

KOTIKAUPUNKINA HELSINKI

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön
toteutusohjelma

SEURANTARAPORTTI 2013



Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2013:13

Toimitus: Annina Ala-Outinen

ISBN 978-952-272-455-7 (painettu julkaisu)

ISBN 978-952-272-456-4 (verkkajulkaisu)

ISSN 2242-4504 (painettu julkaisu)

ISSN 2323-8135 (verkkajulkaisu)

Kannen kuva: Kalasatama (Annina Ala-Outinen)

Piirroskuvat: Ilja Karsikas

Taitto: Mainostoimisto Visuviestintä Oy, Taina Ståhl

Paino: Lönnberg Print & Promo, Helsinki 2013



441 017
Painotuote

Sisältö

ESIPUHE	5
KOTIKAUPUNKINA HELSINKI -ohjelman keskeiset mittarit	7
TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSIA 2012	8
Väestönkasvun huippuvuosi	8
Kuntatalouden kehitys ja asuntomarkkinat	9
Alueiden kehityksen seuranta osana suunnittelua	10
Seutuyhteistyö ja valtakunnallinen asuntopolitiikka	10
PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ (tavoitteet 1-4)	12
Maanhankinta.....	12
Tontinvaraukset ja luovutusmenetelmien kehittäminen	13
Uuden yleiskaavan laatiminen	14
Asemakaavavaranto	15
PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO (tavoitteet 5-9)	17
Asuntotuotannon kokonaismäärä	17
Säännelty vuokra-asuntotuotanto	18
Välimuodon asuntotuotanto	21
Sääntelemätön asuntotuotanto	21
Kaupungin oma asuntotuotanto	22
Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauma	22
PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET (tavoitteet 10-11)	24
Saavutettavuus ja kaupunkirakenteen toiminnallinen eheys	24
Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen	25
PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA (tavoitteet 12-16)	26
Asuntokannan kehittäminen ja elinkaariasumisen mahdollistaminen.....	26
Kaupungin vuokra-asumisen kehittäminen	28
Asuntorakentamisen kehittäminen	31
Energiatehokkuus	32
Asumisen pysäköintiratkaisut	34
PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE (tavoitteet 17-19)	35
Asukasrakenteen monipuolisuus	35
Opiskelija- ja nuorisoasunnot	36
Erityisryhmien asuminen	36
LIITE 1. Helsingin seudun asuntotuotanto 2009-2012 ja MAL-aiesopimuksen tavoitteet 2012-2015	38
LIITE 2. Helsingin seudun valtion tukema vuokra-asuntotuotanto 2009-2012 ja MAL-aiesopimuksen tavoitteet 2012-2015	39
Kuvailulehti	40

Esipuhe

HELSINGIN kaupunginvaltuusto merkitsi Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman ensimmäisen seurantaraportin tiedoksi 15.5.2013.

Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman toteuttaminen alkoi myönteisissä merkeissä, kun vuonna 2012 valmistuneiden asuntojen määrä ylitti erittäin haasteellisenä pidetyn 5 000 asunnon tavoitteen. Syyskuussa 2012 hyväksytty ohjelma ei vielä vaikuta viime vuonna valmistuneiden tai alkaneiden asuntojen määrään, vaan asuntorakentamisen tavoitteiden toteutuminen on edellisellä ohjelmakaudella asetettujen tavoitteiden ja toimenpiteiden ansiota. Vuoden 2013 seurantaraportti toimii siten sekä uuden ja että vanhan ohjelmakauden tulosten kokoajana.

Seurantaraportissa 2013 tavoitteiden toteutumisesta kerrotaan viiden teeman mukaan, joita ovat maankäyttö, asuntotuotanto, asuinalueet, asutokanta ja asukasrakenne. Ohjelmakauden keskeisimpien seurantamittareiden lisäksi raportissa on nostettu esille vuoden 2012 ja alkuvuoden 2013 ajankohtaiset asiat.

Vuoden 2012 aikana valmisteltiin myös koko kaupungin uusi strategiaohjelma. Strategiaohjelmaan 2013–2016 sisältyy osa asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) tavoitteista. Strategiaohjelman hyväksymisen yhteydessä huhtikuussa 2013 asuntotuotannon kokonaistavoite nostettiin 5 500 asuntoon, mikä huomioidaan seuraavien vuosien toiminnassa ja seurannassa.

Myös Helsingin seudun ja valtion MAL-aiesopimus valmisteltiin ja allekirjoitettiin vuoden 2012 aikana. Sopimuksen ensimmäinen seuranta valmistui toukuussa 2013 ja keskeisimmät tulokset on sisällytetty tähän raporttiin.

Helsingissä 16.5.2013

Kyösti Oasmaa
kehittämispäällikkö

Mari Randell
asunto-ohjelmapäällikkö

KOTIKAUPUNKINA HELSINKI -ohjelman keskeiset mittarit

	tavoite	2012
Tontinluovutus (kem ²)	325 000	306 000
Asemakaavoitus (kem ²)	450 000	387 000
Asuntotuotanto valmistunut (asuntoa)	5 000	5 175
Asuntotuotanto alkanut (asuntoa)	5 000	4 258
Aravuokratuotanto valmistunut (as.)	1 000	658
Aravuokratuotanto alkanut (as.)	1 000	787
Välimuodon tuotanto valmistunut (as.)	2 000	1 424*
Välimuodon tuotanto alkanut (as.)	2 000	1 234*
Sääntelemätön tuotanto valmistunut (as.)	2 000	3 093
Sääntelemätön tuotanto alkanut (as.)	2 000	2 237
Kaupungin oma asuntotuotanto valmistunut (asuntoa)	1 500	787
alkanut (asuntoa)	1 500	1 178
Opiskelija- ja nuorisoasunnot valmistunut (asuntoa)	300	604
alkanut (asuntoa)	300	248
Erityisryhmien asunnot valmistunut (asuntoa)	250	223**
alkanut (asuntoa)	250	49**
Täydennysrakentamisena valmistuneet asunnot (%)	noin 30	47

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

**Erityisryhmien asuntotilastoissa eivät näy asuntoloiden muuntohankkeina tai ryhmäkotiasuntoina toteutettujen asuntojen todelliset määrät.

TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSIA 2012

Väestönkasvun huippuvuosi

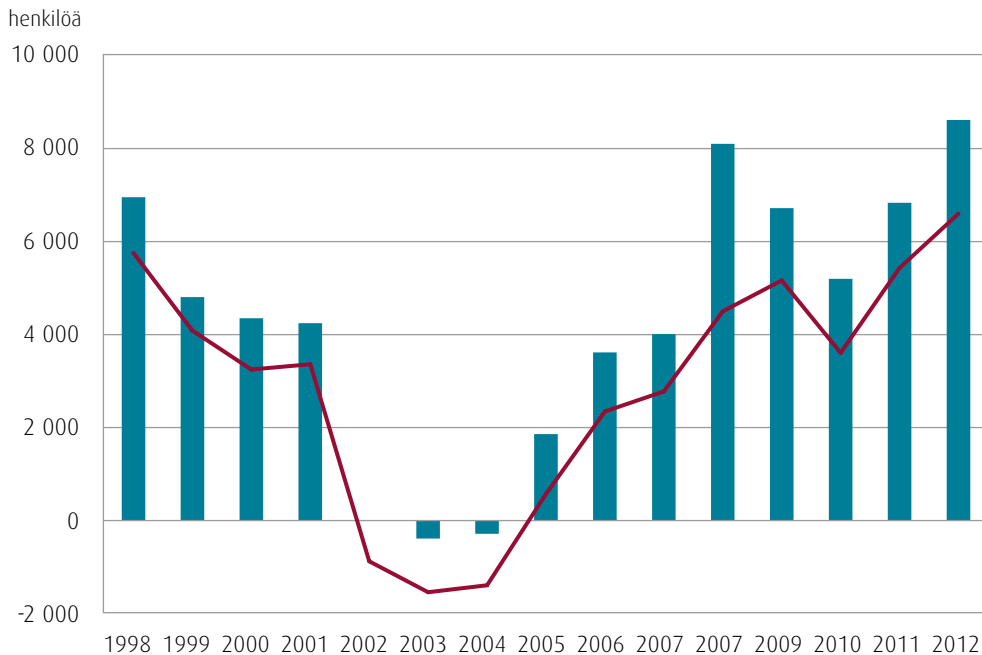
Vuoden 2012 aikana Helsingin väestö kasvoi lähes 8 600 henkilöllä, mikä on enemmän kuin koskaan aiemmin 2000-luvulla (kuva 1). Kesän 2012 lopulla Helsingissä saavutettiin 600 000 asukkaan raja. Väestönkasvuun vaikuttaa ensisijaisesti kaupunkiin suuntautuva muuttoliike, ja viime vuo-

den edellisvuosia suurempi väestönkasvu johtui etenkin kotimaisten tulomuuttojen määrän kasvusta.

Väestönkasvu on ylittänyt viime vuosina ennusteet, ja uuden kesällä 2012 laaditun väestöennusteen perusvaihtoehdon mukainen kasvu vastaa suunnilleen edellisen ennusteen niin sanotun nopean kas-

Kuva 1.
Helsingin väkiluvun muutos vuosina 1998–2012.

Lähde: Tilastokeskus ja Helsingin kaupungin tietokeskus.



■ väkiluvun muutos	6954	4806	4351	4224	-2	-386	-284	1859	3616	4010	8101	6718	5199	6835	8584
— kokonaisnettomuutto	5755	4086	3249	3362	-876	-1541	-1392	572	2347	2776	4499	5164	3608	5431	6600*

*Muuttotilasto 2012 on ennakkotieto

vun vaihtoehtoa. Helsingin väestö kasvaa arvion mukaan vuoden 2012 alusta vuoteen 2020 mennessä 46 000 asukkaalla ja vuoteen 2050 mennessä 140 000 asukkaalla. Nopean kasvun vaihtoehdossa, joka on myös uuden valmisteltavan yleiskaavan lähtöoletus, väestö kasvaa Helsingissä jopa 266 000 henkilöllä vuoteen 2050 mennessä. Ennusteen toteutuminen edellyttää muuttovoi-ton jatkumista sekä suunniteltujen uusien asun- totuotannon alueiden toteutumista aikataulussa.

Myös syntyneiden lasten määrä jatkoi nousuaan vuonna 2012. Lapsiperheiden muuttoliike naapurikuntiin on hieman vähentynyt, ja lapsiperheet suosivat aiempaa useammin kaupunkiasumista. Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman yhtenä tavoitteena on hillitä työkäisten ja lapsiperheiden pois- muuttoa Helsingistä monipuolistamalla asun- totarjontaa.

Vuonna 2012 väkiluku kasvoi eniten Vanhakau- pungin (väestön lisäys 1 250), Kampinmalmin (1 050), Myllypuron (850), Kallion (770) ja Vuo- saaren (730) peruspiireissä, joihin myös valmistui paljon uusia asuntoja (ks. kartta 2). Väestö väheni eniten Jakomäessä (-260), Maunulassa (-160) ja Pukimäessä (-120).

Kuntatalouden kehitys ja asuntomarkkinat

Helsingin verotulojen kehitys on 2000-luvulla ollut suhteellisesti muuta maata heikompaa, ja kunnal- lisverotulot asukasta kohti ovat kasvaneet hitaam- min kuin koko Suomessa. Samanaikaisesti palve- luihin ja rakentamisen investointeihin on jouduttu varaamaan yhä suurempia summia kaupungin budjetista. Mikäli Helsingin valtionosuuksia vielä leikataan tällä hallituskaudella, veropohjan mer- kitys kasvaa entisestään kestäväen kuntatalouden suunnittelussa. Asuntotuotannon rakenteella on vaikutusta kunnallisverotulokertymän kehitty- miseen, ja muun muassa sen vuoksi Helsingissä on tärkeää huolehtia houkuttelevien asumisvaihtoeh- tojen tarjonnasta.

Elinkeinoelämän suhdannenäkymät keväälle 2013 ovat erittäin varovaiset. Tilannetta kuvataan kai- killa päätoimialoilla keskimääräistä heikommaksi. Koko Suomessa rakennusalan yritysten suhdan-

netilanne alkoi heikentyä jo alkusyksyllä 2012, ja vuodenvaihteen pienestä pirstymisestä huo- limatta tällä hetkellä näkymät ovat yhä melko heikot. Vuoden 2013 ensimmäisellä neljännek- sellä asuntorakentamisen aloituksia oli kuitenkin Helsingissä vielä yhtä paljon kuin edellisvuonna samalla aikajaksolla.

Asuntomarkkinoilla ei tapahtunut suuria muu- toksia vuoden 2012 aikana, ja myyntihintojen ja vuokrien nousu jatkuivat Helsingissä. Vuoden 2012 viimeisen neljänneksen tilastojen mukaan asuntojen hintojen vuosinousu oli 4,7 %. Asun- tojen keskimääräinen myyntihinta oli 3 829€/m² ja vanhojen kerrostaloasuntojen 3 970 €/m². Ver- tailujaksolla hinnat nousivat eniten Helsingin kal- leusalueella 2, jossa hintojen nousu oli noin 6 pro- senttia. Asuntojen hintoja nostivat erityisesti yhä kallistuvat yksiöt: kerrostaloyksiöiden hintojen vuosinousu oli 7,2 %. Myös naapurikaupunkei- hin verrattuna asuntojen hintojen nousu oli Hel- singissä selvästi nopeampaa. Espoo-Kauniainen alueella hintojen vuosinousu oli edellisvuoteen verrattuna 3,6 %, Vantaalla 2,4 % ja kehyskunnissa 3,9 %. Asuntojen kasvavat myyntihinnat vaikutta- vat negatiivisella tavalla helsinkiläisten mahdolli- suuksiin vaihtaa asuntoa. Asumisen kustannukset nousevat myös vanhoissa asunnoissa asuvilla koti- talouksilla, kun etenkin suuret peruskorjauslainat vaikuttavat asumismenoihin.

Vuonna 2012 vuokrat nousivat 4,9 prosenttia vapaarahoitteisissa ja 4,1 prosenttia säännellyissä vuokra-asunnoissa. Vuonna 2012 vapaarahoit- teisten asuntojen keskineliövuokra oli Helsingissä 16,04 € ja aravuokra-asuntojen 11,13 €. Hintavaih- telu oli kuitenkin edelleen huomattavan suurta alueittain sekä huoneistojen koon mukaan. Kal- leusalueella 1 vapaarahoitteisten asuntojen keski- vuokra oli 17,58 €/m² ja kalleusalueella 4 se oli 12,97 €/m². Yksiöiden huomattavan korkea vuok- rataso kaikilla alueilla vaikeuttaa pientä asuntoa etsivien tilannetta.

Kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa asu- mistuen saajien määrä kasvoi selvästi vuoden 2012 aikana, ja vuoden lopussa Helsingissä tuen- saajia oli 27 500, Espoossa 7 900 ja Vantaalla 8 400. Helsingissä asumistuen saajien määrä kasvoi 7,1 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Myös toimeentulotuen asiakkaiden määrä kasvoi 6,4 prosenttia.

Alueiden kehityksen seuranta osana suunnittelua

Helsingin eri alueiden kehitystä, aluerakenteen tasapainoisuutta ja väestön hyvinvointiin liittyvien muuttujien kehitystä seurataan vuosittain. Viimeisimmät vertailutilastot osoittavat, etteivät alueelliset erot väestön sosioekonomisessa ja etnisessä rakenteessa ole katoamassa, ja alueelliset erot ovat jopa hieman kasvaneet 2000-luvulla.

Selvimmän alueellisten erojen kasvu näkyy korkeakoulutettujen asukkaiden osuuksien muutoksessa. Vaikka yleinen koulutustaso on noussut koko Helsingissä, korkeakoulutettujen osuus on noussut hitaammin alueilla, joissa se oli alhainen myös 2000-luvun alussa.

Myös työttömyysaste on pienentynyt kaikissa Helsingin peruspiireissä viime vuosien aikana, mutta alueelliset erot ovat kasvaneet vuosikymmenen aikana. Nuorten alle 25-vuotiaiden työttömyys on myös alueellisesti epätasaisesti jakautunut. Peruspiiritasolla nuorten työttömyysaste vaihteli vuoden 2011 lopussa 1,3 prosentin ja 15,7 prosentin välillä siten, että nuorten työttömyyttä oli selvästi enemmän Itä- ja Koillis-Helsingin peruspiireissä. Alueellisten erojen voimistuminen on näkynyt myös vieraskielisen väestön asumisen keskittymisen voimistumisena. Vuosina 2000–2012 vieraskielisten asukkaiden määrä kasvoi erityisesti sellaisilla alueilla, joilla asui jo valmiiksi enemmän vieraskielisiä.

Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman keskeisenä tavoitteena on korkean asuntotuotannon tason ohella kaupunginosien tasapainoinen kehittyminen. Asuntotuotantoa, liikennehankkeita sekä muuta maankäyttöä suunniteltaessa kiinnitetään erityistä huomiota eri aikoina rakennettujen alueiden elinvoimaisuuteen.

Seutuyhteistyö ja valtakunnallinen asuntopolitiikka

Helsingin seudulla väestömäärän kasvu jatkui voimakkaana vuonna 2012, ja väestö kasvoi noin 17 400 hengellä. Suhteellisesti eniten väkiluku kasvoi Helsingissä, Espoossa, Järvenpäässä ja Mäntsälässä. Voimakkaan väestönkasvun ja liikenteen

lisääntymisen takia kuntarajat ylittävän yhteistyön merkitys asumisen ja maankäytön suunnittelussa kasvaa entisestään.

Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen nelivuotinen aiesopimus (MAL) solmittiin valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan välillä kesäkuussa 2012. Sopimuksen seuranta on käynnistetty ja ensimmäinen seurantakokous sopijaosapuolten välillä pidetään toukokuussa 2013. Aiesopimuksessa määriteltiin kuntien asuntotuotannon ensisijaiset alueet (kartta 1). Helsingissä 81 % prosenttia viime vuonna valmistuneesta asuntotuotannosta sijoittui näille kohdealueille.

Aiesopimuksen mukaan tavoitteena on rakentaa seudulle 12 000–13 000 uutta asuntoa vuosittain. Vuonna 2012 seudulla valmistui yhteensä 11 536 asuntoa, ja kuntakohtaiseen kokonaistavoitteen pääsivät valmistuneiden asuntojen osalta Helsingin lisäksi Espoo, Kauniainen ja Järvenpää. Alkaneen asuntotuotannon osalta tavoite toteutui viidessä kunnassa. Aravuokra-asuntojen osuus pääkaupunkiseudulla alkaneesta tuotannosta oli 19,7 % ja KUUMA-kuntien alueella 17,7 %. Arvion mukaan vuonna 2013 asuntotuotannon kokonaismäärä tulee seudulla hieman laskemaan. Seudun asuntotuotantoluvut ovat raportin liitteinä 1–2.

Aiesopimuksessa edellytetään yhteisen maankäyttösuunnitelman (MASU) laatimista koko seudun alueelle. Suunnitelman tekeminen on käynnistynyt ja se laaditaan rinnakkain seudullisen HLJ 2015 liikennejärjestelmäsuunnitelman kanssa. Kokonaisvaltainen suunnitteluyhteistyö täydentyy samassa aikataulussa laadittavalla seudullisella asuntostrategialla. Kaikki kolme strategista suunnitelmaa toimivat seuraavan aiesopimuskauden tausta-aineistoina.

Osana aiesopimuksen toteutusta valtio on aloittanut omistuksessaan olevien maiden inventoinnin. Tarkoituksena on arvioida valtion käytössä olevien maiden soveltuvuutta asuntotuotantoon ja siten turvata asuntotuotannon määrä seudulla.

Maaliskuussa 2013 valtioneuvoston kehysriihessä laadittiin laaja asuntopoliittinen kokonaisuus. Merkittävimpänä asiana uudistuksessa voidaan pitää uustuotannon korkotukilainojen omavastuukoron alentamista yhteen prosenttiin vuoden 2015 loppuun asti. Myös peruskorjauslainojen omavastuu-

korko alenee 2,34 prosenttiin vuoden 2015 loppuun asti. Samalla on tuotu esille tarve korjata olemassa olevien korkotukilainojen lyhennysten takapainotteisuus.

Aravuokratuotannon käynnistysavustus on tulossa määräaikaisena voimaan vuosille 2013–2015. Ennakkotietojen perusteella avustusta voisi saada kunnallisessa omistuksessa oleva yhtiö 5 000 euroa/asunto ja muiden omistajien yhtiöt 10 000 euroa/asunto. Erityisryhmien investointiavustusta ollaan korottamassa 10 miljoonalla eurolla vuosille 2013–2015 sekä korkotukilainavaltuutta tätä korotusta vastaavalla tavalla.

Nykyisen pitkän korkotuen rinnalle esitetään 20 vuoden korkotukimallia. Tämänhetkisten tietojen perusteella malliin sisältyisivät valtion täyteta-

kaus, omakustannusvuokraperiaate sekä sosiaalisin perustein tehtävä asukasvalinta. Myös yleishyödyllisyysäännöksiä lievennetään siten, että jatkossa rakennettavien asuntojen vapautuessa kohdekohtaisista rajoituksista, ne voidaan siirtää yleishyödyllisen osion ulkopuolelle.

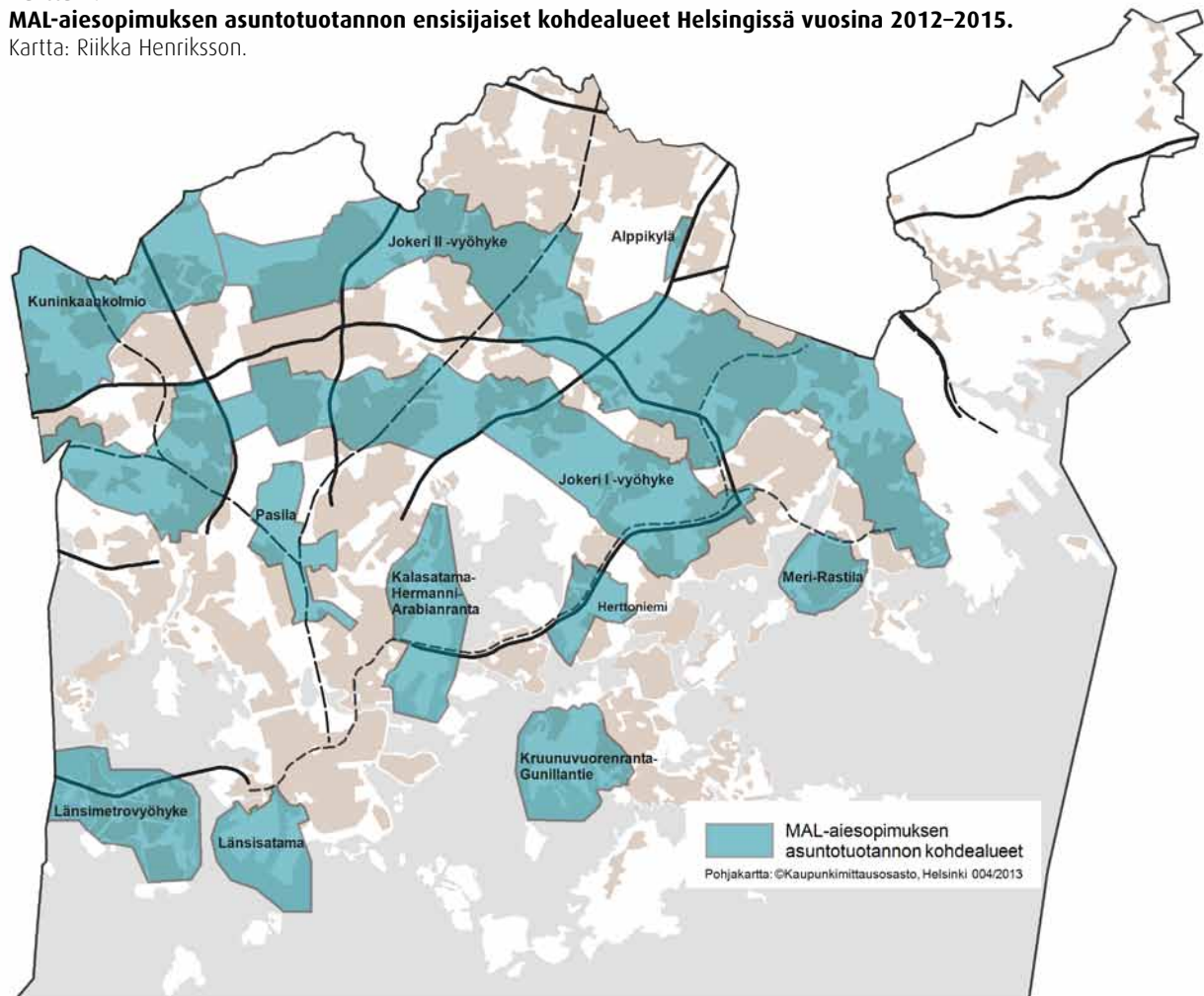
Esteettömyysmääräysten osalta ollaan aloittamassa määräaikainen kokeilu, jonka aikana on mahdollista rakentaa asuinkerrostaloja, joissa ainoastaan ensimmäisen ja toisen kerroksen osalta noudatetaan nykyisiä esteettömyysmääräyksiä.

Valtio on lisäksi pääomittamassa omistamaansa Kruunuasuntoja, jolla turvataan yhtiön mahdollisuudet aloittaa uustuotantoa Helsingin seudulla. Valtio ja sen omistamat yhtiöt tulisivat osoittamaan tontteja Kruunuasunnoille.

Kartta 1.

MAL-aiesopimuksen asuntotuotannon ensisijaiset kohdealueet Helsingissä vuosina 2012–2015.

Kartta: Riikka Henriksson.



PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ (tavoitteet 1-4)



Maanhankinta

Vuosi 2012 oli maapoliittisten tavoitteiden osalta hyvä vuosi, sillä maanhankinnan ja maankäyttösopimusten avulla saatiin lisättyä merkittävästi asuntotuotantoon soveltuvaa maa-alaa.

Maanhankintana toteutui kauppoja yhteensä 77 miljoonan euron edestä, ja maata saatiin ostettua noin 100 hehtaaria. Asuntotuotannon kannalta olennaista

on, että vuoden aikana saatiin hankittua lähiaikoina toteutettavissa olevaa asuntorakennusoikeutta arviolta yli 60 000 kerrosneliometriä vastaava määrä. Kuninkaantammesta ja Malminkartanosta maita ostettiin valtiolta ja Laajasalosta yksityiseltä omistajalta. Lisäksi tulevaisuuden asuntotuotantoa varten ostettiin yli 60 hehtaaria raakamaata Östersundomista. Suurin yksittäinen kauppa, joka käsittää 45,5 hehtaaria ja arviolta noin 92 000 kem² rakennusoikeutta, tehtiin Sipoon kunnan kanssa. Kau-



Länsisataman projektialueelle on jo valmistunut 570 asuntoa, ja rakentaminen alueella jatkuu aktiivisena uusien tontinvarausten myötä. Kuva: Annina Ala-Outinen

pungin kokonaisomistus Östersundomin alueella nousi kauppojen myötä runsaaseen 1 100 hehtaariin, josta vajaat 200 hehtaaria on hankittu vuoden 2009 osakuntaliitoksen jälkeen.

Asuntotuotantoa koskevia maankäyttösopimuksia solmittiin 7 kappaletta, joihin sisältyvä muutoksen kohteena oleva asuntorakentamisen kerrosala oli yhteensä noin 37 400 kem².

Tontinvaraukset ja luovutusmenetelmien kehittäminen

Syksyllä 2012 valmisteltiin ja neuvoteltiin uuden AM-ohjelman mukaiset tontinvaraukset, jotka kaupunginhallitus vahvisti 28.1.2013. Tontteja varattiin kaupungin maalta yhteensä noin 3 600 asun-

non rakentamista varten mikä tarkoittaa asuntoja yli 7 500 asukkaalle. Varattujen tonttien rakennus-oikeus on yhteensä noin 306 000 kem².

Tonteista noin 1 200 asuntoa vastaava määrä varattiin yksityisille rakennusalan toimijoille ja ryhmärakennuttamiseen, noin 1 850 asuntoa vastaava määrä Att:lle kaupungin omaan asuntotuotantoon ja noin 525 asuntoa vastaava määrä luovutettavaksi erillisillä kilpailuilla tai ilmoittautumismenettelyllä.

Asuntomäärien mukaan laskettuna tonteista noin 26 % varattiin valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Välimuodon asuntotuotantoon varattiin 57 % ja sääntelemättömään asuntotuotantoon noin 17 %. Tontinvaraukset painottuivat säänneltyyn kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon, jolla pyrittiin tasapainottamaan tontinvarauskan-

nan hallinta- ja rahoitusmuotojakaamaa nykyta-voitteiden mukaiseksi. Projektialueista Länsisatama- ja Kruunuvuorenrannassa on tällä hetkellä varattuna tontteja säänneltyyn asuntotuotantoon tavoiteosuutta enemmän. Alueiden hallinta- ja rahoitusmuotojakaama tulee tasapainottumaan tulevaisuudessa, kun tontinluovutus etenee ranta-alueille, joilla sääntelemättömän asuntotuotannon osuus kasvaa.

Asuntotuotantotoimistolle varattiin vuonna 2012 tontteja siten, että varauksista 42 % oli valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa ja 58 % välimuodon asuntotuotantoa. Att:lle on varattuna tontteja noin 5 600 asunnon rakentamista varten, joka vastaa laskennallisesti noin 3,8 vuoden tuotantoa. Att:n suhteellinen osuus kaikista tontinvarauksista on 41 %. Opiskelija- ja nuorisotasuntohankkeisiin varattiin tontteja 190 asuntoa vastaavalle määrälle ja Att:n erityisasumisen hakkeisiin noin 60 asuntoa vastaava määrä.

Vuoden 2012 lopulla valmisteltujen uusien tontinvarausten yhtenä keskeisenä tavoitteena oli saada Helsinkiin uusia rakennusalan toimijoita ja avata myös pienille ja keskiuurille rakentajille mahdollisuuksia pääkaupungin rakennusmarkkinoilla. Tontteja varattiinkin neuvottelujen tuloksena useille uusille toimijoille. Samalla tonttien yleisiä varaus- ehtoja kehitettiin muun muassa siten, että varaus- ehtoihin kirjattiin varauksensaajille velvoite aktiivisesti edistää hankkeiden toteutumista. Tavoitteena on saada tontit, joiden hankkeet eivät ole edenneet kahden vuoden varausajalla, mahdollisimman nopeasti kiertoon ja tarjottavaksi muille toimijoille.

Tammikuussa 2013 varauskanta käsitti tontteja noin 13 700 asunnon rakentamiseksi. Tonteista 23 % oli varattuna valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, 40 % välimuodon asuntotuotantoon ja 37 % sääntelemättömään asuntotuotantoon. Varauskanta mahdollistaa lähes neljän vuoden asuntotuotannon ja tarkoittaa asuntoja lähes 31 000 asukkaalle.

Tontinluovutustapojen kehittämiseksi uutena menetelmänä vuoden 2013 aikana otetaan käyttöön jatkuva tonttihaku. Tontit, jotka ovat olleet yleisesti haettavana, mutta joille ei ole löytynyt varaaja, laitetaan tonttiosaston nettisivuille

vapaasti haettaviksi. Käytäntöön kuuluu myös nopeuttavana menettelynä kiinteistölautakunnan oikeus päättää näiden tonttien varauksista. Lisäksi kaupunki kehittää tontinluovutusmenettelyä mm. laatimalla hinta- ja laatukilpailuille vakioidut kilpailuohjelmamallit sekä kokeilemalla uutena tontinluovutusmuotona ns. ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä Kalasataman Verkkosaaren eteläosan alueella.

Uuden yleiskaavan laatiminen

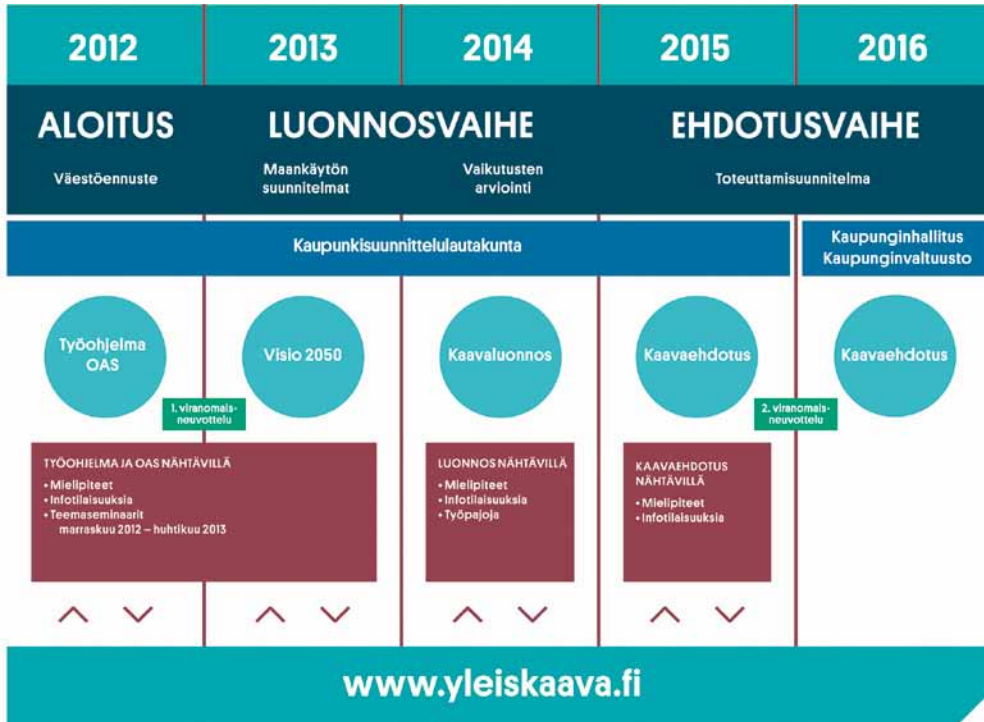
Valtuustokaudella 2013–2016 laaditaan uusi yleiskaava, jonka tavoitteena on riittävä asuntotuotanto, tiivistyvä yhdyskuntarakenne sekä vetovoimainen keskusta ja elinvoimaiset aluekeskukset. Yleiskaavan mitoituksen ja lähtökohtien pohjaksi on laadittu selvityksiä, joista asuntorakentamisen kannalta keskeisimpiä ovat väestöennuste ja kaavavarantoseelvitys.

Jotta yleiskaavan pohjaksi laadittu väestöennuste toteutuisi, vuoteen 2050 mennessä Helsingin alueelta tulisi löytää asuntorakentamisen mahdollisuuksia noin 18 miljoonaa kem², joka vastaa noin 190 000 uutta asuntoa. Edellisellä 40 vuoden jaksolla Helsinkiin on rakennettu asumista lähes 14 miljoonaa kem² eli noin 160 000 asuntoa.

Uuden yleiskaavan valmistelu on käynnistynyt, ja yleiskaavan työohjelma hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa marraskuussa 2012 (kuva 2). Uusi yleiskaava tulee koostumaan kolmesta osiosta: visiosta, yleiskaavakartasta ja toteutusohjelmasta. Visio 2050 on maankäytön pitkän aikavälin tavoitetila, jonka pohjana on ajatus Helsingistä raideliikenteen verkostokaupunkina, jonka vahva pääkeskus eli kantakaupunki laajenee. Visiossa tarkastellaan Helsinkiä myös osana seutua ja eurooppalaisten suurkaupunkien verkostoa.

Yleiskaavakartta tulee ohjaamaan asemakaavoi- tusta noin vuoteen 2030 saakka. Kaavakartan tarkkuus määräytyy suunnittelun kuluessa. Toteutusohjelmassa esitetään keinot yleiskaavan tavoitteiden toteuttamiseksi sekä määritellään yleiskaavan toteuttamisaikataulu ja -järjestys.

Kuva 2.
Helsingin yleiskaavan laatimisen suunniteltu aikataulu.
 Kuva: kaupunkisuunnitteluvirasto.



Asemakaavavaranto

Nykyinen asumisen asema- ja yleiskaavavaranto, joka käsittää yleiskaavan 2002 ja Östersundomin osayleiskaavan varannot, riittänee laskennallisesti vuoteen 2030. Vajaat puolet tästä eli noin 8,2 milj. kem² sisältyy valmisteilla olevaan Östersundomin yleiskaavaan ja suurin osa lopusta varannosta sijaitsee muilla nykyisillä aluerakentamisen projektialueilla.

Östersundomin pääosin pientaloista koostuva asuntorakentaminen jakautuu niin pitkälle jaksolle, että sen vuosituotanto ei välttämättä riitä korvaamaan vähentyneitä tarjontaa muualla kaupungissa. Tällöin uuden yleiskaavan tulee kyetä synnyttämään merkittävää asemakaavatarjontaa jo ennen vuotta 2020. Myös kaupungin tasapainoisen kehityksen varmistamiseksi riittävä kaavavaranto tulee varmistaa muuallakin.

Tavoitteena on pitää kaavavaranto tasolla, joka vastaa viiden vuoden asuntorakentamista Helsingissä. HSY:n ylläpitämän SeutuRAMAVA -aineiston mukaan vuoden 2013 alussa Helsingin laskennallinen asuntokaavojen varanto käsitti yhteensä 2,4 milj. kem². Näistä kerrostalokaavojen osuus kerrosneliömetrien mukaan oli noin 46 % ja loput olivat omakoti- tai pientalokaavoja. Pientalokaavojen rakentamispotentiaali toteutuu hitaasti ja on asuntotuotannon kannalta epävarmaa. Realistisena kaavavarantona voidaan pitää tyhjiä tontteja sekä noin 20 prosenttia vajaasti rakennetuista. Näin laskettuna kaavavaranto vuonna 2012 oli 1,46 milj. kem².

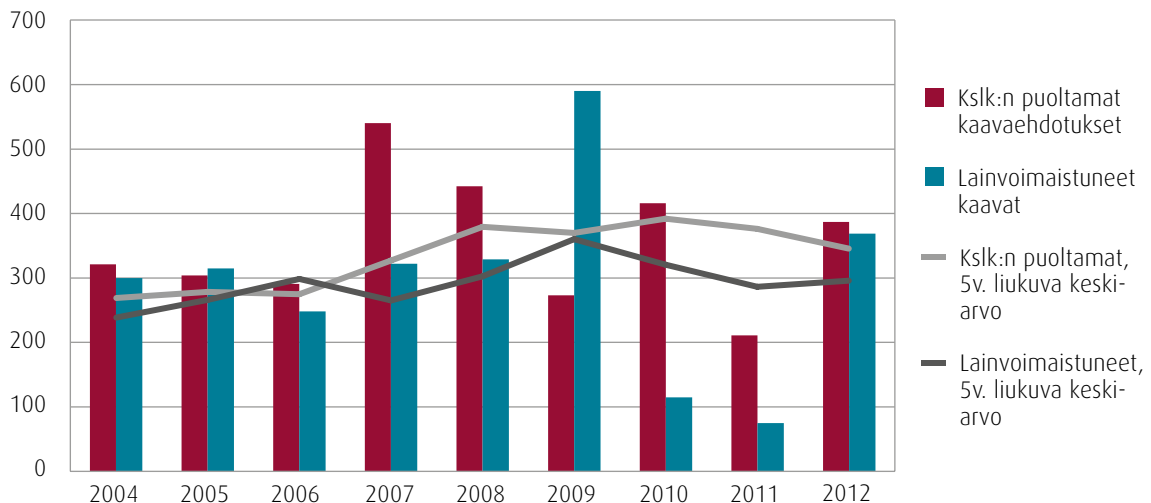
Vuonna 2012 laadittiin asuntorakentamiseen uusia asemakaavoja 387 000 kem² eli noin 4 300 asunon rakentamiseksi (kuva 3). Kaavoista merkittävä osa sijoittui raideliikenteen palvelualueelle, mikä tukee verkostomaisen joukkoliikennekaupungin

toteuttamista. Asemakaavoituksen määrällisestä tavoitteesta jäätiin pääasiassa projektialueilla ilmenneiden suunnittelua hidastaneiden valitusten (Kruunuvuorenranta), maaperään liittyneiden lisäselvitystarpeiden (Länsisatama) sekä energiapoliittisten päätösten siirtymisen (Sörnäinen) vuoksi. Vuoden 2012 merkittävimmät asemakaavoituskohteet olivat projektialueilla Kuninkaan-

tammen Keskusta ja Etelärinne, Länsisatamassa Telakkaranta sekä Kruunuvuorenrannan kaavat. Kruunuvuorenrannan Borgströminmäen alueen kumppanuuskaavoituksen kokemuksista laaditaan selvitys vuoden 2013 aikana. Täydennysrakentamisalueen suurimmat kaavoituskohteet olivat Malminkartanossa, Malmilla, Lauttasaarella sekä Herttoniemessä.

Kuva 3.
Uusi asuinkerrosala (1 000 kem²) kaupunkisuunnittelulautakunnan (kslk) puoltamissa sekä lainvoimaistuneissa asemakaavoissa 2004-2012.

Lähde: kaupunkisuunnitteluvirasto.



PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO (tavoitteet 5–9)



Asuntotuotannon kokonaismäärä

Vuonna 2012 valmistui yhteensä 5 175 asuntoa, joista käyttötarkoituksen muutoksina valmistuneita asuntoja oli 532. Asuntotuotannon kokonaismäärä on valmistuneiden asuntojen osalta ollut yhtä korkea viimeksi 2000-luvun alussa (kuva 4).

Vuonna 2012 alkoi 4 258 asunnon rakentaminen. Maaliskuussa 2013 rakenteilla oli noin 5 400 asuntoa, mikä tarkoittanee melko korkeita valmistuvien asuntojen lukuja myös vuonna 2013. Rakennuslupien määrässä tapahtui vuonna 2012 kuitenkin selvä romahdus verrattuna edellisvuosiin, ja niitä myönnettiin vain 3 454 asunnon rakentamiseksi. Vuon-

na 2013 asuntoaloitusten määrä tulee arvion mukaan laskemaan viime vuodesta.

Merellisillä projektialueilla asuntotuotanto on käynnistynyt, ja alueellisesti tarkasteltuna viime vuonna eniten asuntoja valmistui Länsisataman (570) ja Kalasataman (503) projektialueilla (kartta 2). Täydennysrakentamisen osuus valmistuneesta asuntotuotannosta oli kuitenkin vielä lähes puolet. Alkaneessa asuntotuotannossa merenranta-alueet korostuivat enemmän, ja tulevien vuosien asuntotuotanto painottuu nykyistä enemmän projektialueiden uustuotantoon.

Helsingin kaupungin suuren maanomistuksen ansiosta valtaosa asuntotuotannosta voidaan toteuttaa omalle maalle kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden mukaisesti. Vuoden 2012 aikana alkaneesta tuotannosta 69 % ja valmistuneesta asuntotuotannosta 61 % toteutui kaupungin omistamalle maalle (kuva 5).

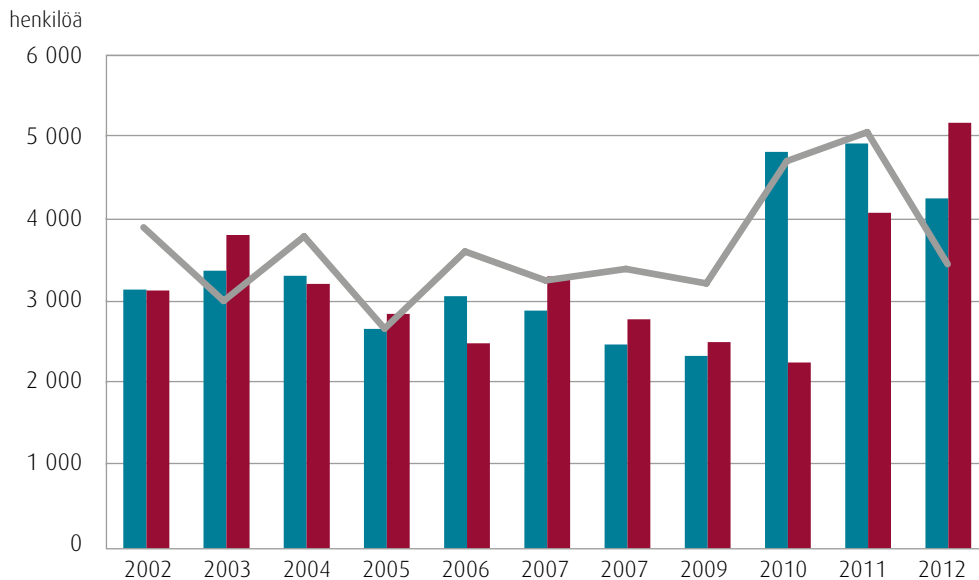
Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakauden tasapainoisuuden ohjauksesta on kehitetty talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämissaston ja kiinteistöviraston tonttiosaston yhteistyönä. Täydennysrakentamisalueilla tonttien luovutuksissa arvioidaan aina olemassa olevan asutuskannan monipuolistamisen tarve sekä paikallinen asuntojen kysyntä.

Säännelty vuokra-asuntotuotanto

Vaikka valmistuneiden asuntojen kokonaismäärä ylitti tavoitteen, jäi aravuokratuotannon osuus 12,7 prosenttiin kun opiskelija- ja nuorisotasunnot lasketaan uuden ohjelman mukaisesti välimuodon tuotantoon (kuva 6). Seudullisen aiesopimuksen seurannassa opiskelija- ja nuorisotasunnot lasketaan kuitenkin yhä aravuokratuotannon osuuteen, joka oli kaikkiaan 24,4 %.

Kuva 4.
Asuntotuotanto ja myönnetyt rakennusluvut Helsingissä 2002–2012.

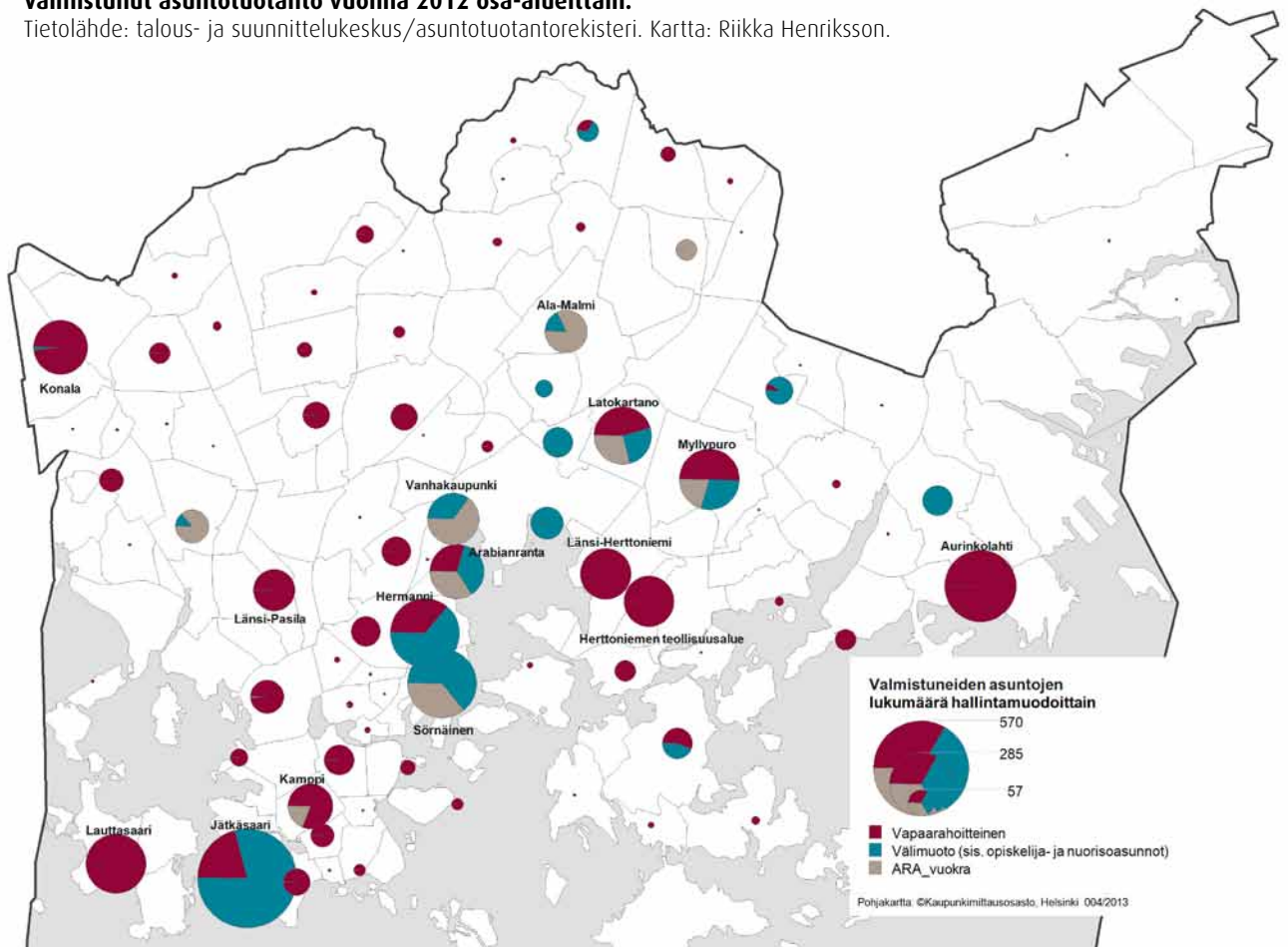
Lähteet: talous- ja suunnittelukeskus/asuntotuotantorekisteri ja Facta-kuntarekisteri.



alkanut	3148	3379	3317	2671	3068	2892	2483	2341	4824	4926	4258
valmistunut	3137	3812	3218	2854	2497	3308	2787	2512	2261	4082	5175
myönnetyt rakennusluvut	3901	3010	3791	2674	3607	3259	3396	3220	4702	5052	3454

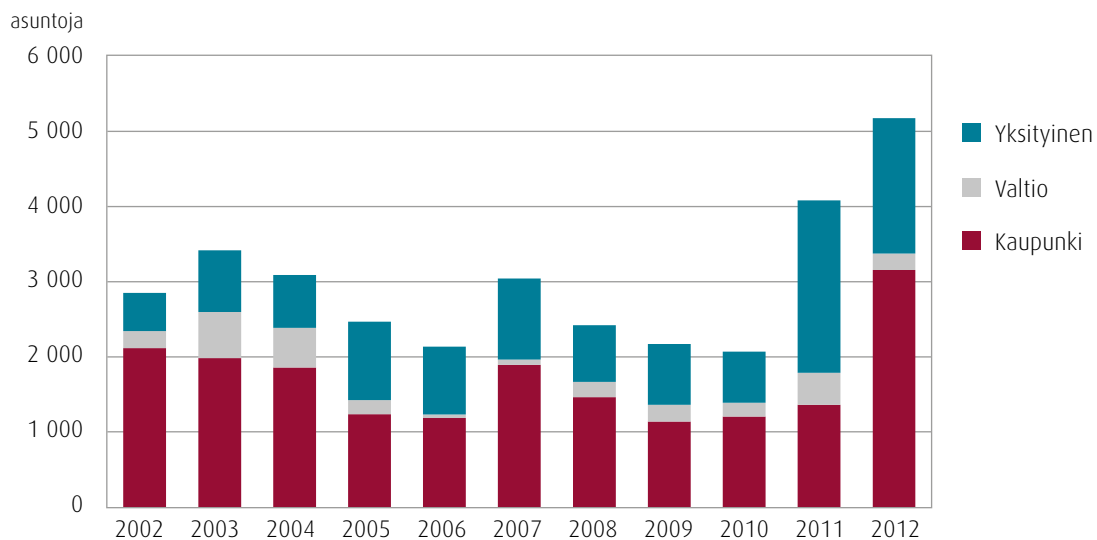
Kartta 2.
Valmistunut asuntotuotanto vuonna 2012 osa-alueittain.

Tietolähde: talous- ja suunnittelukeskus/asuntotuotantorekisteri. Kartta: Riikka Henriksson.



Kuva 5.
Valmistunut asuntotuotanto maanomistuksen mukaan 2002–2012.

Lähde: talous- ja suunnittelukeskus/asuntotuotantorekisteri.

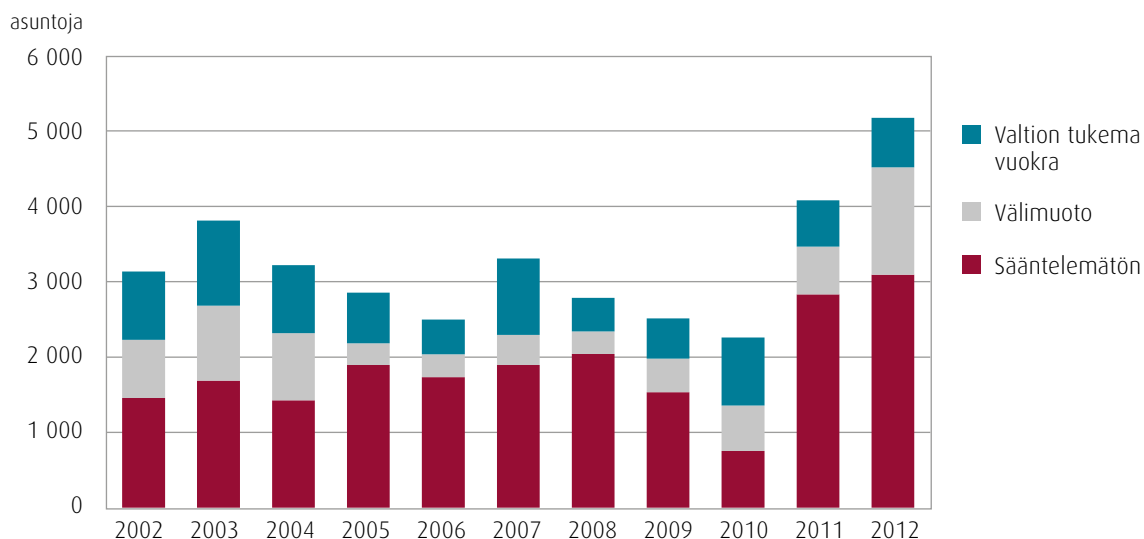


Tavallisia aravuokra-asuntoja valmistui 435 ja erityisryhmille kohdennettuja asuntoa 223. Erityisryhmien asuntotuotannon tilasto ei vastaa todellisia määriä, sillä rakennusvalvonnan tietokantaan asuntoloiden muuntohankkeet ja ryhmäkotiasunnot eivät tilastoidu todellisten asunto- tai asukkaamäärien mukaan (ks. luku "Erityisryhmien asuminen").

Vuoden 2012 aikana alkoi 738 tavallisen aravuokra-asunnon ja 49 erityisryhmille tarkoitetun asunnon rakentaminen, jotka yhdessä muodostivat 18,5 % tuotannosta (kuva 7). Sama rakennusvalvonnan merkitsemistapojen aiheuttama vinouma näkyy myös alkaneiden erityisryhmäasuntojen määrässä. Erityisryhmille kohdennettu vuokra-asuntotuotanto on useina vuosina ylittänyt sille asetetut

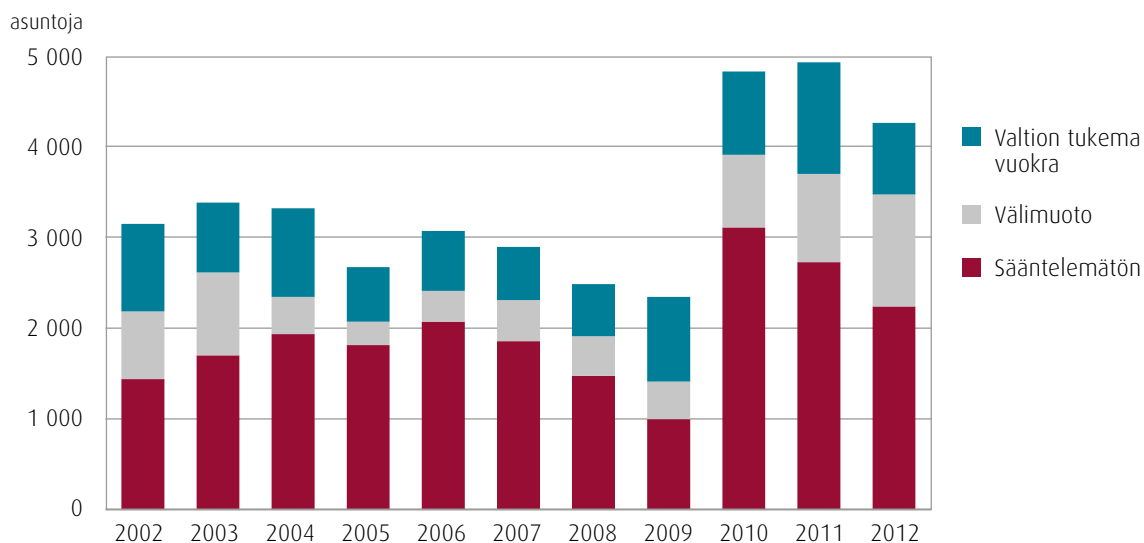
Kuva 6.
Valmistuneet asunnot hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan 2002–2012.

Lähde: talous- ja suunnittelukeskus/asuntotuotantorekisteri.



Kuva 7.
Alkaneet asunnot hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan 2002–2012.

Lähde: talous- ja suunnittelukeskus/asuntotuotantorekisteri.



tavoitteet, ja kuluvalle ohjelmakaudella erityisenä haasteena on saada tavallinen säännelty vuokratuotanto nousemaan tavoitetasolle.

Välimuodon asuntotuotanto

Välimuodon asuntotuotannon niukkuus on huomattavaa sekä valmistuneiden että alkaneiden asuntojen osalta. Edellisvuosien tapaan tavoitteesta jäätin selvästi myös vuonna 2012, ja valmistuneiden asuntojen osuus oli 27,5 % ja alkaneiden 29 % tuotannosta. Hitas-asuntoja valmistui vuoden aikana 386 ja asumisoikeusasuntoja 434. Alkaneessa tuotannossa Hitas-asuntojen määrä oli 625 ja asumisoikeusasuntojen 361.

Valtion tuella rakennettavat opiskelija- ja nuorisotasuntokohteet lasketaan vuodesta 2012 alkaen Helsingin asuntotuotannon seurannassa osaksi välimuodon tavoiteosuutta. Tavoiteryhmään siirtämisen taustalla on ollut poliittinen tahto edistää

tavallisen, kaikille helsinkiläisille tarkoitetun tuetun vuokratuotannon rakentamista. Vuonna 2012 valmistui yhteensä 604 opiskelija- ja nuorisotasuntoa, joista suurin osa Kalasataman ja Jätkäsaaren suuriin opiskelijakohteisiin.

Sääntelemätön asuntotuotanto

Taantumavuosien 2008–2009 jälkeen sääntelemätön asuntotuotanto on elpynyt hyvin. Lähes 60 % vuona 2012 valmistuneista asunnoista toteutui sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona. Sääntelemättömiä omistusasuntoja valmistui 1 588 ja vuokra-asuntoja 1 505. Sääntelemättömän tuotannon korkeisiin määriin vaikuttaa osin se, että valmistuneiden joukossa oli 963 ja alkaneiden 175 lyhyellä 10-vuoden korkotuella rakennettua vuokra-asuntoa.

Myös alkaneesta asuntotuotannosta yli 50 % oli sääntelemätöntä vuokra- tai omistustuotantoa.



Omistusasuntotuotantoa Viikinmäellä. Kuva: Annina Ala-Outinen.



Att:n rakennuttama asumisoikeuskohde Omenapuisto Vuosaarella. Kuva: Att.

Sääntelemättömien omistusasuntojen aloituksia oli 1420 ja vuokratuotannon aloituksia 817 asunto vastaava määrä.

Kaupungin oma asuntotuotanto

Asuntotuotantotoimiston (Att) tavoitteena on 1500 asunnon rakentaminen vuosittain, joista puolet tulisi rakentaa valtion tukemana vuokratuotantona. Vuonna 2012 kaupungin omana tuotantona valmistui 787 asuntoa ja alkoi 1 178 asuntoa.

Valmistuneista asunnoista 345 eli 44 % oli aravuokratuotantoa (kuva 8). Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) asuntokanta kasvoi muun muassa Arabianrannan ja Kalasataman uudiskohdeilla. Vuoden 2012 aikana alkoi 598 aravuokratuotannon rakentaminen, mikä on hieman lähempänä 750 asunnon tavoitetta.

Kaupungin omana tuotantona valmistui 298 asumisoikeusasuntoa ja 144 Hitas-asuntoa. Vuonna 2012 alkoi 257 asumisoikeusasunnon ja 303 Hitas-

asunnon rakentaminen. Hitas-tuotantoa käynnistyi muun muassa Myllypuron, Viikin ja Jätkäsaaren alueilla.

Kaupungin oman tuotannon edellytyksiä pyrittiin parantamaan varaamalla tontinvarauskierroksella 2012 huomattava määrä uusia tontteja asuntorakentamiseen. Uudet varaukset käsittävät tontteja noin 1 850 asunnon rakentamiseksi, mikä vastaa reilusti yli vuoden tuotantotavoitteita.

Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauma

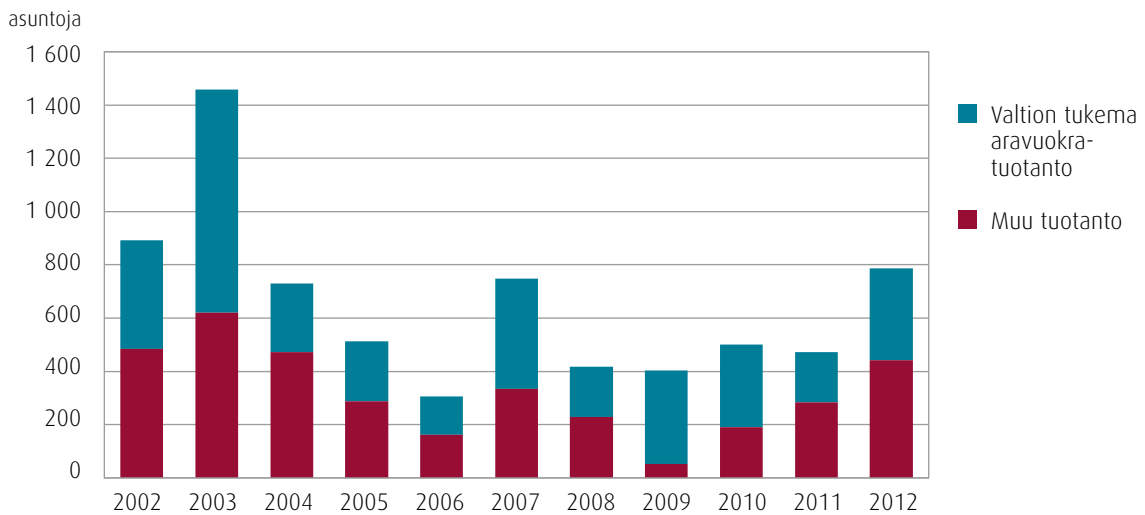
Helsinkiin on muutaman viime vuoden aikana valmistunut tavanomaista enemmän pieniä asuntoja, yksiöiden ja kaksioiden osuus kaikista valmistuneista asunnoista on ollut yli puolet. Vuonna 2012 pienten asuntojen osuus oli 58 % valmistuneista asunnoista. Asuntotuotannon huoneistotyyppitaloissa ovat mukana vain kokonaan uudistuotantona valmistuneet kohteet.

Asuntojen pieneen kokoon on ollut pitkälti syytä vuokra-asuntojen suuri osuus tuotannosta. Viime vuonna valmistuneista vuokra-asunnoista peräti 74 % oli yksiöitä tai kaksioita (kuva 9). Vuokra-asunnot ovat keskikooltaan ja huonelukumäärältään omistusasuntoja pienempiä. Edellisen ohjelmakauden kohdekohtainen 75m² keskipinta-ala-vaatimus koski vain omistusasuntoja.

Valmistuneista omistusasunnoista 64 % oli perheasunnoiksi määriteltäviä eli vähintään kolmen huoneen asuntoja. Hitas-omistusasunnoista perheasuntojen osuus oli sama, mutta 4–5 huoneen asuntoja Hitas-tuotannossa oli enemmän. Muussa omistustuotannossa vähintään 6 huoneen asuntojen osuus oli selvästi suurempi, mikä selittynee pientalorakentamisella.

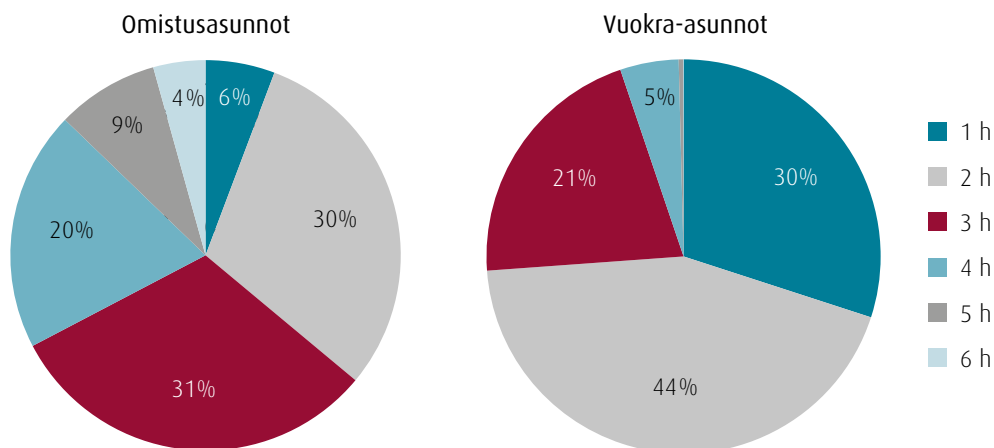
Kuva 8.
Kaupungin oma asuntotuotanto vuosina 2002–2012 (valmistuneet asunnot).

Lähde: talous- ja suunnittelukeskus/asuntotuotantorekisteri.



Kuva 9.
Vuonna 2012 valmistunut asuntotuotanto huoneistotyyppin mukaan.

Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus.



PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET (tavoitteet 10–11)



Saavutettavuus ja kaupunkirakenteen toiminnallinen eheys

Verkostomaiseen rakenteeseen tähtävällä suunnittelulla pyritään luomaan eheää kaupunkia, jossa liikkuminen on nopeaa ja arki sujuvaa. Kaupunginosien kehittämisessä toimintojen monipuolisuus on voimavara, mutta joskus myös toimintojen tarkoituksellinen keskittäminen ja paikkojen erikoistuminen voi olla hyvä ratkaisu. Esimerkiksi yritysalueiden kehittämiseksi on

viime vuosina tehty monia toimenpiteitä. MetroHelsinki -hanke toimii koko itäisen Helsingin yritysalueiden kehittämiseksi. Vuonna 2012 laadittiin Herttoniemen yritysalueen halkovan pääkadun kohentamiseksi "Designkadun" yleissuunnitelma. Alueelle on myös perustettu yrittäjäyhdistys tiivistämään alueellisten toimijoiden yhteistyötä.

Helsingissä tavoitteena on tehdä kokonaisvaltaista suunnittelua, jossa liikenneyh-

teyksien parantamisen yhteydessä tarkastellaan vyöhykkeen maankäytön mahdollisuuksia. Keskeisimmät kehittämissvyöhykkeet tulevina vuosina ovat kaupungin laidalta toiselle ulottuvat poikittaisyhteydet. Jokeri I -linjasta on tavoitteena rakentaa raideyhteys, ja tulevaisuudessa Jokeri 2 tulee yhdistämään koko pohjoisen esikaupunkivyöhykkeen Vuosaaresta Myyrmäkeen (ks. kartta 1). Jokeri 2 -linjan suunnittelu ja rakentamisen valmistelu on edennyt vuoden 2012 aikana kun Paloheinän tunnelin asemakaava lainvoimaistui ja tunnelin hankesuunnitelma hyväksyttiin HKL:n johtokunnassa. Tunnelin louhinta alkaa vuoden 2013 loppupuolella. Myös Jokeri 2:n vaatimaa katusuunnittelua on tehty linjan varrella tarvittavin osin.

Liikennevirasto hyväksyi keväällä 2012 Pisararadan yleissuunnitelman. Lähes kokonaan maanalainen lähijunien Pisararata tulee valmistuessaan sujuvoittamaan keskustaan suuntautuvaa raideliikennettä. Radan jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin vaihtoehto, jossa tunneliosuus alkaa Pasilan eteläpuolelta Alppipuiston kohdalta.

Alueellisten keskusten vahvistamiseksi asemaseutujen suunnitelmallista kehittämistä on jatkettu. Mellunmäen metroaseman vuonna 2012 lainvoimaistunut uusi asemakaava mahdollistaa keskuksen monipuolisen kehittämisen, ja uutta asuin-kerrosalaa alueelle tuli yhteensä 19 450 kem². Myös esimerkiksi Herttoniemen keskuksen asema-kaavan muutos on valmisteilla.

Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen

Täydennysrakentaminen on paitsi asuntotuotannon määrän myös vanhojen asuinalueiden kehittämisen näkökulmasta erittäin keskeistä AM-ohjelmakaudella. Täydennysrakentamisen volyymin tulisi olla noin kolmasosa asuntotuotannosta. Vuonna 2012 täydennysrakentamisena toteutui 47 % valmistuneesta ja 40 % alkaneesta asuntorakentamisesta.

Esikaupunkialueiden elinvoimaisuuden tukemiseksi perustettiin vuonna 2011 poikkihallinnollinen täydennysrakentamisprojekti, jonka tehtävänä on ollut kehittää toimintatapoja sekä etsiä keinoja ja uusia mahdollisuuksia täydennysra-

tamisen edistämiseksi. Vuonna 2012 päivitettiin aiemmin laadittu kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamisselvitys. Ehdotetuista 90 kohteesta yksi on rakenteilla, seitsemän on toteutussuunnittelussa, kolmen kohteen kaavat ovat lainvoimaisia, viidessä on kaavaprosessi käynnissä ja kymmenen kohdetta on viitesuunnittelu- vaiheessa.

Vuonna 2012 lainvoiman saaneista täydennysrakentamisen asemakaavoista eniten asuinkerrosalaa oli Malminkartanon Luutnantinpolun kaavassa (31 550 kem²). Pienempiä asuinaluekokonaisuuksia kaavoitettiin useille esikaupunkialueille, esimerkiksi Oulunkylään. Uutta asumisen kerrosalaa saatiin myös tonttien käyttötarkoitusten muutoksilla eri puolilla kaupunkia. Lisäksi kaavoituksen keinoin nostettiin rakennusoikeuksia sekä hankekohtaisesti että alueellisesti. Täydennysrakentamisen edistämiseksi kaupunki hyväksyi myös menettelytavat siitä kuinka kokeilulakia kevennetyistä rakentamis- ja kaavamääräyksistä sovelletaan pientalontonttien osalta. Pientalontonttien rakennusoikeutta lisätään ensi sijassa poikkeamispäätöksillä asemakaavan muutosten sijaan sellaisissa tapauksissa, joissa poikkeamiselle on olemassa edellytykset.

Esikaupunkialueilla on järjestetty suunnittelukilpailuja laadukkaan ja toimivan täydennysrakentamisen toteuttamiseksi. Vuoden 2012 lopussa Kannelmäessä Halsuantien varren alueella järjestettiin arkkitehtuurikilpailu, jossa haettiin ehdotuksia asemakaavan muutoksen laadinnan pohjaksi. Alueelta on tarkoitus purkaa toimistotaloja, ja kilpailun tavoitteena oli löytää täydennysrakentamisen ratkaisu, joka mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistämisen ja samalla parantaa alueen vetovoimaa ja viihtyisyyttä.

Uutta Helsinkiä internet-sivustolla olevaa täydennysrakentamisen infopakettia täydennetään kevään 2013 aikana esimerkkikohteilla, jotka ovat asunto-osakeyhtiöiden toteuttamia lisärakentamishankkeita. Täydennysrakentamisen hyvillä esimerkeillä ja tietopaketilla halutaan rohkaista maanomistajia ja tontinhaltijoita lisärakentamiseen. Kaupunki haluaa kannustaa taloyhtiöitä lisärakentamiseen ja maksaa kaupungin vuokratontilla olevilla taloyhtiöille täydennysrakentamiskorvausta. Vuonna 2012 maksettiin täydennysrakentamiskorvauksia yhteensä 484 000 euroa.

PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA (tavoitteet 12–16)



Asuntokannan kehittäminen ja elinkaariasumisen mahdollistaminen

Kaupungin tavoitteena on edistää vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä silloin kun se ei enää palvele vanhaa käyttötarkoitustaan. Vuonna 2012 käyttötarkoituksen muutoksina uusia asuntoja valmistui yhteensä 532, mikä muodostaa merkittävän osan uutta asuntotarjontaa. Näistä

asunnoista huomattava osa oli kanta-kaupungin ullakkorakentamista sekä vanhoissa kerrostaloissa sijaitsevien toimistojen muuttamista asunnoiksi. Toistaiseksi Helsingissä on tehty vain vähän kokonaisten toimisto- tai teollisuusrakennusten muuntamista asunnoiksi.

Vuonna 2012 ARA myönsi avustuksen 39 hissien rakentamiseksi Helsingin vanhaan asuntokantaan. Määrä on

selvästi vähemmän kuin edellisvuosina (kuva 10). Hissipäätösten määrän putoamiseen voidaan olettaa vaikuttaneen yleisen taloustilanteen heikkeneminen ja taloyhtiöiden päätöksenteon lykkäytyminen. Helsingin kaupungin omistamissa vuokrataloissa hissihankkeita aloitettiin vuonna 2012 yhteensä 10 hissien verran.

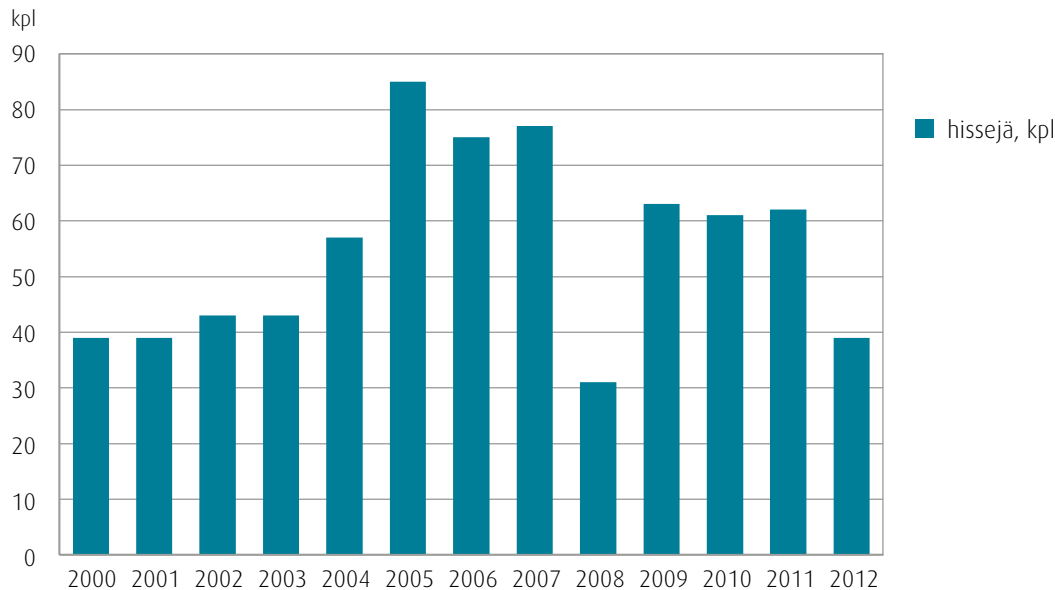
Monissa vanhoissa kerrostaloissa hissien rakentaminen ei ole mahdollista kovin nopealla aikajänteellä. Kaupungin vuokra-asuntojen välityksessä pyritään tarjoamaan ikääntyneille tai muuten esteetöntä asuntoa tarvitseville asunnonvaihtajille uusi asunto esteettömästä asuntokohteesta.

Näin pyritään parantamaan vuokralaisten mahdollisuuksia asua omassa vuokra-asunnossa mahdollisimman pitkään elämäntilanteen muuttuessa.

Vuoden 2012 aikana käynnistettiin peruskorjaus seitsemässä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kiinteistössä (yhteensä 915 asuntoa). Att:n toimesta peruskorjaus käynnistyi yhdessä KOy Auranlinnan kiinteistössä sekä yhdessä Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiön kiinteistössä. Vuoden 2012 aikana valmistuivat viiden Hekan kiinteistön peruskorjaukset sekä yhden KOy Helsingin Palveluasuntojen kiinteistön peruskorjaus. Valmistuneissa kiinteistöissä oli yhteensä 765 asuntoa.

Kuva 10.
ARA:n avustuspäätökset koskien uusien hissien rakentamista Helsingin vanhaan asuntokantaan 2000–2012.

Lähde: ARA.



Kaupungin vuokra-asumisen kehittäminen

Tavallisten vuokra-asuntojen hakijamäärät ovat kasvaneet voimakkaasti viime vuosina, ja kysynnän ennakoidaan jatkavan edelleen kasvuaan tulevina vuosina uudistuotannon tarjonnan lisäytyessä. Vuonna 2012 jätettiin yhteensä 56 510 vuokra-asuntohakemusta. Aktiiveja hakemuksia oli rekisterissä vuoden 2012 lopussa noin 25 000 (kuva 11). Välitettyjen vuokra-asuntojen määrä on vakiintunut 3 000 asuntoon vuodessa. Vuonna 2012 vuokra-asunnon sai vain 5,3 prosenttia hakijoista.

Vuokra-asunnon hakijoiden asiakassegmentti on pysynyt rakenteeltaan ennallaan. Hakijoista valtaosa on edelleen nuoria aikuisia eli alle 34-vuotiaita. Hakijajoukko on painottunut yksin hakeviin, ja vain noin kolmasosa hakijoista on ollut pariskuntia ja perheitä. Käytännössä perheiden mahdollisuudet tarjouksen saamiseen ovat olleet paremmat kuin pienemmillä kotitalouksilla, koska tarjolle tulleiden pienten asuntojen määrä ei ole pystynyt vastaamaan niihin kohdistuneeseen valtavaan kysyntään. Noin 70 % hakijoista tarvitsee

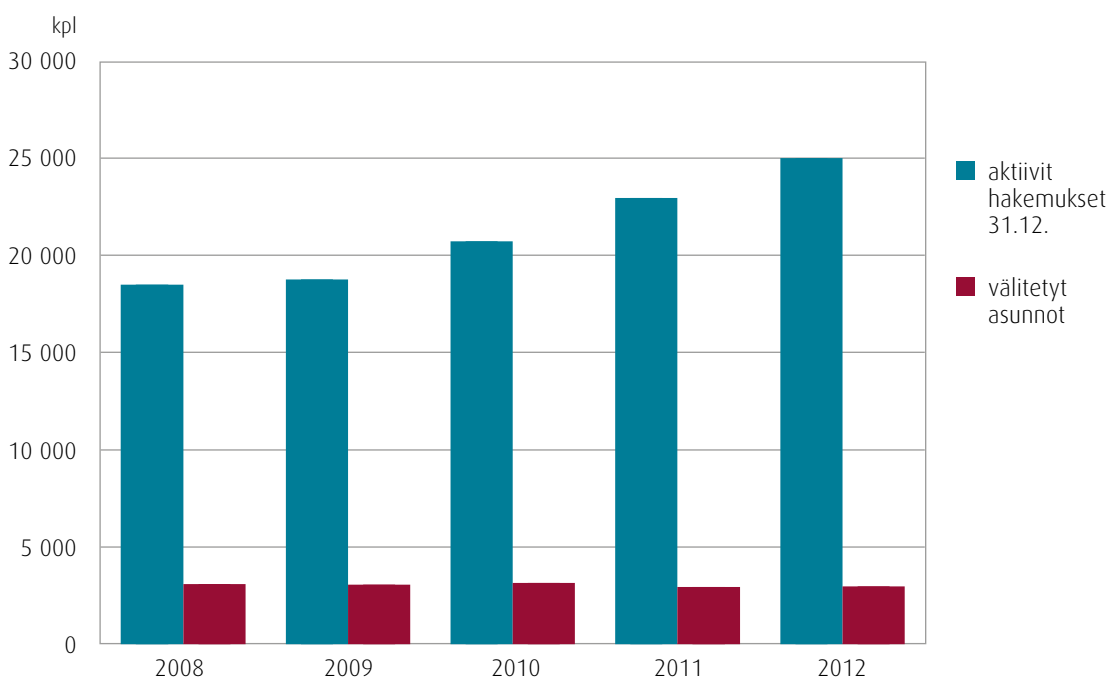
asuntoa erittäin kiireellisesti, ja asunnon saaneista erittäin kiireellisten osuus on viime vuosina pysynyt yli 80 prosentissa.

Asunnonvälityksen tavoitteena on huolehtia asukasrakenteen tasapainoisuudesta myös alueellisesti. Asukasvalinnasta vastaavat seuraavat kehitystä omilla vastualueillaan yhteistyössä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n alueyhtiöiden kanssa, jotka välittävät tietoa asukasrakenteesta ja sen kehittymisestä sekä mahdollisista asumisen ongelmista.

Asuntomarkkinoilla maahanmuuttajat hakeutuvat taloudellisten resurssien johdosta usein valtion tukemaan aravuokra-asuntokantaan. Vuoden 2013 alussa vieraskielisen väestön osuus Helsingissä oli 12,2 %. Kaupungin vuokralaisista noin 24 % on vieraskielisiä, ja maahanmuuttajien suuri suhteellinen osuus on johtanut väistämättä alueellisiin ja talokohtaisiin keskittymiin. Asunnonvälityksessä on selvitetty ja tunnistettu keskittymät ja asukasvalinnan keinoin pyritty vaikuttamaan kohteiden asukasrakenteen monipuolistumiseen. Prosessi on hidaskasuntojen pienen vaihtuvuuden takia, mutta myönteistä kehitystä on havaittavissa.

Kuva 11.
Kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta vuosina 2008–2012.

Lähde: kiinteistöviraston asunto-osasto.



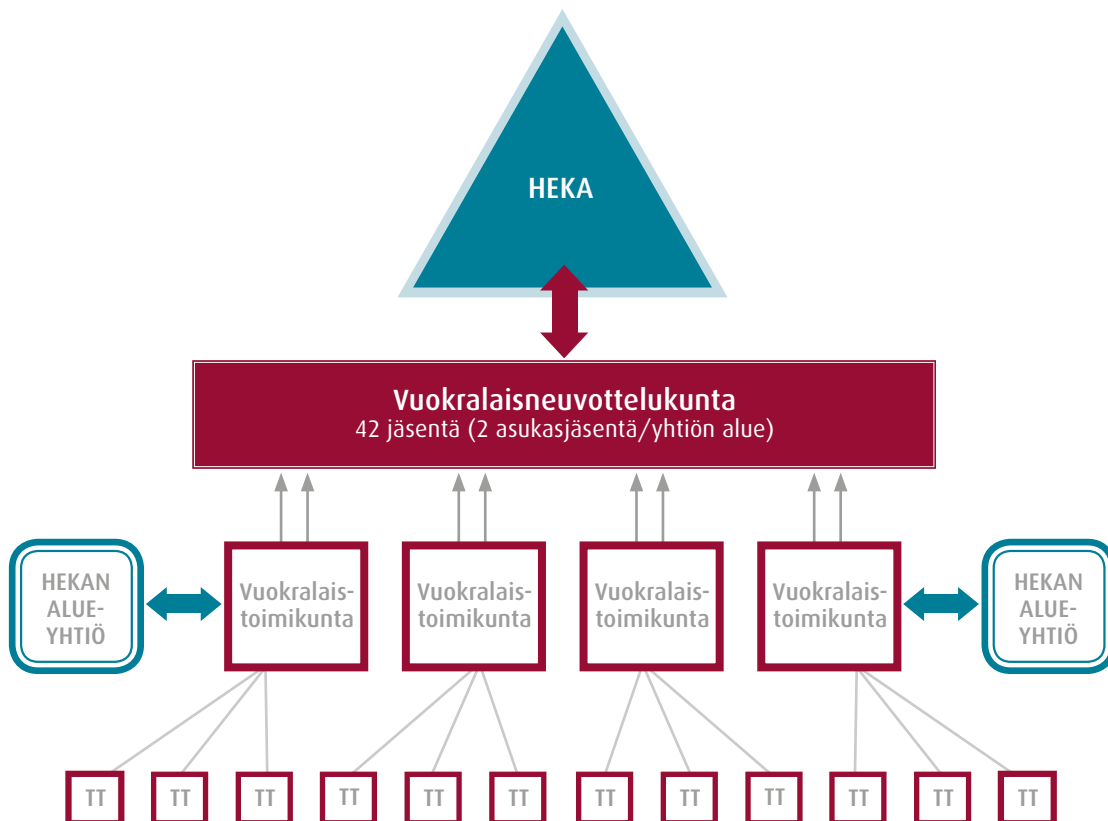
Asukastyytyväisyys ja vuokralaisdemokratiajärjestelmä

Tyytyväisyys asumispalveluihin on pysynyt Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) omistamissa vuokra-asunnoissa pitkään korkeana. Vuosittainen asumispalveluja arvioiva asukastyytyväisyyskysely on toteutettu nykymuodossaan Hekan asukkaille vuodesta 2005 lähtien, ja asukastyytyväisyys on noussut tasaisesti. Vuonna 2005 keskimääräinen arvosana oli 3,3 ja vuonna 2012 asukkaat antoivat keskimäärin arvosanan 3,5 asteikolla 1–5. Hekan asukkaat ovat vuoden 2012 kyselyn mukaan varsin tyytyväisiä alueyhtiöstään saamaansa asiakaspalveluun, asuintalojensa huoltoon, siivoukseen sekä erityisesti isännöintiin. Palvelujen taso on tasaisen hyvä kaikissa Hekan alueyhtiöissä, sillä yhdenkään alueyhtiön saamat keskimääräiset arviot eivät alitaneet arvosanaa kolme.

Hekan taloissa noudatetaan yhteishallintolakia ja Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasääntöä. Lähes kaikissa vuokranmääritysyksiköissä, joita on yli 400, toimii asukkaiden edustajana joko talotoimikunta tai luottamushenkilö. Lisäksi jokaisen yhtiön alueella on oma vuokralaistoimikunta, jonka jäsenet koostuvat alueen talotoimikuntien puheenjohtajista. Talo- ja vuokralaistoimikunnat hoitavat alueellista vuokralaisdemokratiaa yhteistyössä Hekan alueyhtiöiden kanssa ja ne kokoontuvat säännöllisesti (kuva 12).

Koko Hekan tasolla toimivassa vuokralaisneuvottelukunnassa on 42 edustajaa eli kaksi asukasjäsentä jokaisen yhtiön alueelta. Vuokralaisneuvottelukunta toimii yhteistyössä Hekan kanssa koko kiinteistökantaa koskevissa asioissa ja Hekan edustajia vierailee usein vuokralaisneuvottelukunnan kokouksissa. Vuokralaisneuvottelukunta

Kuva 12.
Vuokralaisdemokratiajärjestelmä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n asunnoissa.
Talotoimikuntien (TT) puheenjohtajat ovat vuokralaistoimikuntien jäseniä.





Hekan vuokrakohde Arabianrannassa. Att:n rakennuttama ja vuosina 2011–2012 valmistunut korttelikokonaisuus palkittiin vuoden 2011 betonirakenteena. Kuva: Annina Ala-Outinen.

kokoontui vuoden 2012 aikana 12 kertaa. Syksyllä 2012 vuokralaisneuvottelukunta järjesti ensimmäisen kerran Hekan kaikille vuokralaisdemokratia-aktiiveille tarkoitetun Hyyryläispäivä -nimisen tilaisuuden Finlandiatalolla.

Kaupunginjohtaja asetti keväällä 2012 työryhmän, jonka tehtäväksi annettiin vuokralaisdemokratiasäännön uudistaminen. Työryhmä koostui Hekan, alueyhtiöiden, kaupungin virkamiesten ja asukkaiden edustajista. Työn pohjalta vuokralaisdemokratiasääntöihin esitetään tehtävän tarkistuksia, jotta ne vastaisivat paremmin nykyisten alueyhtiöiden toimintaa. Uudistettujen kaupungin vuokratiedemokratiasääntöjen tarkoituksena on luoda vuokratiloille yhtenäiset toimintakäytännöt. Työryhmän esitys viedään valtuuston päätettäväksi vuoden 2013 aikana.

Kaupungin asunto-omaisuuden hallinnointi

Kaupunginjohtaja asetti 16.3.2011 työryhmän, jonka tehtävänä oli selvittää Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ulkopuolelle jääneen kaupungin asunto-omaisuuden hallinnan vaihtoehtoja. Työryhmän loppuraportti käsiteltiin 1.2.2012 johtajis- tassa, ja samalla kaupunginjohtaja kehotti tekemään tarvittavat jatkoselvitykset. Jatkoselvitystyö valmistui vuodenvaihteessa 2012–2013, ja sen toimenpide-esitykset hyväksyttiin konsernijaostossa 11.3.2013.

Asuntokannan hallinnan selkeyttämiseksi vapaa- rahoitteiset vuokra-asunnot ja ara-asunnot halutaan ryhmittää omiksi kokonaisuuksikseen. Ensimmäisenä toimenpiteenä esitetään toteutettavaksi 1.1.2014 Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen fuusio osaksi Heka-konsernia. Oy Helsingin Asun-

tohankinta Ab:n nykyiseen omistukseen ja hallinnointiin ei tässä vaiheessa esitetty muutoksia, mutta omistuksen muutostarvetta selvitetään lisää jatkossa.

Vaparaahoitteista asuntokantaa pyritään keskittämään KOy Auroranlinnaan. Kun KKOy Helsingin korkotukiasuntojen omistuksessa olevien kohteiden korkotukilainat on maksettu vuonna 2020, Helsingin korkotukiasunnot fuusioidaan Auroranlinnaan. Auroranlinnaan keskitetään myös mahdollisuuksien mukaan KKOy Helsingin korkotukiasuntojen, ns. lyhyen korkotuen asuntojen, Oy Asuntohankinta Ab:n asuntojen sekä Hitas-osakkeiden ja muiden kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen teknisten toimintojen toteuttamis- ja järjestämisvastuu.

Asuntorakentamisen kehittäminen

Asuntorakentamisen kehittäminen käsittää tavoittekokonaisuutena monenlaisia pyrkimyksiä aina asuntotuotannon prosessin ja toimintatapojen kehittämisestä energiatehokkaaseen rakentamiseen ja viherkattoihin. Vuoden 2013 alussa toimintansa on aloittanut kaupunginjohtajan asettama asuntotuotannon sujuvoittamisryhmä, joka muodostuu hallintokeskuksen, rakennusviraston, kiinteistöviraston, asuntotuotantotoimiston, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen edustajista. Työryhmän tavoitteena on löytää asuntotuotantoprosessia nopeuttavia ja tehostavia sekä kustannuksia alentavia toimenpiteitä.

Valtuuston asettamana tavoitteena on kehittää asuntorakentamista edistäen asukaslähtöisyyttä, ekologisuutta sekä muunneltavuutta. Vuonna 2012 asuntotuotantotoimiston autotonta elämäntapaa tukevista hankkeista valmistui city-talokonseptillä Hekan vuokratalo Kalasatamaan. Samaan kortteliin on rakenteilla myös pysäköintipaikaton Asunto Oy Helsingin Studio. Studion asuntojen suunnittelussa on käytetty loft-asunnoista tuttuja piirteitä kuten normaalia korkeampaa huonekorkeutta ja väljyyttä – osassa asuntoja ei ole perinteistä huonejakoa. Kalasatamaan valmistuivat vuoden aikana lisäksi vuokratalokohde ja asumisoikeuskohde, joissa tavoitteena on täyttää ilman-

vaihtokoneiden kevään ja syksyn energiantarve aurinkopaneelien energialla. Vallilaan on suunnitteilla Att:n asuntokohde, jossa hyödynnetään aurinkokeräimien energiaa käyttöveden lämmittämiseksi.

Puurakentamisessa siirrytään Helsingissä vähitellen koerakentamisesta systemaattisempaan toteuttamiseen, vaikka puurakentamisen osuus asuntorakentamisesta onkin edelleen osuudeltaan pientä. Vuoden 2012 aikana Viikkiin valmistui Suomen suurin puukerrostalo kortteli ja Jätkäsaarella toteutettiin kokonaisen Woodcitypuutalokorttelin suunnittelukilpailu. Vuonna 2012 kaupunginvaltuuston hyväksymässä Honkasuon asemakaavassa edellytetään puurakentamista asuinkortteleissa. Puurakentamiseen pakottavista kaavamääräyksistä on kuitenkin valittu hallinto-oikeuteen, ja kaava on joulukuussa 2012 kaupunginhallituksen päätöksellä määrätty valituksenalaisia puurakentamismääräyksiä lukuun ottamatta voimaan.

Talotyyppien kehittäminen

Vuonna 2009 alkaneen Kehittyvä kerrostalo -ohjelman avulla pyritään asuntotuotannon monipuolistamiseen. Ohjelmaan aikaisemmin hyväksytyt hankkeet ovat liittyneet autottomuuteen, energiatehokkuuteen, ryhmärakentamiseen sekä puu- ja moduulirakentamiseen. Vuoden 2012 aikana valmistui neljä ohjelmaan kuuluvaa hanketta, joiden seuranta- ja loppuraportoinnit julkaistaan myöhemmin ohjelman internet-sivuilla.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan hyväksyttiin uusina hankkeina vuoden 2012 aikana neljä erityyppistä hanketta. Uusien hankkeiden yhteydessä on tarkoitus tutkia muun muassa asumisen ja palveluiden yhdistämistä, uusia kerrostalotyyppisiä ja yhteisöllisyyden tukemista tilasuunnittelullisin keinoin, viherrakentamisen ratkaisuja (viherseinät ja -katot) sekä hulevesien käsittelyä kansipihoilla.

Tulevien vuosien asuntorakentamisen ja kaupunkirakenteen tiivistämisen kannalta on edelleen tärkeää kehittää Helsinkiin soveltuvaa pientalorakentamista. Toistaiseksi tiiviistä pientalorakentamisesta on melko vähän kokemusta. Vuonna 2012 julkaistiin poikkihallinnollisen työryhmän työn tuloksena rakentamisen edellytyksiä ja käytännön

toteutusratkaisuja tutkinut raportti ”Townhouse-rakentaminen Helsingissä”.

Vuonna 2012 varattiin Kehittyvä kerrostalo -ohjelman tonttien lisäksi pienkerrostalotontteja puurakentamiseen, tontteja niin sanottuun uusloft-rakentamiseen, kerrostalotontteja autottomille tai vähäautoisille kohteille sekä yksi kerrostalotontti ja yksi rivitalotontti omatoimisille ryhmärakennuttajille. Ryhmärakennuttamiseen varattiin myös pientalotontteja sekä neljä pientä kerrostalotonttia ilmoittautumismenettelyllä luovutettavaksi. Ryhmärakennuttamishankkeita on tällä hetkellä rakenteilla tai vireillä Vuosaassa, Kalasatamassa, Haagassa ja Alppikylässä.

Energiatehokkuus

Suomessa rakennusten energiatehokkuusmääräyksiä koskevat määräykset uudistettiin kesällä 2012, ja energialuokkien määrittely tulee muut-

tumaan vuoden 2013 aikana. Uudet energialuokat perustuvat rakennusten kokonaisenergiatarkasteleluun, eri energiamuotojen kertoimiin ja rakennustyyppikohtaisiin E-lukuihin.

Vuonna 2012 asuntokohteille myönnettyistä rakennusluvista 66 % täytti vanhan luokituksen mukaiset A-energialuokan vaatimukset (kuva 13). Suurten kerrostalokohteiden hankkeista 95 % ylsi A- tai B-luokkaan, mutta omakoti- ja pientalohankkeiden joukossa oli vielä vuonna 2012 muutamia D-luokkaan kuuluvia hankkeita. Myös uusien pientalojen energiatehokkuus oli silti hyvällä tasolla, ja reilusti yli puolet hankkeista oli energiatehokkuudeltaan A-luokkaa. Kaupungin omassa tuotannossa kaikki vuonna 2012 suunnitellut uudet asuntokohteet olivat energiatehokkuudeltaan A-luokkaa.

Valtuusto on asettanut AM-ohjelmassa tavoitteeksi pyrkiä asuntorakentamisessa kohti nolla-energia-rakentamista. EU on hyväksynyt vuonna 2010 rakennusten energiatehokkuusdirektiivin, jonka mukaan uusien rakennusten tulee olla vuo-



Puu-Myllypuron pientaloihin rakennetaan omistus-, asumisoikeus- ja vuokra-asuntoja. Kuva: Annina Ala-Outinen.

desta 2020 lähtien lähes nollaenergiarakennuksia. Suomessa ei ole vielä virallista kansallista määritelmää tai teknisiä suosituksia nollaenergiarakentamiselle, mutta ympäristöministeriön on tarkoitus laatia ne vuonna 2015. Helsingissä ei vielä ole rakennettu nollaenergiataloja.

Myös asemakaavoituksella pyritään ohjaamaan rakentamista energiatehokkaampaan suuntaan. Vuonna 2012 Kuninkaantammen Keskustan ja Etelärinteen asemakaavaehdotuksiin sekä Malminkartanossa kaupunginvaltuuston hyväksymiin Honkasuon ja Luutnantinpolun asemakaavoihin sisällytettiin kaavamääräyksiä matalaenergiarakentamisesta. Kuninkaantammen Keskustan ja Etelärinteen asemakaavoissa on annettu kaavamääräyksiä myös korttelikohtaisesta hulevesien hallinnasta.

Kaupungin oman asutokannan energiankulutus

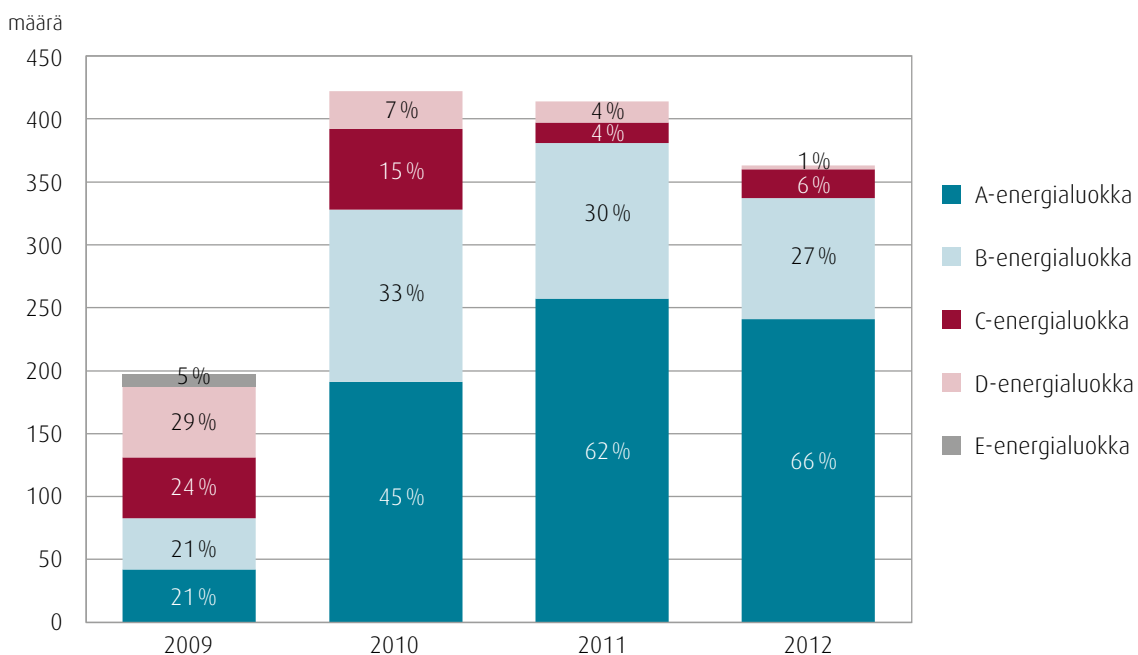
Hekan koko kiinteistökannassa lämmön ominaiskulutus väheni vuonna 2012 edellisvuoteen ver-

rattuna 1 % ja oli 48,6 kWh/m³. Kiinteistösähkön kulutus väheni 0,1 % ollen 4,8 kWh/m³. Asukas-kohtaisen vedenkulutuksen vähentämisessä on myös onnistuttu kaupungin omistamissa asuin-kiinteistöissä, ja Hekan asutokannassa vähennystä oli 5,6 % vuodesta 2011.

Lämmitykseen käytettävän energian kulutusta on pystytty vähentämään erilaisin toimenpitein, joita ovat esimerkiksi kiinteistön sisälämpötilojen tarkastukset ja linjasäädöt, porrashuonevalaistuksen säädöt ja energiasäästölamppujen asennukset kohteisiin, energiatietojen säännöllinen kuukausiseuranta sekä huoltohenkilöstön ja asukkaiden motivointi tiedottamisen ja kouluttamisen avulla. Uusia energiansäästöihin tavoittelevia järjestelmiä testataan parhaillaan kaupungin vuokra-asutokannassa, mutta lisäsäästöjen aikaansaamiseksi tulee jatkossa tehdä myös suurempia investointeja esimerkiksi poistoilmalämpöpumppujen ja lämmön talteenottojärjestelmien osalta. Asuinrakennusten sähkönkulutuksen kasvu on pysähtynyt Helsingissä lisääntyneestä laitekannasta huolimatta, koska kodinkoneet ja laitteet ovat entistä energiatehokkaampia.

Kuva 13.
Asutokohteiden energiatehokkuusluokat myönnettyissä rakennusluvuissa.

Lähde: rakennusvalvontavirasto.



Kaupungin asuntokannan peruskorjaushankkeissa pyritään mahdollisuuksien mukaan parantamaan rakennusten energiatehokkuutta. Peruskorjausten yhteydessä asennetaan huoneistokohtainen vedenkulutuksen mittausjärjestelmä sekä selvitetään jo suunnitteluvaiheessa kohdekohtaiset säästömahdollisuudet. Tulevien EU:n energiatehokkuusdirektiivien takia on oletettavissa, että lähivuosina energiatehokkuusinvestointeja tullaan vaatimaan laajojen peruskorjausten yhteydessä.

Työ- ja elinkeinoministeriön ja Helsingin kaupungin välisen energiatehokkuussopimuksen 2008–2016 (KETS) energiansäästön kokonaistavoite on 9 % vuoteen 2016 mennessä. Kaupungin vuonna 2010 teettämän selvityksen mukaan kokonaissäästöpotentiaaliksi muodostuu yhteensä 39,5 GWh/a eli 6,6 % vuoden 2005 energiankäytöstä. Arvioinnissa on otettu huomioon toteutunut säästö, PTS-suunnitelmien perusteella arvioitu säästö vuosina 2010–2016 energiakorjausinvestointitasolla 16 miljoonaa euroa/vuosi, uudisrakentamisen A-luokan toteuttaminen ja kiinteistöyhtiökohtainen energiankäytön tehostamisohjelma. Näillä toimenpiteillä ja peruskorjausten nykyisellä investointitasolla energiatehokkuussopimusten mukaisia tavoitteita ei tultane saavuttamaan.

Energianeuvonnan parantamiseksi syksyllä 2012 on käynnistynyt ympäristökeskuksen koordinoima ASIAA! -asukkaiden energianeuvontahanke, joilla jalkautetaan energiatehokkuusneuvontaa asuinalueille.

Asumisen pysäköintiratkaisut

Helsingissä on rakenteilla tai suunnitteilla useita asuntokohteita, joissa asukas-pysäköinnissä on haettu tavallisista asuntokohteista poikkeavia ratkaisuja. Hekan uusi pysäköintipaikaton asuntokohde valmistui Kalasatamaan syksyllä 2012, ja ensimmäisten asukkaiden kokemuksista on tekeillä opinnäytetyö. Samaan kortteliin valmistuu vuoden 2013 aikana Hitas-hankkeena toinen autoton kohde. Jätkäsaarella on Att:n hankkeina suunnitteilla kaksi Hitas-kohdetta, joissa asukas voi ostaa joko pysäköintipaikallisen tai -paikatoman asunnon ja maksaa asunnosta sen mukaan. Myös VVO:lla on Jätkäsaarella rakenteilla autoton vuokra-asuntokohde.

Vuonna 2012 kaupunki teetti pysäköintipolitiikkaselvityksen asunto- ja aluesuunnittelun kehittämisen pohjaksi. Vuosikymmenten aikana merkittävimpiä pysäköinnin kehittämistoimenpiteitä ovat Helsingissä olleet autopaikkamäärien laskentaohjeet, erilaisten maksujärjestelmien käyttöönotto sekä asukas- ja yrityspysäköintijärjestelmä. Pysäköintipaikkojen laskentaohjeet uudistettiin alkuvuodesta 2012, ja ohjeiden mukaan normimääristä voidaan poiketa erittäin hyvien joukkoliikennetyksien varrella. Pysäköintipolitiikkaselvitys viehdään poliittiseen käsittelyyn vuoden 2013 aikana, jonka jälkeen päätetään jatkotoimenpiteistä.

PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE (tavoitteet 17–19)



Asukasrakenteen monipuolisuus

Asuntorakentamisen kokonaisvolymin lisäämisen rinnalla asuntopoliittisen ohjauksen tavoitteena on asuntotuotannon kohdentuminen erilaisille kotitalouksille ja asukasryhmille. Pienten kotitalouksien asumisvaihtoehtoja on lisännyt huomattavan suuri pienten asuntojen ja erityisesti pienten vuokra-asuntojen osuus val-

mistuneista asunnoista (ks. luku "Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauma").

Markkinaehtoinen asuntotuotanto kohdentuu pitkälti pieniin asuntoihin. Lapsiperheille kooltaan ja hintatasoltaan sopivia asumisvaihtoehtoja pyritään lisäämään kaupungin asuntopoliittisin toimenpitein, koska asukasrakenteen ei haluta yksipuolistuvan. Vaikka kantakaupungin alueella



Jätkäsaareen valmistunut värikäs asuintalo on Hoasin uusimpia opiskelijakohteita.
Kuva: Annina Ala-Outinen.

perheasuntojen hinnat alkavat olla keskituloisille perheille liian kalliita, on moni Helsingin asuinalue edelleen hintatasoltaan tavallisen palkan saajan ulottuvissa. Vuoden 2012 omistusasuntotuotannosta perheasuntojen osuus oli suuri. Valmistuneista omistusasunnoista yli 60 % oli vähintään kahden makuuhuoneen asuntoja, ja 30 % neljän tai viiden huoneen asuntoja. Kaupunki on aktiivisesti kehittänyt townhouse-talotyyppiä, ja lähivuosina tämän talotyypin toivotaan houkuttelevan lapsiperheitä myös omatoimiseen rakentamiseen.

Opiskelija- ja nuorisoasunnot

Ohjelman erillinen tavoite opiskelija- ja nuorisoasuntotuotannolle toteutui vuonna 2012 kaksinkertaisena. Opiskelija-asuntoja valmistui 460 ja nuorisoasuntoja 144. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen tuotanto vaihtelee kuitenkin huomattavasti

vuosittain, ja näiden kohteiden osalta on tarkoituksenmukaisempaa seurata usean vuoden keskimääräistä tuotantoa. Kun vuosi 2012 toi yli uutta 600 asuntoa, vuonna 2013 valmistuu rakentamissennusteen mukaan vain noin 100 uutta asuntoa. Viime vuonna aloitettiin 248 uuden opiskelija- ja nuorisoasunnon rakentaminen.

Erityisryhmien asuminen

Vuonna 2012 valmistui 223 (403¹) erityisryhmille kohdennettua vuokra-asuntoa, joiden joukossa oli vanhusten, pitkäaikaisasunnottomien ja kehitysvammaisten asuntohankkeita. Erityisasumisen hankkeiden tilastointi on haastavaa, koska asuntoloiden muuntohankkeet ja ryhmäkodit eivät

¹ Suluisissa oleva luku ilmaisee kohteiden sisältämän todellisen asuntomäärän

rakennusvalvonnan rekisterissä aina vastaa todellisuudessa asuntoina tai asukaspaikkoina toteutuvan rakentamisen määriä. Lukuisia yhden huoneen asuntoja sisältävä ryhmäkoti saattaa tilastoitua yhtenä asuntona tai jopa nollana. Vuoden aikana alkoi rakennusvalvonnan tietokannan mukaan 49 (171¹) erityisryhmäasunnon rakentaminen.

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen tähtäävää PAAVO-hanketta on jatkettu toisella hankkeella 2012–2015. Helsingissä tavoitteena on osoittaa näiden vuosien aikana asunto 750 pitkäaikaisasunnottomalle. PAAVO I -ohjelman aikana oli vuoden 2011 loppuun mennessä toteutettu uudiskohteina sekä asuntoloiden muuntohankkeina yhteensä 427 asuntoa. Lisäksi pientasuntoja oli hankittu 275 asuntoa ja kaupungin vuokra-asuntokannasta osoitettu asuntoja 130 asunnottomalle.

PAAVO II -ohjelman osana vuoden 2012 aikana valmistui neljä uutta asumisyksikköä, joissa on yhteensä asuntoja 327 asukkaalle. Ohjelmakaudella tavoitteena on lisätä asuntojen määrää siten, että asunnottomien sekä päihde- ja mielen-terveyskuntoutujien käyttöön saadaan osoitettua uudiskohteista vielä noin 100 asuntoa ja pientasuntojen hankinnalla noin 130 asuntoa. Lisäksi kaupungin omasta asuntokannasta pyritään osoittamaan 200 asukkaalle asunto.

ASU-hanke on vuonna 2008 alkanut kehitysvammaisten yksilöllisen asumisen kehittämishanke, jonka osana vuoden 2012 loppuun mennessä oli rakennettu tai hankittu 195 asuntoa. Niistä 95 asuntoa on ollut kokonaisvolyymin lisäystä, 37 asuntoa korvannut huonokuntoisia ryhmäkoteja ja 63 asuntoa on hankittu pääosin ostopalveluina laitosasumisen purkuun. Vuonna 2012 valmistui uusi ASU-hankkeen kohde Alppikylään, ja vuoden aikana alkoi kehitysvammaisten asuntohankkeita kaikkiaan neljässä eri kohteessa. Nykyisten suositusten mukaan kehitysvammaisten asuntokohteet tulee toteuttaa pieninä asumisyksiköinä, jolloin ratkaisuna Helsingin tiiviissä rakentamisessa on ollut toteuttaa asuntoja tavallisen vuokra-asuntokannan sekaan. Viime vuoden kehitysvammaisten asuntohankkeista suurin osa oli tavallisen vuokratalon sisään sijoitettavia kohteita.

Kaupunginjohtajia asetti 9.1.2013 työryhmän kehittämään erityisryhmille suunnatun asumisen kaupunkitasoista koordinoitua. Työryhmän tehtävänä on laatia selvitys erityisryhmille tarkoitettujen asuntokannan määrästä ja sijainnista sekä asuntorakentamisen tarpeista Helsingissä. Työryhmän tulee laatia myös prosessikuvaus erityisryhmien asuntohankkeiden läpiviemisestä kaupungin valmistelu- ja päätöksentekoprosesseissa sekä analysoida prosessin toimivuutta ja kehittämistarpeita. Työryhmän tulee tehdä esitys vuoden 2013 loppuun mennessä.

LIITE 1. Helsingin seudun asuntotuotanto 2009–2012 ja MAL-aiesopimuksen tavoitteet 2012–2015 Lähde: HSY ja seudun kunnat

Koko asuntotuotanto, asuntoja/vuosi																					
Alue	Aie-sopimuksen tuotanto-tavoitteet 2012-2015	Valmistuneet/valmistuvat asunnot						Alkaneet/alkavat asunnot						Rakennusluvut asunnoille							
		2009		2010		2011		2012		Arvio 2013		2009		2010		2011		2012		Arvio 2013	
	Tavoite/vuosi	Yht.	joista kerros-taloissa	Yht.	joista kerros-taloissa	Yht.	joista kerros-taloissa	Yht.	joista kerros-taloissa	Yht.	joista kerros-taloissa	Yht.	joista kerros-taloissa	Yht.	joista kerros-taloissa	Yht.	joista kerros-taloissa	Yht.	joista kerros-taloissa	Yht.	joista kerros-taloissa
Helsinki	5 000	2 512	2 219	2 261	2 009	4 082	3 224	4 727	4 500	4 000	2 341	4 824	4 926	4 258	4 000	2 943	4 680	5 046	3 455	4 500	
Espoo	2 500	1 050	560	2 247	1 570	2 488	1 759	2 664	2 500	1 500	1 918	2 710	2 480	2 581	2 500	2 163	2 866	2 207	2 904	2 700	
Vantaa	2 000	956	590	1 326	921	2 132	1 546	1 365	1 550	1 050	1 624	1 813	1 417	1 499	1 800	2 031	1 435	1 533	1 755	2 000	
Kauniainen	60	81	70	40	30	81	58	87	87	77	5	89	112	123	157	37	128	112	204	40	
Pääkaupunkiseutu	9 560	4 599	3 439	5 874	4 530	8 783	6 587	9 324	8 637	6 627	5 888	9 436	8 935	8 461	8 457	7 174	9 109	8 898	8 318	9 240	
Järvenpää	430	125	19	139	34	292	119	494	365	200	78	438	336	293	400	195	441	240	336	350	
Kerava	390	173	113	257	164	213	139	248	187	150	297	280	310	148	110	206	285	618	158	**	
Mäntsälä	160	144	38	157	50	218	45	154	118	15	104	105	116	71	131	92	157	86	251	240	
Nurmijärvi	330	116	0	303	102	294	80	251	322	86	177	345	284	360	542	383	330	323	216	500	
Pornainen	60	42	0	44	0	65	0	32	32	0	8	17	25	19	19	28	42	38	21	12	
Tuusula	350	187	16	295	119	224	73	232	262	150	196	296	234	260	280	278	314	208	365	600	
Hyväkää	300	127	44	102	0	225	82	246	325	230	87	208	214	366	323	122	268	320	254	300	
Kirkkonummi	330	130	0	182	67	234	50	184	220	100	163	252	226	306	235	128	313	318	309	250	
Sipoo	330	69	0	199	74	210	71	150	42	**	90	266	230	105	**	202	230	252	99	**	
Vfhti	260	140	52	217	59	231	33	221	213	114	146	257	280	272	307	203	300	190	384	250	
Kuuma-kunnat yht.	2 940	1 253	282	1 895	669	2 206	692	2 212	2 044	1 045	1 346	2 464	2 255	2 200	2 347	1 837	2 680	2 593	2 393	2 502	
Helsingin seutu	12 500	5 852	3 721	7 769	5 199	10 989	7 279	11 536	10 681	7 672	7 234	11 900	11 190	10 661	10 804	9 011	11 789	11 491	10 711	11 742	

***) Data puuttuu

LIITE 2. Helsingin seudun valtion tukema vuokra-asuntotuotanto 2009–2012 ja MAL-aiesopimuksen tavoitteet 2012–2015

Lähde: HSY ja seudun kunnat

ARA-vuokra-asuntotuotanto ¹ , asuntoja/vuosi																							
Alue	Aiesopimuksen tuotantotavoitteet		Valmistuneet/valmistuvat ARA-vuokra-asunnot					Alkaneet/alkavat ARA-vuokra-asunnot															
	2012-2015		2009	2010	2011	2012	Arvio 2013	Alkaneet vuonna 2009			Alkaneet vuonna 2010			Alkaneet vuonna 2011			Alkaneet vuonna 2012			Arvio vuonna 2013 alkavista			
	Tavoite/vuosi		Yht.	Yht.	Yht.	Yht.	Yht.	Yht.	Norm. vuokra-as.	Erit.ryh. vuokra-as.	Yht.	Norm. vuokra-as.	Erit.ryh. vuokra-as.	Yht.	Norm. vuokra-as.	Erit.ryh. vuokra-as.	Yht.	Norm. vuokra-as.	Erit.ryh. vuokra-as.	Yht.	Norm. vuokra-as.	Erit.ryh. vuokra-as.	
Helsinki	1 000		531	905	615	1 262	920	1 276	918	394	524	1 231	460	771	1 035	738	297	800	500	300	800	500	300
Espoo	500		78	620	613	614	500	752	602	293	309	546	288	258	387	229	158	500	350	150	500	350	150
Vantaa	400		214	205	333	195	274	375	319	196	123	170*	117	53	216	103	113	364	238	126	364	238	126
Kauniainen	12		0	30	0	0	25	30	0	0	0	0	0	0	25	25	0	0	0	0	0	0	0
Pääkaupunkiseutu	1 912		823	1 760	1 561	2 071	1 719	2 433	1 839	883	956	1 947	865	1 082	1 663	1 095	568	1 664	1 088	576	1 664	1 088	576
Järvenpää	86		48	49	74	47	43	27	123	79	44	84	84	0	43	43	0	57	47	10	57	47	10
Kerava	78		32	38	59	36	42	38	64	64	0	70	0	70	0	0	0	68	29	39	68	29	39
Mäntsälä	32		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28	28	0	28	28	0
Nurmijärvi	66		0	60	0	0	51	60	0	0	0	0	0	0	51	0	51	100	43	57	100	43	57
Pornainen	12		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tuusula	70		54	88	0	41	172	78	44	44	0	14	14	0	172	103	69	155	0	155	155	0	155
Hyvinkää	60		19	0	68	0	34	0	68	0	68	0	0	0	34	24	10	25	25	0	25	25	0
Kirkkonummi	66		0	0	0	1	50	0	0	0	0	18	0	18	0	0	0	130	50	80	130	50	80
Sipoo	66		0	24	24	0	**	60	24	0	24	0	0	0	0	0	0	**	**	**	**	**	**
Vihhti	52		23	0	0	71	89	0	0	0	0	54	0	54	90	90	0	90	0	90	90	0	90
Kuuma-kunnat yht.	588		176	259	225	196	481	263	323	187	136	240	98	142	390	260	130	653	222	431	653	222	431
Helsingin seutu	2 500		999	2 019	1 786	2 267	2 200	2 696	2 162	1 070	1 092	2 187	963	1 224	2 053	1 355	698	2 317	1 310	1 007	2 317	1 310	1 007

¹⁾ ei sisällä asumisoikeusasuntoja, nk. välimallin korikoitella eikä vuonna 2010 käynnistävällä omakotitalojen korkoituella tuotettuja/ tuotettavia asuntoja
^{*)} Taulukon lisäksi Vantaalla on yksi vuokra-asuntojen rakentamisen valtion-takauksella lainoitettu hanke (36 asuntoa).
^{***)} Data puuttuu



Julkaisija Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskus		
Tekijät Talous- ja suunnittelukeskus/kehittämisosasto, AM-ohjelmasihteeristö		Toimintayksikkö
Nimeke KOTIKAUPUNKINA HELSINKI: Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2013 SEURANTARAPORTTI 2013		
Sarjan nimeke Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisu		Sarjan numero 2013:13
Julkaisu-aika 5/2013	Sivuja, liitteet 38 sivua, 2 sivua	Kieli suomi
ISBN, painettu julkaisu 978-952-272-455-7	ISSN, painettu julkaisu 2242-4504	ISSN-L 2242-4504
ISBN, verkkojulkaisu 978-952-272-456-4	ISSN, verkkojulkaisu 2323-8135	
Avainsanat asunto-ohjelma, asuntopolitiikka, asuminen, asuntotuotanto, asuntokanta, asuinalueet, maankäyttö, maankäytön suunnittelu		
Tiivistelmä Kaupunginvaltuusto hyväksyi Helsingin asuntotuotantoa ja siihen liittyvää maankäyttöä ohjaavan Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman 12.9.2012. Seurantaraportissa 2013 julkaistaan uusimmat asuntotuotantoon liittyvät tilastot sekä kuvataan asetettujen tavoitteiden toteutumista. Kaupunginvaltuusto merkitsi seurantaraportin 2013 tiedoksi 15.5.2013.		
Hinta	Jakelu Helsingin kaupunki, talous- ja suunnittelukeskus/kehittämisosasto	