



# HEMSTADEN HELSINGFORS

Genomförandeprogram för boende och härméd sammanhängande markanvändning 2016





# **HEMSTADEN HELSINGFORS**

Genomförandeprogram för boende och härmed  
sammanhängande markanvändning 2016



**Helsingfors stad**  
Stadskansliet



Helsingfors stad, centralförvaltningens publikationer 2016:21

Redaktörer: Riikka Karjalainen

ISBN 978-952-331-163-3 (tryckt publikation)

ISBN 978-952-331-164-0 (nätpublikation)

ISSN-L 2242-4504

ISSN 2242-4504 (tryckt publikation)

ISSN 2323-8135 (nätpublikation)

Teckningar: Ilja Karsikas

Ombrytning: Mainostoimisto Visuviestintä Oy, Taina Ståhl

Tryck: Edita Prima Oy, 2016



## Förord



Foto: Mäija Astikainen

HELSINGFORS VÄXER i snabb takt. Folk flyttar till Helsingfors såväl från utlandet som från andra orter i Finland. Det behövs inte ens ett inflyttningsöverskott för att Helsingfors ska växa eftersom här årligen föds ett så stort antal barn.

Vi helsingforsare är nu 630 000. Inom de senaste sju åren har Helsingfors fått drygt 50 000 nya invånare. Behovet av nya bostäder är uppenbart på grund av den kraftiga tillväxten. Både prisstegringen på bostäder och den snabba hyresstegringen talar sitt tydliga språk: en ambitiös bostadsproduktion är nödvändig.

Bostadspolitiken i Helsingfors är viktig också med tanke på de finanspolitiska målen för landet som helhet. Folk måste kunna flytta till huvudstadsregionen för att studera och arbeta. Staten är därför med och höjer målet för bostadsproduktionen i Helsingfors genom att finansiera en del av det första projektet för en snabbspårvagn i Helsingfors, Spårjokern.

Målet för bostadsproduktionen i Helsingfors är i det här programmet höjt till 6 000 bostäder om året. Bland stadsfullmäktigeledamöterna, som är valda av helsingforsarna, råder stor enighet om att målet är viktigt. Tack vare detta finns det gott hopp om att målet nås.

Det blir inte billigt att bo i Helsingfors ens om 6 000 bostäder byggs varje år, men en tillräcklig bostadsproduktion är en förutsättning för att prisstegringen ska dämpas.

Helsingfors fortsätter att bygga bra, mångsidiga bostadsområden där de boende har en god livsmiljö. I de nya bostadsområdena kommer att finnas boende i blandade åldrar och med olika inkomstnivåer, hyresbostäder och ägarbostäder, olika typer av bostadsproduktion med ambitiösa miljömål. Bostadsområdena byggs för alla slags människor: för boende i alla åldrar, olika stora familjer, folk med varierande inkomster.

Helsingfors har alltid varit en stad för inflyttare. Det är fint att vi har en stad dit så många kommer för att arbeta och studera, skapa ett eget liv, förverkliga sin drömmar. Målen med det här programmet hjälper nuvarande och framtida invånare att hitta ett hem som förhoppningsvis gör att de lyckas bygga ett gott eget liv.

**ANNI SINNEMÄKI**  
*biträdande stadsdirektör*



# Innehåll

<b>FÖRORD</b> .....	5
<b>VISION FÖR BOENDE OCH MARKANVÄNDNING</b> .....	9
<b>DE BOSTADS- OCH MARKPOLITISKA HUVUDMÅLEN (I-V) OCH DELMÅLEN (1-12) I PROGRAMMET HEMSTADEN HELSINGFORS</b> ...	11
<b>UTGÅNGSPUNKTERNA FÖR BOENDE OCH MARKANVÄNDNING I HELSINGFORS</b> .....	17
Bostadsbeståndet i Helsingfors domineras av små bostäder och flervåningshus .....	18
Befolkningen i Helsingfors ökar, åldras och blir mångkulturell .....	19
Inflyttningsöverskott från utlandet och andra orter i Finland .....	22
Stor efterfrågan på bostäder stramar åt bostadsmarknaden .....	27
Helsingfors blir alltmer miljövänligt .....	30
Regionalt samarbete inom markanvändning, boende och trafikplanering .....	31
<b>I MARKANVÄNDNING</b> .....	33
Delmål 1 Markpolitik .....	35
Delmål 2 Reservering och överlåtelse av tomter .....	36
Delmål 3 Översiktsplanering .....	39
Delmål 4 Detaljplanering och detaljplanereserv .....	42
<b>II BOSTADSPRODUKTION</b> .....	45
Delmål 5 Bostadsproduktionens volym .....	47
Delmål 6 Upplåtelse- och finansieringsformer .....	50
Delmål 7 Stadens egen bostadsproduktion .....	54
Delmål 8 Fördelningen av bostadstyper inom bostadsproduktionen styrs .....	58
<b>III BOSTADSOMRÅDEN</b> .....	61
Delmål 9 Livskraftiga bostadsområden .....	63
<b>IV BOSTADSBESTÅND</b> .....	67
Delmål 10 Bostadsbeståndet och bostadsbyggandet utvecklas .....	69
Delmål 11 Stadens eget bostadsbestånd .....	72
<b>V INVÅNARSTRUKTUR</b> .....	75
Delmål 12 Mångsidig invånarstruktur .....	77
Hemställningsklämmor godkända av stadsfullmäktige .....	87
Stadsstyrelsens beslut .....	89
Bilaga 1. Sekretariatets sammanställning 2015–2016 .....	93
Bilaga 2. Uppföljningsmätarna för programmet och bedömningen av genomförandet .....	95
Presentationsblad .....	96





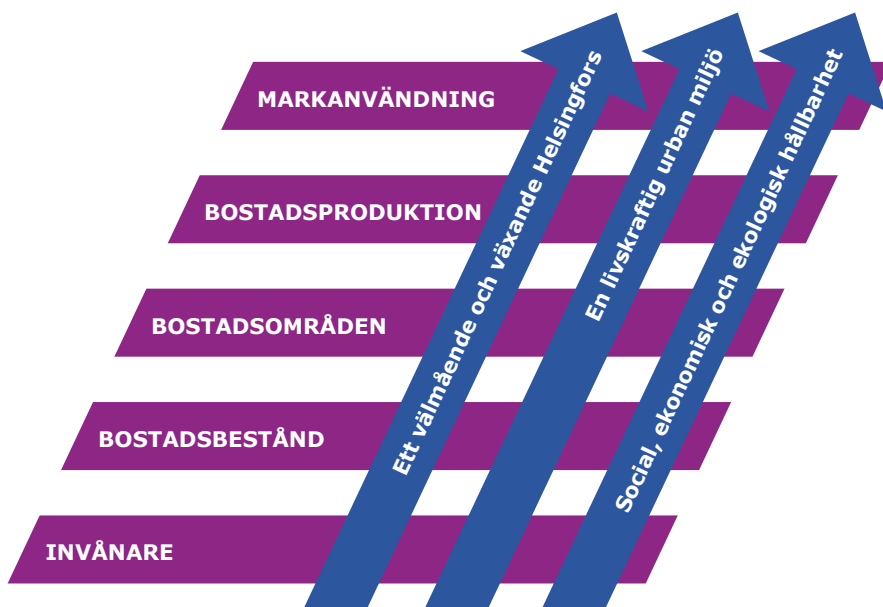
## VISION FÖR BOENDE OCH MARKANVÄNDNING

HELSINGFORS ÄR KÄRNAN för en välmående och växande metropol som erbjuder sina invånare högklassigt boende i en trivsam stadsmiljö.

Stadsdelarna bildar ett stadsbildsmässigt och funktionellt attraktivt Helsingfors där boende, vardagens tjänster och arbetsplatser är lätta att nå.

Den sociala, ekonomiska och ekologiska hållbarheten är viktiga principer för planering, byggande och underhåll av bostadsområdena. Helsingfors är föregångare i att främja den hållbara stadsutvecklingen.

**Figur 1.** Temahelheterna och riktlinjerna för visionen i programmet.





# DE BOSTADS- OCH MARK- POLITISKA HUVUDMÅLEN (I-V) OCH DELMÅLEN (1-12) I PROGRAMMET HEMSTADEN HELSINGFORS

## HUVUDMÅL I MARKANVÄNDNING

Principen för markanvändningen är en tät samhällsstruktur med goda kollektivtrafikförbindelser. Förutsättningarna för bostadsproduktionen säkerställs genom aktiv mark- och tomtpolitik och genom att se till att detaljplanereserven för bostadsproduktionen är på en tillräckligt hög nivå.

### Delmål 1 Markpolitik

Genom markpolitiken säkras det att utbudet av bostadstomter svarar mot efterfrågan och att samhällsstrukturen är sammanhängande.

Staden skaffar aktivt mark som lämpar sig för samhällsbyggande till ett rimligt gängse pris genom frivilliga affärer. Vid behov kan staden dessutom ty sig till andra lagstadgade åtgärder för markanskaffning, såsom markinlösen och förköpsrätt.

I detaljplaneändringsområdena ingås markanvändningsavtal vid behov. I de områden som saknar detaljplan ingås markanvändningsavtal bara i undantagsfall, till exempel i situationer där en betydlig del av en avtalsättning betalas i form av råmark som är viktig för staden.

### Delmål 2 Reservering och överlåtelse av tomter

Staden överlåter årligen tomter på sammanlagt minst 380 000 m<sup>2</sup> våningsyta för bostadsproduktion.

Tomtöverlåtelseerna utnyttjas aktivt som ett verktyg för styrning av kvalitetsnivån och upplåtelseformerna inom bostadsproduktionen.

Tomtreserveringarna hålls på en nivå som gör det möjligt att minst under fyra år bygga bostäder på stadens egen mark i enlighet med den fördelning av upplåtelse- och finansieringsformer som anges i programmet.

Staden förutsätter av de överlåtna flervåningshustomterna att kravet om klass C i energieffektivitet, som förutsätts för att få bygglov, tydligt uppfylls och underskriver E-talet 120 kWh/m<sup>2</sup> om året.

### Delmål 3 Översiktsplanering

År 2016 föreläggs stadsfullmäktige den nya generalplanen. Den nya generalplanen ska göra det möjligt att upprätthålla en tillräckligt stor detaljplanereserv och att uppnå det årliga detaljplanemålet för att staden ska kunna uppnå bostadsproduktionsmålet i enlighet med programmet.

Helsingfors förbinder sig till avtalet om markanvändning, boende och trafik (MBT-avtalet) och förutsätter detsamma av alla parter (staten och de övriga kommunerna i Helsingforsregionen).

#### Delmål 4 Detaljplanering och detaljplanereserv

Årligen utarbetas detaljplaner för bostadsproduktion på minst 600 000 m<sup>2</sup> våningsyta.

Detaljplanerna ska möjliggöra en fördelning av upplåtelse- och finansieringsformer enligt målen och bidra till förutsättningarna för en bostadsproduktion till rimliga priser. Särskilt avseende ska fästas vid att detaljplanerna är realiserbara. För att kunna minska antalet undantagsbeslut ska bostadsproduktionen göras smidigare genom att undvika alltför utförliga detaljplanekrav.

Detaljplanereserven ska göra det möjligt att minst under fem år bygga bostäder i enlighet med fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer.



## HUVUDMÅL II BOSTADSPRODUKTION

Bostadsproduktionen svarar mot stadens tillväxtbehov och produktionens målnivå är hög. Inom bostadsproduktionen säkerställs det att fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer är mångsidig och att bostadsstorlekarna motsvarar behovet och efterfrågan. Segregation mellan bostadsområdena förebyggs genom tväradministrativa åtgärder.

#### Delmål 5 Bostadsproduktionens volym

I Helsingfors byggs det årligen minst 6 000 bostäder genom nyproduktion och omdisponering. Förutsättningar skapas för att kunna höja den årliga bostadsproduktionen till 7 000 bostäder före år 2019.

#### Delmål 6 Upplåtelse- och finansieringsformer

Det årliga målet i fråga om upplåtelse- och finansieringsformerna för de målsatta 6 000 nya bostäderna är följande:

- 25 procents andel Ara-hyresbostäder (1 500 bostäder, varav 300 student- och 100 ungdomsbostäder)
- 30 procents andel bostäder av mellanformstyp (1 800 bostäder)
- 45 procents andel oreglerade hyres- och ägarbostäder (2 700 bostäder)

Om utfallet av den årliga andelen bostäder av mellanformstyp är 30 % eller högre, höjs målet för följande år automatiskt till 35 procent och andelen oreglerade bostäder sjunker till 40 procent.

Staten förutsätts förbinda sig till att följa fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer på sin egen mark och på den mark staten överläter. Staden styr genomförandet av fördelningen av upplåtelseformer på mark i privat ägo genom markanvändningsavtal.

Beslut om fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer i områdena fattas i tomtöverlåtelse- eller markanvändningsavtalsfasen i samarbete mellan förvaltningarna. Balansen mellan de olika formerna i områdena beaktas vid beslutet. Man strävar att undvika ensidighet i bostadsområdena. Ändringarna i bostadsbeståndet beaktas i helhetsgranskningen.

### **Delmål 7 Stadens egen bostadsproduktion**

Stadens eget bostadsproduktionsmål är att årligen bygga 1 500 bostäder.

Målet är att bygga 750 Ara-hyresbostäder (50 % av produktionen) och 750 bostäder av mellanformstyp, dvs. hitas-, bostadsrätts- eller delägarbostäder.

Oreglerade bostäder byggs bara i syfte att säkerställa en balanserad struktur i områdena.

Förutsättningarna för stadens egen produktion tryggas genom samarbete mellan förvaltningarna.

### **Delmål 8 Fördelningen av bostadstyper inom bostadsproduktionen styrs**

En tillräcklig andel bostäder som lämpar sig för familjer, dvs. bostäder med minst två sovrum, säkerställs inom produktionen av ägarbostäder. Antalet familjebostäder, produktionskvaliteten och bostädernas modifierbarhet tryggas inom ägarbostadsproduktionen.

Inom produktionen av flervåningshus förverkligas i genomsnitt 60–70 procent av byggrätten för bostadshus på de tomter på vilka det uppförs hitasbostäder som familjebostäder. På de tomter som staden överlåter för produktion av oreglerade ägarbostäder förverkligas 40–50 procent av byggrätten för bostadshus som familjebostäder. Nämnanden kan av motiverade skäl avvika från grän-

sen i de områden där antalet familjebostäder redan är tillräckligt.

Fördelningen av bostadstyper styrs främst med villkoren för tomtöverlåtelse. På statens mark och på mark i privat ägo kan styrning med detaljplanebestämmelser tillämpas i fråga om oreglerad produktion av ägarbostäder.

## **HUVUDMÅL III BOSTADSOMRÅDEN**

De olika stadsdelarna utvecklas som lockande bostadsområden som bildar ett funktionellt sammanhängande Helsingfors. De nya områdena blir personliga stadsdelar med en mångsidig invånarstruktur. Kompletteringsbyggandet främjar livskraften och trivselen i de befintliga områdena.

### **Delmål 9 Livskraftiga bostadsområden**

Den hållbara stadsutvecklingen främjas med beaktande av skillnaderna och differentieringsutvecklingen mellan områdena.

De viktigaste områdesbyggobjekten under de kommande åren är Västra hamnen, Fiskehamnen, Böle, Kronbergsstranden, Kungseken och Hongasmossa. Med tanke på den framtida bostadsproduktionen främjas planeringen i områdena Malms flygplats, Björkholmen och Östersundom. Dessa områden utgör ca 60 procent av hela bostadsproduktionen.

Sammanlagt 40 procent av bostadsbyggandet är kompletteringsbyggande. Samordningen av kompletteringsbyggandet stärks och processerna och stimulansåtgärderna utvecklas i syfte att trygga produktionsmålet. Dessutom avlägsnas hinder för kompletteringsbyggande bl.a. i samarbete med staten.

För att uppnå bostadsproduktionsmålet ska staden se till att detaljplanereserven är på en tillräckligt hög nivå för de olika delarna av



Maskinverkstadsområdet i Vallgård.  
Foto: Kimmo Brandt.

staden och säkerställa byggförutsättningarna på tomterna. Detaljplaneringen av områdena för kompletteringsbyggande planeras mer systematiskt än i nuläget.

Det viktigaste målet för områden med ett ensidigt bostadsbestånd och bara lite nyproduktion är att göra bostadsbeståndet mångsidigare genom komplette-ringsbyggande.

Byggandet av bilfria bostadsobjekt och objekt med få bilplatser fortsätter särskilt i närheten av goda kollektivtrafikförbindelser. Staden strävar efter effektiv och förmånlig parkering genom centraliserade bilplatser och dubbelutnyttjad parkering och genom att anlägga parkeringsplatser i faser.

## HUVUDMÅL IV BOSTADSBESTÅND

Det tas hand om att bostadsbeståndet är i gott skick och energieffektiviteten främjas inom bostadsbyggandet och i det befintliga bostadsbeståndet. Bostadsbyggandet utvecklas genom att stöda byggande av olika hustyper, egen byggtreprenad och genomförande av olika boendekoncept. Bostädernas lämplighet för livscykelboende främjas, likaså montering av hissar i gamla hus.

### Delmål 10 Bostadsbeståndet och bostadsbyggandet utvecklas

Staden fortsätter utveckla olika boendeformer i flervåningshus genom att öka återanvändningen av det gamla byggnadsbeståndet, vindsbyggandet och byggandet av nya våningar. Dessutom görs det möjligt att bygga hus med blandade upplåtelseformer och hybridhus.

Staden främjar med sina åtgärder monteringen av hissar i gamla hus.

Självbyggeri, egen byggtreprenad, byggande av urbana småhus och gruppbyggande främjas.

Likaså främjas användningen av förnybara byggmaterial och byggmaterial och produktions sätt som så lite som möjligt belastar miljön. Dessutom görs det möjligt att ta i bruk fastighetsspecifika energikällor.

### Delmål 11 Stadens eget bostadsbestånd

Staden sköter underhållet av sina egna bostäder och ser till att bostädernas värde och skick bibehålls och att hyrorna och bruksvederlaget är på en rimlig nivå. I stadens bostadsbestånd främjas nya boendelösningar och invånarorienterade bostadskoncept.

I valet av invånare i hyreshus strävar man efter en mångsidig och balanserad invånarstruktur i alla områden.

Inom ombyggnaden av bostadsbeståndet syftar man till att uppnå energiklass D. Den specifika energiförbrukningen minskas årligen med två procent.

Besittningen av stadens egen bostadsgendom fortsätter att utvecklas. Utvecklingen av Helsingfors stads bostäder Ab:s förvaltning fortsätter.

## HUVUDMÅL V INVÅNARSTRUKTUR

Möjligheterna för olika befolkningsgrupper att bo i huvudstaden säkerställs. I boendeplaneringen fästs särskild uppmärksamhet vid boendemöjligheterna för ungdomar som kommer ut på bostadsmarknaden, barnfamiljer, seniorer och invånare i specialgrupper och vid det ökade antalet stadsbor med invandrarbakgrund och små hushåll.

### Delmål 12 Mångsidig invånarstruktur

Ett tillräckligt antal bostäder som lämpar sig för barnfamiljer byggs i de nya områdena och

i kompletteringsbyggobjekten. Genom att styra fördelningen av bostadstyper säkerställs det att familjebostäder byggs.

Utbudet av hyresbostäder till rimliga priser för unga invånare som kommer ut på bostadsmarknaden och ensamboende ökas.

För seniorer byggs bostadsalternativ inom alla upplåtelse- och finansieringsformer. Tillgängliga bostadsalternativ ökas i kompletteringsbyggområdena.

Boenderådgivningen och informationen om de olika bostadsalternativen vidareutvecklas i syfte att stöda boendet för befolkningen med främmande modersmål.

Det tas hand om en tillräcklig bostadsproduktion för seniorer, utvecklingsstörda, klienter inom missbrukarrehabilitering och psykiatrisk rehabilitering och bostadslösa.





## UTGÅNGSPUNKTERNA FÖR BOENDE OCH MARKANVÄNDNING I HELSINGFORS

I GENOMFÖRANDEPROGRAMMET för markanvändning och boende dras riktlinjerna för Helsingfors stads bostads- och markpolitiska principer upp. Helsingfors växer kraftigt för tillfället och stadsstrukturen går igenom en viktig brytningstid. Hamnfunktionerna har flyttat till Nordsjö och bostadsbyggnandet pågår i de områden som har blivit lediga efter hamnfunktionerna i Västra hamnen, Fiskehamnen och Kronbergsstranden. Byggnandet av bostäder har inletts också i Mellersta Böle och Kungseken, och planeringen pågår i Malms flygfältsområde, på Björkholmen och i Östersundom. Stadsdelarna i ytterstadszonen utvecklas och förändras. I dessa områden spelar kompletteringsbyggnandet en viktig roll. Också ombyggnader av bostadsbeståndet är fortfarande aktuella i ytterstadsområdet.

Förutsättningarna för att kunna hålla Helsingfors bostadsproduktion på hög nivå är en tillräcklig general- och detaljplanereserv, en hög tomtreserveringsnivå på byggbar mark, effektivt samarbete mellan förvaltningar och andra samarbetsaktörer och en positiv ekonomi- och finansieringssituation. Samtidigt som det byggs nya stadsdelar ska det fortsättningsvis satsas på att bygga och utveckla ytterstadsområdet. Olikvärdigheten inom staden har ökat i takt med att de samhälleliga skillnaderna växer. Differentieringsutveck-

lingen har återspeglats även i bostadsområdena. Prisnivån på boende är hög och skillnaderna mellan stadsdelarna har blivit större också i fråga om prisnivån. Man vill sträva att säkerställa en balanserad stad genom att styra fördelningen mellan upplåtelse- och finansieringsformer inom bostadsproduktionen i hela staden och i områdena.

Den bostadspolitiska styrningen har i första hand som syfte att säkerställa boendemöjligheterna för vanliga helsingforsare och staden ska med sina egna åtgärder främja boende till rimliga priser. Vid planeringen av bostadsproduktion och bostadsområden ska man fästa avseende även vid specialbehoven hos de boende. Behoven hos barnfamiljer, seniorer och ungdomar som kommer ut på bostadsmarknaden ska beaktas vid planeringen, likaså efterfrågan på små bostäder som har blivit allt kraftigare i och med det ökade antalet enpersonshushåll. Det är dessutom stadens plikt att sörja för boende för specialgrupper som behöver stöd med boende.

Programmet betraktar Helsingfors förutom som en växande huvudstad också som en del av huvudstadsregionen med fyra städer och som en del av Helsingforsregionen med sammanlagt 14 kommuner. Behovet att samarbeta på regional nivå ökar i takt med befolkningen och trafikflödena i området.

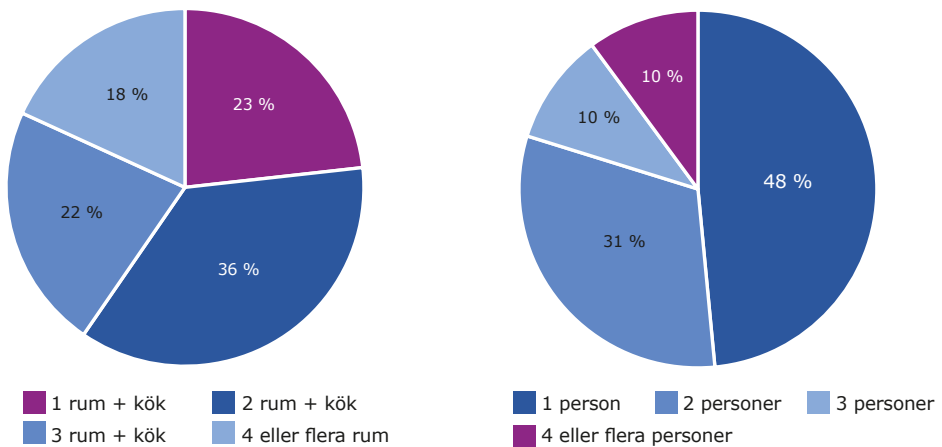
## Bostadsbeståndet i Helsingfors domineras av små bostäder och flervåningshus

Det fanns sammanlagt 346 751 bostäder i Helsingfors i slutet av 2014. Antalet bostäder har ökat med ca 1,3 procent sedan 2013. Flest bostäder byggdes på 1960-talet och färst på 1990-talet. Antalet bostäder är störst i stadsdelarna Främre Tölö och Bortre Tölö. En be-

tydligt stor del (74 %) av bostadsproduktionen på 1990-talet utgjordes av hyresbostäder med statligt stöd.

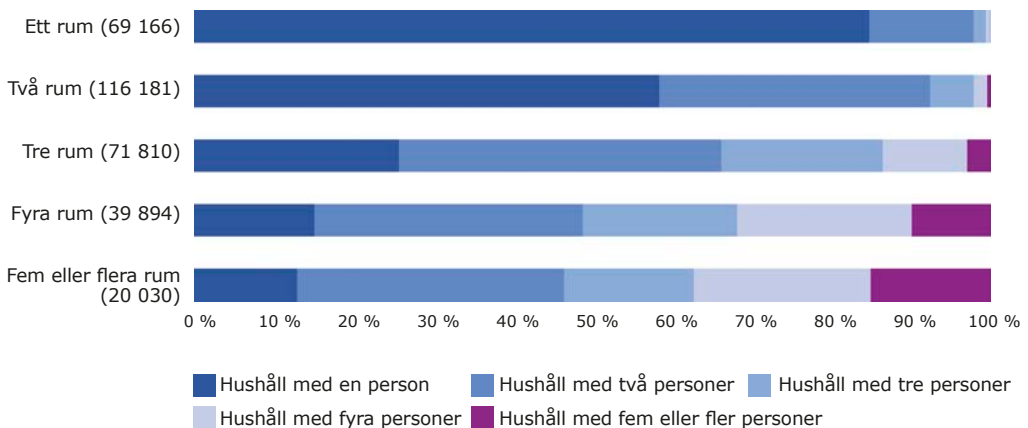
Bostadsbeståndet i Helsingfors domineras av flervåningshus i och med att 86 procent av alla bostäder ligger i flervåningshus. Andelen fristående småhus är åtta procent. Sammanlagt 43 procent är ägarbostäder och 46 procent hyresbostäder. Av hyresbostäderna är 43 procent hyresbostäder med statligt

**Figur 2.** Bostädernas och hushållens storlek i Helsingfors 2014 (%).



Källa: Helsingfors statistiska årsbok 2015.

**Figur 3.** Hushåll enligt antal personer och rum 2014.



Källa: Helsingfors statistiska årsbok 2015.

stöd. Bostadsrättsbostäder utgör 2,5 procent av alla bostäder.

Bostadsbeståndet i Helsingfors domineeras av små bostäder. Av de olika bostadstyperna är tvårumsbostäder mest allmänna. De utgör 36 procent av alla bostäder. Enrumsbostäder utgör 23 procent och tre rumsbostäder 22 procent av alla bostäder. Det proportionella antalet små bostäder är störst i Torkelsbacken, Ås och Alphyddan. Det proportionella antalet stora bostäder är störst i Landbo, Granö och Björnsö.

År 2014 var utrymmesstandarden i Helsingfors 33,9 m<sup>2</sup> per person. Utrymmesstandarden varierar efter delområde. Delområden med relativt många bostäder men en låg utrymmesstandard är till exempel Torkelsbacken (28 m<sup>2</sup>) och Ås (28,2 m<sup>2</sup>).

Hushållsstorleken i Helsingfors är 1,9 personer i genomsnitt. Den genomsnittliga hushållsstorleken prognoseras minska i fram-

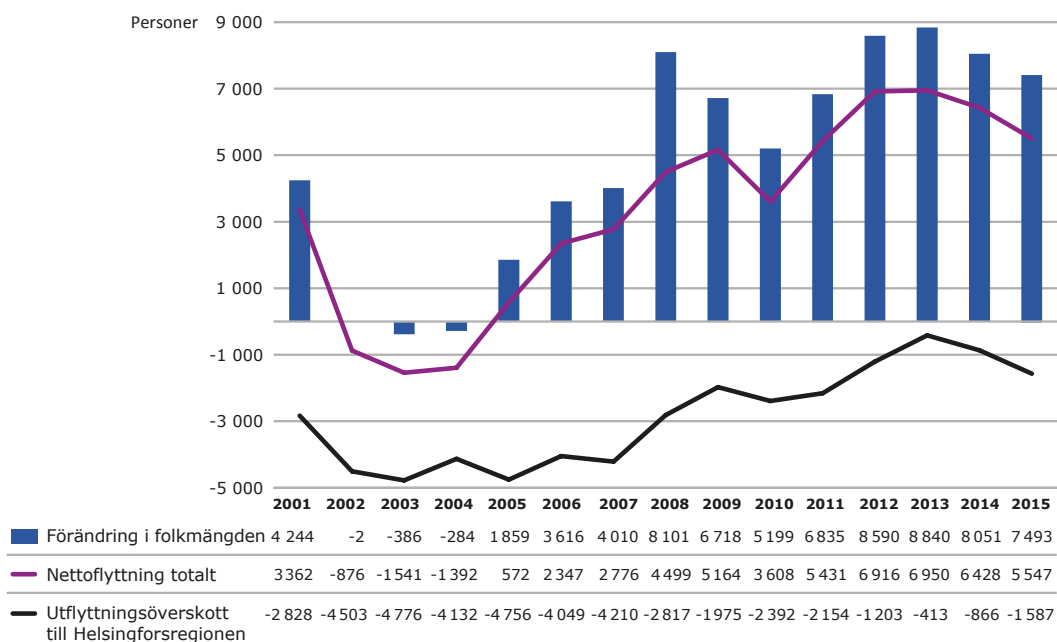
tiden. Detta leder till att antalet hushåll relativt sett ökar snabbare än folkmängden, vilket för sin del inverkar på det nödvändiga antalet bostäder. Som helhet prognoseras hushållens genomsnittliga storlek dock minska i långsammare takt än under de föregående årtiondena bland annat därför att hälften av hushållen redan i nuläget är enpersonshushåll.

Andelen enpersonshushåll av alla hushåll i Helsingfors uppgår nu till 48 procent. Andelen tvåpersonshushåll är 31 procent och hushåll med tre personer en tiondel av alla hushåll i Helsingfors. Sammanlagt 44 procent av enpersonshushållen bor i tvårumsbostäder och 38 procent i enrumsbostäder. Tvåpersonshushållen bor oftast i två- och tre rumsbostäder.

### Befolkningen i Helsingfors ökar, åldras och blir mångkulturell

Helsingfors folkmängd uppgick till nästan 630 000 vid utgången av 2015. Åren 2012–2013

**Figur 4.** Förändringen av folkmängden i Helsingfors 2000–2015.

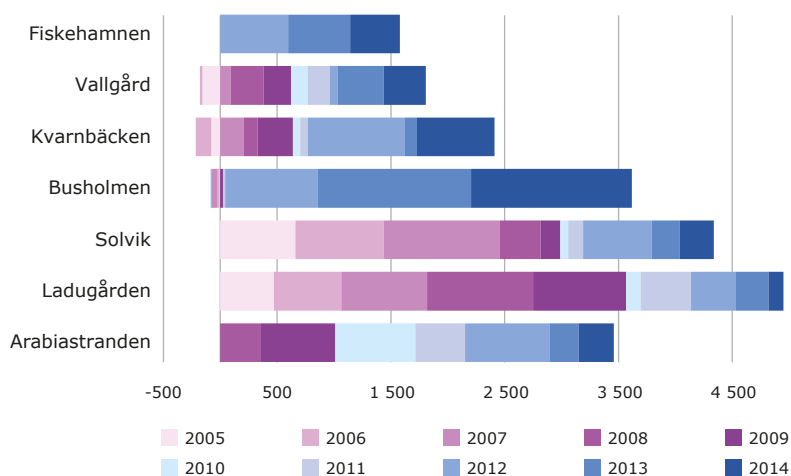


ökade befolkningen årligen med nästan 9 000 invånare. År 2014 saktade befolkningstillväxten ned men uppgick ändå till mer än 8 000 invånare. År 2015 fortsatte tillväxten att sakta ned och utfallet blev något mindre än 8 000 invånare. Befolkningstillväxten i Helsingfors baserar sig på att staden har inflyttningsöverskott från andra orter i Finland och från utlandet.

Befolkningstillväxten har på 2010-talet också påverkats av att utflyttningsöverskottet har blivit mindre i förhållande till den övriga Helsingforsregionen. Åren 2014–2015 har utflyttningsöverskottet åter ökat något jämfört med den övriga Helsingforsregionen.

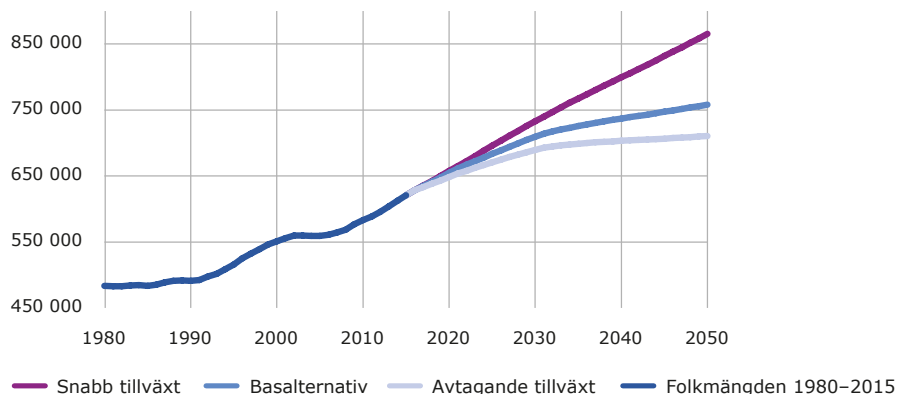
Under de senaste tio åren har folkmängden ökat mest i delområdena Ladugården,

**Figur 5.** Förändringen av folkmängden 2005–2014 i de viktigaste befolkningstillväxtområdena.



Källa: Helsingforsregionens områdesserier.

**Figur 6.** Helsingfors folkmängd 1.1.1980–2015 och alternativa befolkningsprojektioner 2016–2050.



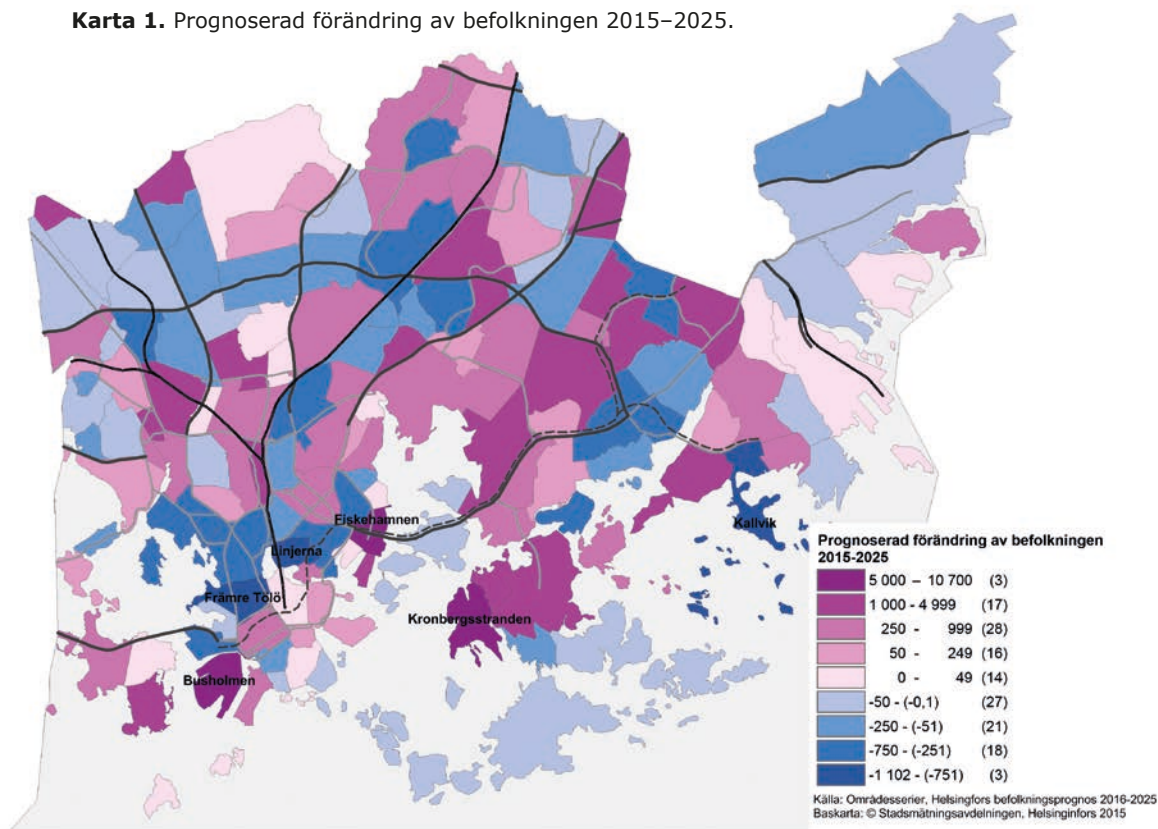
Källa: Helsingfors stads faktacentral.

Solvik, Busholmen, Arabiastranden, Kvarnbäck-  
bäcken, Vallgård och Fiskehamnen. Avsevär-  
da bostadsbyggprojekt har varit aktuella i  
områdena. Befolkningstillväxten i område-  
na har varierat mellan 1 500 och 4 900 per-  
soner under granskningsperioden. I ytters-  
tadsområdet har befolkningen ökat mest i  
Kånala och Brobacka, i vilka avsevärda kom-  
pletteringsbyggprojekt har genomförts. Folk-  
mängden har minskat kraftigast i delområde-  
na Övre Malm, Gräsviken, Södra Haga och  
Kallvik.

Folkmängden i Helsingfors prognoseras öka  
med mer än 130 000 nya invånare före år 2050,  
då invånarantalet uppgår till nästan 760 000.  
Enligt en prognos för snabb tillväxt uppgår  
antalet invånare till nästan 870 000 år 2050.

Folkmängden prognoseras åren 2015–  
2025 vara störst till antalet i de stora projek-  
tområdena Busholmen, Fiskehamnen, Kron-  
bergsstranden och Kungseken som nu är under  
byggande. Befolkningstillväxten prognoseras  
bli kraftigast på Busholmen som får 10 000  
nya invånare. Folkmängden i Fiskehamnen  
prognoseras öka med drygt 6 000 invånare.  
Av kompletteringsbyggområdena prognoseras  
befolkningen öka mest till antalet i Kvarnbäck-  
en, Mellungsbacka, Havsrastböle och Månsas-  
parken, i vilka ökningen i folkmängden prog-  
noseras uppgå till 1 800–3 000. Befolkning-  
en prognoseras minska i drygt 60 delområde-  
n under de följande tio åren. Folkmängden  
minskar enligt prognosen kraftigast på Linjer-  
na, i Främre Tölö och i Kallvik, i vilka befolk-  
ningen minskar med 700–1 100 invånare.

**Karta 1.** Prognoserad förändring av befolkningen 2015–2025.



De fakta att befolkningen åldras och befolkningsandelen med främmande modersmål ökar har under de senaste åren haft den största inverkan på planeringen av boende och tjänster. Å andra sidan har i synnerhet antalet barn i daghemsåldern, men också antalet barn i lågstadieåldern, ökat på 2010-talet. I flera ytterstadsområden i Helsingfors har befolkningsutvecklingen hamnat i en situation där befolkningen minskar. Utvecklingen av såväl boendet som tjänsterna i dessa bostadsområden kommer att bli en av de viktigaste utmaningarna för Helsingfors under de närmaste åren.

Befolkningsökningen i Helsingfors beror främst på att antalet invånare med främmande modersmål, dvs. annat än de inhemska språken, ökar med anledning av både invandring och flyttning inom landet. Enligt prognosen kommer ökningen av befolkningen med främmande modersmål i fortsättningen att utgöra cirka 70–80 procent av den totala befolkningsstillväxten. I början av 2016 hade 14 procent av helsingforsarna främmande modersmål. Befolkningsandelen med främmande modersmål i Helsingfors prognoseras

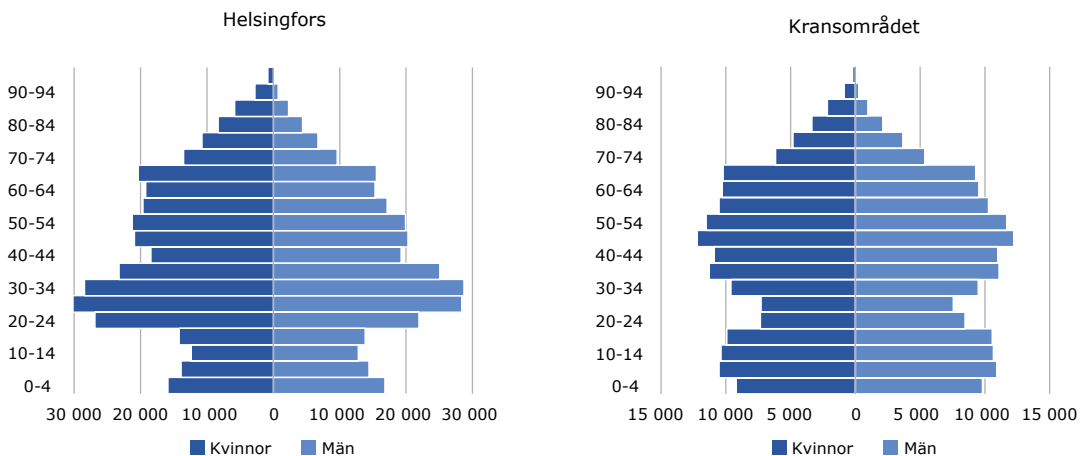
öka till 20 procent och i hela Helsingforsregionen till ca 18 procent före år 2030.

Antalet asylsökande ökade kraftigt i Finland år 2015 då ca 32 500 asylsökande kom till Finland. År 2016 stannar uppskattningsvis ca 2 300 personer som beviljats asyl i Helsingfors. Under 2016 års första tredjedel har betydligt färre asylsökande kommit till Finland än hösten 2015 i genomsnitt. Om antalet asylsökande på nytt börjar öka medför detta en tilläggsutmaning också för bostadsmarknaden i Helsingfors.

### Inflyttningsöverskott från utlandet och andra orter i Finland

Prognosen över befolkningsutvecklingen i Helsingfors baserar sig främst på att staden väntas ha ett inflyttningsöverskott. Helsingfors får ett inflyttningsöverskott speciellt från utlandet och utflyttningsöverskottet beror på flyttningsrörelsen till kranskommunerna. Det har konstaterats att flyttningsrörelsen har ett klart samband med arbetsmarknadssituationen i regionen och att arbetstillfällena, anta-

**Figur 7.** Befolkningsstrukturen i Helsingfors och i kranskommunerna enligt åldersgrupp 1.1.2015. Med kransområdet avses Kyrkslätt, Vichtis, Hyvinge, Nurmijärvi, Tusby, Kervo, Träskända, Mäntsälä, Borgnäs och Sibbo.



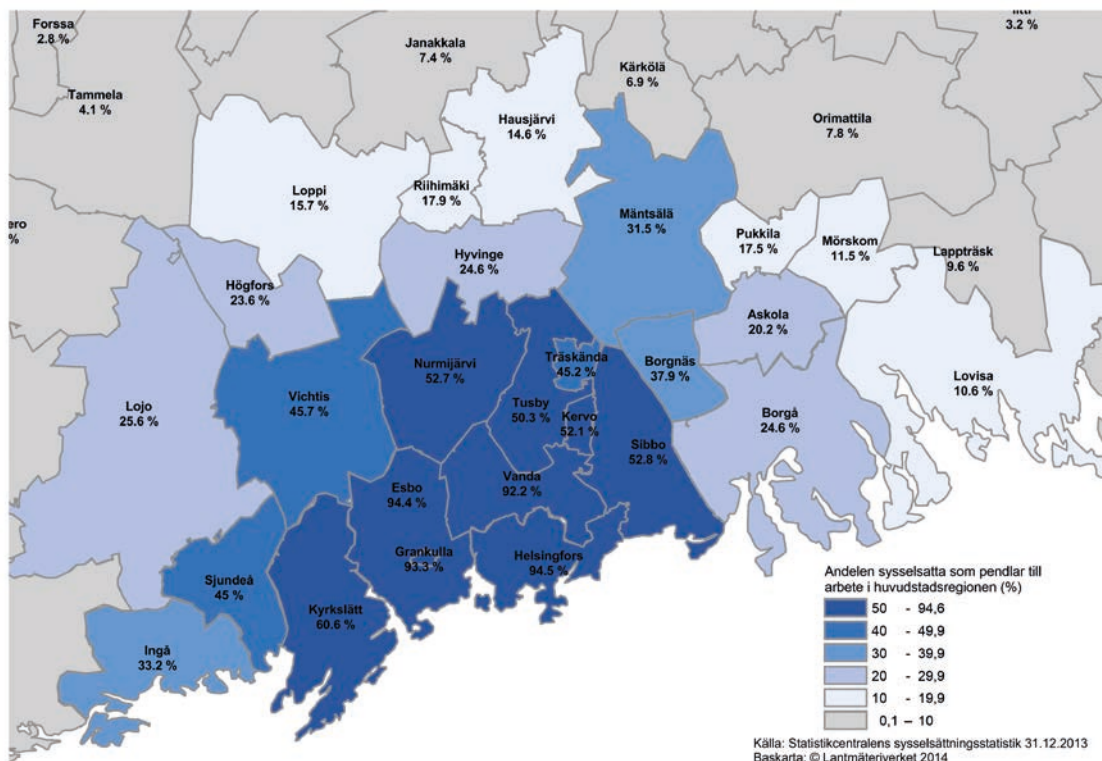
let förvärvsarbetande invånare, befolkningsandelen i arbetsför ålder och nettoflyttningen är starkt beroende av varandra. Utflyttningen har minskat sedan 2007 men under de senaste åren 2014–2015 har flyttningsrörelsen till kranskommunerna åter ökat något. Det är sannolikt att den interna flyttningsrörelsen inom Helsingforsregionen blir negativ i Helsingfors även i fortsättningen.

Åldersstrukturen hos flyttarna har länge förblivit oförändrad. Utflyttarna är unga vuxna och små barn. Bland inflyttarna är andelen 18–30 år gamla mycket stor och åldersgruppen 20–21-åringar ligger i toppen. Med anledning av flyttningsrörelsen är befolkningens åldersstruktur i Helsingfors mycket olika än i kranskommunerna. Det faktum att antalet barn i daghems- och skolåldern har bör-

jat öka hänvisar till att utflyttningen av speciellt barnfamiljer har minskat något i Helsingfors. Antalet barn under skolåldern blir enligt prognoserna större fram till senare hälften av 2020-talet och antalet barn i skolåldern fram till 2030-talet. För bostadspolitiken är det väsentligt att utreda vilket slags bostadsutbud och boendemiljöer som gör det möjligt för barnfamiljer att bo i Helsingfors.

Flyttningsrörelsen har en stark anknytning till pendling. Av alla kommuner i Helsingforsregionen överskrider arbetsplatssufficiensen 100 procent bara i Helsingfors och Vanda. Över 170 000 personer pendlar dagligen till sin arbetsplats i Helsingfors. Av dem kommer 95 000 personer från huvudstadsregionen och de resterande 75 000 från de omgivande om-

**Karta 2.** Andelen sysselsatta som pendlar till arbete i huvudstadsregionen 2013.



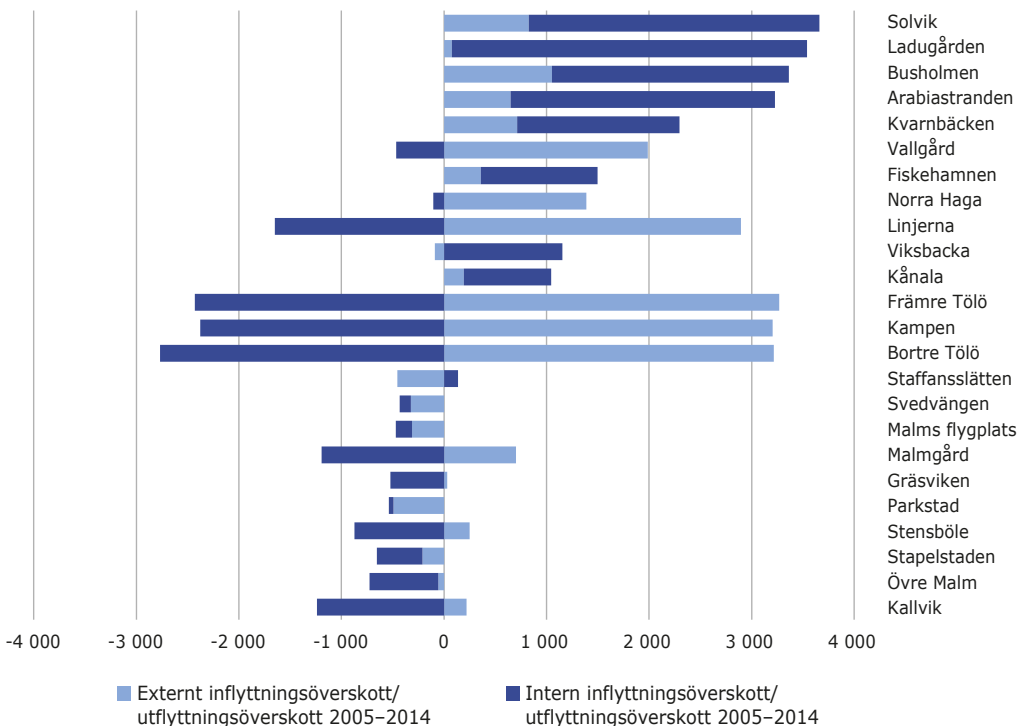
råderna som mestadels ligger på cirka 100 kilometers avstånd från Helsingfors. Under de senaste åren har antalet personer som pendlar från andra kommuner till Helsingfors minskat något. Särskilt antalet personer som pendlar till Helsingfors från orter längre borta i Helsingforsregionen har kraftigt minskat.

En medverkande orsak till att flytta från staden eller att planera göra det är drömmen om att bo i ett småhus. Helsingforsarnas boendekarriärer är dock mycket varierande och till slut är det bara få som bor i ett småhus. Helsingfors stad svarar särskilt på barnfamiljernas önskemål om boende genom att utveckla sådana småhuskoncept som lämpar sig för stadsmiljön och med vilka det har fåtts fler möjligheter till sådant småhusboende i staden som nu saknas. Man har strävat att utveckla

också boendet i flervåningshus så att det motsvarar barnfamiljernas önskemål om boende. Under de senaste åren har man sett tecken på att det s.k. urbana stadsboendet har blivit mer populärt speciellt bland barnfamiljer. Många olika faktorer påverkar de val som görs i fråga om boende. Ofta är valet en kompromiss mellan drömmar, det mest praktiska och de ekonomiska resurserna.

De interna variationerna inom flyttningsrörelsen är stora. Befolkningen har åren 2005–2014 ökat mest i delområdena Solvik, Ladugården, Busholmen och Arabiastranden. Områdena har också fått störst inflyttningsöverskott. Andra betydliga områden med inflyttningsöverskott utanför projektområdena är Norra Haga och Linjerna. Av dessa har

**Figur 8.** Nettoflyttningen 2005–2014 i de delområden som fått störst utflyttnings- eller inflyttningsöverskott.



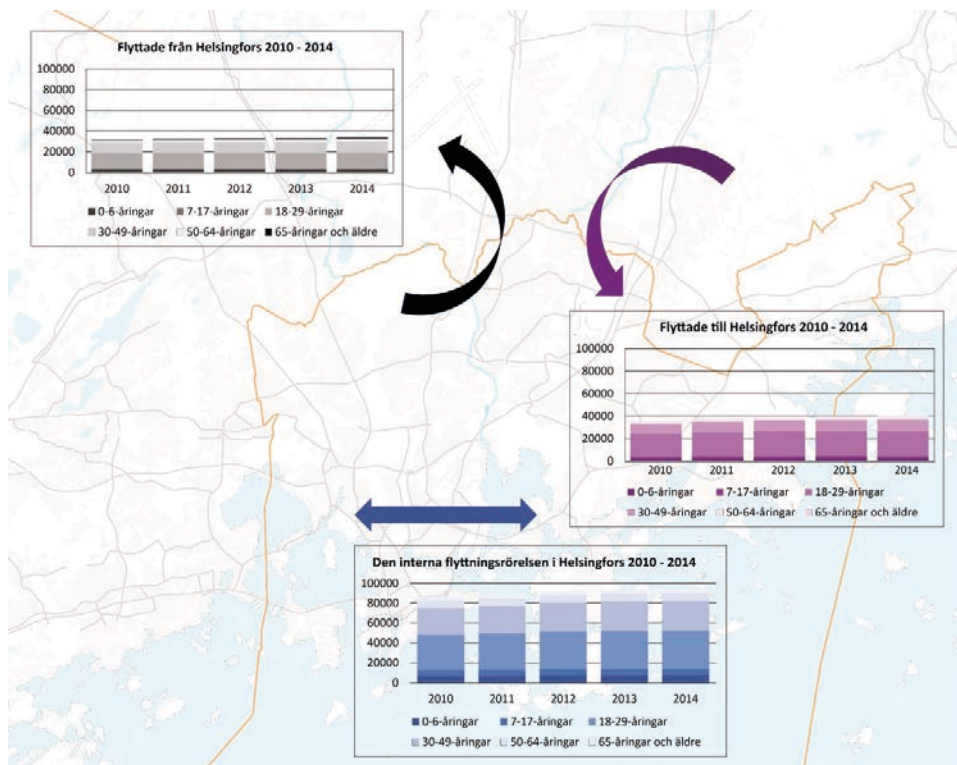


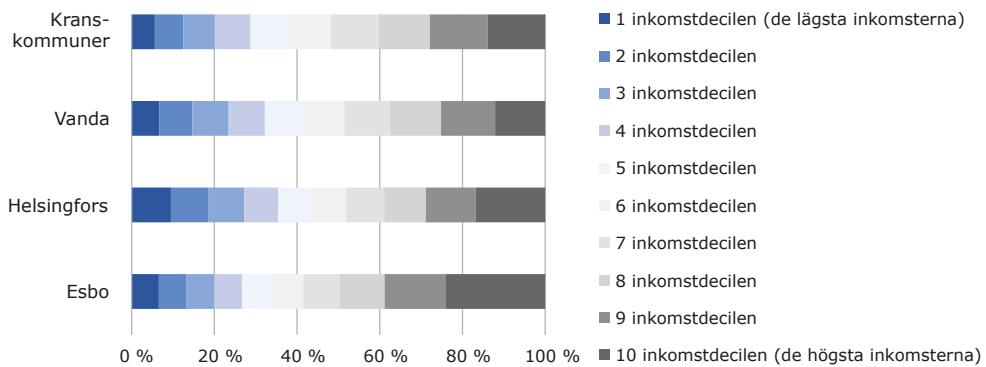
ett antal nya bostäder byggts i Norra Haga. På Linjerna har inflyttningsöverskottet nästan helt baserat sig på invånaromsättningen i det befintliga bostadsbeståndet. I fråga om barn under skolåldern har förutom projektområdena också småhusområden fått inflyttningsöverskott, kvantitativt har överskottet varit störst i Västra Baggböle och Svedängen. Mer än 50 delområden har fått utflyttningsöverskott. Utflyttningen har varit störst i delområdena Kallvik, Övre Malm och Stapelstaden. Inflyttningen från orter utanför Helsingfors har varit störst i Främre Tölö, Bortre Tölö och Kampen. Utflyttningsöverskottet med anledning av flyttningsrörelse mellan kommuner har varit störst i Parkstad, Staffanslätten och Svedängen.

Den interna flyttningsrörelsen i Helsingfors har under granskningsperioden medfört störst inflyttningsöverskott till Ladugården, Solvik, Arabiastranden och Busholmen. Det interna utflyttningsöverskottet har varit störst i delområdena Bortre Tölö, Främre Tölö och Kampen.

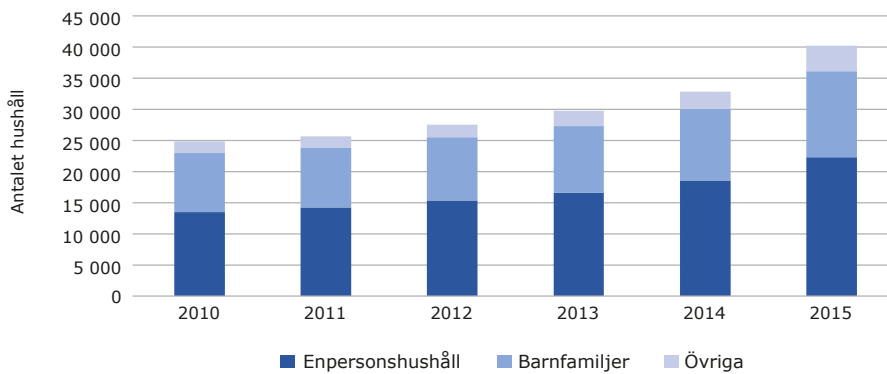
Vid granskning av flyttningsrörelsen inom staden har det upptäckts att invånarna föredrar att flytta inom den egna stadsdelen eller till intilliggande områden. Av kompletteringsbyggområdena blev åren 2012–2014 flest bostäder färdiga i Hallonnäs, Alpbyn och Hertonäs företagsområde. Områdena fick också inflyttningsöverskott under granskningsperioden. I Hallonnäs är den interna flyttningsrörelsens andel i delområdet stor, en tredje-

**Figur 9.** Förutom in- och utflyttningen är den interna flyttningsrörelsen stor i Helsingfors.

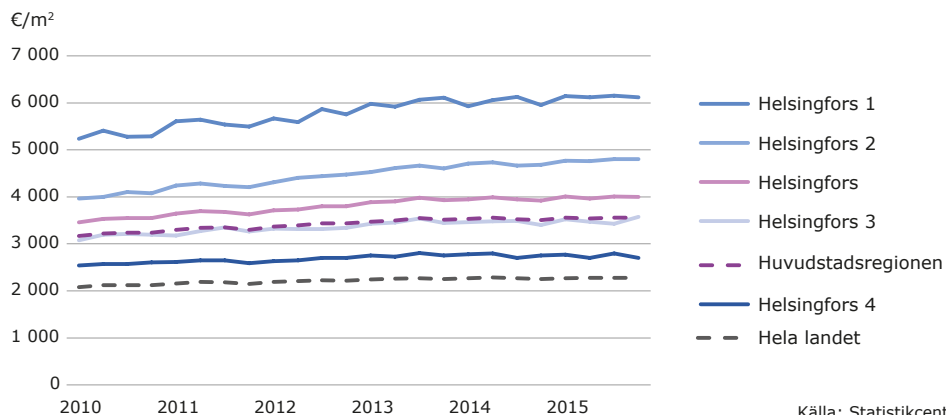


**Figur 10.** Befolkningsandelar (%) enligt inkomstdecil i Helsingforsregionen år 2013.

Källa: Statistikcentralen.

**Figur 11.** Hushåll som får allmänt bostadsstöd i Helsingfors enligt familjetyp 2010–2015.

Källa: FPA.

**Figur 12.** Priser på gamla bostäder (euro/m<sup>2</sup>) kvartalsvis i dyrområdena i Helsingfors, i huvudstadsregionen och i hela landet 2010–2015.

Källa: Statistikcentralen.

del. Granndelområdenas andel är dessutom klart större än de andra områdenas, en fjärdedel. Till Alpbyn har det tydligt flyttat invånare från flera områden, bara en tiondedel har flyttat dit från granndelområdet Jakobacka. Också i Hertonäs företagsområde har grann- delområdena en stor betydelse. Cirka en fem- tedel har flyttat dit från granndelområdena. Inflyttningen från andra kommuner har va- rierat i delområdena. Flest inflyttare har kom- mit till Hallonnäs och Hertonäs företagsom- råde från orter utanför Nyland och till Alpbyn från Vanda.

### **Stor efterfrågan på bostäder stramar åt bostadsmarknaden**

Den ekonomiska nedgången i Finland började år 2009, vilket har påverkat bland annat konsumenternas beteende på bostadsmark- naden, dock mindre i Helsingfors än i det övriga Finland. Helsingforsregionen är det enda stora ekonomiska område i vilket sys- selsättningsgraden under hela 2000-talet har varit klart mindre än hela nationalekonomin, medan andelen förvärvsarbetande av invå- narna i arbetsför ålder har varit högre än i det övriga landet.

Inkomstnivån i Helsingfors är högre än i hela Finland och år 2014 omfattade de tre de- cilerna med de högsta inkomsterna 39 procent av helsingforsarna. I förhållande till grannkommunerna framhävs dock befolk- ningsandelen i de tre decilerna med de läg- sta inkomsterna i Helsingfors. Inkomstnivån i Helsingfors är 1,1 gånger så hög som i det övriga landet medan bostadspriserna är dub- belt så höga. På grund av den högre prisnivån på boende får man färre bostadskvadratmeter med inkomstnivån i Helsingfors än i hela Fin- land i genomsnitt.

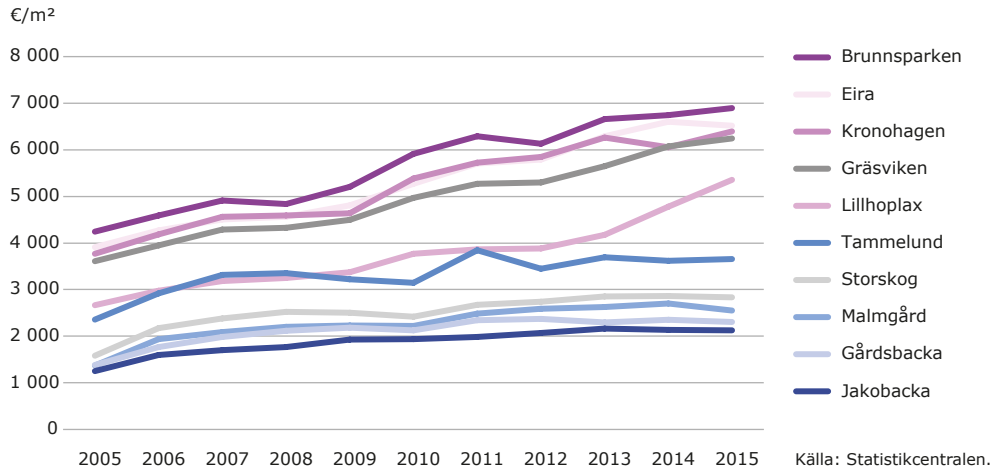
Ur ett internationellt perspektiv är bostads- lånemarknaden i Finland hälsosam. Lånebe-

loppen och återbetalningstiderna är rimliga, lånen amorteras regelbundet och betalnings- störningarna och de obetalda krediterna är få. Under 2000-talet har bostadslånebeteendet i Finland dock förändrats i och med att låneti- derna har blivit längre och lånebeloppen stör- re. År 2012 hade de bostadsskuldsatta hushål- len i Finland något mer än 92 000 euro i bo- stadsskuld i genomsnitt och nio procent hade 200 000 euro eller mer i skuld. De bostads- skuldsatta hushållen i huvudstadsregionen hade 120 000 euro i bostadsskuld i genom- snitt och 17 procent hade mer än 200 000 euro i skuld. Hushållen med invånare i 25–44 års ålder hade mest i skuld och hushållen med invånare i 45–54 års ålder näst mest i skuld.

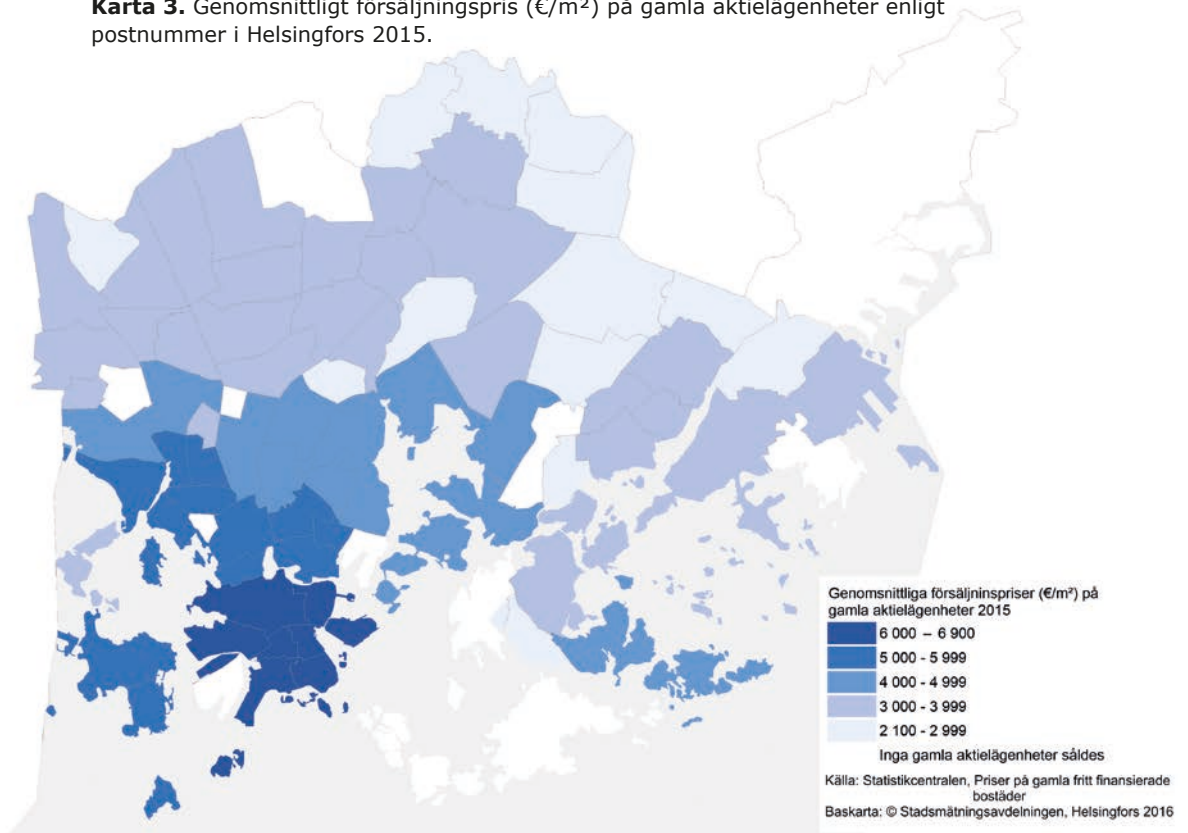
Vid utgången av 2015 fick 40 197 hus- håll i Helsingfors allmänt bostadsstöd, vil- ket motsvarar ca 12,4 procent av alla hushåll. Antalet hushåll som får allmänt bostadsstöd ökade i Helsingfors från utgången av 2014 till utgången av 2015 med 7 332 hushåll, vil- ket betyder en ökning på ca 22 procent om året. Ökningen av hushåll som får bostads- stöd följer samma utveckling som i hela lan- det. I hela landet ökade antalet hushåll som får allmänt bostadsstöd med 20 procent. Ök- ningen i antalet hushåll som får understöd beror på både ökningen i den långfristiga ar- betslösheten och den lagändring som träd- de i kraft räknat från ingången av 2015 som gjorde det möjligt för invånare med större inkomster än tidigare att få understöd, i syn- nerhet i barnfamiljer.

Av de helsingforsiska hushåll som får all- mänt bostadsstöd var 55 procent enpersons- hushåll och 34 procent barnfamiljer. Av de som bodde i hyresbostad och fick allmänt bostadsstöd bodde 47 procent i hyresbostä- der med statligt stöd och 53 procent i fritt fi- nansierade hyresbostäder. Andelen hushåll som fick allmänt bostadsstöd i fritt finansie- rade bostäder har kraftigt ökat under de se- naste åren.

**Figur 13.** Utveckling på bostadspriserna i de postnummerområden där priserna stigit mest och minst 2005–2015.



**Karta 3.** Genomsnittligt försäljningspris (€/m<sup>2</sup>) på gamla aktielägenheter enligt postnummer i Helsingfors 2015.



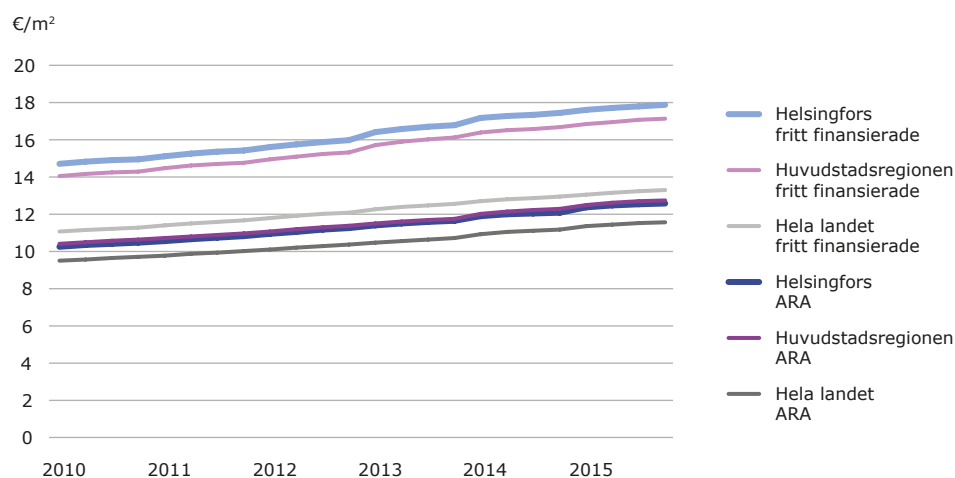
Utvecklingen på bostadspriser var åren 2010–2013 snabbare i Helsingfors än i det övriga landet, och därefter har prisutvecklingen jämnat ut sig. Medan bostadspriserna har moderat stigit på hela landets nivå, har speciellt dyrorten 1 i Helsingfors kraftigt differentierat sig från prisutvecklingen i de övriga områdena. Också dyrorten 2 håller på att differentiera sig allt mer.

Utvecklingen på bostadspriser varierar också på delområdesnivån. Det genomsnittliga priset per kvadratmeter på gamla bostäder har åren 2005–2015 stigit mest i Lillhoplax, Brunnsparcken, Gräsviken, Kronohagen och Eira. Priserna steg med ca 2 600 euro per kvadratmeter under granskningsperioden. Åren 2005–2015 har priserna stigit minst i Gårdsbacka, Tammelund, Jakobacka, Storskog och Malmgård, där priserna steg med 450–850 euro per kvadratmeter. Flest bostadsaffärer ingicks åren 2005–2015 i Berggård, Sörnäs och Drumsö. Av de områden som domineras av flervåningshus ingicks färst bostadsaffärer i Malmgård och Lillhoplax.

Försäljningspriserna på gamla aktielägenheter varierade år 2015 enligt postnummerområde från drygt 2 100 euro till nästan 7 000 euro per kvadratmeter. Prisnivåerna är alltså mycket olika i de olika områdena i Helsingfors. Priserna på fritt finansierade bostäder är högst i stadskärnan och i dess närhet. Ju större avståndet till centrum är desto lägre blir priserna. I öster och norr är priserna något förmånligare än i väster. I stadskärnan finns även bostäder med hitasvillkor som är förmånligare än de fritt finansierade bostäderna i samma område. Priserna på ägarbostäder varierar mycket i Helsingfors. Inom det gamla bostadsbeståndet längre bort från centrum finns också förmånligare bostäder.

Situationen på hyresmarknaden är fortsättningsvis svår i Helsingfors. Efterfrågan på bostäder överskrider utbudet och hyresbostädernas användningsgrad är mycket hög. Hyresnivån i Helsingfors varierar mycket enligt både område och finansieringsform. Hyresbostäder byggda med statligt stöd har den förmånligaste månadshyran i genomsnitt.

**Figur 14.** Genomsnittliga månadshyror enligt finansieringsform i Helsingfors och i referensområdena 2010–2015 (euro/m<sup>2</sup>).



Under de senaste åren har fonder kommit in på hyresbostadsmarknaden som en ny aktör. Fonder har instiftats av bl.a. banker, försäkringsbolag, kassaförvaltare och fastighetsinvestorer som har investerat i både fastigheter och bostäder. Fonder beräknas äga ca 5 000 bostäder i Helsingfors. Fonder äger speciellt små bostäder i centrala områden, dvs. de är verksamma i det bostadsmarknadssegment som har största efterfrågan och där utbudet inte har motsvarat efterfrågan. Fonder har eventuellt mobiliserat sådana objekt som i det aktuella bostadsmarknadsläget annars inte hade kommit ut på marknaden. Fonder kan å andra sidan för sin del förstärka differentieringen i prisutvecklingen i områdena och enligt bostadsstorlek. Det är dessutom osäkert vad som kommer att hända bostadsbeståndet efter den s.k. investeringshorisonten på tio år efter att ett väsentligt stort antal bostäder samtidigt kommer ut till försäljning när tidsfristen för fonderna löper ut.

I huvudstadsregionen har det setts tecken på att höga priser på boende inte längre väcker oro bara bland personer med låg inkomstnivå utan att priserna allt starkare beror på tillgången till kunnig arbetskraft och på hela regionens konkurrenskraft. Det är svårt att entydigt definiera vad rimliga priser på boende innebär eftersom man utöver kvadratmeter betalar för läge, åtkomlighet, kvalitet och skick, boendemiljö och bostadsområdets status. Rimliga priser bestäms dessutom alltid i förhållande till de tillgängliga inkomsterna och förmögenheten som har olika betydelse för olika invånargrupper.

Att säkra boendemöjligheterna för löntagarna med låga eller medelstora inkomster förutsätter att möjligheterna att producera hyres-, bostadsrätts- och ägarbostäder till rimliga priser ska tryggas. Produktionen av reglerade hyresbostäder ska hållas på hög nivå i Helsingfors för att kunna öka utbudet av hyresbostäder till rimliga priser. I planlägningsfasen ska man bedöma kostnadsni-

vån och undvika sådana lösningar med hyresproduktion med statligt stöd som från all början är för dyra. Den viktigaste metoden för staden för att säkerställa boende i ägarbostäder förmånligare än till marknadspriserna är stadens eget system med bostäder med hitasvillkor.

## Helsingfors blir alltmer miljövänligt

Cirka 40 procent av de utsläpp som bidrar till klimatförändringen härstammar från byggande och användning av byggnaderna. Energiförbrukningen i byggnaderna orsakar sammanlagt en tredjedel av drivhusutsläppen i Finland. I det gällande strategiprogrammet för Helsingfors stad anges det riktlinjer för mål och åtgärder i syfte att minska koldioxidutsläppen och att främja energieffektiviteten och användningen av förnybara energikällor. Målet är bl.a. att koldioxidutsläppen i Helsingfors som helhet ska vara 30 procent mindre år 2020 än år 1990, och att ny miljö- och energiteknik ska tillämpas i projekt där byggandet utvecklas.

Förutom strategiprogrammet styr också Helsingfors stads miljöpolicy och energipolitiska riktlinjer och huvudstadsregionens klimat- och anpassningsstrategi Helsingfors stads klimatarbete. Dessutom har Helsingfors förbundet sig till flera avtal och förklaringar, såsom ett energieffektivitetsavtal mellan städer och staten, ett avtal om energieffektivitet i hyresbostäder (VAETS) för perioden 2010–2016 mellan statsförvaltningen och Bostads-, fastighets- och byggherreförbundet i Finland RAKLI rf och stadsdirektörernas klimatavtal Covenant of Mayors. Helsingfors har även anslutit sig till det globala klimatinitiativet Compact of Mayors.

Helsingfors har som syfte att bli kolneutralt senast år 2050. Målet i fråga om energieffektivitet är att före år 2020 minska energiförbrukningen med minst 20 procent per invånare jämfört med energiförbrukningen

år 2005. I huvudstadsregionens klimatstrategi har man ställt upp som mål att de invånarspecifika utsläppen minskas med 39 procent till år 2030 jämfört med nivån år 1990. Helsingfors uppnådde målet år 2014. Stadsfullmäktige beslutade vid sitt sammanträde 2.12.2015 godkänna att Helen Ab:s utvecklingsprogram genomförs enligt en decentraliserad lösning som bygger på separat värmeproduktion. Stadsfullmäktige behandlade samtidigt rapporten om utredning av möjligheterna att främja decentraliserad energiproduktion och om målen för och uppföljningen av energieffektiviteten i stadens fastigheter och stadsstrukturen, i vilken det föreslogs att energieffektivitetsmål ska ställas upp för den stadsstruktur som planeras i enlighet med generalplanens mål om energieffektiv stadsstruktur i strategiprogrammet. Genomförandet av klimatavtalen och de inhemska energipolitiska strategierna förutsätter att åtgärder som förebygger klimatförändringen inkluderas i styrningen av boende och härmed sammanhängande markanvändning.

### **Regionalt samarbete inom markanvändning, boende och trafikplanering**

Helsingforsregionen har en lång historia av regionsamarbete inom planeringen av boende, markanvändning och trafik (BMT). Helsingforsregionen och speciellt huvudstadsregionen bildar ett sammanhängande bostadsmarknadsområde där bostadsutbudets struktur har en stor betydelse för både hela regionens och enskilda kommuners framgång.

Förhandlingarna för det nya MBT-avtalet 2016–2019 mellan staten och de 14 kommunerna i Helsingforsregionen kom till ett resultat i april 2016. Avtalet undertecknades och trädde i kraft i början av juni 2016 efter att förhandlingsresultaten hade behandlats i kommunerna. Parternas gemensamma mål för hela avtalsperioden är att bygga 60 000

bostäder i Helsingforsregionen så att bostadsproduktionen uppgår till sammanlagt 13 500 bostäder år 2016 och ökar årligen med 1 000 bostäder. År 2019 ska antalet bostäder alltså uppgå till sammanlagt 16 500 nya bostäder. Helsingfors andel av bostadsproduktionen i hela regionen är 6 000 bostäder årligen i genomsnitt. Produktionsmålet i fråga om hyresbostäder med vanligt 40 års statligt räntestöd, hyresbostäder för specialgrupper, bostadsrättsbostäder och hyresbostäder med kortfristigt räntestöd är i huvudstadsregionen sammanlagt ca 30 procent av regionens totalmål för hela avtalsperioden och i KUUMA-kommunerna sammanlagt ca 20 procent av KUUMA-regionens totalmål. På motsvarande sätt ska andelen hyresbostadsproduktion med 40 års räntestöd uppgå till 20 procent i kommunerna i huvudstadsregionen och 10 procent i KUUMA-kommunerna. På lokal nivå styrs bostadsproduktionen i kommunerna till de preliminära målområden som har fastställts i avtalet.

I MBT-avtalet fastslås också fortsättningen av det kommunala samarbetet inom planering av markanvändning, boende och trafik. Under programperioden 2016–2019 fördjupas samarbetet mellan kommunerna ytterligare. Helsingforsregionens markanvändningsplan MASU 2050, bostadsstrategin 2025 och trafiksystemplanen HLJ 2015 verkställs som en funktionell helhet oberoende av kommungränserna, och den gemensamma planeringen av boende och trafik fortsätter enligt planerna.

Statens bostadspolitiska åtgärder påverkar boendet i Helsingfors. I Sipiläs regeringsprogram godkänt i juni 2015 föreslås flera åtgärder för att ändra bostadspolitiken under regeringsperioden. De första lagpropositionerna har redan varit på remiss i kommunerna. Staten framställer bl.a. ett nytt kortfristigt räntestöd för bygglån för hyresbostäder och ändringar i lagstiftningen om hyresbostadsproduktionens allmännyttighet. Dessutom

är förnyelse av lagstiftningen om bostadsrätt och ändring av bostadssparpremiesystemet under beredning. Staten har även föreslagit att inkomstgränserna för valet av invånare i Ara-hyresbostäder ska strykas. Det konstate-

ras i regeringsprogrammet att invånarvalet för Ara-hyresbostäder ändras så att klienter som får utkomststöd eller bostadsstöd favoriseras. Lagändringarna är fortfarande i beredningsfasen våren 2016.



## I MARKANVÄNDNING

Principen för markanvändningen är en tät samhällsstruktur med goda kollektivtrafikförbindelser. Förutsättningarna för bostadsproduktionen säkerställs genom aktiv mark- och bostadspolitik och genom att se till att detaljplanereserven för bostadsproduktionen är på en tillräckligt hög nivå.



DET CENTRALA MÅLET för planeringen av områdesanvändningen i Helsingfors är att säkra förutsättningarna för ett tillräckligt och mångsidigt bostadsutbud. Staden ska byggas så att bostadsområdena, arbetsplatserna, trafikförbindelserna och tjänsterna bildar en självständigt fungerande helhet som en del av den mer omfattande Helsingforsregionen. Målet för effektiv markanvändning förverkligas genom att stöda byggande av en poly-

centrisk stadsstruktur och genom ökad planering av markanvändningen som baserar sig på tvärgående trafikförbindelser. Förutsättningen för en målmedveten utveckling av staden är att detaljplanereserven är tillräckligt stor.

Staden strävar efter att vara den huvudsakliga ägaren av bostadstomter i alla delområden för nyproduktion. I tätt samarbete med stadens olika aktörer ska det tas hand om att tomterna är byggbara.



## Delmål 1 MARKPOLITIK

En viktig utgångspunkt för planeringen och genomförandet av markanvändningen är att staden äger marken. Genom anskaffning av råmark kan staden dessutom säkerställa att nya bostadsområden planläggs i markområden i stadens ägo och att det anläggs tillräckliga och rättplacerade rekreationsområden.

Staden skaffar mark i första hand genom frivilliga affärer och strävar efter att skaffa mark i god tid innan marken ska planläggas. Andra metoder att skaffa mark, såsom förköpsrätt och markinlösen, kan utnyttjas i undantagsfall. Markanskaffningen genom frivilliga affärer kan vid behov kompletteras med inlösen av råmark i syfte att säkra möjligheterna till sammanhängande och ekonomisk samhällsutveckling. I eventuella inlösnings-situationer bestäms det gängse markpriset

på basis av de frivilliga affärerna i området i fråga. Genom konsekventa åtgärder upprätthåller staden markägarnas förtroende på stadens ställning som en tillförlitlig och opartisk förhandlingspartner.

Värdestegringen på mark i stadens ägo eller på mark som staden skaffat sig styrs till områdesbyggande och trafikplanering och till investeringar på de kommunala tjänster som är nödvändiga för nya invånare. Samhällsstrukturen blir tätare, vilket förutsätter markpolitiska åtgärder även i den befintliga stadsstrukturen. I dessa områden ingås markanvändningsavtal med markägarna främst i detaljplaneändringsområdena i den gamla stadsstrukturen i vilka kostnaderna till staden för kommunaltekniken och tjänsterna ofta blir klart lägre än i nybyggnadsområdena.

**Genom markpolitiken säkras det att utbudet av bostadstomter svarar mot efterfrågan och att samhällsstrukturen är sammanhängande.**

**Staden skaffar aktivt mark som lämpar sig för samhällsbyggande till ett rimligt gängse pris genom frivilliga affärer. Vid behov kan staden dessutom ty sig till andra lagstadgade åtgärder för markanskaffning, såsom markinlösen och förköpsrätt.**

**I detaljplaneändringsområdena ingås markanvändningsavtal vid behov. I de områden som saknar detaljplan ingås markanvändningsavtal bara i undantagsfall, till exempel i situationer där en betydlig del av en avtalsersättning betalas i form av råmark som är viktig för staden.**

## Delmål 2 RESERVERING OCH ÖVERLÅTELSE AV TOMTER

Upplåtelseprocessen för tomter på stadens mark omfattar både reserveringen och den egentliga upplåtelsen. Tomter reserveras i regel för 1½–2½ år före den egentliga upplåtelsen till byggherren för projektet. Syftet med reserveringsförfarandet är att å ena sidan reservera tillräckligt med tid för den som tar sig an projektet och å andra sidan säkerställa att den som reserverat tomten aktivt främjar projektet och genomför detta utan dröjsmål. När projektet kommer till bygglovsfasen utarrenderas tomten till byggherren genom ett kortfristigt arrendeavtal som löper ut vid den egentliga upplåtelsen. Den egentliga tomtupplåtelsen innebär att staden överlåter tomten till byggherren antingen genom att sälja tomten eller att utarrendera den genom ett långfristigt arrendeavtal.

Staden säljer eller utarrenderar årligen tomter på sammanlagt minst 380 000 m<sup>2</sup> vå-

ningsyta för bostadsproduktion. Detta motsvarar byggande av ca 4 320 bostäder årligen. För de upplåtna tomterna ställs upp centrala villkor för deras planering och bebyggande, såsom villkor som gäller upplåtelse- och finansieringsformen och i fråga om flervåningshus villkor om energieffektivitet. Miljöministeriet har våren 2016 skickat ut på remiss ett förslag till ändring av markanvändnings- och bygglagen som utgår från att man i fråga om byggande av nya hus övergår till nästan nollenergibyggnader i enlighet med EU:s gemensamma krav. Genom ändringen av markanvändnings- och bygglagen stadgas det om övergången till nästan nollenergibyggnader i fråga om nybyggnader och den exakta tidtabellen för övergången och anges ramar för noggrannare reglering genom bestämmelser. De tekniska förordningarna om bestämning av energieffektiviteten anges i form av tekniska

**Staden överlåter årligen tomter på sammanlagt minst 380 000 m<sup>2</sup> våningsyta för bostadsproduktion.**

**Tomtöverlåtelserna utnyttjas aktivt som ett verktyg för styrning av kvalitetsnivån och upplåtelseformerna inom bostadsproduktionen.**

**Tomtreserveringarna hålls på en nivå som gör det möjligt att minst under fyra år bygga bostäder på stadens egen mark i enlighet med den fördelning av upplåtelse- och finansieringsformer som anges i programmet.**

**Staden förutsätter av de överlåtna flervåningshustomterna att kravet om klass C i energieffektivitet, som förutsätts för att få bygglov, tydligt uppfylls och underskrider E-talet 120 kWh/m<sup>2</sup> om året.**

författningar som skickas ut på remiss hösten 2016. Målet är att lagändringen och bestämmelserna ska träda i kraft i början av 2017 och att energieffektivitetskraven för nybyggnader ska tillämpas i ansökningar om bygglov som lämnas in efter ingången av 2018. Tidtabellen uppfyller tidtabellen för EU-direktivet om att nya byggnader ska vara mer energieffektiva före utgången av 2020. I Helsingfors är energieffektivitetskraven för bostadsbyggandet något strängare än den aktuella lagstiftningen. Målet är att i enlighet med den nuvarande lagstiftningen uppfylla klass C i energieffektivitet och underskrida E-talet 120 kWh/m<sup>2</sup> om året.

Största delen av tomterna reserveras genom en allmän tomtansökning som ordnas regelbundet. Under den allmänna tomtreserveringsomgången reserveras tomter på basis av ansökningar i första hand för reglerad bostadsproduktion men vanligen reserveras samtidigt tomter anvisade för närmast oreglerad produktion för anmälningsförfaranden och förhandlade förfaranden och för pris- och kvalitetstävlingar.

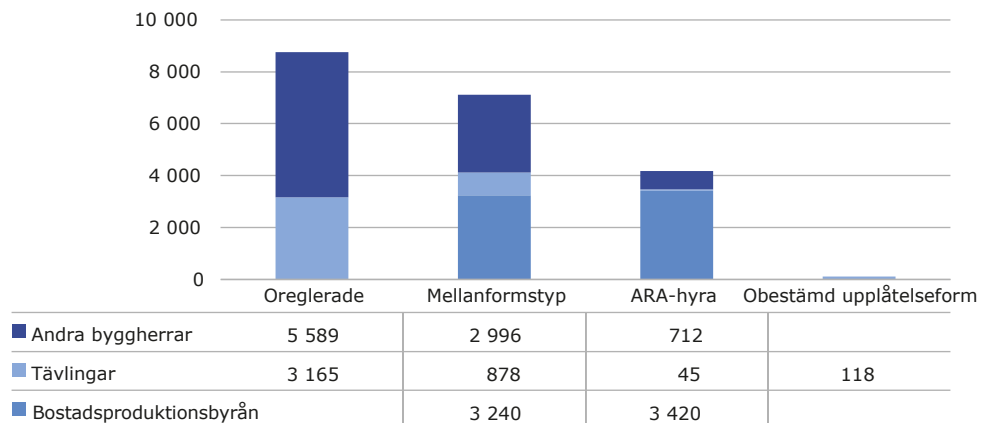
I syfte att trygga att bostadsproduktionsmålen uppnås på stadens mark hålls tomtreserveringarna på en nivå som gör det möjligt

att bygga minst under fyra år. Reserveringarna gör det dessutom möjligt att upprätthålla den målsatta fördelningen mellan upplåtelse- och finansieringsformer.

I kvalitets- och pristävlingarna för tomtöverlåtelse utnyttjas standardiserade modeller för tävlingsprogram, och då behöver man inte låta separat godkänna varje tävlingsprogram. I projektområdena ordnas en kvalitetstävling i inledningskvarteren eller inledningskvarteren reserveras direkt, vilket förpliktar att ordna en arkitekturtävling. Resultaten av kvalitetstävlingar ska utnyttjas i större omfattning än i nuläget.

Våren 2016 har staden reserverat tomter för byggande av ca 20 160 bostäder. Kalkylmässigt gör tomtreserven det möjligt att bygga under 4,6 år på stadens mark i enlighet med det uppställda målet. Cirka 79 procent av reserveringarna har riktats till olika byggherrar eller byggtreprenörer och 21 procent har reserverats för överlåtelse genom separata tävlingar eller anmälningsförfaranden. Av reserveringarna har tomter för ca 6 600 nya bostäder riktats till stadens egen byggherre, bostadsproduktionsbyrån Att. Nästan tre fjärdedelar av tomtreserveringarna ligger i om-

**Figur 15.** Tomtreserveringar enligt upplåtelseform.

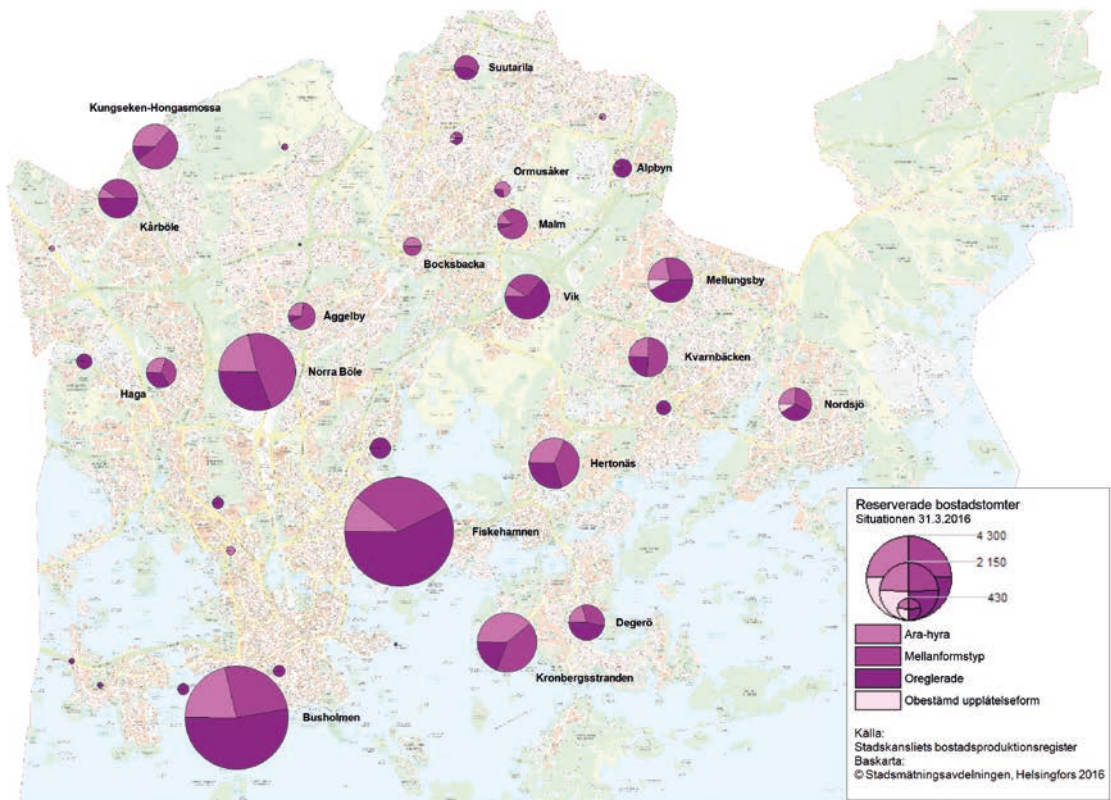


råden för områdesbyggprojekt. De viktigaste reserverade områdena ligger i Fiskehamnen, på Busholmen och i Norra Böle (området vid Postparken).

Bostadstomterna reserveras i regel först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och tomternas byggbarhet har utretts tillräckligt noggrant. Den största avvikelsen är projekt för partnerskapsplanläggning. I dessa fall reserveras tomten eller området för en aktör som aktivt deltar i planläggningen. Ca 69 procent av det nuvarande reserverade tomt-

beståndet ligger i områden med detaljplan som vunnit laga kraft. När den som reserverat tomten inleder planeringen under reserveringstiden och staden bygger infrastrukturen genast efter att detaljplanen vunnit laga kraft, kan byggandet inledas under reserveringstiden. Detta förutsätter att planeringen av infrastrukturen inleds redan innan detaljplanen vinner laga kraft. I samarbetet mellan stadens olika aktörer ska man i fortsättningen fästa större uppmärksamhet vid att tomterna görs byggbara vid rätt tidpunkt.

**Karta 4.** De reserverade tomternas områdesvisa fördelning i projektområdena och stadsdelarna.



### Delmål 3

#### ÖVERSIKTSPLANERING

Utarbetandet av en ny generalplan för Helsingfors inleddes år 2012. Utkastet till generalplan blev färdigt år 2014 och hölls framlagt i januari–februari 2015. Utkastet preciserades till ett förslag till generalplan bl.a. på basis av den inkomna responsen, konsekvensbedömningarna och utredningar som gjorts. Stadsplaneringsnämnden beslutade 10.11.2015 om förslaget till generalplan. Förslaget till gene-

ralplan hölls framlagt 27.11.2015–29.1.2016. Generalplanen föreläggs stadsfullmäktige år 2016.

Förhandlingarna för det nya MBT-avtalet 2016–2019 mellan staten och de 14 kommunerna i Helsingforsregionen kom till ett resultat i april 2016. Avtalet undertecknas och träder i kraft i början av juni 2016 efter att förhandlingsresultaten behandlats i kommunerna.

**År 2016 föreläggs stadsfullmäktige den nya generalplanen. Den nya generalplanen ska göra det möjligt att upprätthålla en tillräckligt stor detaljplanereserv och att uppnå det årliga detaljplanemålet för att staden ska kunna uppnå bostadsproduktionsmålet i enlighet med programmet.**

**Helsingfors förbinder sig till avtalet om markanvändning, boende och trafik (MBT-avtalet) och förutsätter detsamma av alla parter (staten och de övriga kommunerna i Helsingforsregionen).**



Byggnadsplatsen i Mellersta Böle i februari 2016.  
Foto: Suomen Ilmakuva Oy.





## Delmål 4

### DETALJPLANERING OCH DETALJPLANERESERV

Målmedvetet bostadsbyggande förutsätter aktiv planläggning. Planläggningen på 2000-talet har i genomsnitt motsvarat bostadsbyggandet, vilket betyder att den befintliga detaljplanereserven har varit relativt stabil. Helsingfors kalkylmässiga detaljplanereserv för bostadsbyggande uppgick till 2,86 miljoner m<sup>2</sup> vy vid ingången av 2016. För uppbyggnaden av reserven har dock tomternas byggnadsgrad en stor betydelse. Av stadens hela reserv fanns outnyttjad byggrätt på 1,79 miljoner m<sup>2</sup> vy på tomma eller nästan tomma tomter som bebyggs betydligt snabbare och säkrare. Denna detaljplanereserv gör det möjligt att bygga under ca 3,3 år i enlighet med det uppställda målet. Av reserven för tomma eller nästan tomma tomter har 69 procent anvisats för byggande av flervåningshus.

Av reserven för flervåningshus är 59 procent av detaljplanerna utarbetade för de maritima

projektområdena i Västra hamnen, Fiskehamnen och Kronbergsstranden. Stadsdelar med avsevärda detaljplanereserv i övriga områden är Mellungsby, Nordsjö, Hertonäs och Skomarkarböle.

För att trygga målnivån för bostadsproduktionen ska detaljplanereserven motsvara minst fem års bostadsproduktion. Reservens ska göra det möjligt att följa fördelningen mellan upplåtelse- och finansieringsformer i enlighet med målen i alla områden. Man ska särskilt se till att detaljplanereserven möjliggör bostadsproduktion till rimliga priser och att ekonomin och byggbarheten har beaktats i alla detaljplaner.

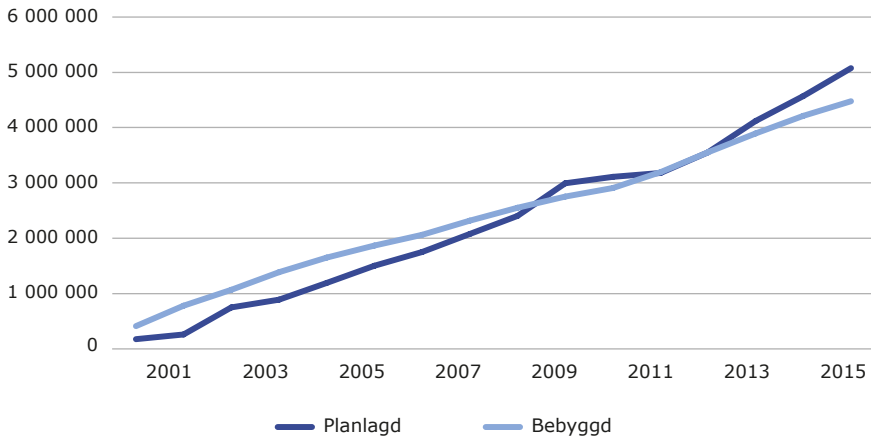
Åren 2012–2015 vann detaljplanerad våningsyta för bostadsbyggande på nästan 1,9 miljoner m<sup>2</sup> vy laga kraft. Cirka 1,14 miljoner m<sup>2</sup> vy (60 %) av denna ligger i området för områdesbyggsprojekt. Mest vånings-

**Årligen utarbetas detaljplaner för bostadsproduktion på minst 600 000 m<sup>2</sup> våningsyta.**

**Detaljplanerna ska möjliggöra en fördelning av upplåtelse- och finansieringsformer enligt målen och bidra till förutsättningarna för en bostadsproduktion till rimliga priser. Särskilt avseende ska fästas vid att detaljplanerna är realiserbara. För att kunna minska antalet undantagsbeslut ska bostadsproduktionen göras smidigare genom att undvika alltför utförliga detaljplanekrav.**

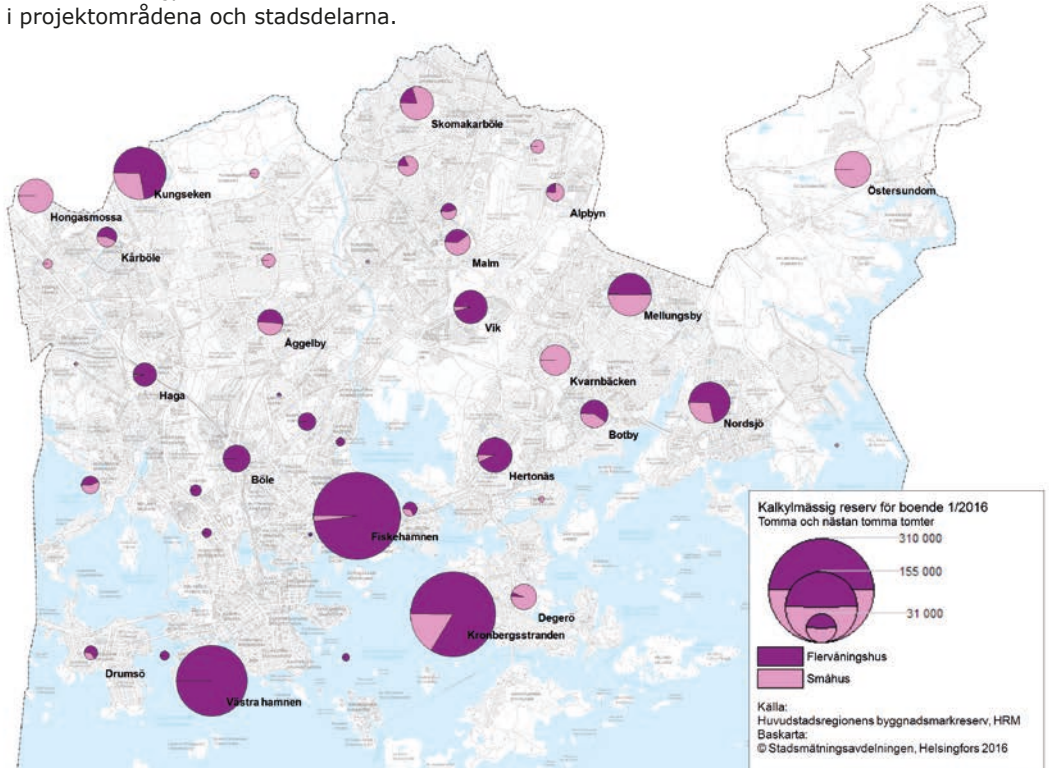
**Detaljplanereserven ska göra det möjligt att minst under fem år bygga bostäder i enlighet med fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer.**

**Figur 16.** Den kumulativa planläggnings- och byggnadsvolymen på 2000-talet. Som värden har utnyttjats den våningsyta för detaljplaner som vunnit laga kraft och den färdigställda våningsytan i byggnader med boende som huvuddisposition.



Källa: Helsingfors kommunregister Facta och stadsplaneringskontoret.

**Karta 5.** Detaljplanereserven för tomma och nästan tomma tomter i projektområdena och stadsdelarna.



Karta: Stadskansliet. Källa: Huvudstadsregionens byggnadsmarkreserv 1/2016, HRM.

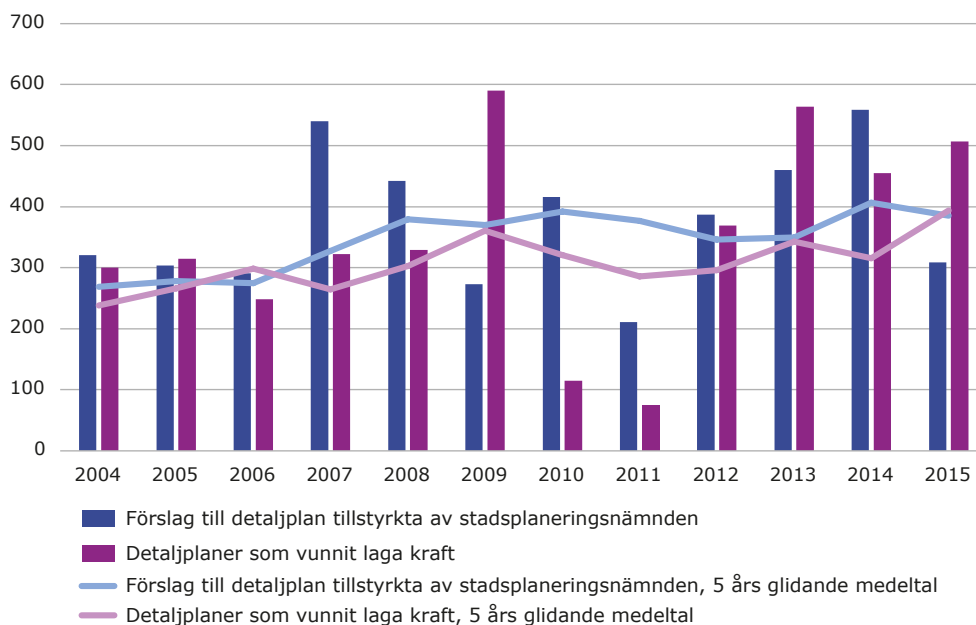
yta vann laga kraft i Kronbergsstranden, Fiskehamnen, Västra hamnen och i området för Kungstriangelns områdesbyggprojekt. Områdenas andel av den våningsyta som vunnit laga kraft uppgick till 55 procent. Utanför projektområdena fick stadsdelarna Hertonäs, Mellungsby, Haga och Drumsö mest ny bostadsvåningsyta. Sammanlagt 90 procent av den lagakraftvunna våningsytan har anvisats för byggande av flervåningshus..

För att hålla detaljplanereserven på den målsatta nivån utarbetas årligen nya detaljplaner på minst 600 000 m<sup>2</sup> vy. I samband med att nya detaljplaner utarbetas bedöms stadens investeringsutgifter för genomförande av detaljplanen och detaljplanelösningarnas kostnadseffekter inom bostadsbyggandet. Det ska vara totalekonomiskt välmotiverat att genomföra detaljplaner. Harmonisering-

en av detaljplanebestämmelserna fortsätter och behovet av byggsättsanvisningar bedöms fall för fall. Vid detaljplanebestämmelser ska man noggrant överväga hurdan effekt de har på förverkligandet av detaljplanen. En smidig planläggningsprocess förutsätter samarbete mellan förvaltningarna redan i början av processen. Detaljplanereserven följs upp på basis av detaljplaner godkända av stadsfullmäktige med beaktande av de årliga förändringarna.

I Helsingfors förverkligas fortfarande också projekt för partnerskapsplanläggning. Utvecklingen av partnerskapsplanläggningen fortsätter i syfte att bl.a. förbättra kostnadsmedvetenheten och kostnadsstyrningen. Målet för partnerskapsplanläggningen ska vara detaljplanernas goda byggbarhet. Avseende ska fästas också vid detaljplanebestämmelsernas utförlighet.

**Figur 17.** Ny bostadsvåningsyta (1 000 m<sup>2</sup> vy) i detaljplaner tillstyrkta av stadsplaneringsnämnden som vunnit laga kraft 2004–2015.



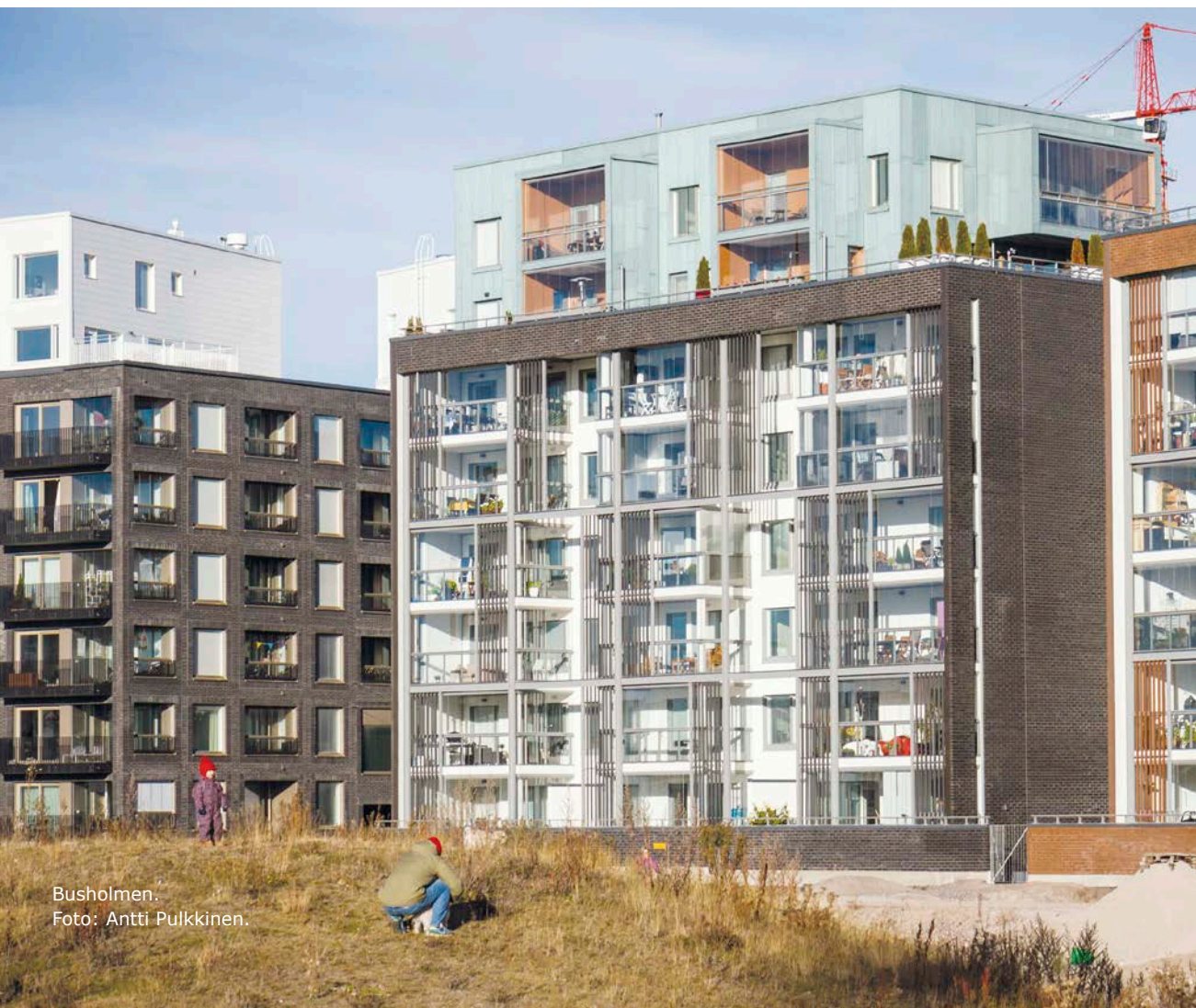
## II BOSTADSPRODUKTION

Bostadsproduktionen svarar mot stadens tillväxtbehov och produktionens målnivå är hög. Inom bostadsproduktionen säkerställs det att upplåtelse- och finansieringsfördelningen mellan bostadsformer är mångsidig och att bostadsstorlekarna motsvarar behovet och efterfrågan. Segregation mellan bostadsområdena förebyggs genom tväradministrativa åtgärder.



**BEFOLKNINGEN I HELSINGFORS** ökar speciellt tack vare inflyttningsöverskottet, men också antalet födda barn har ökat sedan 2008. Att bo trångt gäller i Helsingfors på 2000-talet närmast bara familjer med flera barn. Inom bostadsproduktionen strävar man efter att aktivt öka antalet bostäder som lämpar sig för familjer. Målet är att härigenom förbättra bostadsalternativen för barnfamiljer och att dämpa utflyttningen av familjer till kranskommunerna.

En fråga som ska beaktas i Helsingfors bostadspolitik är segregering i bostadsområdena. Bostadsproduktion med mångsidiga upplåtelse- och finansieringsformer främjar en balanserad tillväxtutveckling i staden. Ensidiga invånarstrukturer i områdena ska förebyggas genom att se till att bostadsalternativen är mångsidiga. De bostadspolitiska valen ska dessutom stöda tillgången på arbetskraft och möjligheterna för näringslivet att etablera sig i Helsingfors.



Busholmen.  
Foto: Antti Pulkkinen.

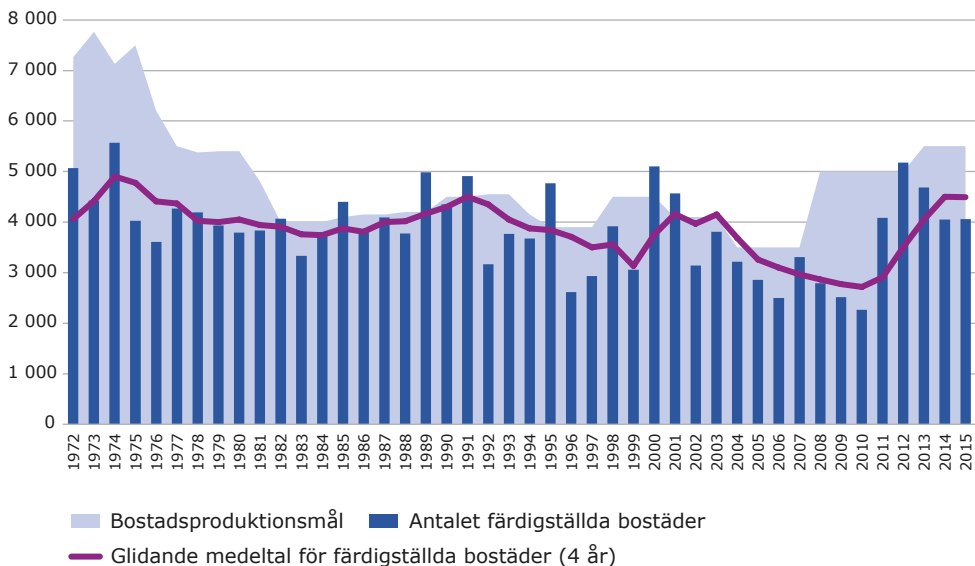
**Delmål 5****BOSTADSPRODUKTIONENS VOLYM**

Bostadsproduktionsvolymen varierar kraftigt från år till år. Sedan 1970-talet har mer än 5 000 bostäder färdigställts i Helsingfors under varje fyraårsperiod. Å andra sidan har 3 000 eller färre bostäder färdigställts under sju enskilda år. Man ska ta hänsyn till att bostäder som blivit färdiga genom omdisponering

har ingått i registret först sedan år 2000. I figur 18 anges det årliga antalet färdigställda bostäder sedan 1972. I syfte att åskådliggöra byggnadstrenden anges antalet bostäder även i form av glidande medeltal i figuren. I figuren anges dessutom det gällande bostadsproduktionsmålet i bostadsprogrammet eller stadens strategi för åren i fråga.

**I Helsingfors byggs det årligen minst 6 000 bostäder genom nyproduktion och omdisponering. Förutsättningar skapas för att kunna höja den årliga bostadsproduktionen till 7 000 bostäder före år 2019.**

**Figur 18.** Antalet färdigställda bostäder, deras glidande medeltal och bostadsproduktionsmålet 1972–2015.



Under 2000-talet har bostadsproduktionen minskat ända till år 2010 då byggandet började öka kraftigt. Byggkonjunkturer, finansieringssituationen och det ekonomiska läget har en stor betydelse för ändringar i produktionsmängderna, men vid tidpunkten var också en avsevärd förändring i byggförutsättningarna aktuell, då byggandet inleddes på Busholmen och i Fiskehamnen som hade blivit lediga från hamnfunktioner. År 2014 började bostadsbyggandet också i Kronbergsstranden.

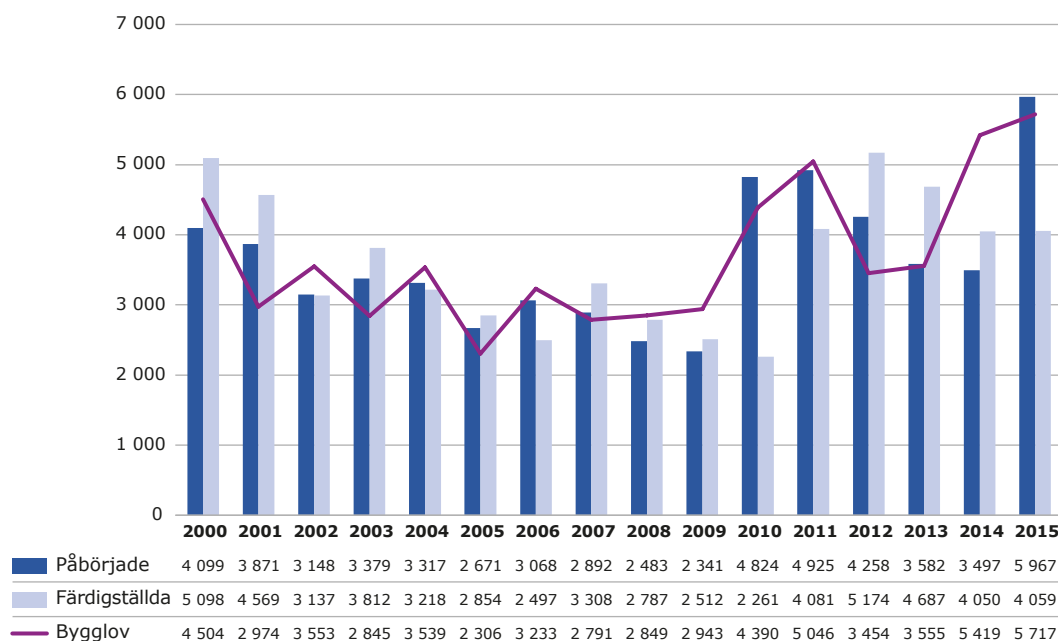
Målet är att årligen bygga minst 6 000 bostäder i Helsingfors. Meningen är att skapa förutsättningar för att höja målet till 7 000 bostäder senast år 2019. Som produktion uppfattas både nyproduktion och bostäder som har förverkligats genom omdisponering. Bostadsproduktionsvolymen följs upp på basis av antalet påbörjade och färdigställda bostä-

der och det beviljade antalet bygglov för bostäder. Byggnadsläget följs upp med hjälp av byggnadstillsynens kommunregister.

Med anledning av markägandeförhållandena äger största delen av bostadsproduktionen rum på mark i stadens ägo. Målet är att det årligen ska byggas 4 320 bostäder på stadens mark eller på mark som staden överlåtit. Målet för mark i stadens ägo och mark som staden överlåter är 480 bostäder och för privat mark 1 200 bostäder. Under de senaste åren (2008–2015) har proportionellt fler bostäder byggts på privat mark men enligt byggprognosgranskningar kommer andelen bostäder som byggs på stadens mark att uppgå till 70–75 procent under den följande tioårsperioden.

Under de följande tio åren fortsätter Västra hamnen, Fiskehamnen och Kronbergsstranden, som blivit lediga efter hamnfunk-

**Figur 19.** Påbörjade och färdigställda bostäder och antalet beviljade bygglov under 2000-talet.

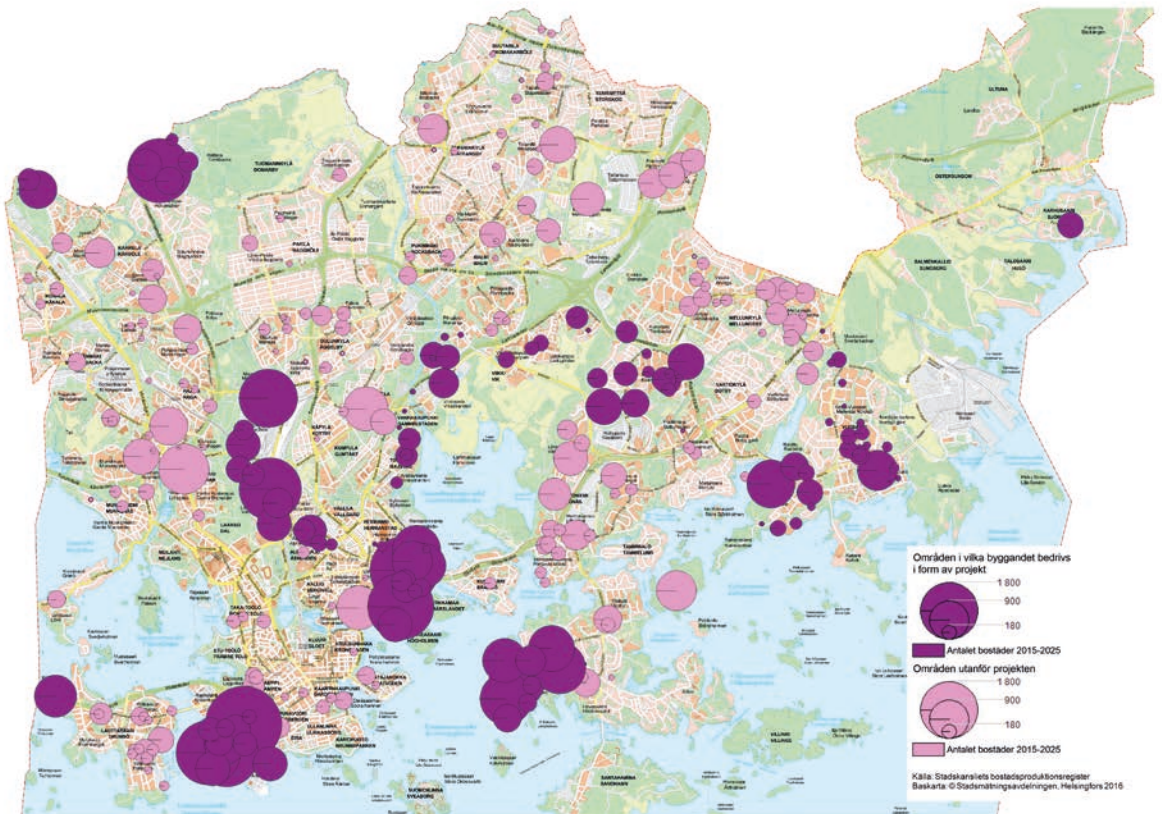




tioner, att vara prioritetsområden för byggande. Vid sidan av dessa håller byggarbeten på att börja i området Kungseken–Hongasmossa och i projektområdet Böle (inom Böleprojektet har byggarbeten redan ägt rum i mask-

inverktadsområdet och i Ilmala). Dessa fem områden utgör ca 46 procent av byggprognosen 2015–2025. I kompletteringsbyggområdet fästs särskilt avseende vid zonen för Jokerbanan.

**Karta 6.** Byggprognos för 2015–2025, områden i vilka byggandet bedrivs i form av projekt och områden utanför dessa.



## Delmål 6

### UPPLÅTELSE- OCH FINANSIERINGSFORMER

Upplåtelse- och finansieringsformerna för bostäder delas i tre grupper: Ara-hyresbostäder, bostäder av mellanformstyp och oreglerade bostäder.

I Ara-hyresproduktionen ingår alla bostäder som byggts med långfristigt statligt räntestöd (lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001)). Gruppen omfattar såväl vanliga bostäder och stu-

dent- och ungdomsbostäder som bostäder för specialgrupper. Centrala egenskaper för dessa bostäder är en hyresnivå som följer självkostnadsprincipen, reglerat val av invånare och skyldighet att hålla bostäderna i hyresbruk under arrendetiden (40 år).

Enligt bostadsbyggprognosen kommer det åren 2016–2025 att färdigställas sammanlagt 60 000 bostäder i Helsingfors varav 15 000 utgör hyresbostäder med statligt stöd

**Det årliga målet i fråga om upplåtelse- och finansieringsformerna för de målsatta 6 000 nya bostäderna är följande:**

- 25 procents andel Ara-hyresbostäder (1 500 bostäder, varav 300 student- och 100 ungdomsbostäder),
- 30 procents andel bostäder av mellanformstyp (1 800 bostäder),
- 45 procents andel oreglerade hyres- och ägarbostäder (2 700 bostäder).

**Om utfallet av den årliga andelen bostäder av mellanformstyp är 30 % eller högre, höjs målet för följande år automatiskt till 35 procent och andelen oreglerade bostäder sjunker till 40 procent.**

**Staten förutsätts förbinda sig till att följa fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer på sin egen mark och på den mark staten överlåter. Staden styr genomförandet av fördelningen av upplåtelseformer på mark i privat ägo genom markanvändningsavtal.**

**Beslut om fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer i områdena fattas i tomtöverlåtelse- eller markanvändningsavtalsfasen i samarbete mellan förvaltningarna. Balansen mellan de olika formerna i områdena beaktas vid beslutet. Man strävar att undvika ensidighet i bostadsområdena. Ändringarna i bostadsbeståndet beaktas i helhetsgranskningen.**

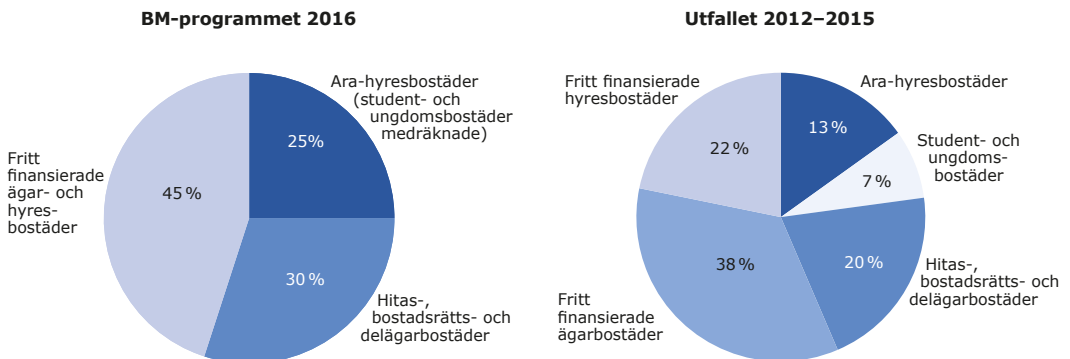
(student- och ungdomsbostäder medräknade). Före år 2025 befrias drygt 11 000 hyresbostäder med statligt stöd från regleringen. I slutet av 2025 finns det enligt prognosen 410 800 bostäder i Helsingfors och 20 procent av dessa utgör produktion med statligt stöd. Målnivån i BM-programmet tryggar att beståndet av Ara-hyresbostäder hålls på en nivå på 20 procent.

Bostadsproduktionen av mellanformstyp omfattar ägarbostäder med hitasvillkor och prisreglerade ägarbostäder, bostadsrättsbostäder, delägarbostäder och hyresbostäder som uppförs med borgenslån (lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder 856/2008) och hyresbostäder i bostadsaktiebolagsform som byggs med stöd av lagen om räntestöd (604/2001). Regleringen gäller också för bostäderna av mellanformstyp, men i mindre omfattning än för Ara-hyresbostäderna. Om systemet för statligt stöd får en finansieringsform som bygger på s.k. kortfristigt räntestöd, är det ändamålsenligt att räkna dessa bostäder som bostäder med mindre reglering med anledning av den lägre regleringsgraden, fria hyresbestämningen och korta begränsningstiden.

I samband med behandlingen av budgetramen för 2016 antecknades det att alternativen för hitassystemet ska utredas före utgången av mars 2016 och förslag, bostadsproduktionsfördelningar medräknade, inkluderas i BM-programmet. En utredning om utfallet av målen för hitassystemet har gjorts år 2013. Utredningen behandlades i samband med uppföljningsrapporten 2014 för BM-programmet.

Det konstateras i utredningen att det har varit möjligt att med hjälp av hitassystemet erbjuda klart förmånligare bostäder än till marknadspriser särskilt i de dyraste områdena jämfört med de övriga oregerade fritt finansierade ägarbostäderna både inom nyproduktionen och i samband med återförsäljning av gamla bostäder. Med hitassystemet kan man alltid som utgångspunkt erbjuda bostäder till förmånliga försäljningspriser eftersom bostadspriset inte omfattar tomtens pris fastän arrendetomten för sin del höjer boendekostnaderna jämfört med ägartomter. Speciellt i dyrområdena 1 och 2 möjliggör hitassystemet ett utbud av klart förmånligare bostäder än marknadspriset i området, vilket hjälper att hålla invånarstrukturen inom ramen för stadens bostadspolitiska mål.

**Figur 20.** Den målsatta fördelningen mellan upplåtelse- och finansieringsformer och utfallet av fördelningen 2012–2015 (färdigställda bostäder).



Enligt utredningen bor det dessutom fler barn i hitasbostäder än i alla bostäder i Helsingfors i genomsnitt. Speciellt de nya hitasbostäderna lockar barnfamiljer. Den stora andelen barn och barnfamiljer som bor i hitasbostäder kan anses som ett positivt resultat med tanke på stadens bostadspolitiska mål och med beaktande av att små hushåll är kraftigt betonade inom invånarstrukturen i Helsingfors.

Dessutom har man låtit göra en historik över hitassystemet år 2015. Hitassystemet har alltså en stor betydelse i de nybyggnadsområden där prisnivån är högst. I dessa områden förväntas prisnivån på bostäder stiga avsevärt. En av de viktigaste principerna för den blandade fördelningen av upplåtelseformer i Helsingfors har varit att trygga de olika hushållens möjligheter att bo i alla bostadsområden. Den centrala målgruppen för hitassystemet har alltid varit förvärvsarbetande medelklasshushåll. Systemet möjliggör också flera boendeanternativ för barnfamiljer. Hitassystemets inverkan är dock inte likadan i alla områden. I ytterstadszonen är prisnivån på gamla bostäder klart lägre än prisnivån på nyproduktion. I stället för hitasproduktion är bostadsproduktion med lättare priskontrollering tillräcklig. I den här produktionsformen regleras bara förstapriset på bostäderna. Också i fråga om dessa bostäder bedöms förhållandet mellan pris och kvalitet på samma sätt som i den normala hitasprocessen.

Oreglerade bostäder byggs både inom ägar- och hyresproduktionen. Tomten överläts genom försäljning till dess gängse värde. Tomter för hyresbostäder kan upplåtas också genom utarrendering med köpoption.

### **Fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer i områdena**

Andelen ägarbostäder av hela bostadsbeståndet i Helsingfors är ca 43 procent och andelen hyresbostäder ca 46 procent. Bostadsrättsbostäder utgör 2,5 procent av alla bostäder. Om-

råden med flest ägarbostäder är de småhusdominerade Landbo, Svedängen och Britas. Andelen fritt finansierade hyresbostäder av hela bostadsbeståndet är störst på Sandhamn, på Sveaborg, i Torkelsbacken, i Ås, på Linjerna och i Näshöjden, Broholmen, Mejlans, Alphyddan och Kampen. Beståndet av bostadsrättsbostäder är störst i Alpbyn, Viksbacka och Stensböle, i vilka andelen bostadsrättsbostäder uppgår till mer än 30 procent. Andelen hyresbostäder med statligt stöd av hela bostadsbeståndet i delområdena varierar mellan 0 och 80 procent. I sammanlagt 60 delområden är andelen hyresbostäder med statligt stöd mer än 20 procent av hela bostadsbeståndet i området.

Vid granskning av fördelningen mellan upplåtelse- och finansieringsformer i områdena är det viktigt att fästa uppmärksamhet vid det befintliga beståndet, dess framtida förändringar och den kommande bostadsproduktionen. Utfallet av fördelningen mellan upplåtelseformer granskas på hela stadens nivå, enligt markägarskap och enligt område. På hela stadens nivå genomförs granskningen årligen i samband med uppföljningen och vid upplåtelse av tomter på stadens mark.

Det har länge varit en bostadspolitisk princip i Helsingfors att blanda upplåtelse- och finansieringsformer i områdena. Staden kommer att fortsätta tillämpa principen om blandade upplåtelse- och finansieringsformer och att se till att de blandas också i andra områden än de som är i stadens ägo. Detta gäller både ny- och kompletteringsbyggområden. Beslut om upplåtelse- och finansieringsformer på stadens mark fattas i fasen för tomtupplåtelse, på statens mark eller på mark i privat ägo genom förhandlingar och markanvändningsavtal. Vid beslut om fördelningen samarbetar stadskansliet och fastighetskontoret i att bereda ärendet och kallar vid behov andra förvaltningar till förhandlingar. Detaljplaneringen ska göra det möjligt att bygga alla upplåtelse- och finansieringsformer på tomter.

Tabell 1. Upplåtelse- och finansieringsformer.

Produktion av Ara-hyresbostäder	Ara-hyresbostäder	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bostäder som byggs med stöd av lagen om räntestöd (lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån 604/2001)               <ul style="list-style-type: none"> <li>◊ statligt räntestöd och användnings- och överlåtelsebegränsningar</li> <li>◊ författningar om hur invånarna ska väljas, självkostnadsprisbaserat bestämmande av hyran och förpliktelse om hyresanvändning under lånetiden</li> <li>◊ för produktion av bostäder för specialgrupper är det möjligt att ansöka om investeringsunderstöd som uppgår till 10–50 procent beroende av målgruppen och projektet</li> </ul> </li> <li>• student- och ungdomsbostäder lagen om räntestöd (604/2001)</li> <li>• tomtarrendet godkänns av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA), fastställda maximitomtpriiser</li> </ul>
Bostadsproduktion av mellanformstyp	Bostadsrättsbostäder	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bostadsrättsbostäder; fritt finansierade eller byggda med stöd av lagen om räntestöd, kan begränsas för seniorer</li> <li>• tomtarrendet godkänns av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA), fastställda maximitomtpriiser</li> </ul>
	Bostäder med kortfristig räntestöd	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016)</li> <li>• statens räntestöd och borgen, fri hyresbestämning, begränsningstid på 10–30 år</li> </ul>
	Övriga reglerade bostäder	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hyresbostäder som uppförs med borgenslån (lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder 856/2008)</li> <li>• hyresbostäder i bostadsaktiebolagsform som byggs med stöd av lagen om räntestöd (604/2001)</li> </ul>
	Hitasbostäder och andra reglerade ägarbostäder	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pris- och kvalitetsreglerade ägarbostäder med hitasvillkor               <ul style="list-style-type: none"> <li>◊ hitasbehandling i byggfasen</li> <li>◊ begränsningar av återförsäljning</li> <li>◊ stadens arrendetomt (hitaspris)</li> </ul> </li> <li>• prisreglerade ägarbostäder               <ul style="list-style-type: none"> <li>◊ hitasbehandling i byggfasen</li> <li>◊ fri återförsäljning</li> <li>◊ stadens arrendetomt (fritt finansierad)</li> </ul> </li> <li>• delägarbostäder               <ul style="list-style-type: none"> <li>◊ byggherrarnas egna modeller</li> <li>◊ stadens egen modell</li> </ul> </li> </ul>
Oreglerad produktion av ägar- och hyresbostäder	Oreglerade hyres- och ägarbostäder	<ul style="list-style-type: none"> <li>• fritt finansierade hyres- och ägarbostäder               <ul style="list-style-type: none"> <li>◊ en tomt på stadens mark säljs eller utarrenderas med en köpoption</li> </ul> </li> </ul>

## Delmål 7

### STADENS EGEN BOSTADSPRODUKTION

Helsingfors stads bostadsproduktionsbyrå (Att) ansvarar för byggandet och utvecklingen av stadens egen bostadsproduktion. Bostadsproduktionsbyrån bygger bostäderna för Helsingfors stads bostäder Ab (Heka) och Helsingin asumisoikeus Oy (Haso) och vid behov för andra bolag. Dessutom bygger bostadsproduktionsbyrån prisreglerade ägarbostäder, såväl bostäder med hitasvillkor som pris-kontrollerade bostäder. Bostadsproduktionsbyråns produktionsvolym följs årligen upp i form av påbörjade och färdigställda bostäder och genom fyra års retroaktiva medeltal.

Bostadsproduktionsbyrån bygger i regel bara reglerade bostäder, vilket betyder att byggkostnaderna ska stanna på en nivå som Ara-hyresbostäder, bostadsrättsbostäder och produktion med hitasvillkor förutsätter. Då ska kostnader som beror på detaljplaner bli rimliga för att projekten smidigt kan främjas.

Bostadsproduktionsbyrån har ansvarat också för Hekas största ombyggnadsprojekt.

Byrån har tidvis fungerat också som byggherre för aktörer utanför stadens organisation.

Stadens förvaltningar samarbetar regelbundet i syfte att uppnå bostadsproduktionsbyråns mål. I budgeten har bostadsproduktionsbyrån ställt upp som ett bindande mål att årligen bygga 1 500 bostäder räknat från 2016. Samarbetet mellan förvaltningar har effektiviserats i syfte att uppnå stadens egen bostadsproduktionsmål.

I syfte att säkra bostadsproduktionsbyråns produktion måste man se till att tomtreserven är tillräckligt stor så att det är möjligt för bostadsproduktionsbyrån att årligen ta minst det målsatta antalet projekt under planering. På motsvarande sätt ska bostadstomter för minst 1 500 bostäder göras byggbara av de tomter som reserverats för bostadsproduktionsbyrån. För att trygga en smidig bostadsproduktionsprocess måste byggbarheten hos detaljplaner säkerställas.

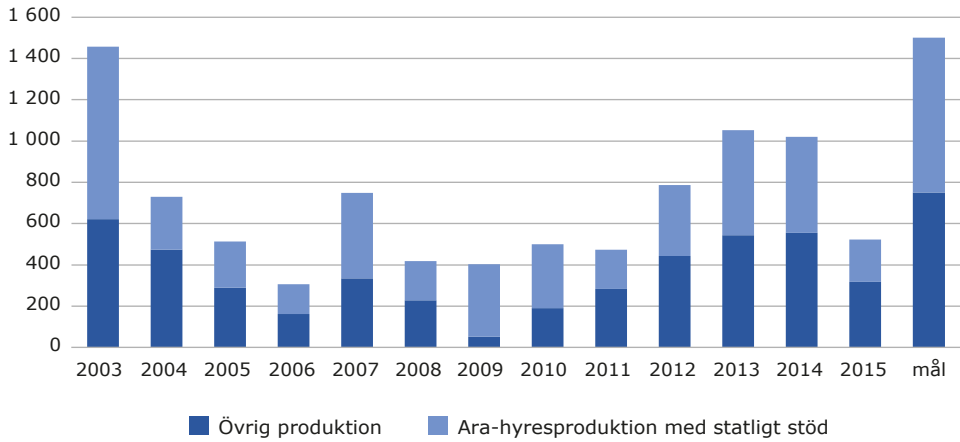
**Stadens eget bostadsproduktionsmål är att årligen bygga 1 500 bostäder.**

**Målet är att bygga 750 Ara-hyresbostäder (50 % av produktionen) och 750 bostäder av mellanformstyp, dvs. hitas-, bostadsrätts- eller delägarbostäder.**

**Oreglerade bostäder byggs bara i syfte att säkerställa en balanserad struktur i områdena.**

**Förutsättningarna för stadens egen produktion tryggas genom samarbete mellan förvaltningarna.**

**Figur 21.** Stadens egen bostadsproduktion (färdiga bostäder) enligt upplåtelseform åren 2000–2015.



Källa: Helsingfors kommunregister Facta och stadskansliets bostadsproduktionsregister..



Busholmsklippan bebyggs.  
Foto: Antti Pulkkinen.



Fiskehamnen.  
Foto: Suomen Ilmakuva Oy.





## Delmål 8

### FÖRDELNINGEN AV BOSTADSTYPER INOM BOSTADSPRODUKTIONEN STYRS

Inom bostadsproduktionen i Helsingfors har man under 2000-talet medvetet strävat att höja utrymmesstandarden för bostäderna för att förbättra kvaliteten på boende. Det viktigaste inom bostadsproduktionen är att svara mot bostadsbehoven hos olika hushåll. Inom styrningen av bostadsproduktionen har man under den senaste programperioden provat en modell med flexibel styrning av fördelningen mellan bostadstyper och förfarandet fortsätter också under denna programperiod. Modellen syftar till att öka produktionen

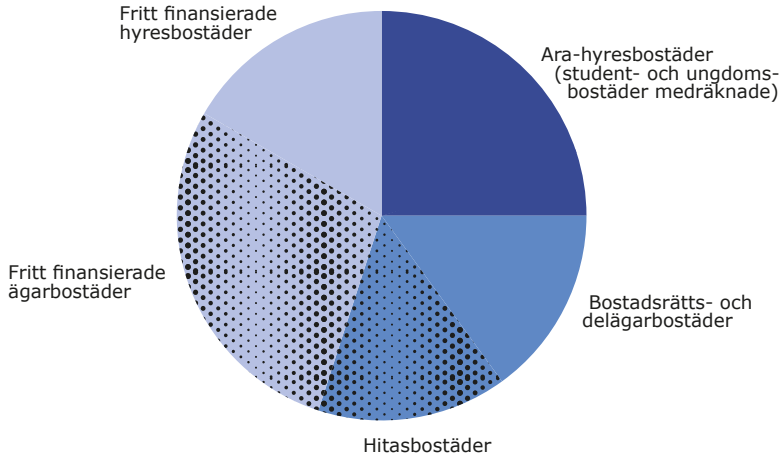
av bostäder som lämpar sig för familjer och den effektiviserar styrningen av fördelningen mellan bostadsstorlekar så att den bättre svarar mot efterfrågan. Enligt efterfrågan kan nybyggnadsobjekt byggas bl.a. med något olika fördelning mellan bostadstyper i olika områden. Med familjebostäder avses bostäder med minst två sovrum. Den flexibla styrningen av bostadstyper har utvidgats gälla för produktion av hitasbostäder och oreglerade ägarbostäder. Styrningen gäller inte för hyres- eller bostadsrättsbostäder.

**En tillräcklig andel bostäder som lämpar sig för familjer, dvs. bostäder med minst två sovrum, säkerställs inom produktionen av ägarbostäder. Antalet familjebostäder, produktionskvaliteten och bostädernas modifierbarhet tryggas inom ägarbostadsproduktionen.**

**Inom produktionen av flervåningshus förverkligas i genomsnitt 60–70 procent av byggrätten för bostadshus på de tomter på vilka det uppförs hitasbostäder som familjebostäder. På de tomter som staden överlåter för produktion av oreglerade ägarbostäder förverkligas 40–50 procent av byggrätten för bostadshus som familjebostäder. Nämnden kan av motiverade skäl avvika från gränsen i de områden där antalet familjebostäder redan är tillräckligt.**

**Fördelningen av bostadstyper styrs främst med villkoren för tomtöverlåtelse. På statens mark och på mark i privat ägo kan styrning med detaljplanebestämmelser tillämpas i fråga om oreglerad produktion av ägarbostäder.**

**Figur 22.** Regleringen av bostadstyper gäller bara produktionen av ägarbostäder (rastret i figuren).



Figur: Stadskansliet.



Foto: Tero Pajukallio.



## III BOSTADSORMÅDEN

De olika stadsdelarna utvecklas som lockande bostadsområden som bildar ett funktionellt sammanhängande Helsingfors. De nya områdena blir personliga stadsdelar med en mångsidig invånarstruktur. Kompletteringsbyggandet främjar livskraften och trivseln i de befintliga områdena.



ETT VIKTIGT SÄTT att upprätthålla en mångsidig invånarstruktur utöver att styra upplåtelse- och finansieringsformen är att ta hand om den allmänna kvaliteten på boendet och bostadsområdena och se till att de väcker intresse. Den höga kvaliteten innebär till exempel goda trafikförbindelser och tjänster i området, såsom daghem, skolor, hälsovård och annan offentlig service. Man ska fästa speciellt avseende vid att bostadsområdena är funktionellt mångsidiga och åtkomliga för att undvika att ett område blir en isolerad ö vid stadsstrukturens utkanter eller att ett bostadsområde blir utan andra funktioner än boende.

Stadsdelarna i Helsingfors är olika och befolkningens socioekonomiska struktur är till en stor del kopplad till strukturen i bostadsbeståndet. I de områden som domineras av småhus och ägarbostäder är både inkomst- och utbildningsnivån högre än i genomsnitt. I områden där andelen hyresbostäder med statligt stöd är stor har befolkningen lägre utbildning

och mindre inkomster. De områdesvisa skillnaderna i välfärden kan inte utjämnas bara genom att göra bostadsbeståndet mångsidigare och inte heller bostadspolitiken erbjuder några lösningar till inkomstskillnaderna, arbetslösheten eller de sociala problemen. Genom områdesplanering och bostadspolitik kan man dock inverka på hurdan befolkningsstrukturen i områdena blir och främja verksamhetsförutsättningarna för andra aktörer genom att bevara bostadsområdena livskraftiga och hindra att invånarstrukturen blir för ensidig.

Med kompletteringsbyggnad kan man inverka på både stadsdelarnas fysiska uppbyggnad och invånarstruktur. Kompletteringsbyggnandet innefattar tanken på en fortsatt utveckling i områdena. Stadsdelarna förändras och de förutsätter olika åtgärder under olika tidsperioder. Målet är att alla bostadsområden i Helsingfors bevarar sin konkurrenskraft i förhållande till varandra och till områdena i grannkommunerna.



## Delmål 9

### LIVSKRAFTIGA BOSTADSOMRÅDEN

Åren 2012–2015 har sammanlagt 51 procent av alla färdigställda bostäder byggts i projektområdena. Flest bostäder färdigställdes under granskningsperioden på Busholmen och i Fiskehamnen. Befolkningen och bostadsproduk-

tionen prognoseras öka mest på Busholmen och i Fiskehamnen även åren 2016–2025.

Åren 2012–2015 har andelen kompletteringsbyggande av den färdigställda bostadsproduktionen uppgått till 48 procent i genomsnitt.

**Den hållbara stadsutvecklingen främjas med beaktande av skillnaderna och differentieringsutvecklingen mellan områdena.**

**De viktigaste områdesbyggobjekten under de kommande åren är Västra hamnen, Fiskehamnen, Böle, Kronbergsstranden, Kungseken och Hongasmossa. Med tanke på den framtida bostadsproduktionen främjas planeringen i områdena Malm flygplats, Björkholmen och Östersundom. Dessa områden utgör ca 60 procent av hela bostadsproduktionen.**

**Sammanlagt 40 procent av bostadsbyggandet är kompletteringsbyggande. Samordningen av kompletteringsbyggandet stärks och processerna och stimulansåtgärderna utvecklas i syfte att trygga produktionsmålet. Dessutom avlägsnas hinder för kompletteringsbyggande bl.a. i samarbete med staten.**

**För att uppnå bostadsproduktionsmålet ska staden se till att detaljplanereserven är på en tillräckligt hög nivå för de olika delarna av staden och säkerställa byggförutsättningarna på tomterna. Detaljplaneringen av områdena för kompletteringsbyggande planeras mer systematiskt än i nuläget.**

**Det viktigaste målet för områden med ett ensidigt bostadsbestånd och bara lite nyproduktion är att göra bostadsbeståndet mångsidigare genom kompletteringsbyggande.**

**Byggandet av bilfria bostadsobjekt och objekt med få bilplatser fortsätter särskilt i närheten av goda kollektivtrafikförbindelser. Staden strävar efter effektiv och förmånlig parkering genom centraliserade bilplatser och dubbelutnyttjad parkering och genom att anlägga parkeringsplatser i faser.**

Flest bostäder har blivit färdiga i Hallonnäs, Alpbyn, Kampen och Hertonnäs företagsområde. I prognosen för bostadsbyggande 2016–2025 beräknas kompletteringsbyggområdenas andel av den färdigställda bostadsproduktionen uppgå till 33–44 procent. Kompletteringsbyggområdenas andel av bostadsproduktionen har traditionellt varit större än prognoserat.

Enligt bostadsbyggprognosen minskar kompletteringsbyggområdenas andel av bostadsproduktionen och av det reserverade tomtbeståndet kring år 2020. Enligt bostadsbyggprognosen har planläggningen i projektområdena programmerats för en längre tidsperiod än i områdena för kompletteringsbyggande. För projektområdena har utarbetande av utkast och förslag till detaljplaner programmerats för åren 2020–2025. De våningsytor för bostadsbyggande som enligt planerna ska planläggas åren 2020–2025 i kompletteringsbyggområden är ännu inte detaljplaneutkast eller -förslag åren i fråga, utan först i planeringsfasen, 78–90 procent av den planerade våningsytan för planläggning. Enligt bygg-

prognosen blir en betydligt stor del av bostäderna i kompletteringsbyggområdena färdiga på egen mark räknat från år 2020. Produktionen på privat mark prognoseras sjunka ända ner till hälften av nuläget.

Det verkar vara så att planläggningsplanerna för kompletteringsbyggområden utarbetas på kortare sikt än för projektområden. Det är svårare att beräkna investeringarna eftersom tidsschemat för planläggning och därigenom tomtupplåtelse är kortare än i projektområdena. Investeringsplanering och befolkningsprognosering gäller för följande 10 år och därför måste planläggningen av kompletteringsbyggandet också kunna programmeras effektivare på samma sätt som i fråga om projektområdena. Staden ska planera planläggningen på sin egen mark på längre sikt så att produktionen på privat mark vid behov kan kompletteras med produktion på egen mark.

I planläggningen ska man beakta den aktuella prisnivån på bostäderna i området och bedöma hur man kan skapa nya trivsamma boendelösningar utan att försvåra till exem-



Kompletteringsbyggande i Månsas.  
Foto: Simo Karisalo.



pel byggbarheten genom dyra parkeringslösningar. I områden med bara lite bostadsproduktion och en låg prisnivå, i vilka andelen Ara-hyresbostäder är stor, ska detaljplanlösningarna stöda produktionen av oreglerade bostäder och bostäder av mellanformstyp. Å andra sidan ska man i områden som inte har någon produktion av Ara-hyresbostäder från tidigare överlåta tomter också för produktion av Ara-hyresbostäder, i synnerhet i projekt på stadens mark. Det finns också sådant bostadsbestånd i Helsingfors i fråga om vilket det är ändamålsenligt att i stället för ombyggnad undersöka möjligheterna till rivande sanering och samtidigt höjning av tomtexploateringen.

Kompletteringsbyggområdena på privat mark och fristående småhus har en större betydelse för den färdigställda bostadsproduktionen än projektområdena. Eftersom Ara-hyresbostäder nästan inte alls byggs på privat mark är andelen oreglerad ägar- och hyresproduktion större i kompletteringsbyggområden. Å andra sidan är andelen Ara-hyresbostäder i flera kompletteringsbyggområden

relativt stor, vilket medför att andelen Ara-hyresbostäder följer stadens mål i fråga om upplåtelseformer eller överskrider detta. I projektområdena byggs bostäder i huvudsak på stadens mark och bostadsproduktionsfördelningen följer stadens målsatta fördelning mellan upplåtelseformer.

Vid nyproduktion i områdena för kompletteringsbyggande på stadens mark genomförs alltid granskningar av fördelningen mellan upplåtelseformer och den omgivande strukturen beaktas. För att trygga en balanserad stadsutveckling vill man inte belasta områden med risk för differentiering med Ara-hyresbostadsproduktion. Under de senaste åren har Ara-hyresbostäder byggts i områden där andelen produktion av Ara-hyresbostäder överskrider 30 procent av alla bostäder.

I samband med kompletteringsbyggprojekt på stadens mark och till- och kompletteringsbyggplaner för stadens fastighetsbolag ska man genomföra en granskning av upplåtelseformerna i området i syfte att trygga en balanserad stadsstruktur. Objekt inom



Öresundsgatan 6 på Busholmen.  
Foto: Antti Pulkkinen.

alla upplåtelseformer byggs mångsidigt också bland den befintliga produktionen av Ara-hyresbostäder.

Staden har arbetat målmedvetet för att främja kompletteringsbyggandet under de senaste åren. Möjligheterna till kompletteringsbyggande har kartlagts i stadens fastighetsbolag och på tomter för allmänna byggnader, processerna har utvecklats och utmaningar inom kompletteringsbyggandet har utretts. Det är ändamålsenligt att stärka samordningen av kompletteringsbyggandet. Staden har kommit med stimulansåtgärder för att främja kompletteringsbyggandet. Under den kommande programperioden bedöms deras effekt och hur de ska vidareutvecklas.

Stadsstyrelsen godkände 17.2.2014 Helsingfors parkeringspolicy och drog riktlinjer för den fortsatta beredningen i sitt beslut. Enligt stadsstyrelsens beslut ska man göra upp en utredning om parkeringsplatsernas mångsidiga användbarhet och identifiera och avlägsna hinder för dubbelutnyttjad parkering. Dessutom ska man i samarbete mellan för-

valtningar göra upp spelregler för bilfria objekt och objekt med bara få bilplatser. Stadsstyrelsen gav också i uppdrag att på regionnivå uppdatera anvisningarna för beräkning av antalet bilplatser i arbetsplatsområden, utvidga systemet för invånarparkering till nya områden och höja priset för boendeparkerings-tecken. Stadsstyrelsen konstaterade också att bilplatsantalen även i fortsättningen bestäms i detaljplanen och anläggs i takt med byggandet och att parkeringen kan basera sig också på centraliserad parkering i vilket fall de olika aktörernas roller, finansieringsansvar och uppgifter ska utredas.

Stadsplaneringsnämnden godkände 15.12.2015 nya anvisningar för beräkning av bilplatser på bostadstomter och på tomter för kontors- och affärslokaler. Stadsplaneringsnämnden har dessutom behandlat utvecklingen av parkeringsbetalningen i Helsingfors och justeringen av villkoren för systemet för boende- och företagsparkering. Uppgifterna om erfarenheterna av bilfria objekt och objekt med bara få bilplatser har inte samlats ihop.



Fiskehamnen är ett av de viktigaste områdesbyggprojekten i Helsingfors under de närmaste åren. Foto: Tero Pajukallio.

## IV BOSTADSBESTÅND

Det tas hand om att bostadsbeståndet är i gott skick och energieffektiviteten främjas inom bostadsbyggandet och i det befintliga bostadsbeståndet. Bostadsbyggandet utvecklas genom att stöda byggande av olika hustyper, egen byggtrepenad och genomförande av olika boendekoncept. Bostädernas lämplighet för livscykelboende främjas, likaså montering av hissar i gamla hus.



**BOSTADSBESTÅNDET I Helsingfors** omfattade sammanlagt 346 751 bostäder i slutet av 2014. Andelen en- och tvårumsbostäder är nästan 60 procent och sammanlagt 86 procent av bostäderna ligger i flervåningshus. Helsingfors stads bostadsbestånd ökar årligen med en dryg procent och såväl fördelningen mellan bostadstyper som hustyperna blir långsamt mångsidigare.

Ombyggnadsbehovet av äldre byggnader ökar i och med att det blir nödvändigt att renovera flervåningshusen uppförda under suburbaniseringen. Utgångspunkten för både

nyproduktionen och renoveringen och ombyggnaden av det gamla bostadsbeståndet ska vara att möjliggöra en lång livslängd för byggnaderna genom att välja högkvalitativa och hållbara material och byggsätt. Också bostäder som smidigt går att modifiera för andra ändamål och beaktandet av tillgängligheten är viktiga principer för byggandet. Staden stöder olika typer av bostadsbyggande, mångsidiga bostadstyper och invånarorientering med speciella utvecklings- och pilotprojekt och genom att främja egen byggtrepreneur.

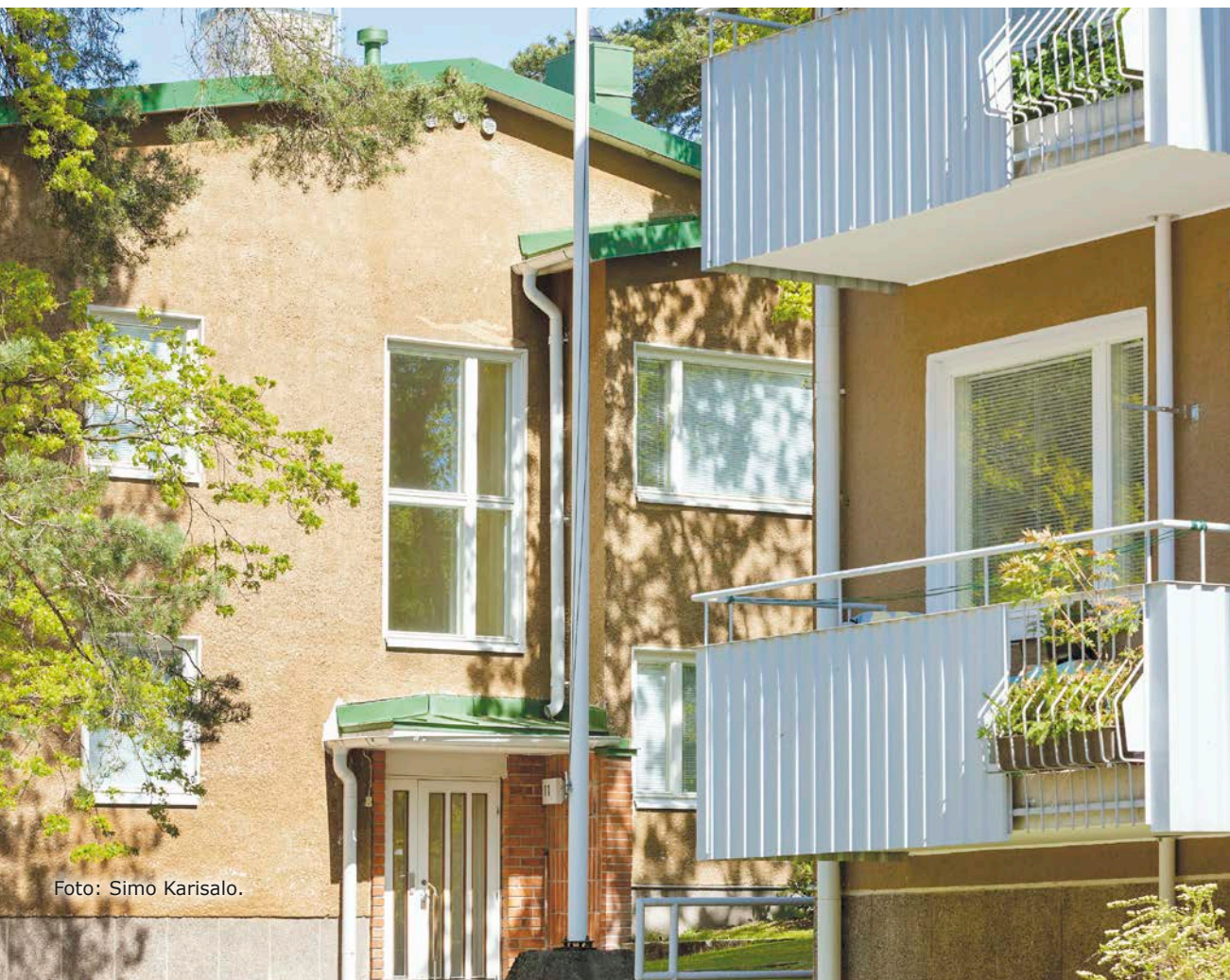


Foto: Simo Karisalo.

## Delmål 10

### BOSTADSBESTÅNDET OCH BOSTADSBYGGANDET UTVECKLAS

Befolkningstillväxten och den stora efterfrågan på bostäder kräver att man ska komma med nya lösningar för utveckling av bostadsbeståndet och bostadsstrukturen. Återanvändningen av det gamla bostadsbeståndet och byggandet av nya slags blandhus och hybridhus gör bostadsbyggandet mångsidigare. Återanvändningen ska främjas med beaktande av det näringspolitiska perspektivet. Småhusinvånarnas önskemål besvaras genom att utveckla boendet i småhus. Det gamla bostadsbeståndets attraktivitet bevaras genom att underhålla bostäderna och höja kvalitetsnivån enligt möjligheterna. Skyddet av byggnadsbeståndet genom detaljplaner genomförs så att de inte försvårar utvecklingen av bostads- och byggnadsbeståndet.

Vid utvecklingen av bostadsbeståndet ska man beakta att olika befolkningsgrup-

per har olika boendebehov. Seniorer, barnfamiljer och studerande behöver olika boendelösningar. Bostadsbeståndet som lämpar sig för livscykelboende ska ökas. Hissar har en stor betydelse för alla invånargrupperns boendekomfort. Man strävar efter tillgängligt byggande i enlighet med kravnivån i byggbestämmelsesamlingen. Också i planeringen av boendemiljöer ska man i större utsträckning beakta tillgänglighetsperspektivet. Lokallösningarna ska planeras utifrån invånarnas behov. I utvecklingen av bostadsbyggandet ska man främja även olika sätt att bygga genom att stöda bl.a. självbyggeri, egen byggentreprenad och gruppbyggande.

Staden har tryggt en funktionell byggnadsmarknad genom att göra det möjligt för nya aktörer att komma in på marknaden för bostadsbyggnad med hjälp av tomtupplåtelse.

**Staden fortsätter utveckla olika boendeformer i flervåningshus genom att öka återanvändningen av det gamla byggnadsbeståndet, vindsbyggandet och byggandet av nya våningar. Dessutom görs det möjligt att bygga hus med blandade upplåtelseformer och hybridhus.**

**Staden främjar med sina åtgärder monteringen av hissar i gamla hus.**

**Självbyggeri, egen byggentreprenad, byggande av urbana småhus och gruppbyggande främjas.**

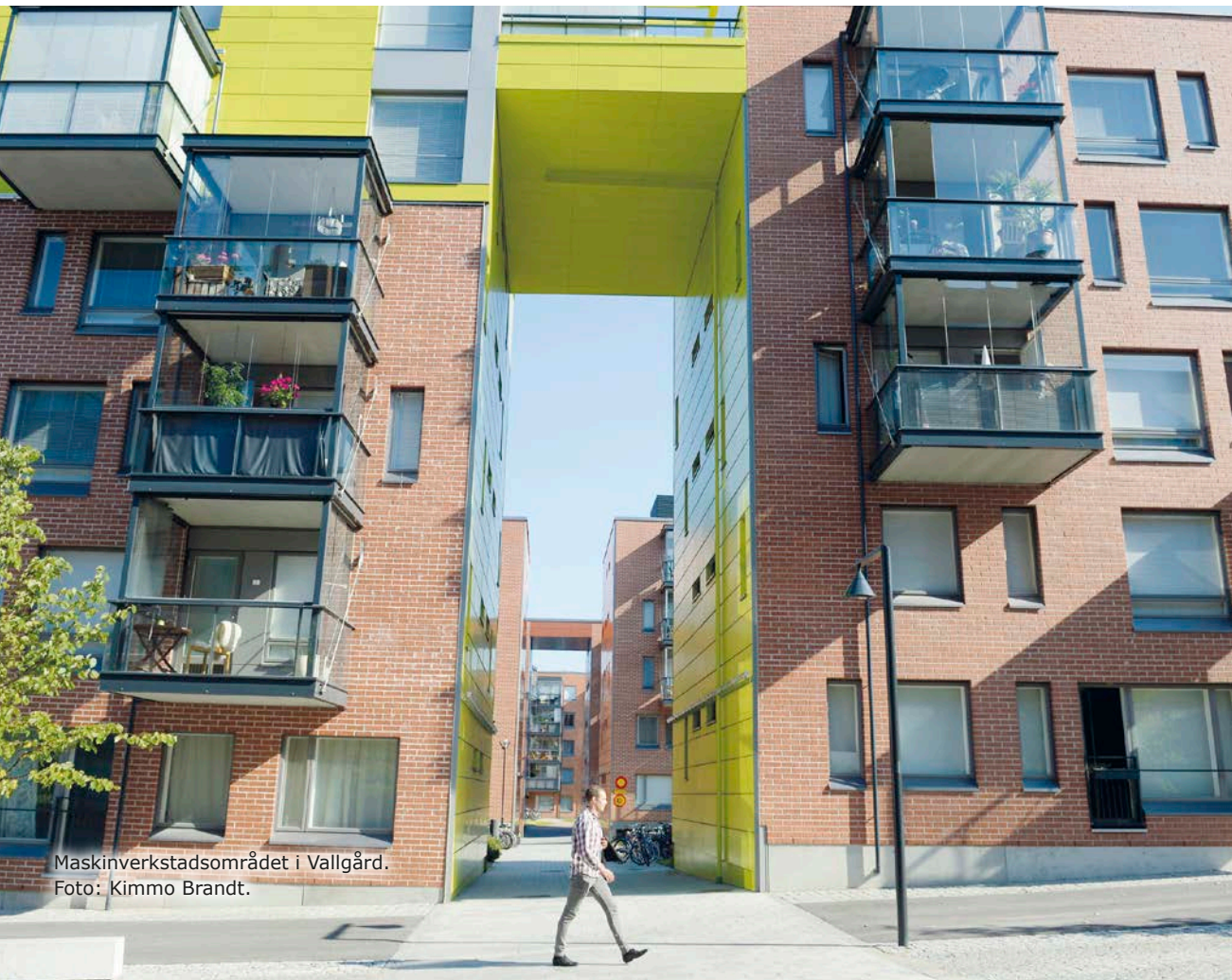
**Likaså främjas användningen av förnybara byggmaterial och byggmaterial och produktionssätt som så lite som möjligt belastar miljön. Dessutom görs det möjligt att ta i bruk fastighetsspecifika energikällor.**

En hög bostadsproduktionsnivå förutsätter en mångsidig helhet av bostadsbygggherrar och -entreprenörer.

Viktiga utvecklingsmål med tanke på stävjandet av klimatförändringen är en tät stadsmiljö, effektivt utnyttjade lokaler, energieffektiva byggnader, klok energiförbrukning, ett ökat antal förnybara energikällor och utnyttjande av förnybara byggmaterial som så litet som möjligt belastar miljön. Man

förbereder sig på klimatförändringen genom planläggning och olika tekniska lösningar för den byggda miljön.

Programmet Flervåningshus i utveckling fortsätter i samarbete mellan förvaltningarna i syfte att stöda utvecklingen av bostadsbyggandet. Programmet gör det möjligt att systematiskt utveckla bostadsbyggandet och att utnyttja resultaten i senare projekt.



Maskinverkstadsområdet i Vallgård.  
Foto: Kimmo Brandt.

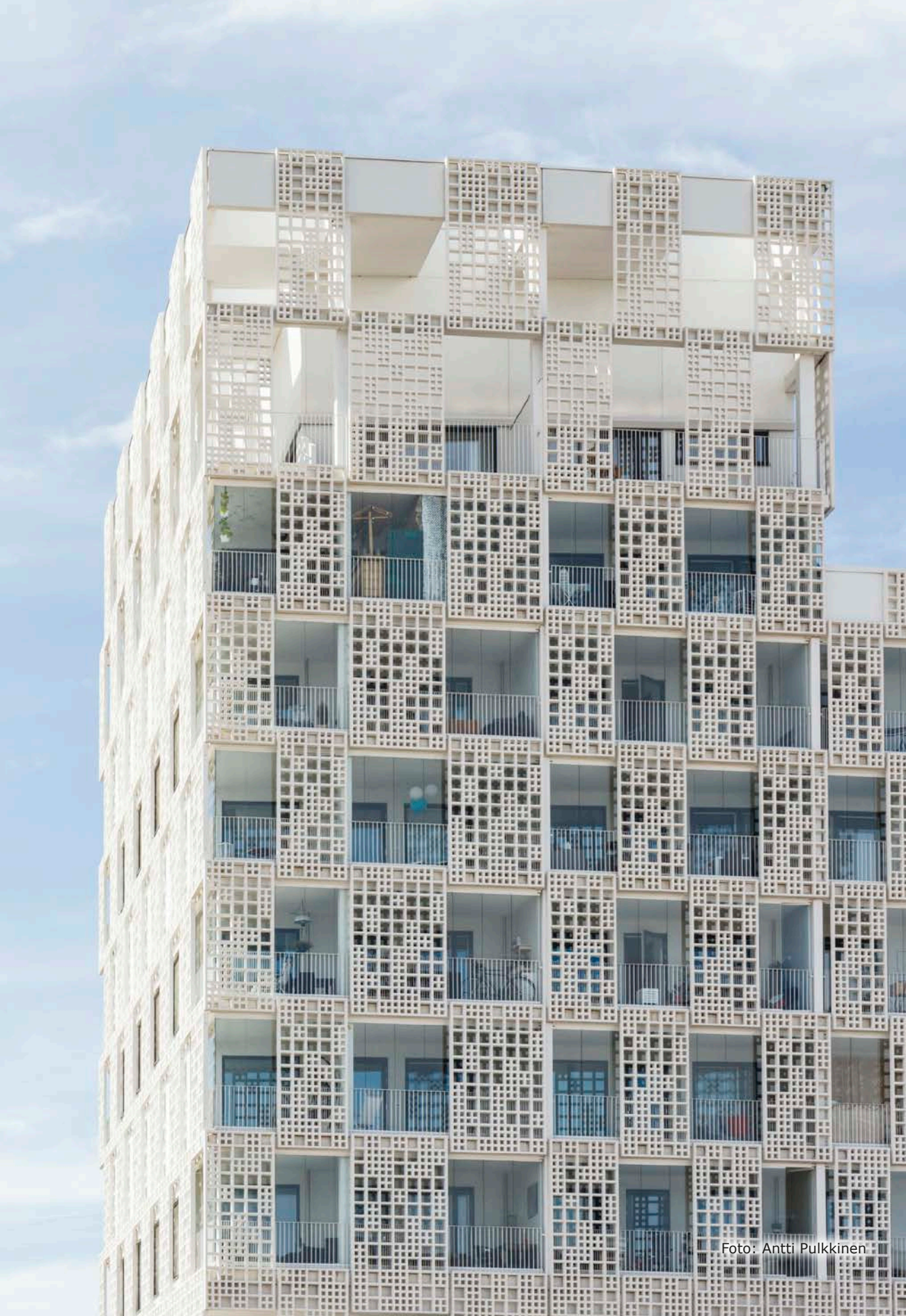


Foto: Antti Pulkkinen

## **Delmål 11**

### **STADENS EGET BOSTADSBESTÅND**

Helsingfors stad äger cirka 60 000 bostadsrättsbostäder. Stadens bostadsegendom kan indelas i tre klasser enligt bostädernas upplåtelse- och finansieringsform: bostadsrättsbostäder, hyresbostäder med Ara-finansiering och fritt finansierade hyresbostäder.

Ägarskapet av stadens bostadsrättsbostäder med Ara-finansiering har centraliserats till Helsingin asumisoikeus Oy (Haso). Antalet bostäder uppgår till sammanlagt 3 500.

Antalet hyresbostäder med Ara-finansiering uppgår sammanlagt till ca 49 000. Ägarskapet av Ara-hyresbostäder har centraliserats till Helsingfors stads bostäder Ab (Heka). Räknet från ingången av 2016 överfördes ca 500 bostäder som varit i Stiftelsen Helsingfors stads 400-årshems bruk och 52 av fastighetsaktiebolaget Koy Ruskeasuos bostäder till Heka. Dessutom är 1 600 bostäder med

Ara-finansiering i Oy Helsingin asuntohankinta Ab:s ägo.

Antalet fritt finansierade hyresbostäder uppgår sammanlagt till ca 7 000. De fritt finansierade hyresbostäderna har i huvudsak centraliserats till Fastighets Ab Auroraborg som har ca 2 250 bostäder i sin direkta ägo. Bolaget tar dessutom hand om 1 900 bostäder för Helsingin Asuntohankinta Ab, 1 600 bostäder för bolaget Kkoy Korkotukiasunnot och ca 400 bostäder för bostadsaktiebolag med s.k. kortfristigt räntestöd. I stadens direkta ägo är dessutom ca 700 bostäder, bl.a. enstaka hitasbostäder.

Hyresbostäder utnyttjas som sedvanliga hyresbostäder, som tjänstebostäder och som bostäder för specialgrupper. Ca 3 250 bostäder är tjänstebostäder och de utnyttjas preliminärt som stöd för rekrytering. Hyressubventioner ingår i användningen som tjänste-

**Staden sköter underhållet av sina egna bostäder och ser till att bostädernas värde och skick bibehålls och att hyrorna och bruksvederlaget är på en rimlig nivå. I stadens bostadsbestånd främjas nya boendelösningar och invånarorienterade bostadskoncept.**

**I valet av invånare i hyreshus strävar man efter en mångsidig och balanserad invånarstruktur i alla områden.**

**Inom ombyggnaden av bostadsbeståndet syftar man till att uppnå energiklass D. Den specifika energiförbrukningen minskas årligen med två procent.**

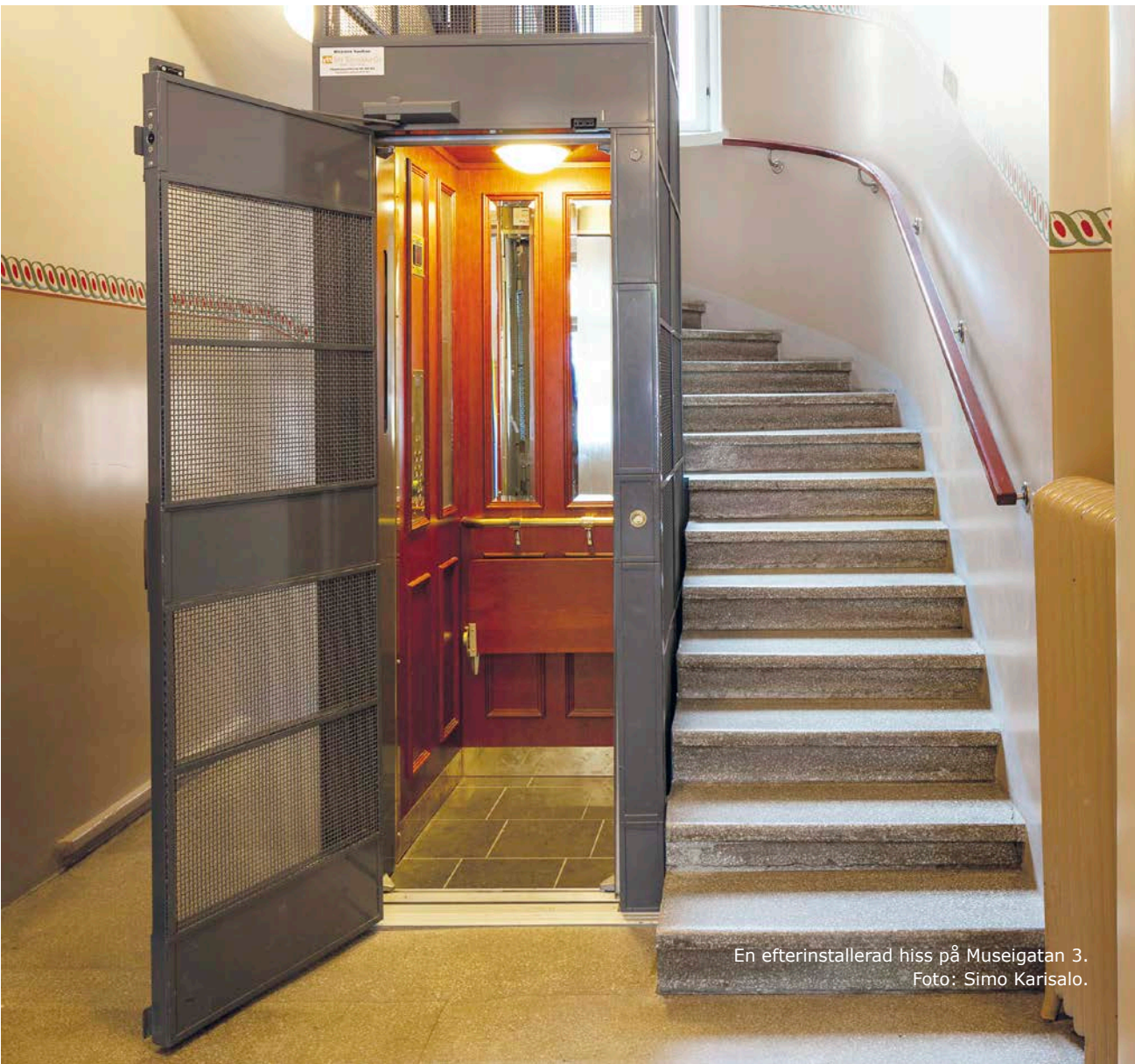
**Besittningen av stadens egen bostadsegendom fortsätter att utvecklas. Utvecklingen av Helsingfors stads bostäder Ab:s förvaltning fortsätter.**



bostäder, och bostäder har reserverats för förvaltningar enligt behov. En väsentlig del av bostäderna, ca 1 900 bostäder, är i social- och hälsovårdsverkets bruk.

Ca 9 000 bostäder eller bostadsplatser i stadens ägo har reserverats för specialgrupper. Dessutom har man konkurrensutsatt den köpta serviceverksamheten och hyrt bostäder i andra hand av utomstående aktörer för specialgruppernas bruk. Specialgrupper har både

bostäder som kan sökas genom den normala bostadsförmedlingen och bostäder som är reserverade för social- och hälsovårdsverket i sitt bruk. Förvaltningarna samarbetar för att komma överens om antalet bostäder hyrda i andra hand och om deras läge. Social- och hälsovårdsväsendet ansvarar för valet av invånare i bostäderna. Stadens bostadsrättsbostäder används inte som tjänstebostäder eller bostäder för specialgrupper.



En efterinstallerad hiss på Museigatan 3.  
Foto: Simo Karisalo.



## V INVÅNARSTRUKTUR

Möjligheterna för olika befolkningsgrupper att bo i huvudstaden säkerställs. I boendeplaneringen fästs särskild uppmärksamhet vid boendemöjligheterna för ungdomar som kommer ut på bostadsmarknaden, barnfamiljer, seniorer och invånare i specialgrupper och vid det ökade antalet stadsbor med invandrarbakgrund och små hushåll.



EN VIKTIG PRINCIP för bostadsprogrammeringen i Helsingfors är social hållbarhet som innebär förutom en balanserad stads- och invånarstruktur även att boendet ska utvecklas invånarorienterat. Styrningen av bostadsproduktionen är på stadens ansvar i och med att det ska vara möjligt för alla invånare och invånargrupper att hitta en bostad som motsvarar deras behov och betalningsförmåga.

I bostadsprogrammeringen i Helsingfors beaktas de bostadspolitiskt betydelsefulla invånargrupperna, dvs. studerande och ungdomar, barnfamiljer och de för huvudstaden typiska enpersonshushållen. Med de bostadspolitiska åtgärderna fästs uppmärksamhet också vid att befolkningen åldras. För att säkerställa

ett socialt sammanhängande Helsingfors med en mångsidig invånarstruktur strävar staden dessutom att nå en jämnare fördelning av invånare med utländsk bakgrund mellan bostadsområdena och mellan bostäder av olika upplåtelseformer.

Inom boendet för specialgrupper pågår en avsevärd landsomfattande förändringsprocess som har som mål att förnya servicestrukturer och avveckla institutionsboende. Målet för ordnande av tjänster är att boendet hemma ska stödas genom att skraddarsy tjänsterna separat för varje klient. Ändringen av servicestrukturen syftar till att göra det möjligt att bo hemma eller i en hemliknande miljö för alla de grupper som behöver hjälp i sin vardag.

Foto: Simo Karisalo.



## Delmål 12

### MÅNGSIDIG INVÅNARSTRUKTUR

Cirka 57 000 barnfamiljer bodde i Helsingfors i början av 2014. Familjer utgör ca en femtedel av alla hushåll. Antalet familjer med minst ett barn under skolåldern är drygt 30 000. En fjärdedel av barn under 18 år bor i enföräldersfamiljer. I Helsingfors är familjerna något mindre än i Finland i genomsnitt och antalet barn i familjer är 1,6 i genomsnitt.

Barnfamiljer bor trängre än annan befolkning, en tredjedel av barnfamiljerna hade år 2010 mindre än ett rum per person i sitt bruk. I fråga om barnfamiljer är det mer allmänt att bo trångt när det är fråga om äkta och sammanboende par med familj som bor i hyresbostad och har ett barn under 3 år.

Studerande och ungdomar som bor i Helsingfors utgör en stor grupp av helsingforsare med låga inkomster. Man vet om ungdomarnas boendepreferenser att speciellt ungdomar och studerande utan familj gärna bor centralt och kompromissar hellre på bostadens storlek och kvalitet än på läget.

De unga invånarna påverkar stadens och bostadsområdenas livskraft. År 2014 studerade 23 500 studerande i yrkeshögskolor och 45 500 universitetsstuderande i Helsingfors, dvs. sammanlagt ca 69 000 studerande på högskolenivå. Antalet unga (20–34 år) helsingforsare var år 2014 ca 165 500, dvs. ca 27 procent av alla helsingforsare. En väsentlig del av de

**Ett tillräckligt antal bostäder som lämpar sig för barnfamiljer byggs i de nya områdena och i kompletteringsbyggobjekten. Genom att styra fördelningen av bostadstyper säkerställs det att familjebostäder byggs.**

**Utbudet av hyresbostäder till rimliga priser för unga invånare som kommer ut på bostadsmarknaden och ensamboende ökas.**

**För seniorer byggs bostadsalternativ inom alla upplåtelse- och finansieringsformer. Tillgängliga bostadsalternativ ökas i kompletteringsbyggområdena.**

**Boenderådgivningen och informationen om de olika bostadsalternativen vidareutvecklas i syfte att stöda boendet för befolkningen med främmande modersmål.**

**Det tas hand om en tillräcklig bostadsproduktion för seniorer, utvecklingsstörda, klienter inom missbrukarrehabilitering och psykiatrisk rehabilitering och bostadslösa.**

små bostäderna i Helsingfors är inhyrda av studerande och ungdomar.

Under de senaste åren har antalet färdigställda student- och ungdomsbostäder överskridit målnivån, och fler bostäder byggs bl.a. i de nya havsnära stadsdelarna. Det är motiverat att bygga student- och ungdomsbostäder eftersom möjligheterna för studerande och ungdomar att bosätta sig i det övriga bostadsbeståndet har blivit svagare under de senaste åren på grund av den höga prisnivån på boende som syns speciellt i den kraftiga höjningen av hyrorna för små bostäder.

På landsomfattande nivå strävar man efter kortare studietider och snabbare utexaminering från högskolorna. Staden stöder målet genom att erbjuda bostäder till rimliga priser, vilket gör det möjligt för studerandena att försörja sig med lägre förvärvsinkomster. Vad valet av studentbostädernas läge i huvudstadsregionen beträffar strävar man alltid att följa campusprincipen, dvs. att studentbostäderna ligger antingen nära läroanstalterna eller vid goda trafikförbindelser.

En viktig del av Helsingfors stads bostadspolitik är dessutom att ta hand om bostadsbehovet hos de förvärvsarbetande invånarna och de ungdomar som kommer ut på bostadsmarknaden. I planeringen av ungdomsbostäder är samma frågor väsentliga som i fråga om studentbostäder, dvs. bostadens storlek och läge ska motsvara ungdomarnas behov. Bakom byggandet och underhållet av ungdomsbostäder ligger målet om att förebygga bostadslösheten bland ungdomar. Genom att utöka antalet ungdomsbostäder stöder staden både de förvärvsarbetande ungdomarnas möjligheter att bli självständiga och de utslagningshotade ungas boende och utkomst.

Nästan hälften av de 318 000 hushållen i Helsingfors är enpersonshushåll. I början av 1970-talet var andelen enpersonshushåll fortfarande mindre än 30 procent men andelen ökade jämnt ända till år 2008 då andelen var 49,8 procent av alla hushåll. Däref-

ter har antalet enpersonshushåll i Helsingfors ökat till 154 000 hushåll i början av 2015, men den relativa andelen har börjat minska något (48,4 %).

Antalet enpersonshushåll är fortfarande störst i åldersgruppen 25–29 år. Mer än hälften av de invånare som bor ensamma är kvinnor. I de unga åldersgrupperna är både kvinnor och män representerade bland dem som bor ensamma. Efter medelåldern blir det vanligare hos kvinnor att bo ensam. Hos seniorer är andelen enpersonshushåll betydligt stor, speciell hos kvinnor. Drygt 60 procent av kvinnor som fyllt 75 år bor ensamma.

I innerstaden är de som bor ensamma något yngre än för 20 år sedan. Andelen äldre människor som bor ensamma har ökat utanför innerstaden. Det är särskilt allmänt att bo ensam i centrumområdet, ställvis bor varannan invånare i innerstaden ensam.

Orsakerna till att bo ensam är många i Finland. Den viktigaste orsaken är att ungdomar tidigare flyttar hemifrån, flera medelålders män bor ensamma och livstiden har blivit längre. Prognoserna över befolkningsutvecklingen visar att hushållsstorleken ytterligare kommer att minska under de kommande årtiondena. Efterfrågan på små bostäder är klart större än utbudet i Helsingfors. Av denna orsak ska även den fortsatta efterfrågan på små bostäder beaktas inom bostadsproduktionen.

I början av 2015 bodde nästan 102 000 personer som hade fyllt 65 år i Helsingfors. Andelen seniorer av hela befolkningen uppgick till 16 procent. Av befolkningen hade 7 procent fyllt 75 år och två procent 85 år. Antalet invånare som fyllt 65 år prognoseras öka med ca 124 000 till år 2025, vilket betyder en 18 procents andel av befolkningen. Andelen invånare som fyllt 75 år ökar till nio procent och andelen invånare som fyllt 85 år stannar på ca två procent.

De flesta seniorerna bor bland andra åldersgrupper inom bostadsbeståndet. I Hel-

singfors finns det hitasbostäder, bostadsrättsbostäder, fritt finansierade hyresbostäder och hyresbostäder med statligt stöd som är avsedda för seniorer. I ett hushåll som flyttar till ett bostadsobjekt som är avsett för seniorer ska en av invånarna ha fyllt 55 år.

Helsingfors stad äger bland annat hyresbostäder med statligt stöd som är avsedda för äldre. Invånarna väljs efter vissa kriterier. Det är också möjligt för grupper att ansöka om dessa bostäder, vilket gör det möjligt för vänner att bo tillsammans. Social- och hälsovårdsverket har centraliserat sin verksamhet för äldre till mångsidiga servicecentraler, i vilka det är möjligt att till exempel träffa andra seniorer i olika hobbygrupper.

I samband med utvecklingen av boendet för äldre har man talat mycket om gemenskapen. Gemenskapen betyder olika saker för olika människor: en gemensam bostad, gemensamma lokaler i ett bostadshus, verksamhet för seniorer eller lokal service.

Under de senaste åren har flera bostadsobjekt för seniorer byggts i Helsingfors. För-

eningarnas objekt för gruppbyggande, ägarbostäder med hitasvillkor, har uppförts i Arabiastranden, i Fiskehamnen och på Busholmen. Staden har överlätit tomten till föreningen på hitasvillkor och föreningen har ordnat en byggherre för tomten.

Invånarna i objektet har också förbundit sig till de gemensamma funktioner som föreningen bestämmer i huset. Byggherrar har också egna verksamhetsmodeller som främjar gemenskapen. Till exempel kan man anställa en person som har till uppgift att stöda gemenskapen, och invånarna betalar lönen i sin hyra eller vederlag.

I stadens pågående seniorprogram behandlas ålderlost boende i en av de temahelheter som beretts. Stadens seniorprogram är ett program som syftar till att stöda funktionsförmågan hos den äldre befolkningen i enlighet med lagen om social- och hälsovårdstjänster. Stadens seniorprogram har beretts och dess verkställande har främjats och följts upp av ett nätverk av stadens förvaltningar och affärsverk, Helsingfors äldre råd, servicecentra-



Foto: Simo Karisalo.

lernas kundråd och organisationer. Arbetsgruppen för ålderlost boende har som mål att förbättra boendet för äldre och öka möjligheterna att bo i det egna hemmet i Helsingfors. Arbetsgruppen för ålderlost boende har satt sig in i boendesituationen för äldre och samlat information och goda erfarenheter. Dessutom främjas förverkligandet av mångsidiga boendeanternativ i Helsingfors. Arbetsgruppen fortsätter aktivt sin verksamhet och ser för sin del till att de äldres boendemöjligheter tryggas.

Social- och hälsovårdsministeriet och Finlands Kommunförbund har år 2013 publicerat kvalitetsrekommendationer för att trygga ett bra åldrande och förbättra servicen. Målen i fråga om servicestruktur gäller för seniorer som fyllt 75 år och de riktar sig till år 2017. I enlighet med målet för servicestrukturreformen bor 91–92 procent av de som fyllt 75 år i sitt eget hem, antingen självständigt eller med hjälp av social- och hälsovårdstjänster som beviljats på basis av en bedömning.

Servicestrukturreformen inom social- och hälsovården kommer eventuellt att förändra också boendet för seniorer. Enligt det aktuella förslaget kommer självstyrelseområden som är större än kommuner att ansvara för ordnandet av social- och hälsovårdstjänster. I nuläget ansvarar social- och hälsovårdsverket för ordnandet av boende och service för specialgrupper i Helsingfors. Detta omfattar även dygnetruntvården för äldre. En del av bostäderna för specialgrupper är i Helsingfors stads ägo och en del anskaffas som köpta tjänster hos privata aktörer. Om ansvaret för social- och hälsovårdstjänsterna överförs till självstyrelseområdet är boendet för äldre och specialgrupper inte längre bundet till kommungränser. Detta kan medföra utmaningar för användningen av det nuvarande bostadsbeståndet i framtiden.

Befolkningen med främmande modersmål i Helsingfors och i Helsingforsregionen har jämnt ökat sedan början av 1990-talet.

I början av 2016 hade 14 procent av helsingforsarna främmande modersmål. Flest invånare med utländsk bakgrund har kommit till Helsingfors från EU-länder och från det övriga Europa. De näst största grupperna har asiatisk eller afrikansk bakgrund.

När befolkningen med främmande modersmål granskas som en enda grupp skymde betydligt stora interna skillnaderna inom gruppen, såsom även inom den ursprungliga finländska befolkningen. Vad gäller boende har invånarna med främmande modersmål dock differentierat sig i Helsingfors i fråga om både upplåtelseformen och utrymmesstandarden. En betydligt större del av befolkningen med främmande modersmål än av den ursprungliga befolkningen bor i hyresbostäder och nästan hälften av alla hushåll med utländsk bakgrund bor i hyresbostäder med statligt stöd. Orsaken till att man ansöker om en prisreglerad hyresbostad ligger ofta i att hushållens inkomstnivå är låg och hos vissa grupper även i att familjen är stor. Att andelen invånare med främmande språk som bor i ägarbostäder är liten kan delvis förklaras genom att deras resurser är små och de bara har vistats en kort tid i Finland. Invånare med främmande modersmål bor klart trängre i alla upplåtelseformer jämfört med den övriga befolkningen. Den lägre utrymmesstandarden hos befolkningen med främmande modersmål och koncentrationen på hyresbostäder kan på lång sikt leda till en fördelning som har en negativ inverkan på den sociala kohe-sionen.

Andelen befolkning med främmande modersmål har ökat avsevärt snabbare i vissa delområden i Helsingfors. Vid ingången av år 2016 överskred befolkningen med främmande modersmål 26 procents andel i åtta och 20 procents andel i 11 delområden i Helsingfors (exklusive Viks campusområde). I många av dessa områden är invandrarnas andel betydligt stor i fastigheterna i stadens ägo men även i det övriga bostadsbeståndet,

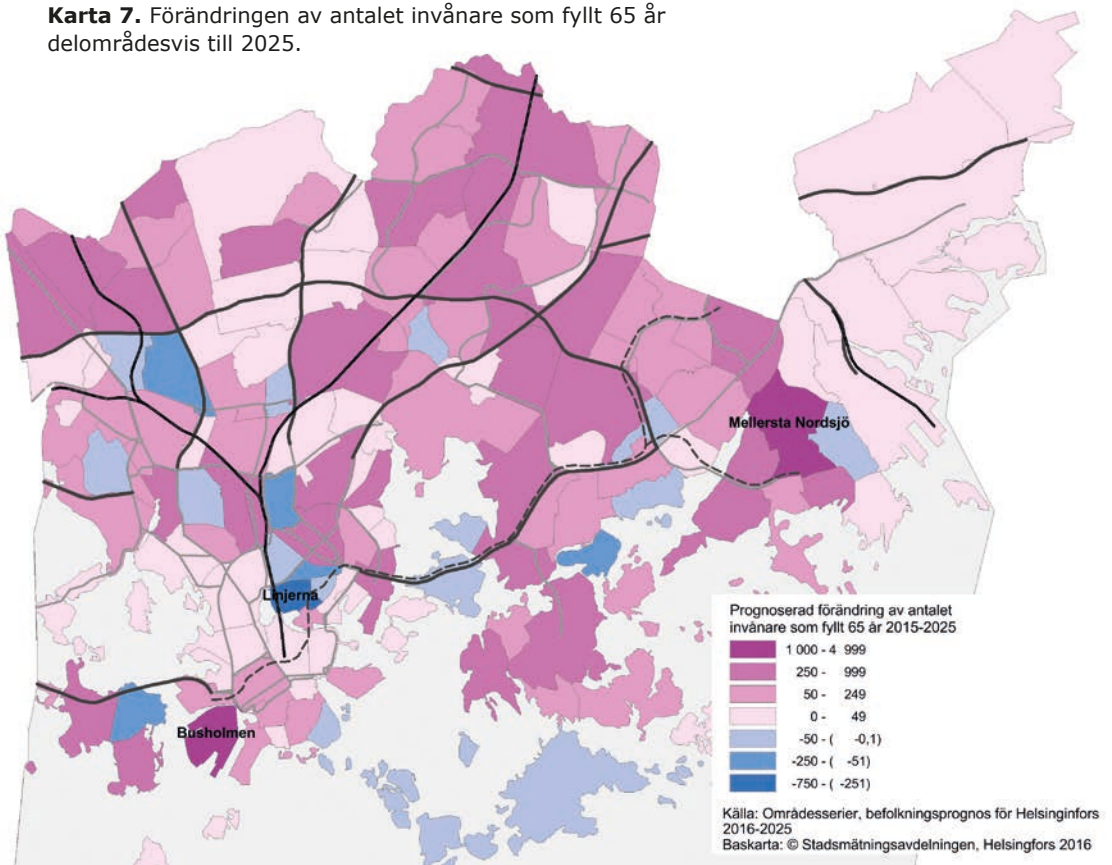


särskilt i hyresbostadsbeståndet. Den stora andelen av befolkning med utländsk bakgrund i området påverkar den grundläggande servicen, såsom skolorna och hälsovården, i och med att det behövs mer resurser för till exempel tolktjänster och språkundervisning samt tidsresurser. Förmedlingen av hyresbostäder har en viktig roll i stadens strävanden efter att stöda en mångsidig invånarstruktur i områdena. Staden ska genom sina åtgärder dessutom se till att alla bostadsområden utvecklas som helheter, vilket omfattar de områdesvisa tjänsterna, ombyggnaderna, stadsdelsevenemangerna och den verksamhet som syftar till att öka invånarnas samhällsaktivitet i områdena. Det är viktigt med tanke på utvecklingen av in-

vandrarnas boendekarriärer att dela ut information om olika boendeanternativ och ge boenderådgivning. Det bästa sättet att aktivera invånare med främmande modersmål på bostadsmarknaden är att stöda sysselsättningen.

Det är en lagstadgad uppgift för staden att ta hand om boendet för specialgrupper. Med specialgrupper avses invånare med missbruksproblem, personer i psykiatrisk rehabilitering, utvecklingsstörda och handikappade personer, barnskyddsklienter, unga med behov av stöd för boende, seniorer med behov av omsorgstjänster och flyktingar som fått en kommunplats. Också långtidsbostadslösa inräknas i specialgrupper.

**Karta 7.** Förändringen av antalet invånare som fyllt 65 år delområdesvis till 2025.

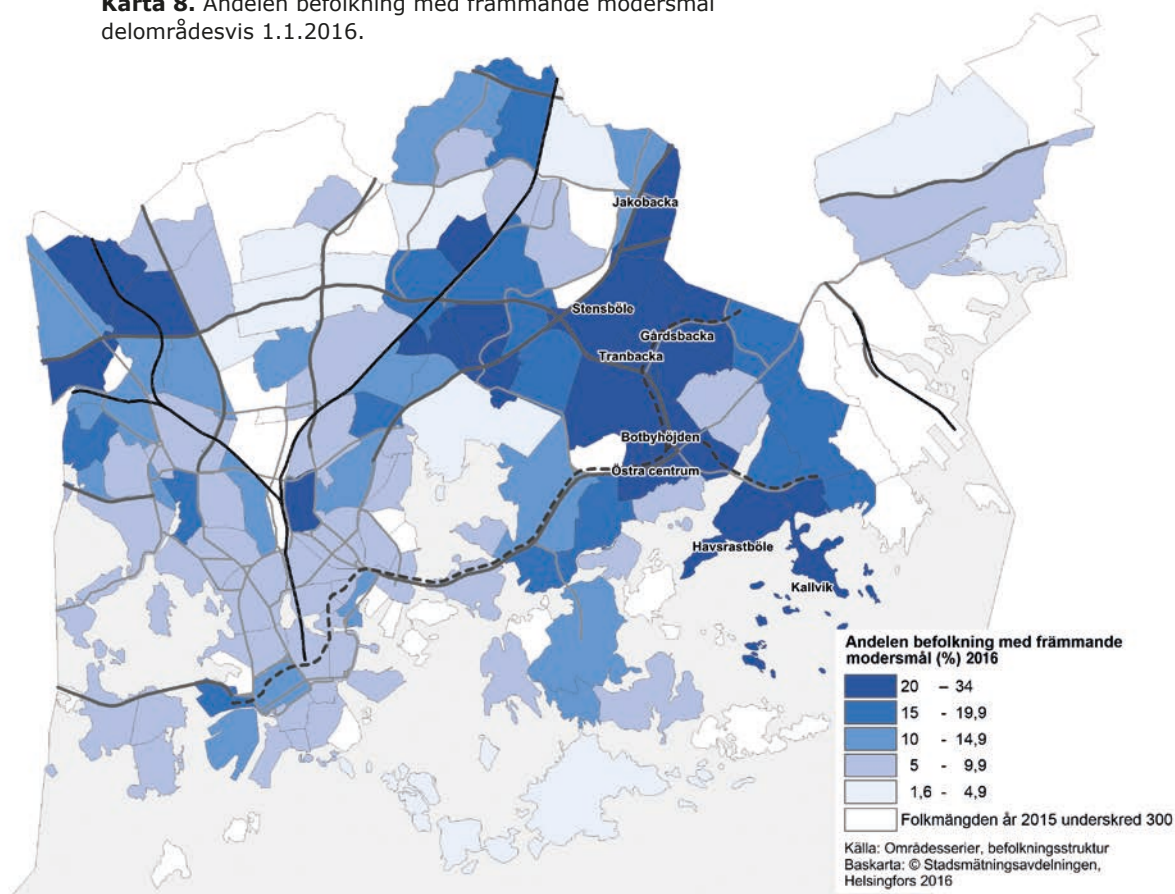


Inom boendet för specialgrupper utvecklats för närvarande boende på inrättningar och fokus flyttas mot boende hemma eller i en hemliknande miljö med hjälp av särskilt producerade tjänster. Stora inrättningar för specialgrupper följer inte de nuvarande målen och boendet kommer huvudsakligen att ordnas i små enheter eller i fristående bostäder i vanliga bostadshus. Socialverket ansvarar för ordnandet av boendetjänster bland vilka krävande boendetjänster dygnet runt i framtiden kommer att få en allt kraftigare betoning. Genom planeringen och byggandet av bostäderna och närmiljöerna stöder staden invånarnas möjligheter att bo i sitt

eget hem, röra sig självständigt och använda vanliga tjänster.

Man strävar fortfarande att minska långtidsbostadslösheten. Miljöministeriet bereder ett nytt nationellt åtgärdsprogram för förebyggande av bostadslöshet för åren 2016–2019 som inleds år 2016. Förutom särskilda projekt och stödbostäder strävar staden efter att med hjälp av sin egen bostadsförmedling se till att de långtidsbostadslösa invånarna får tillträde till den allmänna bostadsmarknaden. För att förebygga bostadslöshet bland ungdomar ska man fästa särskild uppmärksamhet vid att de ungdomar som varit klienter hos barnskyddet och som verkligen riskerar att bli bostadslösa

**Karta 8.** Andelen befolkning med främmande modersmål delområdesvis 1.1.2016.



får bostad. Att minska bostadslösheten i Helsingfors förutsätter att produktionen av hyresbostäder till rimliga priser ska hållas på hög nivå. Staden strävar aktivt efter att minska och förebygga bostadslösheten också med hjälp av boende- och skuldrådgivning.

Det landsomfattande programmet KEHAS syftar till att personer med utvecklingsstörning inte längre bor på inrättningar år 2020. Åren 2008–2015 har flera mindre projekt genomförts inom ramen för Helsingfors stads projekt för nedläggning av institutionsboende och utveckling av individuell boende för utvecklingsstörda. I fortsättningen blir flera nya projekt nödvändiga för nedläggning av institutionsboende och ordnande av bostäder för de utvecklingsstörda personer som fortfarande bor hemma. Dessutom kan man genom olika utvecklingsprojekt stöda boendet för de personer med utvecklingsstörning som behöver mindre understöd. Personer med rörelse- eller funktionshinder och personer med permanent handikapp beaktas vid uthyrning av Helsingfors stads bostäder. Ab:s tillgängliga bostäder.

Kommunens bosättningsansvar i fråga om flyktingar gäller flyktingar som fått en kommunplats på basis av avtalet mellan staten och staden om mottagning av flyktingar. Helsingfors har under de senaste åren beviljat kommunplatser närmast för de asylsökande och enskilda kvotflyktingar som fått uppehållstillstånd i mottagningscentralerna i Helsingfors. För en flykting som kommunen tagit emot ordnas vederbörlig service och en första bostad. Boendet kan om man så vill ordnas direkt i stadens hyresbostad genom ett eget hyresavtal. De flyktingar som fått en kommunplats i Helsingfors får för tillfället bostad i klientbostäder hyrda i andra hand. Klientbostäderna hyrda i andra hand är ett tillfälligt boendialternativ som utnyttjas tills det är möjligt att ordna en första bostad. Flyktingarna behöver i regel inget särskilt stöd för boende efter boenderådgivningen i den första fasen. Med

hjälp av integreringstjänster främjar man att flyktingarna integreras i vid omfattning så att deras servicebehov i fortsättningen inte skiljer sig från de andra invånarnas servicebehov. Utmaningen i Helsingfors är att överföra flyktingar från tillfälligt boende till den vanliga bostadsmarknaden.

Staden har redan länge haft det som en allmän riktlinje att seniorer är vanliga invånare och staden har inget behov att särskilt bygga bostäder för dem. Social- och hälsovårdsväsendet syftar till att bygga mångsidiga servicecentraler för äldre i olika delar av Helsingfors, och utöver tillfälligt boende i rehabiliteringssyfte erbjuds dagverksamhet och andra tjänster som alla invånare i området kan utnyttja. Man strävar att utvidga servicecentralernas servicenät i framtiden. I boendetjänsterna för äldre strävar man att göra det möjligt för huvuddelen av invånarna att bo hemma och därför anses behovet att bygga särskilda servicebostäder vara relativt litet för närvarande. Behovet av platser inom serviceboende kommer dock att öka i Helsingfors på 2020-talet då antalet äldre invånare ökar.

I den nära framtiden kommer behoven för stödboende att vara störst hos bostadslösa, äldre invånare, personer med utvecklingsstörning och rehabiliteringsklienter inom den psykiatriska vården. Den längre livslängden och ökningen av antalet invånare i de äldsta åldersklasserna påverkar tydligt efterfrågan på stödtjänster för äldre. Behovet av serviceboende hos seniorer och utvecklingsstörda påverkas också av den pågående processen för nedläggning av institutionsboende och målet att förbättra kvaliteten på boende. Också antalet invånare med psykiatriska problem som behöver stöd för boende beräknas öka i framtiden. Invånare med allt fler problem och allt fler unga rehabiliteringsklienter inom mentalvården beräknas ha servicebehov i framtiden. I fortsättningen är det väsentligt att staden samlar ihop lokalbehoven hos de olika specialgrupperna och sätter dem i prioritetsordning.



ROSKAT  
SKRÄP  
LITTER

Hyvä



Hanami-festen firas i Körbärsparken i Kasberget varje vår.  
Foto: Simo Karisalo.



## Hemställningsklämmor godkända av stadsfullmäktige

Stadsfullmäktige godkände 22.6.2016 följande tre hemställningsklämmor.

### 1

Stadsfullmäktige förutsätter att bygget av kommunaltekniska anordningar synkroniseras med fastställandet av detaljplanerna så att tomterna kan bebyggas snarast möjligt efter att detaljplanerna har fastställts.

(Kauko Koskinen)

### 2

Stadsfullmäktige förutsätter att stadsstyrelsen före mars 2017 föreläggs en utredning om hur det går att erbjuda mindre helheter vid byggprojekt och tomtfördelningar så att fler mindre och mellanstora aktörer garanteras möjlighet att delta i anbudsförfarandena.

(Silvia Modig)

### 3

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av BM-programmet och därmed följande utredningsuppmaning i stycke 75 ”Stadsstyrelsen föreläggs senast i mars 2017 en utredning om de orsaker av vilka målen för Ara-produktion och produktion av mellanformstyp inte har uppnåtts och förslag till åtgärder för att uppnå dessa” att det också utreds hur tomtöverlåtelsevillkor kan utnyttjas i syfte att nå dessa mål.

(Kaarin Taipale)





## Stadsstyrelsens beslut

Stadsstyrelsen beslutade 27.6.2016 uppmana stadens alla nämnder, direktioner, förvaltningar och affärsverk att följa genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2016, som stadsfullmäktige godkänt 22.6.2016.

Stadsstyrelsen beslutade samtidigt uppmana följande på basis av sitt beslut 6.6.2016:

Stadskansliet, stadsplaneringskontoret och fastighetskontoret utreder i samarbete med forskningsinstitutioner nya modeller och sätt för att säkerställa produktionen av ägarbostäder till rimliga priser före behandlingen av fullmäktigestrategin (s.k. hitasutredning).

Stadsstyrelsen föreläggs senast i mars 2017 en utredning om de orsaker av vilka målen för Ara-produktion och produktion av mellanformstyp inte har uppnåtts och förslag till åtgärder för att uppnå dessa.

Stadsplaneringsnämndens beslut 11.12.2012 om styrning av bostadstyper och -storlekar i detaljplaner föreläggs stadsplaneringsnämnden för ny behandling före utgången av år 2016.

Stadsstyrelsen beslutade dessutom uppmana stadsplaneringsnämnden att möjliggöra försök och ta i bruk olika slags modeller för anläggande av bilplatser för bostadstomter utgående från att bara den andel av bilplatserna som bestäms fall för fall ska anläggas i samband med byggandet. Stadsstyrelsen konstaterar dessutom att stadsplaneringsnämnden i fråga om omdisponering och kompletteringsbyggande i områden där boendeparkeringstecken är i bruk kan av motiverade skäl avvika från bilplatsnormen.

Förvaltningarna samarbetar i att bereda en utredning för stadsstyrelsen om hur olika bostadsbyggförsök, i vilka man får avvika från BM-programmets riktlinjer och stadens egna normer, kan ordnas. Utredningen föreläggs nämnderna och stadsstyrelsen senast i mars 2017.

En verksamhetsmodell enligt vilken staden garanterar lånen för objekt för gruppbyggande tills byggnaden godkänns som säkerhet utreds. Utredningen, en riskbedömning och ett eventuellt förslag till verksamhetsmodell föreläggs stadsstyrelsen år 2016.

Stadsstyrelsen föreläggs senast i mars 2017 en utredning om på vilket sätt man kan kräva att koldioxidavtrycket ska beräknas för stora flervåningshusobjekts livslängd. Uppgifterna ska också vara offentligt tillgängliga.

Stadsstyrelsen beslutade ytterligare uppmana instanserna nedan att handla enligt följande i syfte att omsätta målen i programmet.

## UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET AV PROGRAMMET

Stadskansliet ansvarar för uppföljningen av och rapporteringen om hur programmet genomförs till stadsfullmäktige och för samordnandet av särskilda utredningar på stadens nivå.

### Huvudmål I MARKANVÄNDNING

Fastighetskontoret förvärvar mark som lämpar sig för samhällsbyggande i stadens ägo och ansvarar vid behov för inlösen av mark och utnyttjande av förköpsrätt. Fastighetskontoret ser dessutom i samband med detaljplaneberedningen till att principerna för programmet följer markanvändningsavtalen utgående från att fördelningen mellan upplåtelse- och finansieringsformer motsvarar den fördelning som fastställts i programmet.

Fastighetskontoret sköter de årliga tomtreserveringarna och tomtöverlåtelseerna och utvecklar de olika förfaringssätten. Fastighetskontoret tar i samråd med stadskansliet hand om att tomtreserveringarna hålls på en tillräckligt hög nivå och ser till att fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer inom tomtreserven följs.

Fastighetskontoret ser till att kravet om energieffektivitet i villkoren för tomtöverlåtelse följs i enlighet med programmet.

Stadskansliet och stadsplaneringskontoret har ansvaret för MBT-planeringssamarbetet i enlighet med avsiktsförklaringen för markanvändning, boende och trafik (MBT) mellan staten och kommunerna i huvudstadsregionen. Stadskansliet följer upp hur MBT-avsiktsförklaringen utfaller.

Stadsplaneringskontoret fäster vid utarbetandet av nya detaljplaner särskilt uppmärksamhet vid förutsättningarna för bostadsproduktion till rimliga priser och vid att skapa detaljplanemässiga och teknisk-ekonomiska förutsättningar för bostadsproduktion i enlighet med fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer i programmet med beaktande av särdragen i områdena. Stadsplaneringskontoret bereder förslag med tillräckligt med bostadsvåningsyta för beslutsfattandet i syfte att bostadsproduktionen i enlighet med programmet ska kunna förverkligas med beaktande av målet om att undvika utförlighet i detaljplanerna.

### Huvudmål II BOSTADSPRODUKTION

Stadens alla nämnder, direktioner, förvaltningar och affärsverk skapar förutsättningar för att den i programmet angivna bostadsproduktionsvolymen kan förverkligas genom att se till att processen är smidig och att byggbara tomter bebyggs utan dröjsmål såväl i nya bostadsområden som i kompletteringsbyggnadsområden.

Stadskansliet beaktar målet för bostadsproduktion i det årliga budgetarbetet och tar hand om att områdena är byggbara genom att samordna åtgärderna i de olika förvaltningarna.

Fastighetskontoret ansvarar i samarbete med stadskansliet och stadsplaneringskontoret på olika sätt för att fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer för stadens hela bostadsproduktion motsvarar det mål som anges i programmet och att målen genomförs även på statens mark och på mark i privat ägo.

Stadskansliet och fastighetskontoret ansvarar tillsammans med de övriga förvaltningarna för att fördelningen av upplåtelseformerna för bostadsproduktionen är balanserad i områdena och för den beredning som hänför sig till tomtöverlåtelse. Stadskansliets uppgift är dessutom att följa upp hur fördelningen av upplåtelseformer genomförs även på statens mark och på mark i privat ägo.

Bostadsproduktionsbyrån ser till att tomterna reserverade för bostadsproduktionsbyrån bebyggs och ansvarar i samarbete med bolagen i stadens ägo för planeringen av byggandet.

Stadskansliet ansvarar tillsammans med förvaltningarna för förutsättningarna för stadens egen bostadsproduktion och för att tomtreserven är tillräcklig i enlighet med de mål som fastställs i programmet.

Stadskansliet ansvarar i samarbete med fastighetskontoret och stadsplaneringskontoret för antalet familjebostäder och för att betoningen i områdena följer programmålen. Fastighetskontoret genomför styrning av fördelningen av bostadstyper i samband med tomtöverlåtelse i enlighet med programmet. Stadsplaneringskontoret genomför styrning av fördelningen av bostadstyper genom detaljplanebestämmelser på statens mark och på mark i privat ägo. Förvaltningarna ska samarbeta i att se till att styrningen av fördelningen av bostadstyper vid tomtöverlåtelse och med detaljplanebestämmelser följer samma principer.

### Huvudmål III BOSTADSOMRÅDEN

Stadskansliet samordnar åtgärderna för säkerställande av förutsättningarna för bostadsproduktionen och för utveckling av bostadsområdena i de olika områdena. Stadsplaneringskontoret programmerar detaljplaneringen så att förutsättningarna för det årliga bostadsproduktionsmålet säkerställs och programmeringen motsvarar tidsschemat för stadens övriga planering på lång sikt (investeringsprogrammet, bostadsbyggprognosen, befolkningsprognosen).

Stadskansliet samordnar kompletteringsbyggandet och ansvarar för utveckling av processerna i samarbete med förvaltningarna. Stadskansliet främjar avlägsnandet av hinder för kompletteringsbyggandet tillsammans med olika aktörer, bl.a. staten. Fastighetskontoret gör i samarbete med stadsplaneringskontoret och stadskansliet upp en utredning om hur effektiva de nuvarande stimulansåtgärderna för kompletteringsbyggande är och framställer förslag till utveckling av dessa.

Stadsplaneringskontoret ser till att detaljplaneproduktionen är tillräcklig i kompletteringsbyggområdena och att både de teknisk-ekonomiska och de sociala utgångspunkterna för kompletteringsbyggområdena beaktas i detaljplanerna.

Stadskansliet ansvarar tillsammans med fastighetskontoret för att upplåtelse- och finansieringsformerna inom nyproduktionen stöder en balanserad stadsutveckling i kompletteringsbyggområdena. Stadskansliet utarbetar granskningar av upplåtelse- och finansieringsformer för stadens fastighetsbolags kompletteringsbyggprojekt och definierar i samarbete med fastighetskontoret en fördelning av upplåtelse- och finansieringsformer för nyproduktionen som gör den nuvarande strukturen mångsidigare.

Stadsplaneringskontoret gör i samarbete med fastighetskontoret och stadskansliet upp en utredning om bostadsobjekt som förverkligas utan eller med få bilplatser och utarbetar utifrån utredningen principer för byggande av objekt utan eller med få bilplatser.

#### **Huvudmål IV BOSTADSBESTÅND**

Rådgivningen till bostadsaktiebolag fortsätter i stadens hissprojekt och i byggnadstillsynsverkets och fastighetskontorets gemensamma rådgivningstjänst.

Stadskansliet ansvarar i samarbete med stadsplaneringskontoret, fastighetskontoret och byggnadstillsynsverket för att målen för utveckling av bostadsbyggande genomförs inom bostadsproduktionen bl.a. genom att fortsätta programmet Flervåningshus i utveckling, främja byggandet av småhus som lämpar sig för urban miljö och bidra till ökningen av träbyggandet.

Helsingfors stad och bostadsfastighetsbolag i stadens ägo tar hand om att planmässigt bygga om bostadsbeståndet i sin ägo och underhåller fastigheterna så att deras värde och kvaliteten på boendet bevaras. Helsingfors stads bostäder Ab utvecklar förvaltningen inom Heka-koncernen och håller hyresnivån rimlig.

Stadskansliet ansvarar för att det utarbetas ett utvecklingsförslag om besittning av stadens bostadsegendom utanför Helsingfors stads bostäder Ab.

Bostadsproduktionsbyrån strävar att prioritera byggmaterial som så lite som möjligt belastar miljön och att öka byggandet i trä inom stadens egen bostadsproduktion.

Stadens fastighetsbolag ser till att den specifika energiförbrukningen i bostadsbeståndet i stadens fastighetsbolags ägo minskar med 2 % om året.

#### **Huvudmål V INVÅNARSTRUKTUR**

Stadsplaneringskontoret, fastighetskontoret, bostadsproduktionsbyrån och stadskansliet ansvarar för att sådana boendemöjligheter som svarar mot behoven och önskemålen hos olika hushåll förverkligas i de nya områdena och i kompletteringsbyggobjekten.

Stadskansliet, stadsplaneringskontoret och fastighetskontoret samarbetar i att främja att tillgängliga bostadsobjekt byggs i olika delar av staden. I synnerhet ska de se till att objekt som lämpar sig för seniorer byggs också i kompletteringsbyggområdena.

**Bilaga 1. Sekretariatets sammanställning 2015–2016**

Bostadsprogramchef	Mari Randell (ordf.)	Kanslia
Generalplanechef	Rikhard Manninen	Ksv
Generalplanearkitekt	Marja Piimies	Ksv
Detaljplanechef	Olavi Veltheim	Ksv
Detaljplanearkitekt	Annukka Lindroos	Ksv
Verkställande direktör	Sisko Marjamaa	Att
Utvecklingschef	Ifa Kytösaho	Att
Avdelningschef	Markku Leijo	Kv
Avdelningschef	Sami Haapanen	Kv
Byråchef	Pekka Saarinen	Kv
Ledande tomtombudsman	Miia Pasuri (fr.o.m. 16.2.2016)	Kv
Stadssekreterare	Tanja Sippola-Alho	Kanslia
Områdesbyggchef	Kari Pudas	Kanslia
Verkställande direktör	Jaana Närö	Heka
Överarkitekt	Henna Helander	Rakvv
Utvecklingschef	Minna Maarttola	Kanslia
Ledande sakkunnig	Kimmo Heinonen	Kanslia
Projektchef	Juha Viljakainen	Kanslia
Utvecklingsingenjör	Ville Vastamäki	Kanslia
Forskare	Ari Niska	Tieke
Forskare	Eija Rauniomaa	Tieke
Miljöinspektör	Anu Haahla	Ymk
Miljöplanerare	Petteri Huuska	Ymk
Planeringsingenjör	Timo Meuronen	Kanslia
Planeringsingenjör	Anu Turunen	Kanslia
Planerare	Riikka Henriksson	Kanslia
Planerare	Riikka Karjalainen (sekr.)	Kanslia



## Bilaga 2. Uppföljningsmätarna för programmet och bedömningen av genomförandet

Hur målen för programmet **utfaller redovisas på årsnivå och i huvudsak i form av medeltal för fyra år**. De årliga variationerna inom bostadsproduktionen är betydligt stora och beroende av konjunkturläget. Programmet syftar till att på lång sikt in-

verka på bostadsproduktionen i Helsingfors. Programmet uppföljs med hjälp av kvantitativa mätare och annan bedömning av hur målen utfallit. De viktigaste kvantitativa mätarna för programmet anges i tabellen nedan.

### De viktigaste kvantitativa mätarna för programmet

	Mål/ år	2016	2017	2018	2019	Utfall/ period
<b>Alla färdigställda bostäder</b>	6 000					
Ara-hyresbostäder	1 500/25%					
• studentbostäder	300					
• ungdomsbostäder	100					
• stadens Ara-hyresbostäder	750					
Bostäder av mellanformstyp	1 800/30%					
• byggda av staden	750					
Oreglerade bostäder	2 700/45%					
<b>Påbörjade bostäder</b>	6 000					
Ara-hyresbostäder	1 500/25%					
• studentbostäder	300					
• ungdomsbostäder	100					
• stadens Ara-hyresbostäder	750					
Bostäder av mellanformstyp	1 800/30%					
• byggda av staden	750					
Oreglerade bostäder	2 700/45%					
<b>Bygglov beviljade för bostäder</b>	6 000					
<b>Överlåtna tomter (m<sup>2</sup> vy)</b>	380 000					
• tomtreserv	4 år					
• reserverade tomter (m <sup>2</sup> vy)	380 000					
<b>Detaljplaner som vunnit laga kraft (m<sup>2</sup> vy)</b>	600 000					
• detaljplaner godkända av stadsfullmäktige (m <sup>2</sup> vy)	600 000					
• detaljplaner godkända av nämnden (m <sup>2</sup> vy)	600 000					
• detaljplanereserv	5 år					
<b>Färdigställda bostäder i kompletteringsbyggområden</b>	40%					
• detaljplaner för kompletteringsbyggområden	40%					



<b>Utgivare</b> Helsingfors stadskansli		
<b>Författare</b> Stadskansliets ekonomi- och planeringsavdelning, sekretariatet för BM-programmet		<b>Verksamhetsenhet</b>
<b>Publikation</b> HEMSTADEN HELSINGFORS Genomförandeprogram för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2016		
<b>Serie</b> Helsingfors stad, centralförvaltningens publikationer		<b>Seriens nummer</b> 2016:21
<b>Publikationsdatum</b> September 2016	<b>Sidantal, bilagor</b> 92 sidor, 2 sidor	<b>Språk</b> svenska
<b>ISBN, tryckt publikation</b> 978-952-331-163-3	<b>ISBN, nätpublikation</b> 978-952-331-164-0	<b>ISSN</b> 2242-4504
<b>ISSN, tryckt publikation</b> 2242-4504	<b>ISSN, nätpublikation</b> 2323-8135	<b>ISSN-L</b> 2242-4504
<b>Nyckelord</b> bostadsprogram, bostadspolitik, boende, bostadsproduktion, bostadsbestånd, bostadsområden, markanvändning, planering av markanvändningen		
<b>Sammandrag</b> Programmet Hemstaden Helsingfors är ett strategiskt dokument godkänt av stadsfullmäktige 22.6.2016. Det styr bostadsbyggandet och därmed sammanhängande markanvändning. Programmet utarbetas i Helsingfors för varje fullmäktigeperiod. Programmet omfattar en vision om markanvändning och boende, huvudmål och 12 delmål. Genomförandet av målen följs upp årligen. I publikationen ingår också stadsstyrelsens beslut om verkställighet av programmet. Helsingfors är i fråga om både befolkningen och bostadsbeståndet en växande huvudstad som byggs till en trivsamt hemstad med mångsidiga bostadsalternativ genom planmässig markanvändning och helhetsbetonad utveckling av bostadsområdena. Den sociala, ekonomiska och ekologiska hållbarheten är viktiga principer för planeringen, byggandet och underhållet av bostadsområdena i Helsingfors. I målen för programmet framhävs behållandet av bostadsproduktionsvolymen på hög nivå, ett tillräckligt varierat utbud urbana boendelösningar för invånare i olika livssituationer och principerna för en balanserad och sammanhängande stadsstruktur. Programmet syftar till att bidra till ett smidigt, ändamålsenligt och arkitektoniskt högklassigt genomförande av nya områdesbyggnadsobjekt och till aktiv utveckling av och kompletteringsbyggande i de redan befintliga stadsdelarna.		
<b>Pris</b>	<b>Distribution/försäljning</b> Stadskansliets ekonomi- och planeringsavdelning	





# HEMSTADEN HELSINGFORS

Genomförandeprogram för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2016

HELSINGFORS ÄR hemstad för redan cirka 630 000 invånare. Befolkningen i staden håller fortfarande på att öka snabbt och fler bostäder behövs för både små hushåll och barnfamiljer. Stadens bostadsproduktionsmål har därför höjts till 6 000 bostäder om året. Alla helsingforsare värdesätter goda trafikförbindelser hem till sig, service nära hemmet och platser för naturligt umgänge som planeras på ett sätt som bidrar till att stadsdelarna blir levande och intressanta stadsmiljöer. Samtidigt som nya innovativa boendalternativ utvecklas tas det också hand om förutsättningarna för boende till rimliga priser.

Hemstaden Helsingfors 2016 är ett genomförandeprogram för bostadsproduktion och härmed sammanhängande markanvändning godkänt av stadsfullmäktige. I programmet fastställs stadens mål i fråga om markpolitik, planläggning, tomtöverlåtelse, bostadsproduktionens volym och mångformighet, byggande av bostäder i enlighet med fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer, utveckling av hus typer, och ordnande av boende för specialgrupper. Genomförandet av målen uppföljs årligen.

Helsingfors stad

ISBN 978-952-331-163-3

