					
Sääntelemättömät asunnot	2 700/45%					
Alkaneet asunnot	6 000					
Ara-vuokra-asunnot	1 500/25%					
• opiskelija-asunnot	300					
• nuorisoasunnot	100					
• kaupungin ara-vuokra-asunnot	750					
Välimuodon asunnot	1 800/30%					
• kaupungin toteuttamat	750					
Sääntelemättömät asunnot	2 700/45%					
Asunnoille myönnetyt rakennusluvut	6 000					
Luovutetut tontit (kem²)	380 000					
• tonttivaranto	4 vuotta					
• varatut tontit (kem ²)	380 000					
Lainvoimaistuneet asemakaavat (kem²)	600 000					
• kaupunginvaltuuston hyväksymät asemakaavat (kem ²)	600 000					
• lautakunnan hyväksymät asemakaavat (kem ²)	600 000					
• asemakaavavaranto	5 vuotta					
Täydennysrakentamisalueen valmistuneet asunnot	40%					
• täydennysrakentamisalueen asemakaavat	40%					



Julkaisija Helsingin kaupungin kaupunginkanslia		
Tekijät Kaupunginkanslia/talous- ja suunnitteluosasto AM-ohjelmasihteeristö		Toimintayksikkö
Nimeke KOTIKAUPUNKINA HELSINKI Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016		
Sarjan nimeke Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisu		Sarjan numero 2016:19
Julkaisu-aika Syyskuu 2016	Sivuja, liitteet 92 sivua, 2 sivua	Kieli suomi
ISBN, painettu 978-952-331-146-6	ISBN, verkkojulkaisu 978-952-331-147-3	ISSN 2242-4504
ISSN, painettu 2242-4504	ISSN, verkkojulkaisu 2323-8135	ISSN-L 2242-4504
Avainsanat asunto-ohjelma, asuntopolitiikka, asuminen, asuntotuotanto, asuntokanta, asuinalueet, maankäyttö, maankäytön suunnittelu		
Tiivistelmä Kotikaupunkina Helsinki -ohjelma on kaupungin valtuuston 22.6.2016 hyväksymä asunto-rakentamista ja siihen liittyvää maankäyttöä ohjaava strateginen asiakirja. Ohjelma laaditaan Helsingissä valtuustokausittain. Ohjelmaan sisältyvät maankäytön ja asumisen visio, päämäärät sekä 12 tavoitekohtaa, joiden toteutumista seurataan vuosittain. Julkaisuun sisältyy myös kaupunginhallituksen ohjelmaa koskeva täytäntöönpanopäätös. Helsinki on väestöltään ja asutokannaltaan kasvava pääkaupunki, jossa maankäytön suunnitelmallisuuden sekä asuinalueiden kokonaisvaltaisen kehittämisen kautta rakennetaan viihtyisää ja asumisvaihtoehtoiltaan monipuolista kotikaupunkia. Helsingin asuinalueiden suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon keskeisiä periaatteita ovat sosiaalinen, taloudellinen ja ekologinen kestävyys. Ohjelman tavoitteissa korostuvat asuntotuotannon määrän pitäminen korkealla tasolla, erilaisiin elämäntilanteisiin sopivan urbaanin asumisen tarjonnan riittävyys sekä tasa-painoisen ja eheän kaupunkirakenteen periaatteet. Ohjelman tavoitteena on tukea uusien aluerakentamiskohteiden sujuvaa, tarkoituksenmukaista ja arkkitehtonisesti korkealaatuisia toteuttamista sekä jo olemassa olevien kaupunginosien aktiivista kehittämistä ja täydennys-rakentamista.		
Hinta	Jakelu Kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto	

KOTIKAUPUNKINA HELSINKI

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016

HELSINKI ON kotikaupunki jo noin 630 000 asukkaalle. Kaupungin väestö kasvaa yhä vauhdikkaasti ja asuntoja tarvitaan lisää sekä pienille kotitalouksille että lapsiperheille. Kaupungin asuntotuotantotavoite onkin nostettu 6 000 asuntoon vuodessa. Kaikille kaupunkilaisille tärkeitä ovat myös kotiin vievät liikenneyhteydet, lähipalvelut sekä kohtaamisen paikat, joiden suunnittelulla luodaan kaupunginosista eläviä ja kiinnostavia kaupunkiympäristöjä. Samalla kun uusia, innovatiivisia asumisen vaihtoehtoja kehitetään, huolehditaan myös kohtuuhintaisen asumisen edellytyksistä.

Kotikaupunkina Helsinki 2016 on kaupunginvaltuuston hyväksymä asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma. Ohjelmassa määritellään kaupungin tavoitteet maapolitiikalle, kaavoitukselle, tontinluovutukselle, asuntotuotannon määrälle ja monimuotoisuudelle, asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodon mukaiselle rakentamiselle, talotyyppien kehittämiselle sekä erityisryhmien asumisen järjestämiselle. Tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain.

Helsingin kaupunki

ISBN 978-952-331-146-6

