



§ 148

Asuntotuotantotoimikunnan lausunto Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman, asunstrategian ja liikennejärjestelmäsuunnitelman (HLJ 2015) luonnoksista

HEL 2014-012911 T 10 03 02 01

Lausunto

Asuntotuotantotoimikunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman (MASU 2050), asunstrategian (Asunstrategia 2025) ja liikennejärjestelmäsuunnitelman (HLJ 2015) luonnoksista.

Lausunto

Täydentävä asuntorakentaminen ja vanhojen asuinalueiden kehittämien ja uudistaminen

Helsingin seudun Asunstrategian 2025 asunto- ja maapoliittiset tavoitteet korostavat sekä täydennysrakentamisen tärkeyttä että olemassa olevien asuinalueiden kehittämistä, tiivistämistä ja uudistamista. Asuinalueiden monipuoliseen hallintamuotorakenteen tärkeyteen kiinnitetään huomiota. Tämä tavoite on ollut jo pitkään Helsingin yksi keskeisistä asuntopoliittisista tavoitteista ja sitä voidaan pitää edelleenkin tärkeänä.

Strategian mukaan täydentävää asuntorakentamista tulee suosia etenkin pääkaupunkiseudulla. Täydentävän asuntorakentamisen elementteinä mainitaan tyhjillään olevien tonttien käyttöön saaminen, mutta myös kerrostalojen lisäkerrokset ja ullakkorakentamisen mahdollisuudet. Asuntotuotantotoimistolla on kokemusta 1970-luvun asuinrakennusten lisäkerrosten rakentamisesta. Näitä kokemuksia voitaisiin hyödyntää laajemminkin ja esitystä asuntotuotannon lisäämiseksi myös mainitulla tavalla voidaan pitää kannatettavana.

Strategian mukaan kunnat voisivat edistää täydennysrakentamista mm. maapolitiikan keinoin ja kiinnittämällä huomiota pysäköintinormeihin. Asuntotuotantotoimisto on todennut täydennysrakentamiskohteita kartoitettaessa, että pysäköintinormit ja pysäköinnin suunnittelu ovat usein tekijöitä, joihin täydennysrakentaminen saattaa kariutua. Sen takia olisikin tärkeää joustaa pysäköinnin mitoituksissa käytettävistä periaatteista sellaisissa tapauksissa, joissa on mahdollisuus toteuttaa täydennysrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen. Strategiassa esiintuotua näkökulmaa voidaan pitää siten tärkeänä.



Vanhojen asuinalueiden kehittämisessä ja uudistamisessa pidetään tärkeänä valtion ja Helsingin seudun kuntien yhteistyön tiivistämistä. Strategian mukaan metropolialueella alueellisen eriytymiskehityksen estämiseksi poikkihallinnolliset toimenpiteet, ohjelmat ja rahoituksen kohteet tulisi määritellä valtion ja seudun kuntien yhteistyönä.

Uutena hyvänä esityksenä voidaan pitää asuntostrategian ehdotusta täydentävän rakentamisen projektin mallintamisesta seudulliseksi työkaluksi. Malli kattaisi yhteistyön viranomaisten välillä, kaavoituksen, maankäyttökorvaukset, täydennysrakentamiskorvaukset, investoinnit sekä vuorovaikutusmallit ja yhteistyön asukkaiden kanssa.

Valtion roolin esiintuomista ja kuntien kanssa tehtävän pitkäjänteisen yhteistyöhön merkityksen korostamista voidaan pitää yleensäkin hyvänä asiana.

Seudun maapolitiikka

Strategian mukaan maapolitiikan hoito nähdään riittävän kaavoituksen ohella keskeiseksi tekijäksi asuntotuotantotavoitteiden saavuttamiseksi. Maapolitiikalla tarkoitetaan kunnan maaomaisuuden hallintaa, sopimuspolitiikkaa ja tonttien luovuttamista. Strategian mukaan maapolitiikan keinot ovat kunnissa monipuolisesti käytössä ja niitä ollaan valmiita tehostamaan edelleen. Näkemystä siitä, että maapolitiikan toimintatapoja voisi olla tarpeen joiltakin osin yhtenäistää, voidaan pitää ymmärrettävänä.

Maapolitiikan toimenpiteet muodostavat ketjun maanhankinnasta, kaavoituksesta ja kunnallistekniikan toteutuksesta tontinluovutukseen. Tämä ketju on lähtökohtaisesti aikaa vievä ja monipolvinen. Maapolitiikan toimintatapojen yhtenäistämisen yhteydessä tulisi kartoittaa myös parhaimmat ja tehokkaimmat maapolitiikan toimintatavat, jotta asuntotuotantotavoitteiden saavuttamista voidaan tehostaa.

Täydennysrakentamisen edistäminen maankäyttösopimuksin

Strategian näkemyksen mukaan merkittävä osa uudesta asuntotuotannosta tullaan toteuttamaan tiivistämällä, täydentämällä ja tehostamalla nykyrakennetta. Maankäyttösopimukset nähdään hyvänä välineenä alueiden kehittämisessä silloin, kun asemakaavaa muutetaan.

Sopimukseen on mahdollista sisällyttää velvoitteita asuntotuotannon laadusta ja sen toteuttamisen ajoittumisesta.



Tällaisia sopimuksia tehtäessä tulisikin kiinnittää erityistä huomiota kunnassa hyväksytyjen asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumiseen, koska puhtaasti kaupallisista lähtökohdista toimivien sopijapuolten tavoitteet ovat useinkin toisenlaiset.

Maankäyttösopimusten merkityksen esiintuomista tavoitteiden saavuttamiseksi voidaan pitää tärkeänä. Lisäksi esitystä sopimuskorvauksien perimisestä tontteina tai raakamaana voidaan pitää kannatettavana. Tällöin kunnat voivat vaikuttaa toteutettavaan hallintamuotojakaumaan tontinluovutuksen kautta.

Strategiassa on tuotu hyvin esiin asuntotuotannon koko ketjuun liittyviä näkökulmia ja mm. sen varmistaminen, että tonttien rakentuminen myös toteutuu. Varmistamiseen on esitetty sopimussakkojen lisäksi kannustimien käyttöönottamista. Lisäksi rakentamattomien tonttien osalta esitetään, että niiden osalta on tarvetta nostaa kiinteistöveron 3 % ylärajaa. Esitystä voidaan pitää kannatettavana.

Asunto- ja yhdyskuntarakentamisen tuet

Eräänä keskeisenä näkökulmana asuntostrategiassa tuodaan valtion ja kuntien yhteistyön tärkeys ja pitkäjänteisyys. Suomen asuntomarkkinat ovat eriytyneet hyvin voimakkaasti ja vaihtelevat eri alueiden välillä. Kysyntä on keskittymässä yhä enemmän aluekeskuksiin. Nykyisessä lainsäädännössä ja asumisen tukijärjestelmissä alueiden välisiä eroja on huomioitu käytännössä kuitenkin hyvin vähän.

Strategiassa painotetaan perustellusti sitä, että asumisen tuki on kohdistettava alueille, joissa kysyntä on suurin ja asumiskustannukset korkeimmat. Erityisesti Helsingin seudulla vallitsevaa tilannetta, jossa vuokra-asuntojen kysyntä ylittää tarjonnan ja asumisen hinta kohoaa tulotasoa nopeammin, pidetään strategiassa kestävämmän. Niin ollen onkin kehitettävä ja otettava käyttöön keinoja, joilla asuntotuotantoa saadaan lisättyä ja asumisen kustannuksia hillittyä.

Valtion infra-avustuksia tulisi strategian mukaan kohdentaa nykyistä enemmän täydennysrakentamista tukeviksi, jotta yhdyskuntarakenteen eheyttämisen näkökulma voidaan ottaa riittävästi huomioon.

Valtion tukemassa tuotannossa tulisi hyväksyä myös normaalia korkeammat esirakentamisen ja pysäköinnin kustannukset ja valtion tukemaan asuntotuotantoon sovellettavien tonttien enimmäishintojen määrittelyä tulisi joustavoittaa.

Mainittuja esityksiä voidaan pitää perusteltuina. Lisäksi strategiassa voitaisiin tuoda esiin se epäkohta, että korkotukituotantoa käsitellessään asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) pitäytyy



liikaa hankekohtaiseen tarkastelunäkökulmaan silloinkin, kun kohde toteutetaan suuren asuntomassan omistavalle taholle. Tällainen taho on esimerkiksi Helsingin kaupungin asunnot Oy. Vuokrien kohtuullisuuteen yksittäisen hankkeen kustannuksilla ei ole merkitystä silloin, kun vuokrat tasataan suuren asuntomassa sisällä. Toimivat yhteistyömallit ja ennustettavuus lisäävät mahdollisuuksia asuntotuotantotavoitteiden saavuttamisessa.

Asuntotuotannon ja hallintamuotojen tukemisesta asumisen tukemiseen

Strategian mukaan asuntopoliittisten tukitoimien ensisijaisena lähtökohtana tulee olla asunnontarvitsijoiden ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon näkökulma, ei niinkään asuntorakennuttajien tai –sijoittajien näkökulma.

Strategiassa todetaan, että valtion tukema uudisrakentaminen perustuu tällä hetkellä asuntorakennuttajille ja –sijoittajille myönnettävään tuotantotukeen (korkotuki ja avustukset) ja että sen kohdentuminen asukkaille vaihtelee. Lisäksi todetaan, että tämä rajoittaa asukkaan valintamahdollisuuksia ja saattaa johtaa alueiden eriarvoistumiseen.

Edellä mainitusta näkökulmasta voidaan todeta, että perinteiseen korkotukituotantoon liittyvät valtion korkotuet ja avustukset kohdentuvat viime kädessä asukkaalle eivätkä rakennuttajille tai sijoittajille, eikä tilanne ole siis täysin strategiassa kuvatun tilanteen kaltainen. Sinänsä on tärkeää, että kaikissa valtion tai yhteiskunnan rahoittamissa tukimuodoissa tuet kohdentuvat asukkaalle, eivätkä rakennuttajan tai sijoittajan liiketoiminnan tuloksen parantamiseen.

Nykyisten ja uusien tukimallien kehittäminen tulee olla tärkeä osa valtion harjoittamaa asuntopoliitiikkaa, jolla se tukee kuntia, joiden perustehtäväksi jää varmistaa tuotannon edellytykset alueillaan.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Markku Nyyssölä, yksikön johtaja, puhelin: 310 32297
markku.nyyssola(a)att.hel.fi

Otteet

Ote
Asuntotuotantotoimisto

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Kaupunginkanslia on pyytänyt asuntotuotantotoimikunnan lausuntoa oheismateriaalina olevasta Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman (MASU 2050), asuntostrategian (Asuntostrategia 2025) ja liikennejärjestelmäsuunnitelman (HLJ 2015) -luonnoksista.

Annetun lausuntoajan puitteissa asuntotuotantotoimisto keskittyy kommentoimaan sen omaa toimialaa lähinnä olevaa asuntostrategiaa.

Kohtuuhintaiselle asumiselle on vaikea luoda yhtä määritelmää koko Helsingin seudulle, koska asumisen hintataso sekä asuntojen kysyntä vaihtelevat huomattavasti alueittain. Helsingin seudulla säännelty asuntotuotanto on tärkeä keino pieni- ja keskituloisten asumismahdollisuuksien turvaamisessa.

Erityisesti seudun suurissa kaupungeissa ja asumisen keskittymissä asuntojen kysynnän ja tarjonnan epätasapaino, korkeat rakentamiskustannukset, yleinen hintataso ja asuinalueiden eriytyminen edellyttävät säännellyn ja sääntelemättömän asuntotuotannon tasapainoa, asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman ohjausta sekä valtion asumisen tukien kohdentamista alueelle.

Uusien kaupunginosien rakentuminen sosiaalisesti tasapainoisiksi edellyttää monipuolista asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa, asuntotyyppien monipuolisuutta sekä monipuolisia liikkumismahdollisuuksia.

Seudun kilpailukyvyyn ja työvoiman saatavuuden turvaamiseksi on huolehdittava sekä riittävästä asuntotuotannosta että varmistettava myös kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrä.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Markku Nyyssölä, yksikön johtaja, puhelin: 310 32297
markku.nyyssola(a)att.hel.fi

Oheismateriaali

- 1 Lausuntopyyntö Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman, asuntostrategian ja liikennejärjestelmäsuunnitelman (HLJ 2015) luonnoksista
- 2 Suunnittelun lähtökohdat
- 3 Vaikutusten arviointi HLJ 2015 raportti
- 4 HLJ 2015 toimenpidekortit
- 5 HLJ 2015 luonnos, raportti



10.12.2014

Tj/3

6	Asuntostrategia 2025 luonnos
7	Maankäyttösuunnitelma 2050 luonnos
8	HSLn lähete MASU_HLJ