



## § 447

### V Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012

Pöydälle 23.04.2012

HEL 2011-006347 T 10 00 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle kahdeksi viikoksi.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407  
miliza.ryoti(a)hel.fi  
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi  
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914  
timo.meuronen(a)hel.fi  
Annina Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 78050  
annina.ala-outinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Ehdotus MA-ohjelmaksi 2012
- 2 Arviointiraportti MA-ohjelmakausi 2008-2011
- 3 Lausuntoyhteenveto ja -vastine
- 4 Rakennuslautakunnan lausunto
- 5 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lausunto
- 6 Vuokralaisneuvottelukunnan lausunto
- 7 Maahanmuutto- ja kotoutumisasioiden neuvottelukunnan lausunto
- 8 Vanhusneuvoston lausunto
- 9 Vammaisneuvoston lausunto
- 10 Helsingin Kaupunginosayhdistykset ry lausunto lausunto vuoden 2012 MA-ohjelmaluonnoksesta
- 11 Oulunkylä-Seuran lausunto
- 12 Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan lausunto Helsingin MA-ohjelmasta vuodelle 2012
- 13 Aalto-yliopiston ylioppilaskunnan lausunto
- 14 HOASin lausunto
- 15 Nuorisoasuntoliitto ry lausunto
- 16 Uudenmaan Asuinkiinteistöyhdistys ry lausunto
- 17 Rakennusteollisuus RT ry:n lausunto
- 18 Helsingin Yrittäjät ry:n lausunto
- 19 Helsingin seudun kaupakamarin lausunto MA-ohjelma luonnoksesta

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:



Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä Helsingin kaupungin maankäytön ja asumisen toteutusohjelman (MA-ohjelma) 2012 seuraavat asunto- ja maapoliittiset päämäärät ja tavoitteet:

## PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ

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

### Tavoite 1 Maapolitiikka

Maapolitiikan tavoitteena on varmistaa kysyntää vastaava asuntotonttitarjonta sekä eheä yhdyskuntarakenne.

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

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

### Tavoite 2 Tontinluovutus

Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään kolmen vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallintamuotojakautuksen mukaan. Varauskannan tulee mahdollistaa kolmen vuoden asuntorakentaminen myös kaupungin omana tuotantona.

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja 325 000 k-m<sup>2</sup>.

Tontinluovutuksen tapoja tulee tehostaa kehittämällä hinta- ja laatukilpailumenettelyä sekä keventämällä kilpailutusprosesseja.

### Tavoite 3 Yleissuunnittelu

Valtuustokaudella 2013 - 2016 laaditaan uusi yleiskaava, jonka tavoitteena on tiivistyvä yhdyskuntarakenne ja elinvoimainen monikeskuksinen kaupunki.

### Tavoite 4 Kaavavaranto



Asemakaavavaranto pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään viiden vuoden asuntotuotannon ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Vuosittain laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon 450 000 k-m<sup>2</sup>.

Kaupungin eri hallintokuntien välistä yhteistyötä jatketaan ja edistetään asuntotuotannon suunnittelu- ja toteutusprosessin sujuvoittamiseksi. Kumppanuuskaavoitusta kehitetään edelleen.

## PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO

Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Asuntotuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta vastaava asuntojen kokojakauma.

Tavoite 5 Asuntotuotannon määrä

Helsingissä rakennetaan vuosittain 5 000 asuntoa.

Tavoite 6 Maanomistus ja asuntotuotanto

Vuosittainen asuntorakentamisen tuotantotavoite maanomistajittain on

- kaupungin omistamalle ja luovuttamalle maalle 3 600 asuntoa
- valtion omistamalle ja luovuttamalle maalle 400 asuntoa
- yksityiselle maalle 1 000 asuntoa

Tavoite 7 Hallinta- ja rahoitusmuodot

Helsingissä jatketaan tasapainoiseen kaupunkirakenteeseen tähtävästä asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittamista kaupunginosa- ja korttelitasolla.

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on

- 20 prosenttia valtion tukemia ARA-vuokra-asuntoja, joista vähintään 500 toteutetaan tavallisina vuokra-asuntoina
- 40 prosenttia eli 2 000 Hitas-, osaomistus- ja asumisoikeusasuntoa
- 40 prosenttia eli 2 000 sääntelemätöntä vuokra- ja omistusasuntoa

Helsingin kaupunki edellyttää, että valtio sitoutuu noudattamaan omalla ja luovuttamallaan maalla ohjelman mukaista asuntotuotannon hallintamuotojakaumaa. Yksityisen maanomistuksen osalta hallintamuotojakauman toteutumista ohjataan maankäytösopimuksilla.



Projektialueilla ja täydennysrakentamiskohteissa hallinta- ja rahoitusmuotojakauma määritellään tontinluovutuksen yhteydessä siten, että taataan kaupunkirakenteen monipuolisuus. Aluetasoinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma tulee valmistella virastojen välisenä yhteistyönä.

#### Tavoite 8 Kaupungin oma asuntotuotanto

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa. Tavoitteena on vuosittain rakentaa 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta), 600 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoa (40 prosenttia) ja 150 vapaarahoitteista asuntoa (10 prosenttia).

#### Tavoite 9 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus asuntotuotannosta turvataan.

Kerrostalo tuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60 - 70 prosenttia toteutetaan perheasuntoina (50 - 60 prosenttia valmistuneista asunnoista). Kerrostalo tuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40 - 50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina (30 - 40 prosenttia valmistuneista asunnoista). Pientalo tuotannossa asunnot tulee valtaosin toteuttaa perheasuntoina. Tiiviissä kaupunkipientalo tuotannossa voidaan kuitenkin toteuttaa pienasuntoja kun se on tarkoituksenmukaista. Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla käytetään asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta.

### PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET

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

#### Tavoite 10 Saavutettavuus ja kaupunkirakenteen toiminnallinen eheys

Kaupunkirakenteen toiminnallista eheyttä vahvistetaan sekä rakentamalla uusia kaupunginosia että suunnitelmallisesti sijoittuvalla täydennysrakentamisella. Palveluiden ja työpaikka-alueiden saavutettavuutta parannetaan kehittämällä joukkoliikenneyhteyksiä sekä kävely- ja pyörätieverkostoja. Uusien alueiden suunnittelussa on



kiinnitettävä erityistä huomiota julkisten ja yksityisten palveluiden oikea-aikaiseen toteutukseen ja tarkoituksenmukaiseen sijoittumiseen alueille.

Tavoite 11 Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen

Edistetään kestävästä kaupunkikehityksestä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys. Asuntorakentamisesta 30 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena.

Jatketaan täydennysrakentamisen edistämistä yhteistyöprosessia ja kannustimia kehittämällä.

## PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA

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

Tavoite 12 Asuntokannan kehittäminen

Asuntokannan ja asuinympäristöjen kunnossapidamisestä huolehditaan ja pyritään laajentamaan elinkaariasumiseen soveltuvaa asuntokantaa. Kaupungin toimin edistetään peruskorjaustoimintaa sekä hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Esteettömyyden osalta noudatetaan rakentamismääräyskokoelman vaatimustasoa. Esteettömyyden toteuttaminen ratkaistaan parhaalla mahdollisella tavalla erilaisten suunnittelukohteiden kuten townhouse-rakentamisen erityispiirteet huomioiden.

Tavoite 13 Kaupungin oma asuntokanta

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) huolehtii omistamansa asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnan säilymisestä sekä vuokratason kohtuullisena pitämisestä. Asukasvalinnassa pyrkimyksenä on monipuolinen ja alueellisesti tasapainoinen asukasrakenne. Tavoitteena on myös asukastyytyväisyyden pysyminen korkeana.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ulkopuolelle jäävän asunto-omaisuuden hallintaa parannetaan keskittämällä omistajahallintoa, kehittämällä ylläpidon, vuokrauksen ja asukasvalintojen käytäntöjä sekä selkeyttämällä omistajaohjausta.



Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuva asuntokanta säilytetään vuokra-asuntokäytössä ja Helsingin kaupungin omistuksessa.

#### Tavoite 14 Asuntorakentamisen kehittäminen

Kaupunki kehittää asuntorakentamista edistäen asukaslähtöisyyttä, ekologisuutta sekä muunneltavuutta. Asuntorakentamista kehitetään ottaen huomioon eri asukasryhmien tulevaisuuden tarpeet, jotta asuntotarjonta vastaisi paremmin eri ryhmien muuttuviin tarpeisiin. Kaupunkimaisten pientalojen ja kerrostaloasumisen kehittämistä jatketaan ja tuetaan näiden kohteiden toteuttamismahdollisuuksia. Edistetään omatoimista rakentamista ja rakennuttamista, ryhmärakennuttamista sekä uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien käyttöä.

#### Tavoite 15 Energiatehokkuus

Kaupunki edellyttää luovuttamiensa asuntotonttien osalta A-luokan energiaterhokkuusvaatimusten täyttymistä.

Kaupungin omistamassa asuntokannassa energian ominaiskulutusta vähennetään vuoden 2005 tasosta 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä. Kaupungin oman asuntokannan peruskorjaustoiminnassa pyritään tavoitteellisesti C-energialuokkaan.

Kaupunki edistää osaltaan uudenlaisten ympäristö- ja energiategnologioiden käyttöönottoa mm. asuntorakentamisen kehittämishankkeilla yhteistyössä yritysten sekä tutkimus- ja kehittämistahojen kanssa. Kaupunki rohkaisee ja neuvoo asunto-osakeyhtiöitä toteuttamaan kaupungin asettamia energiansäästötavoitteita.

#### Tavoite 16 Asumisen pysäköintiratkaisut

Autottomien ja vähäautoisten asuntokohteiden kaavoitusta ja rakentamista edistetään hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä. Asuintalojen autopaikkojen kustannuksia pyritään kohdentamaan paremmin autopaikkojen käyttäjille.

## PÄÄMÄÄRÄ V ASUKKAAT

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

#### Tavoite 17 Asukasrakenteen monipuolisuus



Lapsiperheille sopivia asuntoja rakennetaan riittävästi uusille alueille sekä täydennysrakentamiskohteisiin. Esteettömiä asumisvaihtoehtoja lisätään täydennysrakentamisalueilla. Vieraskielisen väestön asumisen tukemiseksi kehitetään edelleen asumisneuvontaa ja parannetaan eri asumisvaihtoehtojen tiedottamista.

#### Tavoite 18 Opiskelija- ja nuorisoasunnot

Lisätään asuntomarkkinoille tulevien nuorten kaupunkilaisten kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjontaa. Tuotantotavoite on noin 200 opiskelija- ja nuorisoasuntoa vuosittain. Opiskelija- ja nuorisoasuntoja pyritään toteuttamaan myös käyttötarkoituksen muutosten kautta olemassa olevaan kiinteistöcantaan.

#### Tavoite 19 Erityisryhmien asuminen

Erityisryhmille kohdennettujen valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotantotavoite on noin 300 asuntoa vuosittain. Erityisasumisen strategista suunnittelua tehostetaan ja vanhan asuntokannan muuntomahdollisuudet selvitetään systemaattisesti osana palveluasumisen uustuotannon tarvetarkastelua.

## Esittelijä

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmalla luodaan suuntaviivat kaupungin harjoittamalle asuntopolitiikalle. Ohjelmassa asetetaan tavoitteet kaavoitukselle, asuntotonttien luovutukselle, kaupungin omalle asuntotuotannolle sekä kaupungin asunto-omaisuuden käytölle ja hoidolle. Lisäksi MA-ohjelmaan sisältyy laadullisia, mm. asuntorakentamisen kehittämiseen liittyviä tavoitteita.

Ehdotus MA-ohjelmaksi 2012 on asian liitteenä 1. Ohjelma sisältää päätösehdotukseen nostetut ohjelmakauden päämäärät ja tavoitteet sekä niiden perustelut. Ohjelma on laadittu talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolla yhteistyössä keskeisten hallintokuntien edustajista muodostetun MA-ohjelmasihteeristön kanssa.

Edellinen maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2008 - 2017 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 13.2.2008. Ohjelman toteutumista on seurattu vuosittain ja seurannasta on raportoitu kaupunginvaltuustolle. Seurantaraportin 2012 asemesta asian liitteeksi on laadittu kulunutta ohjelmakautta 2008 - 2011 tarkasteleva arviointiraportti.

Kevätkaudella 2011 seurantaraportin valtuustokäsittely toimi samalla uuden MA-ohjelman lähetekeskusteluna. Luonnos maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaksi 2012 valmistui syyskaudella 2011.



Luonnoksesta pyydettiin lausunnot laajalta joukolta lautakuntia, neuvottelukuntia ja ulkopuolisia asiantuntija- ja toimijatahoja. Lautakuntien lausunnot sisältävät asian päätöshistoriaan ja ulkopuolisten lausunnot ovat asian liitteinä. Asian liitteenä on myös lausunnoista laadittu yhteenveto.

## MA-ohjelman 2008-2017 arviointi

### Asuntotuotanto

Ohjelmakaudella alkoi 14 574 asunnon tuotanto ja valmistui kaikkiaan 11 642 asuntoa. Aloituksista laskettu keskimääräinen vuosituotanto on siten 3 643 asuntoa ja valmistuneista laskettu 2 911 asuntoa vuodessa, vastaten 73 % ja 58 % asetetusta 5 000 asunnon tavoitteesta. Ohjelmakauden alkuvuodet olivat hiljaisia kansainvälistä rahoituskriisiä seuranneen taantuman vuoksi, mutta vuosien 2010 ja 2011 virkistynyt asuntotuotanto korjasi tilannetta.

Keskimääräisestä vuosituotannosta tarkasteltu hallintamuotojakauma osoittaa, että valtion tukemien ARA-vuokra-asuntojen tuotanto asettui lähelle 20 % tavoitetta (alkaneet 914 asuntoa eli 25 % kaikista alkaneista ja valmistuneet 625 asuntoa eli 21 % kaikista valmistuneista). Valmistuneiden asuntojen osalta absoluuttinen lukumäärä jäi kuitenkin kauas 1 000 ARA-vuokra-asunnon vähimmäistavoitteesta. Mainittakoon lisäksi, että koko ohjelmakauden ajan ARA-vuokra-asuntojen tuotanto painottui selkeästi erityisryhmien asuntoihin ja opiskelija- ja nuorisoasuntoja valmistui yli niille asetetun tavoitteen. Tavallista ARA-vuokratuotantoa on pääsääntöisesti rakennuttanut vain kaupungin asuntotuotantotoimisto.

Välimuodon eli asumisoikeusasuntojen ja Hitas-omistusasuntojen yhteenlaskettu osuus jäi puoleen niille asetetusta 40 % tavoitteesta ollen 18 % aloituksista ja 17 % valmistuneista asunnoista.

Sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen tuotanto puolestaan ylitti sille asetetun 40 % osuuden sekä aloituksissa (57 %) että valmistuneissa asunnoissa (62 %). Tämä selittyy valtion elvytystoimena myöntämän 10 vuoden korkotukilainan avulla rahoitettujen vuokra-asuntojen runsaalla tuotannolla. Valtion tuesta huolimatta näiden vuokra-asuntojen asukasvalintaan tai vuokratasoon ei kohdistu sääntelyä.

Kaupungin oman asuntotuotannon osalta kuluneen ohjelmakauden tavoite oli mahdollistaa 1 250 asunnon rakentaminen vuosittain. Tarkoitus on ollut, että vuoteen 2017 päästäessä kaupungin oma tuotanto olisi 1 500 asuntoa vuodessa.





Kaupungin omana tuotantona kuluneella ohjelmakaudella käynnistyi yhteensä 2 462 asunnon rakentaminen, mikä vastaa keskimäärin 615 asunnon aloitusta vuodessa (49 % tavoitteesta). ARA-vuokra-asuntojen osuus on noin 50 %. Toteutuneen tuotannon vähäisyyttä selittää ARA-kelpoisten tonttien niukkuus, asuntotuotantotoimistolle varattujen tonttien rakentamiskelpoisuuden viivästyminen sekä omalta osaltaan urakkakilpailuissa saatujen tarjousten liian korkea hintataso, jonka vuoksi urakoita on jouduttu kilpailuttamaan kahteen kertaan.

Ohjelmakauden aikana asuntotuotantotoimiston keskeisiä kehittämisteemoja olivat lisäkerrosrakentaminen, kaupungin kiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamismahdollisuuksien selvittäminen, rakentamisen energiatehokkuuden kehittäminen, julkisivuarkkitehtuurin kehittämishankkeet, uudet asuntokonseptit sekä rakennusalan harmaan talouden torjuntaan liittyvät kehittämistoimet.

Asuntorakentaminen keskittyi voimakkaimmin Arabianrannan, Hermannin, Viikin ja Vuosaaren alueille. Kaupunkirakennetta täydentävää asuntorakentamista toteutettiin Alppikylään, Ormuspeltoon, Myllypuroon, Pasilan konepajan alueelle, Ilmalaan, Lauttasaareen, Konalaan ja Pitäjänmäkeen. Uusina alueina ohjelmakaudella avattiin Kalasatama ja Jätkäsaari.

#### Kumppanuusmenettelyjen kehittäminen

Ohjelmakaudella käynnistettiin kumppanuusmenettelyjen kehittäminen kaavoituksen ja tontinluovutuksen rajapintaan. Erityyppisten kumppanuusjärjestelyjen avulla pyritään aiempaa paremmin hyödyntämään yksityisen osapuolen asiantuntemus ja tuotekehityksen resurssit.

Ohjelmakauden alussa kehittämisen kohdealueiksi valittiin Kruunuvuoren ja Kuninkaantammen projektialueet. Kruunuvuorenrannassa lähtökohtana on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymä asemakaavaluonnos, jonka pohjalta kiinteistövirasto järjesti tontinvarauskilpailun laatukilpailuna. Kuninkaantammen projektialueella järjestettiin vastaavan tyyppinen laatukilpailu Honkasuon Haapaperhosen alueella vuonna 2010. Kumppanuuskaavoitukseen on pilottikohteeksi lisäksi valikoitumassa Kuninkaantammen Palettilammen ympäristö, jonka asemakaavoitus käynnistyy vuonna 2012.

Tontinluovutuksen tapoja on kehitetty mm. kokeilemalla suunnittelumenettelyä, jossa hankkeen toteuttaja tilaa viitesuunnitelman usealta eri suunnittelijalta ja hankkeen suunnittelutehtävä annetaan parhaaksi arvioidun suunnitelman tekijälle. Lisäksi uusina varausmuotoina on otettu käyttöön kehittämisvaraus



asumisratkaisujen kehittämiseksi ja aluevaraus aluekehittämiseen ja kaavatalouden hallintaan.

Kaavatalouden hallinnan parantamiseksi on lisäksi perustettu työryhmä, jonka loppuraportti ehdotuksineen valmistuu keväällä 2012.

#### Täydennysrakentamisen edistäminen

Ohjelmakaudella käynnistettiin ns. täydennysrakentamiskampanja, jonka tarkoitus oli etsiä keinoja tunnistaa ja hyödyntää täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja edistää myös yksityisten asunto-osakeyhtiöiden omaehtoisia lisä- ja täydennysrakentamishankkeita.

Osana kampanjaa selvitettiin kaupungin oman asuinkiinteistökannan täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Selvityksen perusteella näiden asuinkiinteistöyhtiöiden alueella olisi laskennallisesti mahdollisuudet toteuttaa jopa 2 000 uuden asunnon rakentaminen.

Teoreettisia täydennysrakentamismahdollisuuksia on kartoitettu rakennusmaavarantoaineiston avulla. Kaupunkisuunnitteluvirasto on lisäksi laatinut alueellisia täydennysrakentamisselvityksiä useille alueille. Konalassa ja Mellunkylässä on selvitysten lisäksi laadittu nykyisten tonttien lisärakentamisesta viitesuunnitelmia siten, että niiden pohjalta taloyhtiöt voivat tehdä päätökset lisärakentamisen edellyttämän asemakaavamuutoksen käynnistämisestä.

Täydennysrakentamiskampanjaa toteuttamaan perustettiin täydennysrakentamistyöryhmä. Työryhmä selvitti täydennysrakentamisen prosessiin liittyviä ongelmakohtia ja etsi niihin ratkaisuja. Työryhmän puitteissa luotiin yhteistyössä Kiinteistöliiton kanssa täydennysrakentamisen verkkosivusto, joka tarjoaa tietoa ja apua taloyhtiöille erityisesti kerros- ja rivitalotonttien lisärakentamisesta.

Täydennysrakentamistyöryhmän työskentelyn päätyttyä talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolle perustettiin täydennysrakentamisprojekti vuonna 2011. Projektin ajankohtaisiin töihin kuuluu mm. kaupungin omien kiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamisen koordinointi sekä edellä mainitun verkkosivuston täydentäminen.

Täydennysrakentamistyöryhmän loppuraportti on asian oheismateriaalina.

#### Asumisen vaihtoehtojen kehittäminen

Kuluneella ohjelmakaudella käynnistettiin määrätietoinen asumisen vaihtoehtojen kehittäminen. Kerrostaloasumisen kehittämiseksi käynnistettiin Kehittyvä kerrostalo -ohjelma vuonna 2009. Ohjelman



tavoitteena on monipuolistaa kerrostaloasuntotarjontaa, lisätä kerrostaloasumisen kiinnostavuutta sekä tukea kerrostalorakentamisen kohtuuhintaisuutta ja energiatehokkuutta. Ohjelmaan oli vuoden 2012 alkuun mennessä hyväksytty 12 hanketta, joista esimerkkinä Jätkäsaareen ja Kalasatamaan erilaisille kohderyhmille suunnatut autottoman asumisen konseptit sekä ryhmärakennuttamisen hankkeet.

Omatoimisia ryhmärakentamisen ja -rakennuttamisen hankkeita edistettiin mm. asettamalla ne etusijalle tonttien luovutuksessa soveltuvissa paikoissa. Ohjelmakaudella 2008 - 2011 Helsinkiin valmistui useita omatoimisen rakennuttamisen kohteita: omakoti- ja paritaloja, rivitalokohteita sekä yksi seniorikerrostalo.

Kaupunkimaisen pientaloasumisen kehittämisessä avainasemassa oli Helsinki-pientalokonseptin ja ns. townhouse-konseptin kehittäminen. Vuonna 2009 luovutettiin ensimmäiset omakotitontit, joilla edellytettiin käytettävän Helsinki-pientalomallistoa. Townhouse-konseptin osalta on laadittu laaja raportti rakentamistyyppin määrittämiseksi ja mahdollisuuksien kartoittamiseksi sekä toteutettu arkkitehtuurikilpailu Jätkäsaareessa ja Kruunuvuorenrannassa.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa laadittu selvitys Townhouse-rakentaminen Helsingissä on asian oheismateriaalina.

#### Energiatehokkuuden parantaminen

Ohjelmakaudella perustettiin asumisen energiatehokkuustyöryhmä, jonka tehtävä oli laatia ehdotus kaupungin omistaman asuntokannan ja kaupungin asuntotuotannon energiatehokkuuden toimenpideohjelmaksi.

Asumisen energiatehokkuustyöryhmän loppuraportti on asian oheismateriaalina.

Kiinteistölautakunta on ohjelmakaudella ottanut tontinvarauksissaan käyttöön ehdon, jonka perusteella Kaupunki luovuttaa asuntotontteja vain A-energialuokan hankkeille. Energiatehokkuus on ollut yhtenä kriteerinä myös useissa tontinluovutuskilpailuissa.

Vuonna 2011 myönnettyistä asuintalojen rakennusluvista 62 % myönnettiin A-tehokkuusluokan kohteille. Vuoden 2012 rakennusvalvontataksoja vahvistettaessa taksaan lisättiin lupamaksujen alennukset erittäin energiatehokkaille uudishankkeille. Rakennusvalvontavirastoon on lisäksi palkattu energia-arkkitehti, jonka tehtäviin kuuluu mm. rakennuslupaa hakevien neuvonta energiatehokkuusasioissa.



Asuntotuotantotoimisto on laatinut energiatehokkuustavoitteet omille uudis- ja korjausrakentamishankkeilleen. Ohjelmakaudella valmisti ensimmäinen asuntotuotantotoimiston rakennuttama matalaenergiatalo. Vuonna 2011 asuntotuotantotoimiston uudiskohteista 68 % saavutti lupavaiheessa A-energiatehokkuusluokan.

Energiatehokkuuden parantaminen on nostettu kaupungin omistamien asuntoyhtiöiden yhtiökokousohjeeseen, jossa yhtiöiltä edellytetään sitoutumista kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen tavoitteisiin, MA-ohjelman tavoitteisiin sekä yhtenäistä ja vertailukelpoista energian kulutuksen seurantaa. Heka ja sen alueyhtiöt selvittävät yhteistyössä asuntotuotantotoimiston kanssa järjestelmällisesti mahdollisuudet parantaa rakennusten energiatehokkuutta peruskorjausten yhteydessä.

#### Hitas-järjestelmän uudistaminen

Ohjelmakaudella toteutettiin Hitas-järjestelmän uudistus, jossa jälleenmyyntihinnan sääntely muutettiin määräaikaiseksi. Vuonna 2011 tai sen jälkeen valmistuneet Hitas-kohteet vapautuvat 30 vuoden jälkeen sääntelystä automaattisesti. Vanhemmat asuntoyhtiöt voivat saada vapautuksen hakemuksensa perusteella 30 vuoden kuluttua viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

Uudistuksessa päätettiin myös Hitas-rajahinnan käyttöönottamisesta. Rajahinta lasketaan kaikkien Hitas-yhtiöiden keskineliöhintojen perusteella neljännesvuosittain. Omistaja voi myydä asuntonsa joko laskennallisella jälleenmyyntihinnalla tai rajahinnalla riippuen siitä, kumpi on hänelle edullisempi.

Asuntomarkkinoiden voimakas kysyntä ja korkeat hinnat näkyvät myös uusien Hitas-asuntojen kysynnässä. Voimakkain kysyntä kohdistuu keskeisille alueille, jotka ovat haluttuja sijaintinsa vuoksi ja joilla Hitas-hinnan ja sääntelemättömän markkinahinnan välinen ero on suurin. Hitas-tonttien luovutusehtoihin lisättiin vuonna 2011 velvoite myydä asunnot arvontamenettelyä käyttäen. Arvonnan tavoite on turvata Hitas-asunnon hakijoille tasapuoliset mahdollisuudet asunnon saamiseen.

#### Kaupungin asunto-omaisuus ja asunnonvälitys

Ohjelmakaudella valmisteltiin kaupungin aravakiinteistöyhtiöiden sulautuminen yhteen pääomayhtiöön, Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön. Alueellisten kiinteistöyhtiöiden tilalle perustettiin 21 alueyhtiötä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi sulautumisen edellyttämät muutokset kaupungin vuokralaisdemokratiasääntöön syyskaudella 2011.



Kuluneen ohjelmakauden aikana kiinteistöviraston asunto-osasto välitti kaikkiaan 12 261 asuntoa yhteensä 24 746 henkilölle (keskimäärin 3065 asuntoa vuodessa). Välitetyistä asunnoista 930 oli uudiskohteissa.

Kaupungin vuokra-asuntoa hakevien talouksien rakenne on pysynyt melko samanlaisena, mutta hakemusten määrä on ollut kasvussa. Tyypillisin hakijakotitalous on yhden hengen ruokakunta, jolla on erittäin kiireellinen asunnon tarve. Asunnon saaneista yhden hengen hakijatalouksien osuus on pienempi kuin asuntoa hakeneista. Asunnon saaneista yli 80 % kuuluu erittäin kiireellisesti asunnon tarvitsevien ryhmään. Lähtään valtaosa asunnon hakijoista on 18 - 34-vuotiaita ja asunnon saaneista 60 % kuuluu tähän ikäryhmään.

Vuonna 2010 kaupungin vuokra-asunnossa asui 15 % helsinkiläisistä. Kaupungin vuokra-asuntojen asukkaissa on suhteellisesti enemmän lapsia, mutta vähemmän eläkeikäisiä ja työikäisiä (25 - 44-vuotiaita) kuin Helsingin väestössä keskimäärin. Vaihtuvuus kaupungin asunnoissa on selkeästi alhaisempi kuin muilla vuokra-asuntoja tarjoavilla yhteisöillä.

Kaupungin asunnonvälityksen periaatteet tarkistettiin ja vahvistettiin kaupunginhallituksessa vuonna 2010.

#### Kotikaupunkina Helsinki - ehdotus maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaksi 2012

Nyt käsillä oleva ehdotus MA-ohjelmaksi 2012 perustuu seuraavaan asumisen ja maankäytön visioon:

"Helsinki on hyvinvoivan ja kasvavan metropolin ydin, joka tarjoaa asukkailleen laadukasta asumista viihtyisässä urbaanissa ympäristössä. Kaupunginosista muodostuu kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti vetovoimainen Helsinki, jossa asuminen, arjen palvelut ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa. Asuinalueiden suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon keskeisiä periaatteita ovat sosiaalinen, taloudellinen ja ekologinen kestävyys."

Ohjelmaehdotuksessa kuvataan tulevan ohjelmakauden lähtökohtia seuraavasti:

"Helsinki on tällä hetkellä monen murroksen edessä, ja kaupunkirakenne on muuttumassa voimakkaasti. Vuosaaren satama on avautunut ja satamalta vapautuneilla kantakaupungin kupeessa olevilla ranta-alueilla on alkanut asuntorakentaminen. Suunnittelu on käynnistynyt myös Helsingin liitosalueilla, ja kaupunkimainen asuminen laajenee tulevaisuudessa itäsuunnassa Östersundomiin. Monet esikaupunkivyöhykkeen kaupunginosat ovat puolestaan muuttumassa



entistä painokkaammin ikääntyvien asukkaiden asuinalueiksi, ja asuntokannan peruskorjaukset ovat näillä alueilla ajankohtaisia.

Helsingin asuntotuotannon korkean tavoitteen saavuttaminen edellyttää riittävää yleis- ja asemakaavatasoista varantoa, korkeaa tontinvaraustasoa, hyvää hallintokuntien yhteistyötä sekä myönteistä talous- ja rahoitustilannetta. Samanaikaisesti kun ranta-alueilla rakennetaan uusia kaupunginosia, on kiinnitettävä huomiota myös esikaupunkialueen rakentamisen ja kehittämisen mahdollisuuksiin. Kaupungin sisällä eriarvoistuminen on huolestuttavassa määrin lisääntynyt yhteiskunnallisten erojen kasvaessa, ja eriytymiskehitys heijastuu myös asuinalueille. Asumisen hintataso on entistä korkeammalla ja kaupunginosien väliset erot ovat kasvamassa niin vuokratason kuin asuntojen hintatasonkin osalta. Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakautuksen ohjaaminen koko kaupungissa ja aluetasolla on edellytys tasapainoisen kaupungin rakentumiselle.

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

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

Ohjelmaehdotus sisältää 19 tavoitekohtaa, joiden avulla ohjataan kaupungin maankäyttöä, asuntotuotantoa, kaupunkirakenteen ja asuinalueiden kehitystä, asuntokannan ylläpitoa ja kehittämistä sekä turvataan eri väestöryhmien asumisen mahdollisuudet Helsingissä.

#### Täytäntöönpano ja seuranta

Mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotuksen MA-ohjelmaksi 2012, kaupunginhallitus määrittelee tavoitteiden toteuttamisen edellyttämät toimenpiteet ja nimeää niiden vastuutahot erillisellä täytäntöönpanopäätöksellä.

Kuluneella ohjelmakaudella aloitettua seurantaraporttikäytäntöä jatketaan myös tulevilla ohjelmakaudella. MA-ohjelman seurannan yhteydessä seurataan myös pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämistä sekä seudullista kaavoitus-, tontti- ja asuntotuotantotilannetta.



23.04.2012

Seurantamittarit ja muut arvioinnissa noudatettavat kriteerit ja menetelmät on esitetty MA-ohjelmaehdotuksessa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407  
miliza.ryoti(a)hel.fi  
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi  
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914  
timo.meuronen(a)hel.fi  
Annina Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 78050  
annina.ala-outinen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Ehdotus MA-ohjelmaksi 2012
- 2 Arviointiraportti MA-ohjelmakausi 2008-2011
- 3 Lausuntoyhteenveto ja -vastine
- 4 Rakennuslautakunnan lausunto
- 5 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lausunto
- 6 Vuokralaisneuvottelukunnan lausunto
- 7 Maahanmuutto- ja kotoutumisasioiden neuvottelukunnan lausunto
- 8 Vanhusneuvoston lausunto
- 9 Vammaisneuvoston lausunto
- 10 Helsingin Kaupunginosayhdistykset ry lausunto lausunto vuoden 2012 MA-ohjelmaluonnoksesta
- 11 Oulunkylä-Seuran lausunto
- 12 Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan lausunto Helsingin MA-ohjelmasta vuodelle 2012
- 13 Aalto-yliopiston ylioppilaskunnan lausunto
- 14 HOASin lausunto
- 15 Nuorisosasuntoliitto ry lausunto
- 16 Uudenmaan Asuinkiinteistöyhdistys ry lausunto
- 17 Rakennusteollisuus RT ry:n lausunto
- 18 Helsingin Yrittäjät ry:n lausunto
- 19 Helsingin seudun kauppakamarin lausunto MA-ohjelma luonnoksesta

**Oheismateriaali**

- 1 Asumisen energiatehokkuustyöryhmän loppuraportti
- 2 Täydennysrakentamistyöryhmän loppuraportti
- 3 Townhouse-rakentaminen Helsingissä
- 4 Keskipinta-alatyöryhmän raportti

**Päätöshistoria**

Sosiaalilautakunta 07.02.2012 § 22

HEL 2011-006347 T 10 00 00

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



## Päätös

Sosiaalilautakunta päätti antaa Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman (Ma -ohjelman) 2012 luonnoksesta kaupunginhallitukselle seuraavan sisältöisen lausunnon:

Sosiaalilautakunta pitää Ma -toteutusohjelman 2012 -luonnoksessa esitettyä visiota oikeansuuntaisena. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti vetovoimainen Helsinki, jossa asuminen, arjen palvelut ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa. Asuinalueiden suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon keskeisiä periaatteita ovat sosiaalinen, taloudellinen ja ekologinen kestävyys.

Asuntopolitiikalla vaikutetaan toimivaan yhdyskuntarakenteeseen, sosiaalisesti tasapainoisen väestörakenteen muodostumiseen, asuntojen saannin turvaamiseen ja kohtuullisiin asumiskustannuksiin. Asumisen ja maankäytön suunnittelulla luodaan edellytyksiä ihmisten hyvinvoinnille, palvelujen toteutukselle ja saavutettavuudelle.

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012 on voimassa olevan maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008 - 2017 tarkistus. Sosiaalilautakunta keskittyy lausunnossaan niihin muutoksiin, joita on tapahtunut verrattuna vuoden 2007 tilanteeseen. Sosiaalilautakunta antoi 4.9.2007 ( § 359) lausunnon nyt voimassa olevan ohjelman luonnoksesta. Ohjelman hyväksymisen jälkeen sosiaalivirastossa on hyväksytty palvelustrategia 13.1.2009 ja palveluverkon linjaukset 23.3.2010. Nämä ovat nyt annettavan lausunnon lähtökohtia.

### Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet

Toimenpideohjelmaluonnoksessa asuntotuotannon tavoitteena on edelleen rakentaa vuosittain 5 000 asuntoa. Asuntotuotanto on ollut matalalla tasolla, mutta viime vuonna alkoi lähes 5 000 asunnon rakentaminen. Helsingissä jatketaan tasapainoiseen kaupunkirakenteeseen tähtäävää asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittamista kaupunginosa- ja korttelitasolla. Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoitteita on tarkistettu. Valtion tukeman vuokra-asumisen tuotantotavoitteita on nostettu korvaamaan mm. sääntelystä vapautuvaa kantaa ja erityisasumisen ja opiskelijoiden osalta tavoitteita on tarkistettu lähemmäs toteutumaa. Vuoden 2011 seurantaraportissa arvio erityisryhmien vuokra-asunnoista on 700 mukaan lukien opiskelijoiden vuokra-asunnot. Nyt ohjelmassa on erikseen tavoitteet asumisoikeus-, nuoriso- ja opiskelija-asunnoille. Tavoitteena on, että vuosittaisesta asuntotuotannosta 20% ja vähintään 1 000 asuntoa toteutetaan valtion tukemina vuokra-asuntoina, joista 700 rakennetaan tavallisina vuokra-asuntoina ja loput lainsäädännössä määritellyille erityisryhmille.





Sosiaalilautakunta pitää ohjelmaluonnoksessa asetettuja määrällisiä tavoitteita oikeansuuntaisina ja hyvänä sitä, että tavoitteiden toteutumisen arvioinnille on asetettu seurattavat määrälliset mittarit. Olennaista on huolehtia siitä, että asetettuihin tavoitteisiin päästään.

Sosiaalilautakunnan käsityksen mukaan jatkossa on erityisen tärkeä huolehtia asetettujen asuntojen määrällisten ja hallintamuotojen tavoitteiden toteutumisesta, koska ohjelmaluonnoksessa esitetyn arvion mukaan tulevan 10 vuoden aikana lähes 8 000 vuokra-asuntoa vapautuu sääntelystä Helsingissä. Näistä yli puolet on muiden kuin kaupungin omistuksessa. Menneiden 25 vuoden aikana vastaava luku on ollut noin 4 500 asuntoa ja tästä kaupungin omassa kannassa vajaa 700.

Ellei kiihtyvää vuokra-asuntojen vapautumista kompensoida tavoitteen mukaisella uudistuotannolla, tulee kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saanti vaikeutumaan entisestään. Sääntelyn purkautuminen vaikuttaa koko pääkaupunkiseudun asuntokannan rakenteeseen. Helsingin kaupungin omistuksessa olevassa asuntokannassa sääntelystä vapautuminen ei aiheuta muutoksia asukkaiden kannalta.

Sosiaalisen eheyden ja segregaation ennaltaehkäisyn näkökulmasta asuntotuotannolle asetetut hallinta- ja rahoitusmuotojen tavoitteet ovat sosiaalilautakunnan näkemyksen mukaan oikeansuuntaiset. Tätä tukee myös tavoite, että asuntorakentamisesta 30 % toteutuu täydennysrakentamisalueilla.

#### Kotona asumisen tukeminen

Ohjelmaluonnoksen mukaan tavoitteena on vahvistaa kaupunkirakenteen eheyttä toisaalta rakentamalla uusia kaupunginosia ja toisaalta suunnitelmallisella olemassa olevaan asuntokantaan sijoittuvalla täydennysrakentamisella. Muun muassa palvelujen saatavuuden parantamiseen tähdätään kehittämällä joukkoliikenneyhteyksiä sekä kävely- ja pyörätieverkostoja.

Sosiaaliviraston palvelustrategisena tavoitteena on niin sanottujen raskaan hoivan palvelujen vähentäminen ja kevyiden kotona selviytymistä tukevien palvelujen lisääminen. Palveluja järjestettäessä tavoitteena on kotona asumisen tukeminen asiakaskohtaisesti räätälöityjen palvelujen avulla. Monituottajamallin mukaisesti sosiaaliviraston järjestämisvastuulla olevia palveluja voidaan tuottaa kaupungin omina, ostoina, kumppanuussopimuksin tai yksityisinä esimerkiksi palvelusetelien avulla. Asumisen tukipalveluissa on tärkeää huomioida erilaiset tukimuodot. Tuen vahvuuden on vaihdeltava tarpeen mukaan, ja ennaltaehkäisevä ote sekä itsenäisen asumisen mahdollistaminen ovat keskeisessä asemassa.



Sosiaalilautakunnan mielestä on hyvä, että ohjelmaluonnoksessa huomioidaan sosiaali- ja terveystoimen palvelurakennemuutos ja tarve esteettömään asumiseen sekä arkiympäristöön erityisesti väestön ikääntyessä. Siten ohjelman toteutumista arvioitaessa tulee huomioida myös julkisten ja lähipalvelujen saavutettavuus sekä asuntojen ja asuinympäristön esteettömyys.

Ohjelmassa otetaan kantaa myös siihen, että monet asuinalueet ovat uuden haasteen edessä väestön ikääntyessä ja todetaan, että alueen asuntokantaa ja väestörakennetta voidaan tasapainottaa asuntopoliittisin keinoin. Harkitulla täydennys- ja lisärakentamisella voidaan tukea eri väestöryhmien asumisuria ja mahdollistaa elinkaariasuminen omalla asuinalueella. Myös asuntokannan kunnossapidon osalta asetettu tavoite laajentaa elinkaariasumiseen soveltuvaa asuntokantaa ja edistää kaupungin omilla toimenpiteillä peruskorjaustoimintaa sekä hissien rakentamista ovat oikean suuntaisia tavoitteita. Edellä mainittujen tavoitteiden toteuttaminen toimii keinona toteuttaa sosiaaliviraston tavoitetta kotona asumisesta niin pitkään kuin mahdollista.

#### Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto erityisryhmille

Sosiaaliviraston järjestämisvastuulla olevien asumispalvelujen edellyttämät asunnot sisältyvät ohjelmassa valtion tukeman vuokra-asumisen tuotantotavoitteisiin. Ohjelman mukaisena tavoitteena on myös tehostaa erityisasumisen strategista suunnittelua. Vanhan asuntokannan muuntomahdollisuudet selvitetään systemaattisesti osana palveluasumisen uustuotannon tarvetarkastelua.

Tarkistettavassa Ma- ohjelmassa tavoitteena on ollut, että valtion tukemia vuokra-asuntoja tuotetaan vuosittain keskimäärin 1 000 asuntoa, näistä nimetyille ryhmille (erityisryhmät, itsenäistyvät nuoret, opiskelijat, seniorit) noin puolet ja vaikeasti asutettaville asunnottomille, asumisessaan tukea tarvitseville ja muille erityisryhmille keskimäärin 25 % valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta.

Luonnoksessa Ma – 2012 ohjelmaksi erityisryhmille tarkoitettujen asuntotuotannon tavoitteeksi on nyt asetettu keskimäärin 300 asuntoa vuosittain. Tähän sisältyy myös pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen tarvittavat uudet asunnot. Määrällisiin tavoitteisiin luetaan sekä uudet asunnot että käyttötarkoituksen muutoksen kautta toteutettavat valtion tukemat uudet vuokra-asunnot. Ohjelmaluonnoksessa ei ole asetettu määrällisiä tavoitteita nimetyille ryhmille. Senioriasuntojen uustuotantoon luovutetaan tontteja yleisten tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti.

Sosiaalilautakunta toteaa, että vuoden 2012 erityisryhmien asumista koskevat tavoitteet ohjelmaluonnoksessa ovat oikean suuntaisia.



Määrällistä asuntotuotantotavoitetta erityisryhmille tulee kuitenkin tarkentaa siten, että pitkäaikaisasunnottomuuden ja kehitysvammaisten kehittämishankkeilla sekä vanhusten ja lapsiperheiden palvelurakenteen uudistamisella on edellytykset toteutua ohjelman kautta.

Valtion pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishojelman osana toteutetaan valtion, kuntien, kirkon ja järjestöjen kanssa laaja-alainen hanke nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseksi. Nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisemisessä keskeisessä asemassa ovat uusien nuorisotasuntojen rakentaminen ja asumiseen liittyvät tukipalvelut. Tavoitteeseen vastaaminen vaatii sosiaalilautakunnan näkemyksen mukaan opiskelija- ja nuorisotasuntojen tuotantotavoitteen nostamista esitetystä 250 asunnon vuositavoitteesta.

Erityisryhmille kohdennetuissa asunnoissa etusijalla ovat kaikkein vaikeimmassa asumistilanteessa olevat asukasryhmät, joilla asumiseen liittyy tuen ja palvelujen tarve ja asunnoilta edellytetään erityisratkaisuja. Sosiaalihuollon asiakkaan sosiaalihuollon tarpeiden mukainen asuminen järjestetään nykyisin sosiaalihuoltolain tai sosiaalihuollon erityislakien nojalla.

Kaupungin tulee omilla toimillaan vaikuttaa erityisryhmille kohdennetun asuntokannan kohtuuhintaisuuteen asukkaiden itsenäisen toimeentulon mahdollistamiseksi. Tärkeää on huomioida olemassa olevan asuntokannan tehokas käyttö ja muuntomahdollisuudet sekä edistää virastojen yhteisiä käytäntöjä.

Erityisryhmille kohdennetun rakentamisen ja ympäristön tulee vastata Helsingin kaupungissa olevaa tavanomaista tasoa huomioiden asumisen erityisvaatimukset. Käytännössä kohtuuhintaisen asumisen ongelmaksi voi muodostua kalliit rakentamiskustannukset erityisesti uusilla asuinalueilla ilman kaupungin kehittämiskustannuksia. Edellytyksenä erityisryhmille kohdennettujen kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuottamiseksi on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Aran) tuki rahoitukseen.

Erityisryhmien uutta asumista toteutetaan luovuttamalla tontteja tai integroimalla erityisasumista normaaleihin valtion tuella rakennettaviin vuokrataloihin. Osoitettaessa kaupungin maalta tontteja yleishyödyllisille yhteisöille valtion tukemaan vuokratuotantoon, luovutukseen tulee voida sisällyttää ehto. Tämän mukaan tontille rakennettavaan vuokrataloon voidaan sijoittaa kaupungin tai muun yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen, mikäli tällaiselle on tarvetta. Osuuksista päätetään hankekohtaisesti tontinluovutuksen yhteydessä. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi olla



tarpeen mukaan ja aluekohtaisen harkinnan mukaan se voi olla korkeintaan 20 %.

Asunnottomille, mielenterveyskuntoutujille ja monisairaille alle 65-vuotiaille kohdennettu asuminen

Asunnottomuuden vähentäminen edellyttää kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tason pitämistä korkeana. Asunnottomuuden vähentämiseen ja ehkäisemiseen tähtäävää työtä tehdään asumis- ja velkaneuvonnan avulla.

Pitkäaikaisasunnottomien määrä on laskenut Helsingissä vuosina 2008-2010 noin 200 henkilöllä. Aran tilastojen (Selvitys 4/2011 23.3.2011) mukaan loppuvuodesta 2010 pitkäaikaisasunnottomia oli 1 400. Todettakoon, että sosiaalivirasto on asuttanut eri vuokrasuhteisiin asumismuotoihin ohjelmakauden 2008-2011 aikana 676 pitkäaikaisasunnottomia. Sosiaalilautakunta pitääkin tärkeänä, että asunnottomien tilastointiin liittyvät kriteerit selvitetään yhteistyössä Aran kanssa.

Valtioneuvosto on tehnyt 15.12.2011 periaatepäätöksen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishojelman jatkamiseksi vuosille 2012-2015. Ympäristöministeriö valmistele parhaillaan valtion ja kuntien välistä aiesopimusta, minkä jälkeen asia valmistellaan kaupunginhallitukselle päätettäväksi. Hallitusohjelman 2011-2015 linjausten mukaisesti pitkäaikaisasunnottomuus pyritään poistamaan vuoteen 2015 mennessä. Helsingin kaupungin ja ympäristöministeriön uutta aiesopimusta koskevissa neuvotteluissa lähtökohtana on ollut noin 1000 asunnon osoittaminen pitkäaikaisasunnottomien käyttöön vuosina 2012-2015. Tulevan ohjelmakauden on tarkoitus painottaa kevyemmän tuen tarpeessa oleviin ryhmiin ja vähintään puolet asuntopaikoista toteutetaan hajalleen sijoitettuina tukiasuntoina.

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen liittyvät sopimukset pitävät lähivuosina korkeana erityisryhmille tarvittavien vuokra-asuntojen kokonaismäärän. Erillisten hankkeiden ja tukiasuntojen lisäksi kaupungin oman asunnonvälityksen kautta pyritään asuttamaan 50 pitkäaikaisasunnottomia vuosittain. Myös muiden erityisryhmien kuten mielenterveyskuntoutujien sekä alle 65 -vuotiaiden monisairaiden asuminen kotona avohuollon tukitoimin edellyttää nopeasti saatavilla olevia kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Riittävät kotiin järjestettävät tukipalvelut, avohuollon palvelut sekä saumaton hoitoketju eri osapuolten välillä sairaalasta kotiuttamisvaiheessa vähentävät palveluasumisen tarvetta. Helsingissä on myös tavoitteena rakentaa asuntokohde moniongelmaisille nuorille, jotka ovat syrjäytyneitä tai vakavassa syrjäytymisvaarassa ja joille nykyisessä palveluvalikossa ei ole sopivia palveluja.



## Kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen kehittämishanke

Kehitysvammahuollon asiakkaiden määrä on Helsingissä tällä hetkellä noin 1 900 ja vuonna 2025 heitä arvioidaan olevan noin 80 asiakasta enemmän. Kehitysvammaisten palvelujen tarpeessa olevien määrä kasvaa maltillisesti, mutta lähivuosina rakennettavien uusien asuntojen määrä on laitoshoidon purkamisen vuoksi aiempaa korkeammalla tasolla.

Kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen kehittämishankkeen (Soslk 27.5.2008; valtioneuvoston periaatepäätös 21.1.2010) tavoitteena on laitosrakenteen purkamisen lisäksi tuottaa asumispalveluihin jonottaville kehitysvammaisille henkilöille uusia asumisen ratkaisuja.

Kehitysvammaisten asumisyksiköitä toteutetaan Aran tuella eri puolilla Helsinkiä erillisinä yksiköinä omalle tontille tai osaksi kiinteistöyhtiöiden rakennushankkeita. Asunto voi olla ryhmäkoti, asuntoryhmä tai erillisasunto. Vuosina 2012–2022 kehitysvammaisten asumiseen tarvitaan sosiaaliviraston arvioiden mukaan 273 asuntoa asuntoryhmiin sijoittuneena sekä 15 ryhmäkotiasuntoa, joissa on yhteensä 273 asuntopaikkaa.

## Lastensuojelun asumisyksiköt ja nuorten tukiasuminen

Lastensuojelun tarve on kasvanut voimakkaasti viime vuosina Helsingissä. Vuonna 2010 lastensuojelun asiakkaana oli helsinkiläisistä 0-17 -vuotiaista 9,0 %. Myös lastensuojelun strategisena tavoitteena on palvelurakenteen keventäminen, avohuollon vahvistaminen sekä huostaan otettujen lasten asumisen järjestäminen pääasiallisesti perhehoidossa. Uusien ammatillisten perhekotien ja toimintaan sopivien asuntojen tarve on vuodesta 2012 alkaen enintään yksi asunto vuodessa kymmenen vuoden ajan.

Oman perheen ulkopuolelle sijoitetun nuoren tullessa täysi-ikäiseksi kunta on velvollinen järjestämään tukiasunnon. Tukiasuntopaikkoja on tällä hetkellä Helsingissä noin 300. Helsingissä kehitetään toimintamallia, jossa asukas voisi jäädä asumaan asuntoon tuetun asumisen jakson päättymisen jälkeen. Tällaisessa tilanteessa tukiasuntotoiminnalle tulee osoittaa uusi korvaava asunto kaupungin asuntokannasta. Oikeus jälkihuollon tuettuun asumiseen päättyy viimeistään, kun asiakas täyttää 21 vuotta. Tukiasunnosta nuoret siirtyvät pääsääntöisesti muihin vuokra-asuntoihin. Kaupungin tavallisesta vuokra-asuntokannasta varataan vuosittain 60 asuntoa tukiasunnosta siirtyville nuorille. Lisäksi Nuorisosäätiön kanssa on sovittu 20 asunnon käytöstä jatkoasunnoiksi, joista vapautuu käytännössä vuositasolla 2–3 asuntoa uusille asukkaille.



Sijoitetuille nuorille jatkoasuntojen ja lastensuojelun avohuollon nuorille tuetun asumisen tarjoamisen sekä nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisemisen tulee olla yksi keskeisistä tavoitteista kaupungin vuokra-asuntojen välityksessä. Tarve tukiasunnosta poismuuttaville nuorille on 100–120 jatkoasuntoa vuosittain. Lisäksi lastensuojelun avohuollon nuorille pitää pystyä tarvittaessa tarjoamaan tuettua asumista huostaanoton ja sijoituksen sijaan. Tällaisten asuntojen tarve vuositasona on noin 50.

#### Vanhusten hoiva- ja palveluasuminen

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa ikääntyneiden kotona asuminen sitä tukevien palvelujen avulla. Helsingissä on kehitetty monipuolisia vanhustenkeskuksia.

Helsingin kaupungilla on vuoden 2011 tietojen mukaan yhteensä 4 966 erilaista ympärivuorokautisen hoidon ja hoivan vanhuspaikkaa. Paikkamäärä vastaa noin 12,5 prosenttia 75 vuotta täyttäneiden ikäryhmästä. Ympärivuorokautisen hoidon ja hoivan tarjonnan osalta kaupungin oma osuus pyritään pitämään nykyisellä tavoitetasolla eli noin 3 600 asiakaspaikassa, mikä vastaa sosiaali- ja terveysministeriön valtakunnallista tavoitetta vuoteen 2012 mennessä.

Kaupungin omana tuotantona ympärivuorokautisen hoivan ja hoidon asiakaspaikkamäärä 3 600 asiakaspaikkaa näyttäisi riittävän tämän vuosikymmenen loppuun saakka, jolloin hoivapaikkatarve alkaa nousta väestön ikääntymisen myötä. Palveluasuntopaikkoja Helsingin kaupungilla on yhteensä 2 804 vanhukselle, joista kaupungin omia palvelutalopaikkoja on hieman yli puolet. Lisäksi vanhustenkeskuksissa on 260 arviointi- ja kuntoutuspaikkaa, jotka ovat kotona asumista tukevia, kuntoutumista, toimintakykyä kehittäviä ja omaishoitoa mahdollistavia paikkoja.

Vuosina 2012–2020 vanhusten palveluasumisen paikkoja lisätään maltillisesti purkamalla vanhoja laitosrakenteita sekä käyttötarkoitusten muutoksilla. Vanhusten asuntotarpeen lisääntyminen ajoittuu Helsingissä erityisesti vuosille 2020–2040, jolloin yli 75-vuotiaiden asukkaiden määrä kasvaa merkittävästi. Parhaillaan selvitetään mm. sairaalakäytöstä vapautuneiden kiinteistöjen soveltuvuutta palveluasumiseen. Tarkoituksena on luopua nykyisten vanhusten asuintalojen vuokrauksesta siinä vaiheessa, kun kiinteistöjen Ara-rahoitukseen perustuvat rajoitukset poistuvat. Asuintalokiinteistöt eivät rakenteiltaan mahdollista muistisairaiden ja fyysisesti toimintarajoitteisten vanhusten ympärivuorokautisen hoivan ja hoidon järjestämistä turvallisesti.



Tulevaisuudessa yksityisen palvelusektorin osuus vanhuspalvelujen tuottamisesta tulee todennäköisesti kasvamaan, ja tontteja tarvitaan myös yksityisten palveluasumisyksiköiden rakentamiseen.

#### Terveysvaikutusten arviointi

Ohjelmalla on vaikutuksia fyysiseen ja sosiaaliseen elinympäristöön, elinoloihin ja toimeentuloon. Vaikutukset kohdistuvat erityisesti herkkiin väestöryhmiin. Jos ohjelmaa ei ole, riskinä on kaupungin eri toimijoiden ristikkäiset vaikutukset ihmisten hyvinvointiin, terveyteen ja toimintakykyyn. Esimerkiksi palvelut ja erityisryhmille kohdennettu asuminen eivät voi sijoittua melulle tai muulle haitalle alttiisiin kohteisiin. Ilman ohjelman tavoitteita ja kaupungin toimenpiteitä ei toteudu ihmisten oikeus esteettömään ympäristöön ja terveyden ylläpitoon omaehtoisesti.

#### Lopuksi

Sosiaalilautakunta pitää välttämättömänä Ma-ohjelmassa kestävän kehityksen tavoitteita sosiaalisen ja alueellisen eriytymisen kehityksen pysäyttämiseksi ja tulevien sukupolvien, lasten ja nuorten hyvinvoinnin turvaamiseksi. Lasten ja nuorten kuuleminen aluesuunnittelussa on tärkeää toteuttaa systemaattisesti koulujen ja päiväkotien kanssa yhteistyössä. Nykytilanteessa sosiaalilautakunta toteaa, että sosiaaliviraston palvelustrategian mukainen palvelurakenteen keventäminen on voimakkaasti riippuvainen Ma-ohjelmassa asetettujen kaupungin asuntopoliittisten määrällisten ja laadullisten tavoitteiden toteutumisesta. Laadullisista, rakennettuun ympäristöön liittyvistä tavoitteista tärkeimpänä sosiaalilautakunta pitää elin- ja asuin ympäristön esteettömyyttä asuinalueiden ja palveluverkon suunnittelussa, kaavoituksessa ja rakentamisessa.

#### Käsittely

07.02.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Merkittiin, että esittelijä lisäsi päätösehdotuksensa viimeiseen, Lopuksi -nimiseen kappaleeseen ensimmäisen virkkeen jälkeen seuraavan tekstin: "Lasten ja nuorten kuuleminen aluesuunnittelussa on tärkeää toteuttaa systemaattisesti koulujen ja päiväkotien kanssa yhteistyössä."

17.01.2012 Pöydälle

13.12.2011 Pöydälle

#### Esittelijä

sosiaalijohtaja  
Paavo Voutilainen

#### Lisätiedot



Inkeri Rehtilä, erityisasiantuntija, puhelin: 310 62841  
inkeri.rehtila(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimikunta 25.01.2012 § 7

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle MA-ohjelman 2012 luonnoksesta seuraavan lausunnon:

MA-ohjelmassa esitetään hyviä ja kannatettavia maankäytön ja asumisen tavoitteita, joiden taustalla on hyvin analysoitua laaja-alaista ja pitkän aikavälin tutkimustietoa Helsingin ja ympäristökuntien kehityksestä.

Näiden tavoitteiden saavuttaminen edellyttää, että MA-ohjelman käytännön toteuttamisesta vastuussa olevat toimivat saman suuntaisesti ja että toteuttamista koskevat prosessit ovat selkeitä.

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1500 asuntoa vuodessa

Kaupungin oman (ATT:n) tuotannon tavoite on 1500 asuntoa vuodessa, josta 750 asuntoa tulee toteuttaa ara-vuokra-asuntoina.

Koko asuntotuotannon määrällinen tavoite Helsingissä on 5000 asuntoa vuodessa. Tästä määrästä laskennallisesti noin 3600 asuntoa toteutettaisiin kaupungin maalle, 400 asuntoa valtion maalle ja 1000 asuntoa yksityiselle maalle.

Asuntotuotantotoimiston käynnistynyt kokonaistuotanto on ollut vuosina 2009-2011 keskimäärin 919 asuntoa vuodessa. Asuntotuotantotoimisto pyrkii rakennuttamaan kaikki saamansa tontit viimeistään kahden vuoden kuluessa siitä, kun ne ovat tulleet rakentamiskelpoisiksi.

Tavoitteita vähäisempi tuotanto on johtunut siitä, että kaupungin omaan asuntotuotantoon ei ole pystytty osoittamaan tarpeellista määrää rakentamiskelpoisia tontteja, kunnallistekniikan rakentaminen ja maaperän kunnostus eivät ole olleet riittävän nopeita, sekä siitä, että urakkakilpailut eivät ole toimineet riittävän hyvin korkeasuhdanteen aikana tai urakkakilpailuihin osallistuminen ei ole kiinnostanut rakennusliikkeitä.

MA-ohjelmassa todetaan, että asuntorakentamisen edellytykset taataan aktiivisen maa- ja tonttipolitiikan avulla sekä huolehtimalla asuntotuotannon edellyttämän kaavavarannon riittävydestä.





Kaupungin oman tuotannon määrällisten tavoitteiden, jotka valtuusto on hyväksynyt maankäytön ja asumisen ohjelmassa, tulisi olla kaikkien asianosaisten hallintokuntien tavoitteena.

#### Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuototavoitteet

Asuntokaavoista kaupungin omistamalle maalle tulisi kaavoittaa huomattavasti yleisiä tavoitteita enemmän säännellylle asuntotuotannolle mahdollisia tontteja, jotta MA-ohjelman eri hallintamuodoille osoitetut tuotantotavoitteet toteutuisivat. Yksityiselle maalle rakentuva asuntotuotanto on lähes yksinomaan muuta kuin säänneltyä tuotantoa.

Kaupungin maan tuotantojakauman tulisi poiketa melko paljon koko tavoitteellisesta tuotannon jakaumasta eli sen tulisi olla seuraavan suuntainen:

- 25 prosenttia tai vähintään 900 valtion tukemaa vuokra-asuntoa
- 25 prosenttia eli 900 asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntoa
- 25 prosenttia eli 900 hitas- ja osaomistusasuntoa
- 25 prosenttia eli 900 sääntelemätöntä asuntoa

eli yhteensä 3600 asuntoa.

Varattaessa tontteja tulisi siis noudattaa pääpiirteittäin edellä olevaa jakaumaa, joka olisi syytä sisällyttää myös ohjelman kaupunginvaltuuston päättämiin tavoitteisiin. Jos tavoite jää määriteltäväksi virastojen yhteistyöllä vasta varausten valmisteluvaiheessa on mahdollista, että ne eivät pääse riittävästi vaikuttamaan muuhun valmisteluun.

Vuosituotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoitteissa on muutettu tavoitteita eriyttämällä opiskelija-asunnot pois ara-vuokratuotannosta ja siirtämällä asumisoikeustuotanto pois välimallintuotannosta. Lisäksi kaupungin tulisi pyrkiä edesauttamaan sitä, että myös yksityisten omistamilla alueilla toteutettaisiin osaltaan hallintamuotojen tavoitteita.

Opiskelija- ja nuorisoasumisen erottamisella ns. normaalista ara-vuokratuotannosta on haluttu vahvistaa tavallisen ara-vuokratuotannon toteuttamisedellytyksiä, mikä on erittäin tarpeellista.

Tavallisia ara-vuokra-asuntoja on rakennettu viime vuosina hyvin vähän. Ara-vuokratuotantoa estävät lisäksi usein alueelliset syyt kuten ara-tuotannon osuuden alueellinen rajoittaminen, suurten vuokraohteiden välttäminen, alueilla jo ennestään olevien vuokra-asuntojen määrä sekä liian kalliit rakennuskustannukset.



Lisäksi on ennustettu, että seuraavan kymmenen vuoden aikana Helsingissä vapautuu lähes 8000 vuokra-asuntoa ara-sääntelystä vapaille markkinoille, josta kaupungin vuokra-asuntoja on noin 2900.

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrä tulee mitä todennäköisemmin seuraavina vuosina näin ollen entisestään vähenemään. Tulevaisuudessa tavallisen ara-vuokratuotannon toteutus tulee olemaan entistä selvemmin kaupungin oman tuotannon varassa, kun eräät aiemmin myös ara-vuokra-asuntoja toteuttaneet yleishyödylliset toimijat ovat tehneet strategisia linjauksia ja siirtyneet asuntosijoittajiksi.

Uusia vuokra-asuntoja voidaan rakentaa hyvin vähän vuokratalovaltaisille täydennysrakentamisalueille. Jotta sosiaalisen eheyden tavoite toteutuu, tulee vetovoimaisille projektialueille rakennuttaa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa 30 % alueen koko asuntomäärästä.

Asumisoikeustuotanto tulisi säilyttää välimallituotantona. Asumisoikeustuotannon lukeminen välimallin-hallinta- ja rahoitusmuotoon yhdessä hitas-omistusasumisen kanssa antaa joustoa toteuttajalle mm. epävarmassa rahoitus- ja markkinointitilanteessa erityisesti täydennysrakentamisalueilla.

Asumisoikeustuotannolle tulisi valtion toimesta varata vuokra-asumisesta erillinen myöntämisvaltuus ja sen toteuttamismahdollisuudet olisi syytä turvata ainakin pääkaupunkiseudulla. Tänä syksynä asumisoikeushankkeet eivät saaneet korkotukipäätöksiä aikataulussa ja hankkeiden lähdöt olivat epävarmoja ja niitä jouduttiin siirtämään.

Asuntotuotantotoimikunta esittää, että alueelliset prosentuaaliset hallintamuototavoitteet tulee laatia projektialueittain etupainotteisesti ja niiden toteutumista tulisi seurata. Lisäksi tulisi laatia selvitys, miten koko Helsingin hallintamuotokuva voidaan saada MA-ohjelman tavoitteen mukaiseksi, huomioiden merkittävä täydennysrakentamisvolyyymi sekä yksityinen ja kaupungin maanomistus.

#### Rahoitus- ja hallintamuodot täydennysrakentamisalueilla

Tasapainoiseen kaupunkirakenteeseen tähtäävä asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittaminen tarkoittaa vuokratalovaltaisilla täydennysrakentamisalueilla omistustuotannon painottamista lisärakentamisen hallintamuotona.

Näillä samoilla alueilla vanhan asuntokannan jälleenmyyntihinnat ovat hieman yli puolet uusien asuntojen rakentamiskustannuksista.



Hitasasuntojen myyntihinnan sääntely on tällöin tarpeetonta. Säätelemätöntä omistusasumista tulisi näillä alueilla suosia ja siten lisätä omistusasuntojen houkuttelevuutta.

Asuntotuotantotoimikunta ehdottaa, että täydennysrakentamisalueilla voitaisiin rakennuttaa kaupungin omana tuotantona säätelemätöntä omistusasuntotuotantoa ns. omakustannushintaan vuokratonteille. Tämä ensimmäisen myyjän hintasäädely tuotanto tulisi erottaa markkinahintaisesta säätelemättömästä omistusasuntotuotannosta ja se tulisi laskea välimuodon hallintamuodoksi.

#### Asemakaavoituksen vaikutukset kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumiseen

Kaavoituksen tulee mahdollistaa hyvän kaupunkiympäristön lisäksi kohtuuhintainen asuntotuotanto tiiviissä ja laadukkaassa urbaanissa kaupunkirakenteessa, missä autopaikoitus sijoittuu luontevimmin kannen alle tontille. Yksityiskohtaiset, laatua nostavat kaavamääräykset yhdessä muiden määräysten ja tonttiolosuhteiden kanssa aiheuttavat merkittäviä lisäkustannuksia asuntorakentamiselle. Erityisesti maanalainen autopaikoitus, rakennusten monimuotoisuus ja kaavoissa määritellyt yhteistilavelvoitteet vaikeuttavat valtion rahoituksen saantia kohteille.

Pysäköinnin laskentaohjeesta tulevaa autopaikoituksen määrää tulisi voida tarkastella kriittisesti kohtuuhintaisen asuntotuotannon kustannusten kannalta erityisesti silloin, kun kohteet sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella. Raideliikenteen asemien ympärillä ja muiden liikenteen runkolinjojen solmukohtissa esimerkiksi 1000 metrin säteellä voitaisiin noudattaa selvästi pienempää pysäköintimitoitustasua. Myös rakentamis- ja elinkaarikustannuksiltaan kalliit kannenalaiset pysäköintiratkaisut tulisi pyrkiä korvaamaan toisilla ratkaisuilla varsinkin täydennysrakentamisalueilla.

Asuinkortteleiden kaavojen yleistä määräysten sallivuutta tulisi lisätä ja yksityiskohtaisuutta vähentää. Massoittelun tulisi olla peruslähtökohdiltaan selkeätä ja kaavoihin merkityn rakennusalan tulisi mahdollistaa erityyppisiä asuntoratkaisuja. Yhteistilojen määriä ei tulisi merkitä kaavoihin velvoittavina määräyksinä vaan mahdollisuuksina. Nämä toimenpiteet lisäisivät kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytyksiä ja parantaisi asukaslähtöisten ja uudentyyppisten asuntojen ja muiden laatutavoitteiden toteuttamista.

Asemakaavoituksen tulisi huomioida MA-ohjelman hallintamuototavoitteet kohtuuhintaisen asuntotuotannon osalta.

Asuntotuotantotoimikunta ehdottaa, että kaupungin oman tuotannon 1500 asunnon tavoite kirjataan myös kaavoituksen tavoitteeksi, joka



tarkoittaa noin 140 000 k-m<sup>2</sup> vuositavoitetta, josta 750 ara-vuokra-asunnon tavoitteen tulisi olla ensisijainen.

#### Kumppanuuskaavoitus

Kumppanuuskaavoituksella voidaan parantaa asemakaavojen taloudellisuutta ja teknistä toteuttamiskelpoisuutta. Samaan tavoitteeseen päästään myös perinteisellä asemakaavoituksella, jossa kaavoituksen työkaluna hyödynnetään toteutettavuuden osalta kokoneiden asuntosuunnittelijoiden viitesuunnitelmia, rakentamiskelpoisuus on selvitetty etukäteen ja jossa asemakaavat tehdään määräyksiltään riittävän yleispiirteisiksi.

Kumppanuuskaavoitus on hyvä vaihtoehto laajoissa kohteissa, joissa on useita kaavallisia vaihtoehtoja. Kunnallistekniikan suunnittelu ei nykyisin käynnisty ennen kaavojen vahvistumista. Kunnallistekniikan ja katurakentamisen tulisi tapahtua pian kaavojen vahvistumisen jälkeen, jotta kumppanuuskaavoitus olisi toimiva rakentamisen aikataulutuksen suhteen. Muuten kumppanuuskaavoitus voi pitkittää hankkeen aikatauluja rakennuttajan osalta ja nostaa rakennuttamisen kustannuksia suunnittelun osalta.

#### Laadukas lisärakentaminen osaksi kaupungin täydennysrakentamisstrategiaa

Erot Helsingin asuinalueiden välillä ovat syventyneet, jos alueita vertaillaan toisiinsa asukkaiden verotettavan kokonaistulon osalta. Lähiöiden välillä on suuriakin imagollisia ja sosiaalisia eroja.

Tulevat vuodet osoittavat kehittykö reunavyöhykkeille uudentyyppejä ja vahvoja ytimiä vai perustuuko reuna-alueiden kehitys autokaupunkimaiseen alhaisen tehokkuuden rakenteeseen.

Täydennysrakentamisella myös alueen sosiaalisia tavoitteita voidaan huomioida asuntokauden tasapainottamalla ja asuntojen hallintamuotoja monipuolistamalla. Kaupunkirakenteelliset, ekologiset, taloudelliset ja sosiaaliset tarpeet lähiöiden kehittämisessä ovat siten pitkälti yhdenmukaiset ja periaatteessa toteutettavissa.

Täydennysrakentamisella pyritään tasapainottamaan alueiden eriarvoistumista. Hiipuvilla alueilla täydennysrakentamisella voidaan nostaa alueen yleistä imagoa ja parantaa kaupunkikuvaa, kun hallintamuotoja monipuolistetaan ja asuntojen laatutasoa nostetaan.

Uudet kohteet täydennysrakentamisalueilla mitoitetaan huomioiden myös oletettujen tulevien asukkaiden maksukyky ja alueen yleinen vanhojen asuntojen hintataso. Hiipuvilla alueilla asuinrakennuksista tulee näin helposti huomattavasti vaatimattomampia kuin esim. uusien satama-alueiden vastaavista omistuskohdeista. Omistusasuminen tulee



tehdä haluttavaksi, eikä hiipuvien alueiden kohdalla niiden houkuttelevuuden suhteen ole helppoja ratkaisuja. Jotta täydennysrakentamisella pystyttäisiin oikeasti ehkäisemään alueiden eriytymistä, pitäisi täydennysrakentamisalueilla olla mahdollista panostaa sekä kaupunkikuvaan että asuntoihin enemmän kuin mitä alueen yleinen hintataso edellyttää. Näin voidaan toimia vain kohdentamalla kustannuksia nykyisestä poikkeavalla tavalla.

Asuntotuotantotoimikunta ehdottaa, että täydennysrakentamiskohteissa voitaisiin asuinrakennuksille myöntää tietyillä edellytyksillä erityinen "Laadukas lisärakentaminen" –status.

Tämä status oikeuttaisi rakennuttamaan esimerkiksi vähemmän yhteistiloja ja autopaikkoja, kuin mitä kaava edellyttää, tai se mahdollistaisi vapautuksen kohteen muilta, kaupungin omilta sisäisiltä määräyksiltä. Näin kustannuksia voitaisiin kohdentaa paremmin aluetta ja asukasta parhaiten palveleviin asioihin ilman, että asuntojen hinnat nousevat liikaa.

Laadukas lisärakentaminen –päätöksen tulisi olla samalla tavalla periaatteellinen päätös, kuin mitä on tehty päätös ullakkorakentamisen tulkinnoista kantakaupungissa. Laadukas-lisärakentaminen -statuksen voisivat kuitenkin saada ainoastaan esim. täydennysrakentamisprojektin hyväksynnän saaneet kohteet erikseen sovituilla alueilla.

Tontinluovutuksen keinot varmentaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon rakentuminen

Tonttipolitiikalla tulee varmistaa kohtuuhintaisen asuntorakentamisen edellytykset. Korkeasuhdanteessa urakkakilpailu toimii kaupungin oman tuotannon kannalta heikommin kuin matalasuhdanteessa. Korkeasuhdanteessa urakoitsijoiden kiinnostus omaan tuotantoon on suurinta ja kaupungin toiminta merkittävänä maanomistajana ja tonttienjakajana saa silloin erityisen suuren merkityksen. Kiinnostus kaupungin asuntorakentamisurakoita kohtaan on ollut alhaista, mikä on näkynyt erittäin voimakkaasti nousseina urakkahintoina.

Jotta urakoitsijat olisivat kiinnostuneita tarjoamaan omaa vapaarahoitteista asuntotuotantoon matalakatteisempia asuntorakentamisurakoita, tulee urakoitsijoiden oman vapaarahoitteisen asuntotuotannon tonttien saamisen ehtona olla kaupungin oman kohtuuhintaisen asuntorakentamistuotannon urakkakilpailuissa pärjääminen. Tätä varten tulisi luoda oma järjestelmänsä.

Asuntotuotantotoimikunta ehdottaa, että kaupungin oman kohtuuhintaisen tuotannon 1500 asunnon tavoite kirjataan myös



tontinluovutuksen tavoitteeksi. Tämä tarkoittaa noin 140 000 k-m<sup>2</sup> vuositavoitetta kaavatuotannolle, josta 750 vuokra-asunnon tavoite olisi ensisijainen. Lisäksi olisi tutkittava mahdollisuuksia kehittää varausjärjestelmää niille rakennusliikkeille, jotka ovat pärjänneet ATT:n urakkakilpailussa.

#### Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauma

Helsingin asuntokunnista lapsiperheitä on vain 18 %. On tärkeää pyrkiä monipuolistamaan asuntojakaamaa niin, ettei väestön ikäjakauma entisestään yksipuolistu. Perheasuntoja tulee tehdä kaikkiin hallintamuotoihin. Perheasuntojen 40-50 % osuutta uudistuotannossa tulee pitää vähimmäismääränä, sillä kaikki perheasunnot eivät tule lapsiperheiden käyttöön.

Myös vapaarahoitteisessa omistus- ja vuokra-asuntokohteissa tulee olla riittävä määrä perheasuntoja, vaikka hitas-omistusasunnot ovatkin lähempänä keskituloisen perheen ostokykä.

Perinteisten ydinperheiden määrä kuitenkin vähenee jatkuvasti ja ydinperheen rinnalle on syntymässä uusien perhemuotojen kirjo mm. uusioperheet ja monen sukupolven perheet.

Uusioperheissä lapsia on usein enemmän kuin perinteisissä ydinperheissä. Näissä uusioperheissä kaikki perheeseen kuuluvat eivät aina asu samassa paikassa. Lähinnä lasten vuoro-, viikonloppu- ja satunnainen asuminen tekevät perheen koosta kausiluonteista ja muuttuvaa.

Perhemuotojen monipuolistuminen koskee myös sukupolviasumisen uusia muotoja. Aikuistuvat lapset on yksi näistä ryhmistä. Väestön ikääntymisen ja muuttoliikkeen takia myös isovanhempien tarvitsema väliaikainen tai pysyvä asuminen seuraavan sukupolven luona lisääntyy.

Näihin uudentyypisiin haasteisiin tulisi kiinnittää huomiota ns. normaalituotannon ohella, jotta asuntojen tilajakauma vastaisi mahdollisimman hyvin muuttuvaa kysyntää.

ATT kehittää uusia asumiskonsepteja myös uusille perhetyypeille. Ensimmäinen yhteisöllinen, pientiloilla joustavaksi tehdyt asunnot ns. ATT City-talo on rakenteilla Helsingin Kalasatamaan.

Yhteistyö erityisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja asunto-osaston kanssa on tärkeää, jotta asuntotyyppistöä voidaan edelleen kehittää asukaskokemusten kautta ja jotta asukasvalinnat voidaan kohdentaa mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti.



## Kaupungin eri hallintokuntien yhteistyötä asuntotuotannon prosessien sujuvoittamiseksi

Asuntotuotannon prosessin kuvaaminen ja sen sujuvoittaminen raakatonttimaasta asunnoksi on oleellinen keino parantaa mahdollisuuksia saavuttaa MA-ohjelman määrällisiä ja laadullisia tavoitteita.

Kaupungilla on keinoja parantaa prosessia ja löytää hintoihin vaikuttavia yksittäisiä tekijöitä. Monista laadullisista, hyvistäkin tavoitteista on tullut ohjeita ja myöhemmin kaupungin omia määräyksiä, joita ei voida enää kohdekohtaisesti tulkita esim. asuintalon sijainti tai asumiskonseptin vaatimukset huomioiden.

Tällaisia kustannuksiin selkeästi vaikuttavia määräyksiä autopaikkojen lisäksi ovat mm. kaavojen yhteistilamääräykset. Yhteistilojen määrä on viimeisten kymmenen vuoden aikana enemmän kuin kaksinkertaistunut, kun tarkoitetaan yhteistilojen pinta-alan suhdetta asuntopinta-alaan.

Erityisesti tämä rasittaa pienten kohteiden, kuten täydennysrakentamiskohteiden taloutta. Pienissä kohteissa yhteistilamäärä voi nousta jopa 20 prosenttiin asuinpinta-alasta, johtuen määräysten mitoitusohjeista.

Prosessiin liittyvänä käytännön ongelmana voidaan mainita myös tonttien maaperään ja pohjavesiolosuhteisiin liittyvät ongelmat sekä meluhaitat. Tulisi pystyä kehittämään selkeä toimintajärjestelmä esim. nuhjaantuneen maan ja ohjearvon ylittävän, mutta kynnyksarvon alittavan likaantuneen maan läjitykselle.

Asuntotuotantotoimikunta ehdottaa työryhmän asettamista kuvaamaan asuntotuotantoketjua, sen ongelmakohtia erityisesti kohtuuhintaisen ja laadukkaan asuntotuotannon näkökulmasta. Tarkoituksena olisi löytää normitalkoiden hengessä koko tuotantoprosessia nopeuttavia ja tehostavia sekä myös kustannuksia alentavia toimenpiteitä, jotta laadukas, kohtuuhintainen ja asukaslähtöinen helsinkiläinen asuntotuotanto olisi tulevaisuudessakin mahdollista.

### Asuinrakentamisen laatu ja kehittäminen

Monipuolinen asuntotyypistö, asuntojen kehittäminen asukaslähtöisesti, muuttuvan yhteiskunnan tarpeet huomioiden, rakennusten energiatehokas ja teknisesti kestävä sekä hyvä ulkoarkkitehtuuri tukevat kaupungin yleistä kehitystä ja menestystä eri sektoreilla.

Omaleimainen ja tasapainoinen urbaaniympäristö tulee olla Helsingin kaupungin vetovoimatekijä myös tulevaisuudessa. Siihen MA-ohjelma antaa hyvät puitteet.



21.12.2011 Pöydälle

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Henna Helander, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32399  
henna.helander(a)att.hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus 5.1.2012

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Asuntotuotantotavoitteet kaupungin talouden näkökulmasta

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että maankäytön ja asumisen toteutusohjelmalla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin. Toteutusohjelmalla on vaikutusta rakennettuun ympäristöön sekä sosiaaliseen ja taloudelliseen kaupunkirakenteeseen ja kaupungin talouteen.

Toteutusohjelman maapolitiikan tavoitteena on, että tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään kolmen vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakautuksen mukaan. Tavoitteena on, että kaupunki luovuttaa vuosittain asunto-tuotantoon tontteja 325 000 kem<sup>2</sup>. Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että talousarviossa 2012 kiinteistöviraston sitova tavoite on luovuttaa asuntorakennusoikeutta 225 000 kem<sup>2</sup>. Taloussuunnitelmavuodelle 2013 tavoite on 235 000 kem<sup>2</sup> ja vuodelle 2014 tavoite on 250 000 kem<sup>2</sup>.

Talousarviossa ja -suunnitelmissa kaupungin kasvun tarpeet on turvattu osoittamalla asuntotuotannon edellyttämälle esirakentamiselle, infrastruktuurille ja alueiden palvelurakentamiselle tarvittavat investointimäärärahat sekä ohjaamalla hallintokuntien ja virastojen toimintaa sitovien ja muiden toiminnallisten tavoitteiden avulla siten, että asuntotuotannon tavoitteet toteutuvat.

Asuntotuotannon tavoitteesta 30 % sijoittuu täydennysrakentamisalueille, joten aluerakentamisprojektialueiden ulkopuolelle sijoittuvalla rakentamisella on tärkeä merkitys asuntotuotantotavoitteen saavuttamisessa. Kun täydennysrakentaminen kohdistuu usein alueille, jotka edellyttävät kallista esirakentamista ja mittavia yhdyskuntateknisten laitteiden ja johtojen siirtoja, on asuntotuotannon käynnistäminen näillä alueilla sopeutettava kaupungin talouden mahdollisuuksiin. Investointitalouden suunnittelua ja mahdollisesti tarpeellista alueiden priorisointia varten





olisi ohjelmassa määriteltävä täydennysrakentamisalueet luonnoksessa esitettyä tarkemmin.

Kaupungin maaomaisuudesta saatavat myyntitulot ovat asuntotuotannon edellyttämien investointien kannalta rahoituksellisesti tärkeitä vuokratonttien kohtuullisen tuottotavoitteen ohella. Vuokratonttien yhteydessä tulisi tarkastella myös nk. kynnysrahan käyttöönottoa ja vuokrien perimistä etukäteen. Tällä tavoin saataisiin osaltaan rahoitettua alueiden rakentamisen alkuvaiheeseen sijoittuvia kalliita investointeja.

#### Asuntotarjonnan vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

Maankäytöllä ja asuntotarjonnalla vaikutetaan olennaisesti yritysten toiminta-edellytyksiin sekä työvoiman saatavuuteen ja liikkuvuuteen. Talous- ja suunnittelukeskus katsookin, että maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa ja sen seurannassa tulee ottaa huomioon myös elinkeinopoliittiset vaikutukset.

Yritysten kilpailukyky työvoimasta heikkenee, kun asumisen hinta nousee yritysten palkanmaksukykyyn nähden liian korkeaksi. Jo tällä hetkellä on nähtävissä, että asumisen kalleus ja kohtuuhintaisten (vuokra-, omistus- ja ns. välimuotoa edustavien) asuntojen puute vaikeuttavat työvoiman saantia erityisesti pienipalkkaisilla palvelualoilla. Erityisesti tämä tulee korostumaan, jos työperäistä maahanmuuttoa pystytään edistämään tavoitteiden mukaisesti.

Asumisen korkean hinnan ja riittämättömän asuntotarjonnan seurauksena monet työntekijät sekä yrityksissä että julkisella sektorilla joutuvat valitsemaan asuinpaikkansa yhä kauempaa Helsingistä. Tämä vaikuttaa negatiivisesti veropohjaan ja sitä kautta kaupungin kilpailukykyyn.

Talous- ja suunnittelukeskus katsookin, että maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012:ssa esitetyt keinot asumisen hinnan hillitsemiseksi on syytä käyttää mahdollisimman täysimääräisesti. Yhtenä olennaisena tekijänä on kaavoituksen joutuisuus ja riittävä kaavavaranto. Tämän lisäksi kaupungin omaan tuotantoon osoitettavien rakentamiskelpoisten tonttien riittävydestä tulee huolehtia. Kilpailua asuntorakentamisessa tulee pyrkiä lisäämään tarjoamalla toteuttamismahdollisuuksia myös pienille ja keskisuurille toimijoille nykyistä enemmän. Lisäksi on tärkeää, että kaupunki omilla toimenpiteillään mahdollistaa myös erilaisten asuntojen pienimuotoisen tuottamisen.

Kaupungin oman asuntotuotannon osalta vuosittaisen 5 000 uuden asunnon tuotantotavoitteen toteutumisen varmistaminen mahdollisimman täysimääräisenä on tärkeää. Valtion tukeman



vuokratuotannon taso tulee toteuttaa sovitun tason mukaisesti. Lisäksi on käytettävä kaikki mahdolliset keinot toteuttaa myös kohtuuhintaista omistusasuntorakentamista.

Täydentävän kaavoituksen ja täydennysrakentamisen osalta tulee pyrkiä MA 2012 -ohjelman mukaisesti kokonaistarkasteluun yksittäisten suunnittelukohteiden erikseen tarkastelemisen sijaan. Asumisen lisäämisen yritysalueilla tai niiden välittömässä läheisyydessä tulee perustua tarkkaan arviointiin siitä, mi-ten yritysten toimintaedellytykset ja toimintaympäristö tämän seurauksena muuttuvat. Yritystoiminnalle epäedullisia ratkaisuja tulee välttää.

Uusien alueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota sekä julkisten että yksityisten palvelujen toisaalta oikea-aikaiseen ja toisaalta tarkoituksenmukaiseen sijoittumiseen alueille. Elinkeinopoliittisesti on tärkeää varmistaa erilaisten palveluyritysten mahdollisuudet sijoittua sinne, missä asuntotuotantoa kasvatetaan. Tällä on merkitystä paitsi palvelujen saatavuuden myös ympäristön kannalta. Ns. kivijalkaliiketilat mahdollistavat parhaimmillaan monipuolisen lähipalvelujen tarjonnan. Niiden toteutuminen edellyttää kuitenkin sitä, että jo suunnitteluvaiheessa tunnistetaan mm. tarkoituksenmukainen mitoitus ja eri palvelutoimintojen tiloille asettamat vaatimukset. Lisäksi on tärkeää kehittää uudenlaisia toimintamalleja, joilla turvataan sekä alueen asukkaiden palvelut että yritysten liiketaloudelliset intressit.

Kaupungin kilpailukyvyyn kannalta on ensisijaista, että kaupungin verotuloja pyritään yksiselitteisesti kasvattamaan. Tämän vuoksi on välttämätöntä huolehtia siitä, että veronmaksukykyisille asukkaille on tarjolla riittävästi kooltaan ja hallintamuodoiltaan monipuolista asuntotarjontaa. Kaupungistumisen myötä asuntoihanteet ja asukkaiden tarpeet muuttuvat. Lapsiperheiden ihanne tulevaisuudessa voi hyvinkin liittyä ekologisuuteen ja saavutettavuuteen. Eri asukasryhmien tulevaisuuden tarpeet tuleekin analysoida huolellisesti, jotta asuntotarjonta vastaisi jatkossa paremmin niin yksineläjien kuin perheidenkin muuttuviin tarpeisiin. Erityisesti veronmaksukykyisten lapsiperheiden muutttoa pois Helsingistä voidaan ehkäistä ainoastaan huolehtimalla siitä, että tarjolla on riittävästi kohtuuhintaisia tilavia asuntoja myös lapsiperheille. Nykyinen määritelmä perheasunnon koosta ei välttämättä vastaa perheiden todellista asumisväljyyden tarvetta nykypäivänä.

Osaavan työvoiman saatavuuden kannalta on olennaista edistää myös opiskelijoiden asumismahdollisuuksia Helsingissä. Kaupunki on elinkeinopoliittikan kehittämisvalinnoissaan painottanut Helsingin kehittämistä viihtyisänä opiskelijakaupunkina.



Uudenlaisten ympäristö- ja energiateknologioiden käyttöönottoa kaupungissa tulisi edistää ja näin lisätä alan yritysten liiketoimintamahdollisuuksia. Helsingin tulisivin lisätä yhteistyötä yritysten ja tutkimus- ja kehittämistahojen kanssa asuntorakentamisen kokeilu- ja kehittämishankkeissa

#### Asuntopolitiikan yhteisvastuullisuus pääkaupunkiseudulla

Helsingin seutu ja erityisesti pääkaupunkiseutu muodostavat yhtenäisen asuntomarkkina-alueen, jossa asuntotarjonnan rakenteella on suuri merkitys koko seudun ja yksittäisten kuntien menestykseen. Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaan tulisi lisätä vertaileva tarkastelu pääkaupunkiseudun asuntotuotannon tavoitteista ja toteutumasta.

MAL-neuvottelukunta on tammikuussa 2008 hyväksynyt Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelman (MAL-2017). Asunto-tuotannon keskimääräinen vuosittainen tavoite 12 000 – 13 000 asuntoa perustuu 19.6.2007 hyväksytyyn kaupunkiseutusunnitelmaan. Ohjelmassa on asetettu määrällisten asuntotuotantotavoitteiden lisäksi seudullisen yhteisvastuullisen asuntopolitiikan tavoitteet.

Valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan välinen aiesopimus asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseksi allekirjoitettiin 18.1.2008. Tuossa yhteydessä sovittiin seudullisen yhteisvastuullisen asuntopolitiikan toteuttamisesta mm. siten, että kaikki seudun kunnat sitoutuvat asuntotuotannossaan vuosittain 20 prosentin aravuokratuotanto-osuuteen.

Helsingin MA-ohjelma 2008 – 2017 noudattaa sekä kokonaistuotannossa että aravuokratuotanto-osuudessa aiesopimusta. Vantaan asunto-ohjelma on laadittu vuosille 2009 – 2017, ja ohjelman toimenpiteet ajoittuvat valtuustokaudelle 2009 – 2012. Ohjelman tarkistus tehdään siis mahdollisesti seuraavan valtuustokauden alussa vuonna 2013. Myös Vantaa on asuntotuotantotavoitteessaan sitoutunut aiesopimuksen kautta tuotantotavoitteisiin jo vuodesta 2008 alkaen.

Espoossa ei ole erillistä asunto-ohjelmaa, vaan asuntotuotantotavoitteet määritellään vuosittaisessa taloussuunnitelmassa valtuuston asettamina valtuustokauden tavoitteina. Teknisen ja ympäristötoimen taloussuunnitelmaan on kirjattu tavoitteeksi luoda edellytykset 2 500 asunnon vuosituotannolle, josta 20 % on valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

Aiesopimuskauden 2008-2011 asuntotuotannon tavoitteet ja toteutunut tuotanto Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla. Vuoden 2011 luku on arvio.

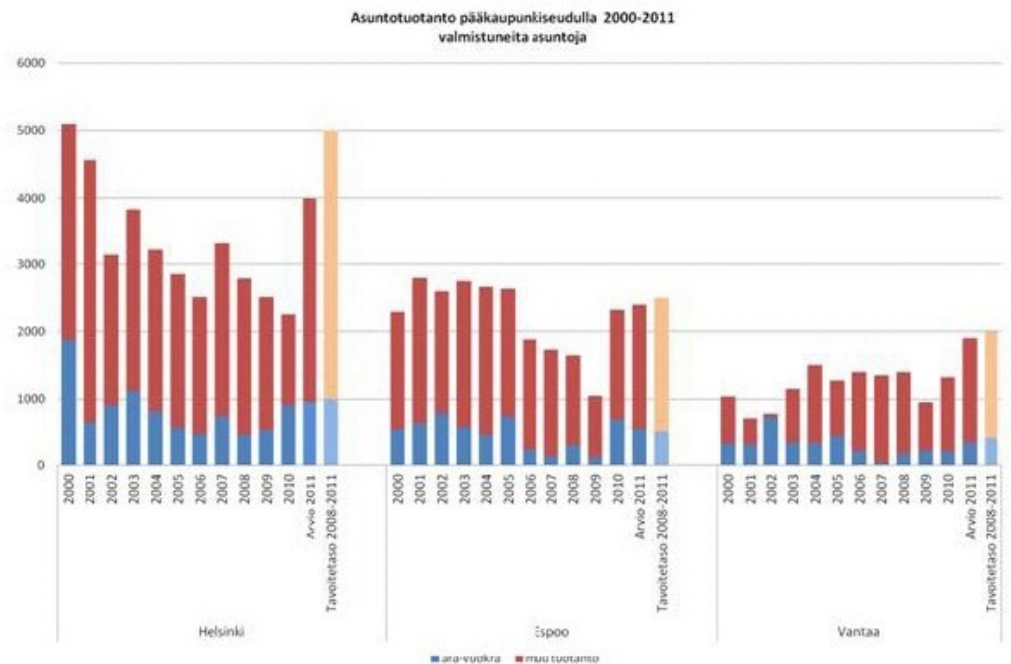


	Asunto- tuotantotavoite vuodessa	Toteutunut asuntotuotanto keski- määrin vuo- dessa	ARA- vuokratavoite vuodessa	Toteutunut ara- vuokratuo- tanto keski- määrin vuo- dessa	Aravuokra- tuotannon osuus 2008 - 2011 ko- konaistuot- annosta
Helsinki	5 000	2 890	1 000	708	25,0
Espoo	2 500	1 444	500	411	22,0
Vantaa	2 000	1 397	400	230	17,0

Pääkaupunkiseudun asuntotuotantolukuja tarkasteltaessa voidaan todeta, että Helsingissä kokonaisasuntotuotanto on jäänyt eniten jälkeen aiesopimuksessa sovitusta tasosta. Huomattavaa on kuitenkin, että aravuokratuotannon osuus on nykyisellä aiesopimuskaudella 2008 – 2011 ollut Helsingissä 20 prosentin tavoiteosuutta huomattavasti suurempi, 25 prosenttia.

Vantaalla ja Espoossa vuosittainen asuntotuotanto on taantumavuoden 2009 jälkeen nousemassa hyvin lähelle tavoitetasoa. Vantaalla aravuokratuotantoa on toteutunut vuosina 2008 – 2011 kuitenkin vain hieman yli puolet määrällisestä tavoitteesta. Myös aravuokratuotannon osuus kokonaistuotannosta on jäänyt jälkeen tavoitteesta, 17 prosenttiin. Espoossa aiesopimuskaudella 2008 – 2011 aravuokratuotannon osuus valmistuneista asunnoista on 22 %.

Valmistuneet asunnot Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla vuosina 2000-2010 sekä ennuste vuodesta 2011





Tavoiteltaessa seudullista yhteisvastuuta asuntopolitiikassa tulee Helsingin seudun kuntien sitoutua pitkäjänteiseen ja aluerakennetta tasapainottavaan asuntopolitiikkaan. Helsingin näkökulmasta keskeistä yhteisvastuullisuudessa on pääkaupunkiseudun suurten kaupunkien sitoutuminen yhteisiin tavoitteisiin. Pääkaupunkiseutu ei voi kehittyä tasapainoisesti, jos kaikki kunnat eivät ota yhtä suurta vastuuta asuntotuotannon monipuolisuudesta sekä erilaisten asukasryhmien asumismahdollisuuksien turvaamisesta. Ara-vuokratuotannon osuuden tulisi olla kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa samalla tasolla.

Talous- ja suunnittelukeskus katsoo, että asuntotuotannon hallintasuhde- ja rahoitusmuoto-jakauman säilyttäminen ennallaan (20 % ara-vuokra, 40 % välimuoto, 40 % säätelemätön) olisi luontevaa. MA-ohjelman luonnoksessa ara-vuokratuotannon osuus on opiskelija- ja nuorisoasunnot mukaan lukien 25 %. Naapurikunnissa ara-vuokratavoite on 20 %. Aiempi jakauma on ottanut hyvin huomioon erilaisia asumistarpeita ja mm. tarjonnut kohtuuhintaisia asumisvaihtoehtoja ara-vuokratuotannon ohella vastaamalla asumisoikeus- ja hitas-asuntojen suureen kysyntään. Opiskelijoille ja nuorisolle sekä muille erityisryhmille kohdennettu ara-vuokratuotanto on tärkeää ja voidaan nykyiseen tapaan sisällyttää valtion tukemaan 20 %:n vuokra-asuntotavoitteeseen. Nykyisellä hallintasuhde- ja rahoitusmuotojakaumalla voidaan saavuttaa kaupunginosien monipuolinen asukasrakenne ja samalla mahdollistaa kaupungin talouden kestävä pohja.

Lopuksi talous- ja suunnittelukeskus korostaa, että kohtuuhintaisten asuntojen lisäksi tarvitaan asumisen korkeaa laatua, monipuolisia asumisvaihtoehtoja sekä työpaikkojen ja palvelujen hyvää saavutettavuutta, jotta Helsinki säilyttäisi asemansa vetovoimaisena asuinpaikkana kaikkien ammattiryhmien keskuudessa.

Lisätiedot

Rinkineva Marja-Leena, elinkeinojohtaja, puhelin: 09 310 2505  
marja-leena.rinkineva(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 16.12.2011 § 684

Pöydälle 13.12.2011

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2012 luonnoksesta seuraavan lausunnon:



MA-ohjelmassa on esitetty laajasti kaupungin maankäyttöön liittyviä tavoitteita asumisen näkökulmasta. Visio pitää sisällään tärkeitä tavoitteita liittyen uusien asuntojen rakentamiseen, nykyisten asuntojen parantamiseen sekä asuinympäristön ja arjen laatuun. Rakennusviraston tehtävät liittyvät moniin ohjelman aiheista.

## Maankäyttö

MA-2012 ohjelman luonnoksen ja seuraavan valtuustokauden 2013–2016 aikana laadittavan yleiskaavan yhtenevänä tavoitteena on asuinalueiden tiivistäminen. Tiivistämisellä on vaikutuksia yleisiin alueisiin ja niiden palveluihin, kuten esimerkiksi asukkaiden ajoneuvojen pysäköintiin, katuverkoston toimivuuteen ja viheralueiden palveluiden määrään, laatuun ja saavutettavuuteen.

Eräänä yleiskaavan tavoitteena mainitaan monikeskuksinen kaupunki. Jotta tämä päämäärä toteutuisi ollen kestävä sekä taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti, vaatii se investointeja raideliikenteen lisäksi myös toimivaan muuhun joukkoliikenteeseen ja -katuihin, pyöräilyyn ja jalankulkuun.

Taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävä kaupungin luomisessa korostuvat yhteistyöverkostot ja uusien ratkaisuiden mahdollistaminen. Yleisten töiden lautakunnan mielestä rakennusviraston merkitys sekä suunnitteluun osallistuvana asiantuntijana että toteuttajana on avainasemassa pyrittäessä näihin tavoitteisiin.

MA-2012 ohjelman luonnoksessa mainitaan, että Helsingissä on havaittavissa kaupunginosien eriarvoistumista, jota pyritään korjaamaan täydennysrakentamisella. Eriarvoistumisen pysäyttämiseksi on tärkeää luoda toimivia käytäntöjä asuinympäristön, joka muodostuu sekä julkisesta että yksityisestä ympäristöstä, toteuttamiseksi ja kunnossapidämiseksi. Pelkällä asuntorakentamisella ei aikaansaada viihtyisää kaupunkia. Hyvä kaupunkiympäristö katuineen ja viheralueineen ei saa vaarantua täydennysrakentamisen vuoksi myöskään viereisissä kaupunginosissa, jonne rakentaminen ei yllä. Kaupunkirakennetta tiivistettäessä olevien lähivirkistysalueiden merkitys kasvaa, joten niiden säilyminen ja kehittäminen sekä viheryhteyksien jatkuvuus tulee turvata. Olemassa olevan kaupunkiympäristön omaleimaisuus, viihtyisyys tai kulttuuriarvot eivät saa vaarantua.

Tiivistäminen lisää katu- ja viheralueiden käyttöä ja niiden rakentamisen ja hoidon laatuvaatimuksia. Käyttöpaineen ohjaus ja jakaminen tasaisesti täydennysrakennettaessa edellyttää laajempaa katu- ja viheralueverkoston tarkastelua kuin varsinaisen kohdealueen.



Rakentamisen aiheuttamiin muutoksiin on varauduttava myös kohdealueen vaikutuspiirissä olevilla alueilla.

Myös viheralueiden ja muun julkisen kaupunkiympäristön jatkuva kehittäminen, kunnostus ja hoito vähentää eriarvoistumista. Nämä alueet ovat kaikille avoimia ja omalta osaltaan mahdollistavat monipuolisen asukasrakenteen tasapuolisesti eri kaupunginosissa. Tämä edistää myös toiminannallisesti eheän kaupungin kehittämistä. Vajaasti rakennetut tontit on pidettävä alueen omistajan taholta asiallisessa kunnossa siihen asti kun tontti rakennetaan kaavan mukaisesti.

Ekologinen ja energiatehokas rakentaminen kytkeytyy tiiviisti yleisiin alueisiin. Esimerkiksi hulevesien hyödyntäminen viheralueiden ylläpidossa ja kaupunkiympäristön kasvillisuuden oikeanlainen sijoittaminen suotuisan mikroilmaston luomiseksi edistävät näitä tavoitteita.

Kävely- ja pyörätieverkoston jatkuva kehittäminen yhdessä toimivan joukkoliikenteen kanssa korostuvat myös rakennusviraston tavoitteissa ja ohjelmissa. Yleisten töiden lautakunnan mielestä näiltäkin osin toimivan kaupungin hoitaminen ja vaaliminen taloustilanteen ailahteluista huolimatta turvaa tasapuolisesti kaupungin kehittymisen ja omalta osaltaan estää eri kaupunginosien eriarvoistumista.

Uusien asuinalueiden, kuten Jätkäsaari, Kalasatama, kruunuvuorenranta ja Östersundom, suunnittelu ja rakentaminen luovat paineita hyvän kaupunkiympäristön suunnitteluun, toteuttamiseen ja hoitoon. Yleisten alueiden osalta tavoitteiden saavuttaminen edellyttää kaupungin sisäisten prosessien tarkistamista. Jotta suunnittelu ja toteuttaminen pysyvät alueiden rakentamisen aikataulussa, tulee maankäytön suunnittelun prosesseja pyrkiä keventämään ja nopeuttamaan. Tavoitetta 13 tulee täydentää siten, että selvitetään mahdollisuus vähentää taloyhtiöille kaavoituksessa asetettuja velvoitteita ja säädellä niitä alueittain.

Tavoitetta 6 tulee täydentää siten, että yksittäisen rahoitustyyppin rakentamisen viivästyminen ei saa johtaa muiden rahoitustyyppien hidastamiseen, vaan niitä päin vastoin tulee kiirehtiä, jotta määrällisessä tavoitteessa pysytään.

Tavoitteeseen 9 tulee lisätä, että perinteisen kantakaupungin lähialueita kehitetään tiivistyvänä kantakaupunkina tavoitteena kaupunkimainen rakennustapa ja sitä tukeva liikenne- sekä palveluverkko ja tarvittavat viheralueet.

## Esteettömyys

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Rakennuspaikka, sen ympäristö ja maaston muodot luovat lähtökohdat esteettömän asuinalueen suunnittelulle. Kaavoitusvaiheessa voidaan vaikuttaa tulevien rakennusten tarkoituksenmukaiseen sijoitteluun ja kaavamääräyksillä sekä rakentamistaohjeella luoda edellytykset esteettömän alueen rakentumiselle. Rakennuslainsäädäntöön on kirjattu monia kohtia, jotka edellyttävät esteettömiä asuin- ja toimimisympäristöjä, mutta kohtien tulkinnanvaraisuus on hidastanut esteettömyyden toteutumista.

Yleisten töiden lautakunnan hyväksymien Helsingin kaupungin esteettömyyslinjauksien (15.11.2011) mukaisesti tulisi esteettömyys liittää yhdeksi seurattavaksi mittariksi Maankäytön ja asumisen ohjelmaan. Esteettömyyslinjauksissa on tarkemmin määritelty seurattavat osa-alueet.

Esteettömyyskriteerit (voimassa olevat esteettömyys- ja rakentamistaohjeet) otetaan käyttöön yleis- ja asemakaavoituksessa sekä niihin liittyvissä ohjeissa: katutilojen mitoitus, rakennusten ja katujen väliset suhteet sekä esteettömyysvaatimusten aiheuttamat vaikutukset pihojen kokoon (mm. miten sisäänkäyntien esteettömyys toteutetaan, jos rakennus sijoitetaan kiinni katulinjaan). Kaavoitukselle laaditaan ohje esteettömyyden näkökohtien huomioimisesta.

Yleis- ja asemakaavoituksen yhteydessä tehtävää esteettömyysuunnittelua korostetaan ja kaavaselostukseen lisätään oma kohta esteettömyydelle.

Uusilla kaava-alueilla määritellään kaavasuunnittelun yhteydessä ne alueet, reitit ja kohteet, joilla edellytetään esteettömyyden erikoistason, esimerkiksi vanhusten palvelutalon sijoittelussa tulee erityisesti huomioida esteettömyys. Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa tulee huomioida esteettömään liikkumiseen tarvittavan tilan varaaminen. Erikois- ja perustason kriteerit on määritelty SuRaKu- projektissa ja ne toimivat pohja-aineistona Helsingin kaupungin esteettömyysuunnitelmassa

Liikkumisesteisten selviytyminen joukkoliikenteeseen tukeutuvassa kaupunkirakenteessa tulee ottaa huomioon. Liikkumisesteisille varatut pysäköintipaikat tulee turvata kaavoitusvaiheessa. Tavoitteeseen 15 tulee lisätä liikkumisesteisille tarkoitettujen pysäköintipaikkojen tarve.

Luonnoksessa todetaan, että esteettömyysmääräykset eivät saa asettaa rajoituksia monimuotoiselle asumiselle. Mahdolliset ristiriidat monimuotoisen asumisen ja esteettömän asumisen välillä eivät ilmene luonnoksesta. Esteettömästä rakentamisesta on olemassa määräykset, joita pitää noudattaa.





Esteettömyystavoite tulee sisällyttää rakennusten tontin vuokraus- ja luovutusehtoihin. Esteettömyyden toteuttamisedellytyksistä tulee huolehtia myös kaavoituksessa sekä alue-, liikenne- ja rakennussuunnittelussa.

Asuinympäristön esteettömyyden osalta yhteistyötä elinkeinoelämän kanssa lisätään (reitti kulkee esimerkiksi kauppakeskuksen tai muun palvelun kautta).

#### Energiansäästö

Kaupunginvaltuuston hyväksymä energiansäästötavoite on kunnianhimoinen ja tärkeä tavoite. Sen toteutumisen seuraaminen ja käytäntöjen kehittäminen, etenkin nykyisen rakennuskannan energiatalouden parantamiseksi vaatii yhteistyön tiivistämistä hallintokuntien välillä.

#### Käsittely

16.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä lisäsi päätösehdotuksen kappaleen 6 loppuun seuraavan tekstin " Kaupunkirakennetta tiivistettäessä olevien lähivirkistysalueiden merkitys kasvaa, joten niiden säilyminen ja kehittäminen sekä viheryhteyksien jatkuvuus tulee turvata. Olemassa olevan kaupunkiympäristön omaleimaisuus, viihtyisyys tai kulttuuriarvot eivät saa vaarantua."

Esittelijä lisäsi päätösehdotuksen kappaleen 11 loppuun seuraavan tekstin " Tavoitetta 13 tulee täydentää siten, että selvitetään mahdollisuus vähentää taloyhtiöille kaavoituksessa asetettuja velvoitteita ja säädellä niitä alueittain."

Esittelijä lisäsi päätösehdotuksen kappaleen 11 jälkeen kaksi uutta kappaletta, jotka kuuluivat seuraavasti:

"Tavoitetta 6 tulee täydentää siten, että yksittäisen rahoitustyyppin rakentamisen viivästyminen ei saa johtaa muiden rahoitustyyppien hidastamiseen, vaan niitä päin vastoin tulee kiirehtiä, jotta määrällisessä tavoitteessa pysytään."

Tavoitteeseen 9 tulee lisätä, että perinteisen kantakaupungin lähialueita kehitetään tiivistyvänä kantakaupunkina tavoitteena kaupunkimainen rakennustapa ja sitä tukeva liikenne- sekä palveluverkko ja tarvittavat viheralueet."

Esittelijä lisäsi päätösehdotuksen kappaleen 8 loppuun seuraavan tekstin " Vajaasti rakennetut tontit on pidettävä alueen omistajan taholta



asiallisessa kunnossa siihen asti kun tontti rakennetaan kaavan mukaisesti. "

13.12.2011 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jaakko Haapanen, arkkitehti, puhelin: 310 38607  
jaakko.haapanen(a)hel.fi  
Jussi Luomanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 38626  
jussi.luomanen(a)hel.fi  
Pirjo Tujula, projektinjohtaja, puhelin: 310 38410  
pirjo.tujula(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 15.12.2011 § 642

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012 -luonnoksesta seuraavan lausunnon:

Yleistä

Kaupunginvaltuuston helmikuussa 2008 hyväksymässä Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa 2008 - 2017 (MA-ohjelma) on määritelty Helsingin kaupungin tämän hetken keskeisimmät asuntopoliittiset tavoitteet. MA-ohjelmaa on tarkennettu ja muutettu hyväksymisen jälkeen useaan otteeseen seurantaraporttien käsittelyn yhteydessä. MA-ohjelmasta seurantapäätöksineen on muodostunut varsin vaikeaselkoinen kokonaisuus, joten tavoitteiden selkeä ja mahdollisimman yksiselitteinen määrittely ja kuvaaminen ovat tarpeen. Nyt käsiteltävänä olevassa MA-2012 -luonnoksessa on selventämiseen pyritty ja kohtuullisesti onnistuttukin.

Tulevan 10 vuoden asuntotuotannolle asetettavat laadulliset ja määrälliset tavoitteet on MA-ohjelma 2012 -luonnoksessa jaettu 18 erilliseen tavoitteeseen. Voimassa olevaan MA-ohjelmaan nähden uusia tavoitteita ovat mm. maankäytölle asetettavat tavoitteet, jotka koskevat erityisesti kaavoitettujen tonttien (kaavavaranto) ja asuntotuotantoon varattujen tonttien määriä. Näiden tavoitteiden määrittelyä strategisella tasolla voidaan pitää positiivisena. Tavoitteita käsitellään jäljempänä tarkemmin.

MA-ohjelman 2012 -luonnos (jäljempänä ohjelmaluonnos) on kokonaisuudessaan liitteenä nro 1.



## Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet ja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma

### Määrällisistä tavoitteista yleisesti

Ohjelmaluonnoksen mukaan asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena pidettäisiin edelleen 5 000 asunnon vuotuista tuotantoa. Tästä määrästä laskennallisesti noin 3 600 asuntoa toteutettaisiin kaupungin maalle, 400 asuntoa valtion maalle ja 1 000 asuntoa yksityiselle maalle. Kaupungin oman (Att:n) tuotannon tavoitteena olisi edelleen 1 500 asuntoa vuodessa.

Ohjelman tarkastelujakso on kymmenen vuotta eli 2012 - 2021. Valtiolla ei ole asuntotuotantoon soveltuvaa maata kuin noin 150 000 k-m<sup>2</sup>, joten se riittää 400 asuntoa/vuosi (n. 36 000 k-m<sup>2</sup>/vuosi) vauhdilla neljäksi vuodeksi tai kymmenessä vuodessa 170 asuntoon vuodessa. Yksityisen maan osalta tilanne lienee samankaltainen: 1 000 asuntoa/vuosi vauhtia ei voida kovin montaa vuotta jatkaa. Vasta Östersundomin alueen käyttöönotto voi tuoda lisää yksityistä maata asuntorakentamiseen. Jos 5 000 asunnon tavoitteeseen halutaan päästä, tulisi kaupungin maalle rakentaa 3 800 - 4 000 asuntoa vuodessa.

Helsingin kaupungissa asuntotuotanto on ollut viimeisen 10 vuoden aikana luokkaa noin 3 000 asuntoa vuodessa. Vain vuonna 2010 päästiin tätä merkittävästi korkeampiin lukuihin, johon keskeisenä syytä oli valtion elvytystoimet rakennusalan työllisyyden turvaamiseksi. Vaikka tulevien vuosien asuntotuotannon edellytykset ovatkin uusien projektialueiden rakentamisen käynnistymisen jälkeen hyvät, voidaan asuntotuotannolle asetettua 5 000 asunnon tavoitetta pitää erittäin haastavana. Tavoitteiden saavuttaminen edellyttäisi mm. tehokasta kaavoitusta, kunnallistekniikan ja muiden tonttien rakentamiskelpoisuuteen liittyvien toimenpiteiden nopeaa toteuttamista sekä suotuisaa taloudellista suhdannetta, korkeaa asuntojen kysyntää sekä alueellisesti ja rahoitus- ja hallintamuodoltaan monipuolista asuntotuotantoa.

### Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauman tavoitteet

Ohjelmaluonnoksessa määritellään koko asuntotuotannon jakauma seuraavasti:

”Vuosituotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoite on:

- 20 prosenttia tai vähintään 1 000 valtion tukemaa vuokra-asuntoa
- 20 prosenttia eli 1 000 asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntoa
- 20 prosenttia eli 1 000 hitas- ja osaomistusasuntoa
- 40 prosenttia eli 2 000 sääntelemätöntä asuntoa”



MA-ohjelmasta poiketen ohjelmaluonnoksessa opiskelija- ja nuorisoasunnot ja asumisoikeusasunnot on eriytetty omaksi ryhmäkseen, joiden osuus kokonaistuotannosta olisi 1 000 asuntoa vuodessa eli 20 % kaikista asunnoista. Näin ollen asumisoikeustuotanto on siirretty pois MA-ohjelman mukaisesta välimuodon osuudesta ja opiskelija-asunnot pois ARA-tuotannon osuudesta.

Uusi jaottelu tukee ns. normaalin ARA-tuotannon toteutusedellytyksiä, koska erityisryhmille suunnattua ARA-tuotantoa ei luettaisi ARA-tuotannon osuuteen, vaan sitä käsiteltäisiin omana ryhmänään. Tätä voidaan pitää perusteltuna mm., koska viime vuosien ARA-tuotanto on painottunut varsin voimakkaasti erityisryhmille ja normaalia ARA-tuotantoa on toteutunut kysyntään nähden hyvin vähän. Normaalin ARA-tuotannon määrän nostaminen tulevina vuosina on perusteltua korkean kysynnän lisäksi myös kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteiden tukemiseksi. Riittävä kohtuuhintainen vuokra-asuntotarjonta on välttämätöntä työvoiman liikkuvuuden turvaamiseksi.

Opiskelija- ja nuorisoasuntojen erottaminen normaalista ARA-tuotannosta omaksi ryhmäkseen on sinällään luontevaa, koska kyse on erityisryhmälle suunnatusta asumismuodosta, joka poikkeaa asuntoratkaisuiltaan ja asukaskunnaltaan huomattavasti normaalista ARA-tuotannosta. Sen sijaan asumisoikeustuotannon erottaminen välimuodon tuotannosta, johon jo nykyisellään kuuluu ARA-tuotannon ja sääntelemättömän asuntotuotannon välimaastoon sijoittuva säännelty asuntotuotanto, ei välttämättä ole kovin luonteva ratkaisu. Lisäksi opiskelija- ja nuorisoasunnoille ja asumisoikeusasunnoille esitetty 1 000 asunnon tuotantotavoite olisi suhteellisesti hyvin korkea verrattuna esim. Hitas-tuotannon tavoitteeseen.

Ohjelmaluonnosta kehitettäessä voisi olla järkevää tutkia vaihtoehtoa, jossa asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma säilytetään ennallaan (20 % ARA-vuokra, 40 % välimuoto, 40 % sääntelemätön), mutta opiskelija- ja nuorisoasuntojen osuus laskettaisiin kuuluvaksi välimuodon asuntotuotantoon. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen sijoittaminen välimuodon osuuteen olisi perusteltua ottamalla huomioon mm. se, ettei välimuotoon nykyisellään kuuluvia osaomistusasuntoja ja ns. välimallin vuokra-asuntoja todennäköisesti seuraavien vuosien aikana juurikaan toteudu. Näin ollen 2 000 asunnon laskennallinen vuotuinen asuntomäärä jakautuisi käytännössä Hitas-tuotantoon, asumisoikeustuotantoon sekä opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoon.

Selkeä pääpaino välimuodon tuotannossa on syytä tulevaisuudessa pitää Hitas-tuotannossa kohtuuhintaisen omistusasuntotarjonnan varmistamiseksi. Uusille kantakaupunkimaisille projektialueille toteutettaville Hitas-asunnoille on suuri kysyntä. Esimerkiksi



Jätkäsaaren ensimmäisiin Hitas-kohteisiin asuntojen hakijoita on ollut noin 1 000 - 2 000/kohde, eikä asunnoista kiinnostuneiden määrän voida arvioida ainakaan merkityksellisesti vähenevän myöskään tulevina vuosina.

ARA-tuotantona toteutettavien asuntojen tuotantotavoite on edelleenkin alhainen verrattuna kysyntään, mutta varsin korkea verrattuna aiempaan tuotantoon sekä todennäköisiin tuotantomahdollisuuksiin. ARA-tuotannon toteuttamiseen liittyy lukuisia haasteita, joista keskeisin lienee usein liian korkeiksi muodostuvat rakennuskustannukset. Korkeat rakennuskustannukset johtuvat mm. vaikeista pohjarakentamisolosuhteista, kalliista autopaikoituksesta ja muista kaavaratkaisuista sekä matalasuhdannetta lukuun ottamatta vaikeasta urakkatarjoustilanteesta jne. Tämän lisäksi ARA-tuotannon toteutusedellytyksiin vaikuttaa kaupungin tavoite luoda rahoitus- ja hallintamuotojakaumaltaan tasapainoisia alueita alueellisen segregaaation ehkäisemiseksi. Alueilla, joilla on jo nykyisin runsaasti ARA-vuokra-asuntoja, ARA-tuotannon toteuttamismahdollisuudet ovat siis usein varsin rajalliset.

#### Rahoitus- ja hallintamuotojakauma yksityisellä ja valtion maalla

Ohjelmaluonnoksessa todetaan valtion maalle toteutettavan asuntotuotannon tuotantojakaumasta seuraavaa:

”Helsingin kaupunki edellyttää, että valtio sitoutuu noudattamaan omalla ja myymällä maalla ohjelman mukaista asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa. Yksityisen maanomistuksen osalta jakauman toteutumista ohjataan maankäytösopimuksilla.”

Valtion maan osalta ohjelmassa esitettyä tavoitetta voidaan pitää hyvänä, vaikkakaan aiemmat kokemukset eivät ole rohkaisevia valtion maita hallitsevien yksiköiden luovuttaessa maitaan pääosin eniten tarjoaville. Valtion maan osuus kokonaistuotannossa on kuitenkin ollut melko vähäinen ja osuus tulee todennäköisesti pysymään alhaisena myös tulevaisuudessa.

Yksityisessä omistuksessa olevat tontit ovat myös pääsääntöisesti ohjautuneet markkinoiden mukaan vain kovanrahan tuotantoon. Vain matalasuhdanteessa rakennusliikkeiden huonoimpia tontteja on saatu ARA-tuotantoon, esim. nuorisoasunnoille.

Vain harvoissa kohteissa on mahdollisuus tehdä kaavoituksen yhteydessä yksityisten maanomistajien kanssa maankäyttö- tai aluevaihtosopimuksia, ja niissäkään ei aina ole mahdollista edellyttää esim. ARA-tuotantoa. Käytännössä maankäytösopimuksilla voidaan pyrkiä ARA-tuotannon toteutumiseen vain tilanteissa, joissa kaavoitetaan laajoja alueita yksityistä maata. Tällöin kaupunki voisi



esim. pyrkiä ottamaan maankäyttökorvauksen tonttimaana, jonka kaupunki voi myöhemmin luovuttaa ARA-tuotantoon.

Edellä mainittuun viitaten voidaankin todeta, ettei valtion tai yksityiselle maalle todennäköisesti tulevaisuudessa toteuteta juurikaan ARA - tuotantoa, joka asettaa paineita nostaa ARA-tuotannon osuutta kaupungin maalla.

#### Rahoitus- ja hallintamuotojakauman alueellinen määrittely

Alueellisten tuotantojakaumien osalta todetaan ohjelmaluonnoksessa seuraavaa:

”Projektialueilla ja täydennysrakentamiskohteissa jakauma määritellään tontinluovutuksen yhteydessä siten, että taataan kaupunkirakenteen monipuolisuus. Aluetasoinen jakauma valmistellaan virastojen välisenä yhteistyönä.”

Toisin kuin kaupungin aiemmissa asuntopoliittisissa ohjelmissa MA-ohjelmasta on puuttunut alueellisten tuotantotavoitteiden määrittely. Ohjelmaluonnoksen mukaan määrittely jätettäisiin nytkin tontinluovutusten, eli käytännössä tonttien varaamisen yhteyteen. On kuitenkin selvää, että pitkäntähtäimen tavoitteiden toteuttaminen edellyttää suunnitelmallisuutta, joten asemakaavoitusta ja tontinluovutusta varten tulee laatia selkeät alueelliset rahoitus- ja hallintamuototavoitteet. Tähän onkin projektialueilla hyvät mahdollisuudet. Ongelmallisempia ovat täydennysrakentamisalueet, joilla esim. ARA-tuotannon edellytykset tulee ratkaista pitkälti tapauskohtaisesti ottamalla huomioon tonttien sijainti esim. peruspiiratasolla ja tonttien sijoittuminen kaupunkirakenteeseen (tonttien lähialueet).

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa käsiteltäessä on syytä korostaa, että kokonaistavoitteisiin pääseminen edellyttää kaupungin maalle toteutettavalta asuntotuotannolta kokonaistavoitteesta poikkeavaa jakaumaa, koska ARA-tuotantoa toteutuu yksityiselle ja valtion maalle todennäköisesti hyvin vähän ja esim. Hitas-tuotanto toteutetaan pelkästään kaupungin maalle.

Koska valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa on monesti vaikea sijoittaa täydennysrakentamisalueille, tulisi suurilla projektialueilla ARA-tuotannon osuuden olla noin 25 - 30 %. Tavoite vastaa varsin pitkälle kaupungin 2000-luvun alun asuntopoliittista tavoitetta, jolloin ARA-tuotannon alueellisena ylärajana pidettiin 33 %:n osuutta. Tulevaisuudessa alueellisen ylärajan määrittelyssä tulee huomioida alueiden erityispiirteet. Esimerkiksi kantakaupunkimaisilla projektialueilla ARA-asuntokannan osuus voi lähtökohtaisesti olla esikaupunkien lähiöalueita korkeampi.



---

Asuntotuotannon määrällisten ja jakaumatavoitteiden edistäminen

Asemakaavoitus ja kumppanuuskaavoitus

Seuraavien vuosien asemakaavoituksella tulee olemaan ratkaiseva merkitys asuntotuotannon määrällisten sekä hallintamuotojakaumalle asetettävien tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Riittävän kaavoitetun tonttivarannon lisäksi laadittavien asemakaavojen tulee olla myös sisällöltään sellaisia, että ne luovat edellytykset kohtuuhintaiselle ja rakennusteknisesti riskittömälle rakentamiselle.

Asemakaavat tulee laatia ottamalla huomioon erityisesti kaavoitettavan alueen sijainnin asettamat taloudelliset ja muut realiteetit. Näin ollen asemakaavoja laadittaessa tulee huomioida mm. kaavoitettavalle alueelle rakennettavien asuntojen oletettu realistinen myyntihinta ja vuokrataso, jotka asettavat keskeisen rajoitteen sille, kuinka korkeaksi tonttien rakennuskustannukset voivat nousta, jotta hankkeet olisivat vielä toteutuskelpoisia. Mikäli esimerkiksi omistusasuntohankkeen rakentamiskustannukset ylittävät tai ovat hyvin lähellä oletettua asuntojen myyntihintaa, tontit eivät ole rakennuttajien ja rakentajien kannalta kiinnostavia ja tontit jäävät helposti toteutumatta tai niiden toteutus viivästyy merkittävästi. Vastaavasti ARA-asuntojen rakentamisen korkea hinta johtaa helposti kohtuuttomiin asumiskustannuksiin.

Asemakaavoituksessa tulisikin jatkossa kiinnittää erityistä huomiota asemaavasta ja sen määräyksistä aiheutuviin tonttien rakentamiskustannuksiin ja siihen, mikä on näiden suhde asuntojen markkinahintaan/-vuokraan. Myös kaupungin tonttihinnoittelussa huomioidaan edellä mainitut tekijät.

Asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden saavuttamista voidaan tukea tontinluovutuksella mm. kumppanuuskaavoitusta lisäämällä. Kumppanuuskaavoituksella voidaan pyrkiä parantamaan asemakaavojen taloudellisuutta ja teknistä toteutuskelpoisuutta. Kumppanuuskaavoitus mahdollistaa myös talosuunnittelun aloittamisen jo kaavoitusvaiheessa. Tällöin rakennusluvut ovat haettavissa heti asemakaavan voimaan tulon jälkeen, mikä nopeuttaa rakentamisen aloittamista. Kumppanuuskaavoituksen sujuvoittamiseksi on lisäksi kehitettävä itse kaavoitusmenettelyä Kruunuvuoren Borgströminmäen alueen kokemusten pohjalta.

Jotta kumppanuuskaavoituksella voidaan aidosti nopeuttaa asuntohankkeiden toteutumista, tulisi kaavoitetut tontit saada rakentamiskelpoiseksi viimeistään noin puolen vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että alueiden katu- ja infrasuunnittelu sekä tonttien esirakentamisen suunnittelu ja osin myös näiden toteuttaminen aloitetaan hyvissä ajoin



jo kaavoitusvaiheessa. Lisäksi tulee huolehtia siitä, että kadunrakentamiselle ja tonttien esirakentamiselle osoitetaan vuosittain riittävät määrärahat.

#### Asuntotuotannon edistäminen täydennysrakentamisalueilla

Projektialueiden lisäksi myös täydennysrakentamisalueilla tapahtuvalla rakentamisella tulee olemaan merkittävä rooli asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Kuten jo edellä on todettu, täydennysrakentaminen sijoittuu kuitenkin usein alueille, jolla ARA-tuotannon lisääminen ei välttämättä ole perusteltua.

Näille alueille tulisi toteuttaa välimuodon tuotantoa, joka saattaa kuitenkin erityisesti Hitas-tuotannon osalta osoittautua markkinoitavuudeltaan haastavaksi. Täydennysrakentaminen onkin usein varsin hidasta. Vaikeasti markkinoitavilla alueilla voitaisiin täydennysrakentamisen edistämiseksi ja asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden tukemiseksi harkita mallia, jossa kaupunki sääntelisi ainoastaan asuntojen ensimmäisen luovutuksen hinnan, jonka jälkeen asunnot olisivat asukkaiden vapaasti myytävissä (ns. ½-Hitas) ilman hinta- tai muuta sääntelyä.

Asuntojen jälleenmyynnin sääntelyn poistaminen todennäköisesti lisäisi kiinnostusta asuntoja kohtaan ja helpottaisi siten asuntojen markkinointia, joka puolestaan nopeuttaisi hankkeiden rakentamista. Menettely olisi lähtökohtaisesti perusteltu alueilla, joilla uudishankkeen arvioitu Hitas-hinta on lähellä alueen asuntojen markkinahintaa, eli alueilla, joissa ei ole odotettavissa merkittävää asuntojen arvonnousua. Menettelyä kokeiltiin onnistuneesti edellisen laman aikana mm. Kivikon, Viikin ja Vuosaaren alueilla.

#### Kaupungin oman tuotannon kehittäminen

Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että kaupungin tuotantotavoite olisi 1 500 asuntoa/vuodessa, joista 750 asuntoa olisi ARA-tuotantoa, 600 asuntoa välimuodon tuotantoa ja 150 asuntoa sääntelemätöntä tuotantoa. Kaupungin omalle tuotannolle asetettavat tavoitteet säilyisivät siten nykyisellään. Esitetyt tavoitteet merkitsevät käytännössä sitä, että Att vastaa lähes kokonaan kaupungin maalle rakennettavan ARA-tuotannon toteuttamisesta.

Kaupungin oman tuotannon osuus kokotuotannosta on syytä pitää korkeana, kuten ohjelmaluonnoksessa esitetään. Myös kaupungin tuotantotavoitteiden saavuttaminen on erittäin haastavaa mm., koska Att:n pääasialliseen tuotantoon, eli ARA-tuotantoon, hyvin soveltuvia tontteja on nykyisellään ja todennäköisesti myös tulevaisuudessa niukasti. Kiinteistötoimen, kaavoittajan ja Att:n välistä yhteistyötä onkin





tarpeen tiivistää ARA-tuotantoon soveltuvien tonttien löytämiseksi ja kaavoittamiseksi.

Edellä mainittu ns. ½-Hitas -malli voisi tukea hyvin erityisesti Att:n tuotantotavoitteita. Tällaiset hankkeet tulisi kuitenkin lukea Att:lle asetettuihin välimuodon tavoitteisiin, koska rakennuttajan kannalta hanke vastaa perinteistä Hitas-tuotantoa.

Att:n tuotannon kannalta yksi keskeinen ongelma on viime vuosina ollut kilpailukykyisten urakkatarjousten puute. Tämä on osaltaan johtanut siihen, että useiden hankkeiden aloituksia on jouduttu lykkäämään. Att:n toiminta perustuu tällä hetkellä kokonaisurakkakilpailutuksiin, joiden etuna esim. osaurakointiin verrattuna on rakennuttajan kannalta vähäinen työ määrä ja selkeät vastuusuhteet.

Kokonaisurakoinnin vaihtoehtona on kuitenkin viime vuosina rakennusosalalla yleistynyt osaurakoihin perustuva projektinjohtourakointi, jossa projektinjohtourakoitsija jakaa talonrakentamishankkeen useisiin pienempiin osaurakoihin, jotka kilpailutetaan erikseen. Koska suuret hankekokonaisuudet jaetaan pienempiin osiin, voivat myös pienemmät urakoitsijat osallistua tarjouskilpailuihin. Mallin etuina ovatkin erityisesti osaurakkakilpailuilla saavutettavat kustannussäästöt sekä joustavuus. Osaurakointiin perustuva toimintamalli edistää myös rakennusalan kilpailua. Mainittujen etujen vuoksi voisi olla perusteltua, että myös Att kokeilee tulevaisuudessa projektinjohtourakointia tai muuta osaurakoihin perustuvaa mallia omien asuntorakentamishankkeiden toteutuksessa.

Att:n urakkatarjoustilannetta voidaan pyrkiä parantamaan tulevaisuudessa myös tontinluovutuksen keinoin. Rakennusliikkeiden kiinnostusta Att:n järjestämiä urakkakilpailuja kohtaan voidaan pyrkiä lisäämään esim. siten, että kaupunki varaa vuosittain muutamia asuntotontteja Att:n urakkakilpailutuksissa pärjänneille rakennusliikkeille. Tässä mallissa kaupunki siis varaisi tontin/tontteja rakennusliikkeille, jotka ovat tiettyinä ajanjaksona, esim. kalenterivuoden aikana, voittaneet Att:n järjestämiä urakkakilpailuja. Mallin tulee kuitenkin perustua selkään pisteytysjärjestelmään tulkintaongelmien välttämiseksi ja rakennusliikkeiden yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Pisteytysjärjestelmässä tulisi esim. määrittää eri pisteet erikokoisille urakoille. Myös muista kuin voittaneista tarjouksista voisi saada etua, jos tarjous on ollut aidosti kilpailukykyinen ja lähellä voittanutta tarjousta. Tämä parantaisi todennäköisesti mallin kannustavuutta.

## Maankäytön tavoitteet

Ohjelmaluonnoksen mukaan kaavoituksen maankäytöllisenä tavoitteena on pitää kaavavaranto tasolla, joka mahdollistaa vähintään



viiden vuoden asuntotuotannon ohjelmassa määritellyn rahoitus- ja hallintamuotojakauman mukaan. Lisäksi vuosittain tulisi laatia asemakaavoja asuntotuotantoon 450 000 k-m<sup>2</sup>, eli noin 5 000 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Asemaakaavoitukselle asetettuja määrällisiä tavoitteita voidaan pitää sinänsä hyvinä. Kaavoitettujen tonttien varanto on syytä pitää korkeana, koska tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen on hidasta. Puhtaasti määrällisten tavoitteiden rinnalle kaavoitukselle tulee asettaa myös laadullisia tavoitteita, jotta laadittavat asemakaavat olisivat toteutuskelpoisia.

Ohjelmaluonnoksessa kiinteistötoimen osalta maankäytön tavoitteeksi on kirjattu seuraavaa:

”Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään kolmen vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallintamuotojakauman mukaan.

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja 325 000 kem<sup>2</sup>.

Jatketaan ja edistetään kaupungin eri hallintokuntien yhteistyötä asuntotuotannon suunnittelu- ja toteutusprosessin sujuvoittamiseksi. Kehitetään edelleen kumppanuuskaavoitusta.”

Kaupungin maalta tulisi mainitun tavoitteen mukaisesti olla varattuna tontteja kolmen vuoden tuotantoa vastaava määrä eli 10 800 asuntoa vastaavat tontit. Tontinvarauskanta onkin ollut viime vuosina tätä suuruusluokkaa. Toisaalta on kuitenkin syytä todeta, että varattuina olevista tonteista varsin suurta osaa ei ole saatu rakentamiskelpoiseksi varausaikana, joka on yleensä noin kaksi vuotta.

Tonttien luovutustavoite 325 000 k-m<sup>2</sup>/vuosi kaupungin maalta vastaa noin 3 600 asuntoa. Kuten ohjelmaluonnoksen taulukosta selviää, on asuntotontteja luovutettu vain noin 150 000 k-m<sup>2</sup>/vuosi vastaavasti. Luovutusten yli kaksinkertaistaminen ei liene mahdollista lähivuosina ja tuskin pysyvästi myöhemminkään. Luovutettavien tonttien määrän osalta olennaista ei ole kiinteistötoimen kyky luovutuksiin, vaan luovutettavan materiaalin eli rakennuskelpoisten tonttien puute. Kiinteistötoimen omilla keinoilla ei sille asettua luovutustavoitetta voida toteuttaa. Tavoite tulisikin ehkä selkeämmin asettaa yleistavoitteeksi eikä vain maapolitiikan otsikon alle.

Ohjelmaluonnoksessa todetaan edellä mainitun lisäksi, että kaupungin maapoliittisena tavoitteena on hankkia maata kaavoitettavaksi asuntotuotantoon, jolloin voidaan varmistaa maankäytön suunnittelu ja asuntotuotannon ohjaus kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Kaupungin maanhankinta voi tulevaisuudessa kohdistua laajemmassa



mittakaavassa vain Östersundomin alueelle. Tähän tuleekin varata riittävät resurssit. Lisäksi yhtäkään maapoliittisen lainsäädännön mahdollistamista maanhankinnan keinoista ei tulisi rajata ehdottomasti pois. Vain näin voidaan varmistaa kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen pitkällä tähtäimellä. Kiinteistölautakunta on syksyllä 2009 tehnyt kaupunginhallitukselle esityksen mm. maankäytösopimuksissa sovellettavien periaatteiden tarkistamiseksi, mutta esitys ei ole toistaiseksi edennyt lopulliseen päätöksentekoon.

Maankäytölle asetettavien tavoitteiden käsittelyn yhteydessä on syytä myös todeta, että viime vuosina kiinteistötoimelle asetetut maanmyyntitulotavoitteet ovat olleet erittäin korkeita (80-100 milj. euroa/vuosi) eikä tavoitteisiin ole päästy. Tavoitteiden saavuttaminen edellyttäisi käytännössä, että kaupunki luovuttaisi nykyvolyymilla yli puolet tonteista myymällä. Mikäli maanmyyntitavoitteet säilyvät kutakuinkin nykyisellä tasolla, tavoitteiden saavuttaminen tulee olemaan erityisen haastavaa, kun otetaan huomioon mm. ohjelmaluonnoksessa ehdotettu asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma.

Mikäli lähivuosina tarvitaan maanmyyntituloja selvästi enemmän kuin nykymentelyllä saavutettaisiin, voitaisiin harkita tonttien luovuttamista myymällä myös valtion tukemassa ja muussakin kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa. Tämä on yleinen käytäntö muissa Suomen kunnissa. Tällöin tosin tulevien vuosikymmenten maanvuokratulot jäisivät saamatta. Välimuotona voitaisiin harkita suurehkon etukäteisvuokran perimistä sekä vastaavasti alhaisempia vuosivuokria.

#### Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Helsingin asuntokanta on kerrostalo- ja pienasuntovaltaista. Helsingin asumisväljyys (34,2 h-m<sup>2</sup>/henkilö) ja asuntojen keskikoko (62 h-m<sup>2</sup>) on muuta Helsingin seutua ja muuta maata pienempi. Syinä tähän ovat muun muassa asuntokannan kerrostalovaltaisuus (noin 86 % asuntokannasta kerrostaloissa) ja asuntojen korkea hintataso. Helsingissä asunnot ovat keskimäärin noin 400-450 euroa/h-m<sup>2</sup> kalliimpia kuin Espoossa ja jo noin 1 000 euroa/h-m<sup>2</sup> kalliimpia kuin Vantaalla.

Lisäksi Helsingin pienasuntovaltaisuuteen, asuntokannan alhaiseen keskipinta-alaan ja alhaiseen asumisväljyyteen on syynä asuntokannan monipuolinen rahoitus- ja hallintamuotojakauma. Helsingin kaupungin asunnoista noin 45 % on vuokra-asuntoja ja noin 45 % omistusasuntoja. Jakauma on muita pääkaupunkiseudun kuntia huomattavasti tasapainoisempi. Vuokra-asunnot ovat kuitenkin keskimäärin omistusasuntoja huomattavasti pienempiä ja vuokra-asunnoissa asutaan keskimääräistä ahtaammin. Tämä vaikuttaa



osaltaan siihen, että Helsingin koko asuntokannan keskipinta-ala ja tilastollinen asumisväljyys jää jälkeen naapurikuntien ja koko Suomen vastaavista luvuista.

Helsingin asuntokunnista on tällä hetkellä yhden ja kahden hengen asuntokuntia noin 80 %. Kolmen hengen ja tätä suurempien asuntokuntien osuus on siis vain noin 20 % kaikista asuntokunnista. Suurten asuntokuntien osuuden ei väestöennusteissa arvioida merkittävästi lisääntyvän myöskään tulevaisuudessa. Asuntopoliittisin keinoin tulisikin pyrkiä edistämään lapsiperheiden asumismahdollisuuksia Helsingissä ja tällä tavoin tasapainottamaan kaupungin väestörakennetta. Riittäväällä perheasuntotuotannolla voidaan pyrkiä tasapainottamaan myös seudullisia asuntomarkkinoita.

Helsingin asuntokannasta tällä hetkellä noin 40 % on perheasunnoiksi luokiteltavia, jos perheasunnoksi katsotaan 3 h + keittiö asunnot ja tätä suuremmat asunnot. Helsingin kaupungin viimeisen kymmenen vuoden asuntotuotannosta perheasunnoiksi luokiteltavia on ollut puolestaan noin 45 % kaikista asunnoista. Kaikkien valmistuneiden asuntojen keskikoko on vuosina 2000 - 2009 ollut noin 73 h-m<sup>2</sup>. Huomion arvoista on, että asuntotuotannon keskikoon kasvaessa asuntotuotantomäärät ovat olleet viime vuosina laskusuunnassa.

Perheasunnoiksi soveltuvia asuntoja on siis tällä hetkellä asuntokannassa suhteellisesti tarkasteltuna varsin runsaasti verrattuna lapsiperheiden ja suurten asuntokuntien määrään. Myös uudistuotanto on viime vuosina painottunut suhteellisesti varsin voimakkaasti perheasuntotuotantoon. Tätä voidaan pitää positiivisena, koska riittäväällä perheasuntotuotannolla voidaan pyrkiä hillitsemään perheasuntojen hintojen nousua ja parantaa lapsiperheiden asumismahdollisuuksia Helsingissä. Kysyntään nähden alhainen pienasuntotuotanto on kuitenkin osaltaan johtanut kiristyneeseen markkinatilanteeseen pienasuntojen segmentissä. Tästä kertoo osaltaan pienasuntojen perheasuntoja nopeampi hintojen nousu sekä keskimääräistä lyhyemmät myyntiajat. Voidaankin arvioida, että asumisuraansa aloittavien nuorten, yksinasuvien sekä muiden pienasuntojen tarvitsijoiden asema asuntomarkkinoilla on tällä hetkellä hyvin vaikea.

Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjauksessa luovutaan nykyisin voimassa olevasta ohjausmallista, joka perustuu hankkeen asunnoille asetettavalle keskikokovaatimukselle, eli ns. 75 h-m<sup>2</sup> keskipinta-alasääntöön. Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että keskipinta-alasääntelyn tilalla kokeillaan ns. joustavan huoneistotyyppijakauman ohjausmallia, joka perustuu 31.3.2011 työnsä päättin keskipinta-alatyöryhmän ehdotukseen. Ohjausmallin keskeisenä tavoitteena ei ole



asuntotuotannon tilastollisen keskipinta-alan tai asumisväljyyden kasvattaminen, vaan riittävän perheasuntotuotannon turvaaminen ja asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden tukeminen mahdollistamalla kysyntää paremmin vastaavan huoneistotyyppijakauman toteuttamisen.

Uudessa ohjausmallissa tontin asemakaavan mukaisesta (asuin)rakennusoikeudesta tietty kaupungin määräämä prosenttiosuus (esim. 50 %) osoitetaan perheasunnoille. Perheasunnon määritelmänä käytettäisiin makuuhuoneeksi soveltuvien huoneiden määrää. Perheasuntona pidettävässä asunnossa tulisi olla vähintään kaksi makuuhuoneeksi tarkoitettua huonetta. Lisäksi vain perheasunnoiksi tarkoitettujen asuntojen keskipinta-alaa (esim. 80 h-m<sup>2</sup>) säädeltäisiin. Ohjausmalli voitaisiin muotoilla tontinvarausehtona esim. seuraavasti:

”Tontin asemakaavan mukaisesta asuinrakennusoikeudesta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.”

Kuvatussa ohjausmallissa tietty prosenttiosuus tontin rakennusoikeudesta jää siis kokonaan sääntelyn ulkopuolelle hankkeen toteuttajan vapaasti määriteltäväksi. Ohjauksesta vapaa osuus kompensoisi osaltaan perheasuntojen toteutusvelvoitteesta aiheutuvia markkinointiriskejä. Säännetyn osuuden huoneistotyyppijakauma on joustava, koska perheasunnoiksi tarkoitettujen asuntojen huoneistotyyppijakaumaa ohjataan vähimmäiskeskipinta-alalla eikä valmiiksi annetulla huoneistotyyppijakaumalla.

Uutta ehdotettua ohjausmallia voidaan pitää kannatettavana ja sitä onkin syytä kokeilla. Keskipinta-alasääntelystä poiketen mallin ohjausvaikutus kohdistuu suoraan perheasuntojen määrän turvaamiseen, jolloin ohjauksen vaikutusten ennakointi perheasuntojen tuotantomäärien kannalta helpottuu huomattavasti. Lisäksi ohjausmalli on keskipinta-alasääntelyä joustavampi ja mahdollistaa myös pienasuntojen rakentamisen ilman, että hankkeen toteuttaja joutuu rakentamaan pienasuntojen vastapainoksi merkittävän määrän ylisuuria ja kalliita asuntoja. Kun hankkeessa voidaan aidosti toteuttaa myös pienasuntoja, voidaan usein vaikeammin markkinoitavien perheasuntojen neliöhintoja jyvittää pienasuntojen neliöhintoihin, jolloin suurien asuntojen kokonaismyyntihinta voidaan pyrkiä pitämään maltillisena. Ohjausmalli tukisi myös asuntotuotannon määrällisiä tavoitteita, koska pienasuntojen toteutusedellytykset paranisivat. Keskipinta-alasääntöön (75 h-m<sup>2</sup>) verrattuna asuntoja syntyisi karkeasti arvioiden omistusasuntotuotannossa noin 10 - 20 % enemmän riippuen pitkälti siitä, kuinka suureksi perheasuntojen osuus ja niiden keskipinta-ala määritetään.



Tässä yhteydessä on myös syytä todeta, etteivät alueen tilastollinen asumisväljyys tai asuntojen keskipinta-ala välttämättä ole paras mahdollinen asumisen tason indikaattori varsinkaan, jos asuntotuotannon tavoitteena pidetään monipuolista rahoitus- ja hallintamuoto- sekä huoneistotyyppijakaumaa. Tämä voidaan selkeästi havainta esim. 2000-luvun alun merkittävimmillä projektialueilla Viikissä ja Arabianrannassa. Molemmilla alueilla asuntokannan tilastollinen keskipinta-ala on selkeästi alle kaupungin viimeisen 10 vuoden asuntotuotannon keskiarvon (Viikki n. 65 h-m<sup>2</sup> ja Arabianranta n. 62 h-m<sup>2</sup>). Asumisväljyys on puolestaan Viikissä noin kolme neliötä henkilöä kohti alhaisempi kuin kaupungissa keskimäärin ja Arabianrannassakin vain keskimääräistä tasoa. Edellä mainittu johtuu erityisesti kyseisten alueiden asuntokannan tasapainoisesta rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta. Alueilla on esim. runsaasti pieniä opiskelija-asuntoja, jotka laskevat alueiden asuntokannan tilastollista keskipinta-alaa. Alueiden alhainen asumisväljyys taas selittyy pitkälti lapsiperheiden suurella osuudella.

Mainittuun viitaten voidaankin todeta, ettei asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman tai keskikoon ohjaamisen perusteluna tulisi ainakaan ensisijaisesti pitää asuntojen tilastollisen keskikoon tai asumisväljyyden kasvattamista, joilla nykyisin käytössä olevaa keskipinta-alasääntelyä on usein perusteltu. Mikäli kaupunki onnistuu säilyttämään asuntokannan monipuolisen rahoitus- ja hallintamuotojakauman ja houkuttelemaan lapsiperheitä asukkaiksi, todennäköistä on, että asuntotuotannon tilastollinen keskipinta-ala kasvaa vain hyvin maltillisesti ja tilastollinen asumisväljyys saattaa jopa kääntyä laskuun. Tältä osin voidaan esim. todeta, että kolmen hengen perheiden tulisi laskennallisesti asua keskimäärin n. 102 h-m<sup>2</sup> asunnossa, jotta päästäisiin edes kaupungin keskimääräiseen asumisväljyyteen. Tämä ei kuitenkaan liene realistista ottaen huomioon Helsingin asuntojen hintataso ja tulevien vuosien asuntotuotannon kerrostalovaltaisuus.

Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että perheasuntojen (3 h + keittiö tai suurempia) osuus asuntotuotannosta olisi 40 - 50 %. Käytännössä siis perheasuntotuotanto pyrittäisiin säilyttämään viime vuosien tasolla, mutta tuotantomäärille sallittaisiin vuotuista vaihtelua. Perheasuntojen tuotantomäärä onkin syytä pitää korkealla tasolla myös jatkossa. Ohjelmaluonnoksessa esitettyä tasoa voidaan pitää hyvänä lähtökohtana ja se antaa myös mahdollisuuden pienasuntojen rakentamiseen.

Helsingissä arvioidaan seuraavien vuosien aikana valmistuvan keskimäärin noin 600 - 700 pientaloasuntoa vuodessa, eli varsin paljon. Nämä asunnot ovat todennäköisesti käytännössä kaikki perheasunnoiksi soveltuvia. Pientalotuotanto luokin hyvän pohjan



tulevien vuosien perheasuntotarjonnalle erityisesti suurten perheasuntojen segmentissä.

On kuitenkin selvää, että ohjelmaluonnoksessa asetetun perheasuntotavoitteen saavuttaminen edellyttää perheasuntojen rakentamista myös kerrostalotuotannossa. Kerrostaloissa perheasuntotuotantoa on syytä painottaa erityisesti Hitas-tuotantoon, joka on tilastojen valossa lapsiperheiden suosiossa. Hitas-asunnot ovat kohtuuhintaisia ja sijoittuvat kohtuullisesti hinnoitelluille vuokratonteille, jolloin lapsiperheillä on aidosti varaa myös suurempien asuntojen ostamiseen. Ohjelmaluonnos lähteekin siitä, että Hitas-tuotantona toteutettavien hankkeiden asunnoista noin 50 - 60 % olisi perheasunnoiksi luokiteltavia. Säätelämättömässä omistusasuntotuotannossa osuus olisi puolestaan 30 - 40 %. Tätä voidaan pitää hyvänä lähtökohdana, mutta tarvittaessa osuuksia tulee nostaa, mikäli perheasuntojen tuotantomäärät jäävät pidemmällä aikavälillä asetetusta tavoitteesta.

Huoneistotyyppijakauman ohjauksen tulisi kohdistua pääsääntöisesti vain omistusasuntotuotantoon. Poikkeustapauksissa ohjausta tulee kuitenkin voida käyttää myös vuokra- ja asumisoikeustuotannossa, mikäli ohjaukselle on erityiset perusteet. Tällöin ohjauksen mitoitus tulee olla omistusasumiseen nähden hyvin maltillinen, jotta ohjaus ei muodostu hankkeiden toteutuksen esteeksi. Esim. vuokra-asuntotuotannossa isoille perheasunnoille on todennäköisesti vain vähän kysyntää, koska isoissa asunnoissa kokonaisvuokra muodostuu usein hyvin korkeaksi.

Perheasuntotuotantotavoitteen toteutumisen seurannassa on syytä kiinnittää huomiota vain ns. normaaliin asuntotuotantoon, koska esim. pienasuntovaltaiset opiskelija- ja nuorisoasuntohankkeet vääristävät tilastoja huomattavasti. Lisäksi seuranta on syytä tehdä useamman vuoden keskiarvona. Mikäli ohjausmalli otetaan käyttöön, on myös syytä seurata tarkasti asuntotuotannon huoneistotyyppikohtaisten pinta-alojen ja asuntojen asuttavuuteen liittyvien tekijöiden kehittymistä, jotta mahdollisiin ongelmiin voidaan puuttua.

Ohjauksen tulisi perustua kaupungin maalla tontinvarausehtoihin ohjauksen joustavuuden säilyttämiseksi. Yksityisellä maalla ohjauksen tarve tulee harkita tapauskohtaisesti ja asemakaavaan perustuvaa ohjausta tulee käyttää harkiten.

#### Muita huomioita

Ohjelmaluonnoksen sisältämät kartat ovat osin vaikealukuisia, koska valittujen väriskaalojen ääripäät ovat kuvissa aivan samanvärisiä.



Ohjelmaluonnoksessa kerrotaan, että seudun laskennallisessa kaavavarannossa olisi Helsingissä vajaasti rakennetuilla pientalotonteilla käyttämätöntä rakennusoikeutta 800 000 kerrosneliometriä. Suuruusluokka vaikuttaa uskottavalta, koska useille vanhoille pientaloalueilla on laadittu asemakaavat vasta niiden rakentamisen jälkeen, ja tonttien täydennysrakentaminen on vaikea eikä siihen usein ole edes kiinnostusta.

Vajaasti rakennetuilla kerrostalotonteilla olisi tilaston mukaan 900 000 miljoonaa kerrosneliötä. Tämä ei vaikuta uskottavalta, vaan luku vaatisi tonttikohtaisen tarkistamisen. Asian merkitys ei ole kovin suuri, koska vain 20 % eli 180 000 k-m<sup>2</sup> on oletettu tästä varannosta toteutuvan.

Tarkasteltaessa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa erityisryhmille (Tavoite 18) todetaan, että valtion ja kuntien välisen aiesopimuksen mukaisesti pitkäaikaisasunnottomille on sopimuksen mukaan voitu luovuttaa 750 asuntoa kolmessa vuodessa. Pitkäaikaisasunnottomien määrä oli vähentynyt tänä aikana 200 henkilöllä ja oli loppuvuodesta 2011 yhä 1400 henkilöä.

”Hyötysuhde” oli siis 2/7,5, mikä on varsin hyvä. Aiemmissä arvioissa hyötysuhde on ollut luokkaa 1/10, ja Terveysten ja hyvinvoinnin laitoksen selvityksissä on tullut esiin huonompiakin hyötysuhteita asunnottomuuden vähentämisessä.

Ohjelmaluonnoksessa todetaan edelleen, että hallitusohjelmassa on todettu, että pitkäaikaisasunnottomuus pyritään poistamaan vuoteen 2015 mennessä. Edellä mainitulla hyvällä hyötysuhteella tavoitteen toteuttaminen merkitsisi em. 750 asunnon eli 250 asuntoa vuodessa vauhdin sijaan 5250 asuntoa eli 1050 asuntoa vuodessa. Jos vauhti pysyisi em. 250 asuntona, toteutuisi tavoite laskennallisesti vuoden 2015 sijaan vuonna 2035. Hallitusohjelman tavoite on siis perin ”tavoitteellinen” ainakin Helsingin osalta.

Laskelmat asunnottomuudesta ovat toki teoreettisia, mutta ehkä ne selventävät ongelman vakavuutta ja keinojen vaatimatonta tehoa. Ilmiön luoteen mukaan käy näet niin, että kun nykyiset asunnottomat on asutettu, on jonossa taas miltei yhtä suuri joukko, jos muut olosuhteet pysyvät ennallaan.

Ohjelmassa todetaan useissa kohdissa, että kaupungin tulisi edistää omatoimista rakennuttamista. Tämä toiminta on joutunut suuriin vaikeuksiin ja useat hankkeet ovat viivästyneet ja jopa pysähtyneet, koska rakennusteollisuus ja pankit ovat asettaneet toiminnan kyseenalaiseksi ja hankkeiden ja niihin halukkaiden asukkaiden lainoitus on lähes pysähtynyt. Jotta hankkeet voisivat lähteä liikkeelle, tulisi kaupungin vielä pohtia, voidaanko hankkeille ja niihin osallistuville antaa lainoja ja takauksia. Useimmiten hankkeille riittäisi vain





23.04.2012

rakennusaikainen lainoitus ja toiminta olisi kaupungille käytännössä riskitöntä, kun lainoja tai takauksia annettaisiin rakennusten edistymisen tahdissa.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Sami Haapanen, kehittämislakimies, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi  
Tuomas Kivelä, tonttiasiamies, puhelin: 310 36455  
tuomas.kivela(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2011 § 405

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

MA-ohjelman päämäärät

MA-ohjelman maankäyttöä koskevana päämääränä on tiivis joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Asuntorakentamisen edellytykset taataan aktiivisen maa- ja tonttipolitiikan avulla sekä huolehtimalla asuntotuotannon edellyttämän kaavavarannon riittävydestä. Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Uustuotannossa varmistetaan asuntojen monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta vastaava asuntojen kokojakauma. Asuinalueiden osalta pyritään siihen, että erilaiset kaupunginosat kehittyvät houkuttelevina asuinalueina, ja että niistä muodostuu toiminnallisesti eheä Helsinki. Määrällisten tavoitteiden lisäksi maankäytössä, kaavoituksessa ja rakentamisessa tulisi kiinnittää entistä enemmän huomiota asuinalueiden laatuun ja houkuttelevuuteen.

Uusista alueista rakentuu persoonallisia ja asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä tuetaan täydennysrakentamisella. Asuntokannan kunnosta huolehditaan sekä edistetään energiatehokkuutta asuntorakentamisessa ja olemassa olevassa asuntokannassa. Asuntorakentamista kehitetään tukemalla erilaisten talotyypin rakentamista, omatoimista rakennuttamista, erilaisten asumiskonseptien toteuttamista sekä parantamalla asuntojen soveltuvuutta elinkaariasumiseen ja edistämällä hissien rakentamista.

Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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

#### Päämäärät oikeansuuntaisia

MA -ohjelmassa 2012 esitetyt päämäärät ovat oikeansuuntaisia ja tukevat yleis- ja asemakaavoituksessa käytettyjä maankäytön suunnittelun periaatteita. Ohjelma on jäsenelty numeroituihin päämääriä tukeviin tavoitteisiin. Esitystapa on selkeä ja helpottaa kokonaisuuden hahmottamista. Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunnossa otetaan tavoitteiden osalta kantaa ensi sijassa niihin, joihin vaikutetaan maankäyttöratkaisuilla. Muiden osalta kiinnitetään huomiota riskeihin, jotka toteutuessaan saattavat kääntyä ohjelman päämääriä vastaan.

On ensiarvoisen tärkeää, että kaupunki pyrkii toimillaan mahdollistamaan asuntotuotannon riittävän tason talouden suhdannevaihteluista riippumatta. Asuntomarkkinoiden toimivuus on aluetalouden perustekijä, joten kysymys on myös kansantaloudellisesti merkittävästä asiasta. Asuntomarkkinoilla on tärkeä rooli työmarkkinoiden toimivuuden kannalta. Toimivat asuntomarkkinat edellyttävät pitkällä tähtäyksellä riittävää rakentamisen volyyymiä, jotta hinta □ ja vuokrataso pysyisivät kohtuullisina eivätkä hinnat Helsingissä enää nousisi keskimäärin enempää kuin valtakunnallisesti.

Ohjelmassa pyritään vaikuttamaan useisiin päämääriin, joihin vaikutetaan maankäytön suunnittelun keinoin. Verrattuna aiempiin asunto-ohjelmiin, korostetaan vahvemmin kokonaisvaltaista alueiden kehittämisen näkökulmaa. Taustalla on pyrkimys ehkäistä alueellista eriarvoistumista. Tähän vaikutetaan mm. suunnitelmallisella täydennysrakentamisella, raideliikenneyhteyksiä parantamalla ja kaupungin investointien oikeatahtisella suuntaamisella.

#### Maankäyttöä koskevat tavoitteet

Tavoite 1. käsittää maapolitiikalle, tontinluovutukselle asetetut määrälliset vuositavoitteet ja mm. kumppanuuskaavoituksen jatkamisen. Tavoitteet ovat kannatettavia. Kumppanuuskaavoituksen edistämiseksi voidaan hyödyntää Kruunuvuorenrannan suunnittelusta saatuja kokemuksia.

Tavoitteeksi 2. asetetaan, että valtuustokaudella 2013 - 2016 laaditaan uusi yleiskaava. Tavoitteena on tiivistyvä yhdyskuntarakenne ja elinvoimainen monikeskuksinen kaupunki. Kaupunkisuunnitteluvirastossa käynnistetään yleiskaavatyön



ohjelmointi ja laatiminen vuonna 2012. Yleiskaavan tarvetta perustelevat useat strategiset lähtökohdat, joista asuntorakentamisen edellytysten varmistaminen on yksi tärkeimmistä. Uuden yleiskaavan kautta luodaan asemakaavoituksen toimintaedellytykset nykyisten yleiskaavavarantojen loppuessa. Pääosa Yleiskaava 2002 mukaisesta varannoista on jo otettu asemakaavoituksen piiriin. Yleiskaavan valmistelu kestää useita vuosia ja toteutuneeseen asuntoon kuluu parhaassakin tapauksessa useita vuosia, joten yleiskaavan laadinta on myös asuntopoliittisesta näkökulmasta ajankohtaista.

Tavoitteen 3. mukaan asemakaavoja laaditaan asuntotuotantoon 450 000 kem<sup>2</sup> vuosittain. Ohjelmassa tulisi harkita, onko pelkkien määrällisten vuositavoitteiden asettaminen oikea keino 4. mukaisten tuotantotavoitteiden (5000 asuntoa vuodessa) edistämiseksi vai tulisiko näiden rinnalla arvioida myös pidemmän aikavälin keskiarvoa. Olennaisempaa olisi varmistaa tuotantomäärän mahdollistava riittävä asemakaavavaranto pidemmällä aikavälillä ja tasaisesti jakautuneen tuotannon edellytykset. Merkittävä osa kerrosalasta syntyy käytännössä suurista asemakaavakohteista, joiden toteuttamisedellytykset voivat lykkääntyä kaupungin toimista riippumattomista syistä. Tämä vaikuttaa kaavojen käsittelyn edellytyksiin ja päätöksenteon ajoitukseen.

Pidemmän aikavälin tavoitteenasettelua korostava ajattelutapa ilmeneekin MA-ohjelman toteutuksen seurannan osalta siten, että tuotannon toteutumista seurataan useamman vuoden keskiarvona. Olisi johdonmukaista, että myös laadittavalle kerrosalalle asetettua tavoitetta väljennettäisiin tai se asetettaisiin niin, ettei sen saavuttaminen olisi yhtä riippuvainen ulkoisista tekijöistä. Ratkaisuna voisi olla muutaman vuoden aikatahtimella varmistaa, ettei tavoitteen 5. mukainen luovutuskelpoinen varanto merkittävästi vähenisi.

Jatkossa on myös mahdollista, että entistä suurempi osuus tonttikohtaisesta täydennysrakentamisesta mahdollistetaan asemakaavamuutoksia kevyemmin poikkeamismenettelyllä. Näin synnyttävä varsin nopeasti ja pienin kynnyskustannuksin toteuttava asuntorakentamispotentiaali on perusteltua ottaa huomioon kerrosalataavoitteen toteutumisen seurannassa siten, että se rinnastetaan asemakaavoituksella tuotettuun asuntokerrosalaan.

#### Muut tavoitteet

Tavoitteen 6. mukaan vuosituotannossa hallinta- ja rahoitusmuototavoitteesta 20 % tai vähintään 1000 asuntoa on valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, 20 % asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoa, 20 % hitas- ja osaomistusasuntoa sekä 40 % sääntelemätöntä asuntotuotantoa. Opiskelija- ja nuorisoasunnot eivät



aiemmista ohjelmista poiketen kuulisi enää valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, vaan erilliseen 20 % tavoitteeseen. Toisin kuin muille hallinta- ja rahoitusmuototavoitteille, valtion tukemalle vuokratuotannolle on esitetty tavoite, joka vähintään on saavutettava. Tämä on omiaan lisäämään ns. tavanomaista valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

Tavoitetta 20% (1000) asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasunnosta voidaan pitää kaupungin tasapainoisen asuntotuotannon jakauman näkökulmasta korkeana. Toisaalta tavoitteen sisäisessä jakaumassa voidaan vain 250 opiskelija- ja nuorisoasunnon vuotuista tavoitetta pitää alhaisena. Lautakunta katsookin, että asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntojen kokonaistavoitteen mahdollisesta laskusta huolimatta opiskelija- ja nuorisoasuntojen määrällistä tavoitetta tulisi nostaa.

Hallinta- ja rahoitusmuotoja koskevaan kokonaistavoitteeseen pyrkiminen voi muodostua ongelmalliseksi talouden matalasuhdanteen aikana, jolloin vapaarahoitteisen tuotanto hidastuu tai pysähtyy ja säännellyn tuotannon toteuttamista tuetaan valtion erityistoimin. Riskinä on, että suurten rakentamisalueiden yhtä hyvin kuin täydennysrakentamisalueiden väestörakenne vinoutuu vain säännellyn tuotannon toteutuessa. 1990-luvun laman aikana rakennetuilla uusilla alueilla on tästä esimerkkejä. Etenkin kaukana keskustasta olevilla alueilla säännellyn tuotannon keskittymisellä on ollut aluevaikutuksia, joita on ollut korjata jälkeinpäin. Segregaation ehkäisyyn tarkoitettujen MA-ohjelman kohdat eivät välttämättä tällaisessa tilanteessa riitä varmistamaan tasapainoista kehitystä.

Myös kaupungin omalla tuotannolla tulisi voida olla mahdollista tasoittaa suhdanteiden aiheuttamia määrällisiä ja tuotantomuotojen vaihteluita. Tavoite 7. koskee kaupungin omaa asuntotuotantoa hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta. Tavoitteena on vuosittain rakentaa 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa (50 % tuotannosta), 600 välimuodon asuntoa (Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoa), eli 40 % tuotannosta sekä 150 vapaarahoitteista asuntoa vuodessa.

Hitas-asuntojen osuutta saattaisi olla perusteltua kasvattaa yli MA-ohjelmassa esitetyn. Muutos aiempaan MA-ohjelmaan, jossa asumisoikeustuotanto on siirtynyt opiskelija- ja nuorisoasuntojen kanssa saman tavoitekohdan alle, onkin myönteinen Hitas-tuotannon kannalta. Hitas-tuotannon toteuttamisen tulisi olla jatkuvaa ja vakaata. Lisäksi saattaisi olla perusteltua määritellä vähimmäismäärä myös Hitas-asuntojen vuosittaiselle tuotannolle, kuten valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta on tehty. Hitas-omistusasuntotuotanto on helsinkiläinen perinteinen asumismuoto, jolla perheiden ja keskituloisten on ollut mahdollista hankkia asunto keskeisiltä tai muutoin halutuilta paikoilta. Hitas-rakentamisella voi olla merkitystä



myös silloin, kun muu omistustuotanto ei suhdannesyistä toteudu. Jos taantuman oloissa sääntelemätöntä tuotantoa ei toteudu, kaupungin tulisi voida korvata vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa Hitas-tuotannolla. Erityisesti tällä voi olla merkitystä vanhenevien asuinalueiden täydennysrakentamisessa.

Tavoitteessa 8. ehdotetaan siirtymistä huoneistotyyppijakaumaan perustuvaan asuntokokojen ohjaukseen. Tällä pyritään toteuttamisen joustavuuden lisäämiseen, ja samalla turvaamaan riittävä perheasuntojen tarjonta Helsingissä. Malliin sisältyy ehdotus, jossa Hitas-omistusasuntotuotannossa painotetaan perheasuntojen osuutta siten, että asuinrakennusoikeudesta toteutetaan keskimäärin 60–70% perheasuntoina. Lähtökohta on kannatettava. Yksinomaan asuntojen keskipinta-alaan perustuvaa ohjausta korvaamaan kehitetyn uuden ohjauskeinon vaikutuksia tulee seurata huolella ja tavoitteita tulisi tarvittaessa myös voida muuttaa. Riskinä voi olla, että tuotanto painottuu jatkossakin lähinnä pieniin perheasuntoihin eikä tilavia perheasuntoja seudullista kysyntää vastaavasti käytännössä uudestaan ohjausmallin pohjalta synny. Pääasiallisen ohjauksen tulisi uudessakin mallissa perustua ensisijassa asemakaavaan.

Tavoitteet 9. ja 10 koskevat asuinalueiden saavutettavuutta, elinvoimaisuutta ja täydennysrakentamista. Asuntorakentamisesta 30 % edellytetään toteutuvan täydennysrakentamisalueilla. Ei ole tarkoituksenmukaista, että täydennysrakentamisalueiksi katsottaisiin vain kaupungin toteutusprojektien ulkopuoliset alueet. Esimerkiksi Myllypurossa ja Vuosaaressa projektimaisesta toteutusmuodosta huolimatta rakentaminen on selkeästi olemassa olevan rakenteen täydentämistä. Täydennysrakentamisalueet tulisi määritellä kaupungin hallintokuntien kesken yhteisesti rakentamisen luonteen mukaan, jotta olisi mahdollista luoda yhteinen tavoitteenasettelu sekä kaavoituksen että toteuttamisen osalta. Esimerkiksi alueet, joilla perusinfrastruktuuri on valmiina eikä merkittäviä kynnysinvestointeja ole tarpeen tehdä, tulisi määritellä täydennysrakentamisalueiksi. Määritelmällä on merkitystä myös melumääräysten tulkinnan kannalta.

Tavoite 14. käsittää energiatehokkuutta koskevia tavoitteita. Kaupunki edellyttää asuntotonttien osalta A-luokan energiatehokkuusvaatimusten täyttymistä. Erittäin tärkeää on kiinnittää huomiota siihen, ettei synnytetä ratkaisuja, joilla on kielteisiä sosiaalisia asumisolosuhteita heikentäviä vaikutuksia (mm. asuntojen valoisuuden väheneminen jne.).

Tavoite 15. koskee asumisen pysäköintiratkaisuja, joiden joustavuuden lisääminen on monesta syystä kannatettavaa. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota täydennysrakentamisen edellytyksiin ja uusien talo- ja rakennustyyppien suunnittelun mahdollistamiseen. Pysäköinnin



uudelleenjärjestely varsinkin täydennysrakentamishankkeiden yhteydessä on haastavaa. Autopaikat vievät merkittävästi tilaa ja niiden toteuttaminen on taloudellisesti vaikea yhtälö. Asemanseutujen ja joukkoliikenteen runkolinjojen varaan täydennysrakentaminen on tärkeä strateginen tavoite Helsingin maankäytössä. Kaupunkisuunnitteluvirasto on parhaillaan uudistamassa autopaikkojen laskentaohjeita.

Kokonaisuutena ohjelman tavoitteet ovat maankäytön suunnittelun kannalta erittäin haastavia. Toimivien, ohjelman toteuttamista aidosti tukevien seurantamittareiden kehittämiseen tulee siksi kiinnittää erityistä huomiota.

#### Käsittely

13.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Lasse Männistön vastaehdotus:

Lisätään kappaleen 12 loppuun seuraavat lauseet:

Tavoitetta 20% (1000) asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasunnosta voidaan pitää kaupungin tasapainoisen asuntotuotannon jakauman näkökulmasta korkeana. Toisaalta tavoitteen sisäisessä jakaumassa voidaan vain 250 opiskelija- ja nuorisoasunnon vuotuista tavoitetta pitää alhaisena. Lautakunta katsookin, että asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntojen kokonaistavoitteen mahdollisesta laskusta huolimatta opiskelija- ja nuorisoasuntojen määrällistä tavoitetta tulisi nostaa.

Kannattajat: Stefan Johansson

Mari Holopaisen vastaehdotus:

MA-ohjelman päämäärät alaotsikon alle ensimmäisen kappaleen loppuun lisätään lause: Määrällisten tavoitteiden lisäksi maankäytössä, kaavoituksessa ja rakentamisessa tulisi kiinnittää entistä enemmän huomiota asuinalueiden laatuun ja houkuttelevuuteen.

Kannattajat: Lasse Männistö

Lasse Männistön vastaehdotus: Muutetaan kappaleen 9 toinen lause kuulumaan seuraavasti: Ohjelmassa tulisi harkita, onko pelkkien määrällisten vuositavoitteiden asettaminen oikea keino 4. mukaisten tuotantotavoitteiden (5000 asuntoa vuodessa) edistämiseksi vai tulisiko näiden rinnalla arvioida myös pidemmän aikavälin keskiarvoa.

Kannattajat: Silvia Modig

Lautakunta hyväksyi vastaehdotukset yksimielisesti ilman äänestystä.

#### Esittelijä



23.04.2012

yleiskaavapäällikkö  
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Rikhard Manninen, yleiskaavapäällikkö, puhelin: 310 37160  
rikhard.manninen(a)hel.fi  
Marja Piimies, yleiskaava-arkkitehti, puhelin: 310 37329  
marja.piimies(a)hel.fi  
Olavi Veltheim, asemakaavapäällikkö, puhelin: 310 37340  
olavi.veltheim(a)hel.fi  
Riitta Jalkanen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37293  
riitta.jalkanen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 13.12.2011 § 366

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle maankäytön ja asumisen toteutusohjelman luonnoksesta 2012 seuraavan lausunnon.

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma on laadittu vuodelle 2012. Nykyisen ohjelman 2008-2017 hyväksymispäätöksen täytäntöönpanon yhteydessä kaupunginhallitus päätti, että ohjelman toteutumisen seurannasta raportoidaan kaupunginvaltuustolle vuosittain. Kolmeen valtuustolle esitettyyn seurantaraporttiin on koottu arvokasta tietoa. Seurantaraporttien käsittelyn yhteydessä MA-ohjelman tavoitteita on täsmennetty ja tehty toivomusponsia.

Ympäristölautakunnan mielestä uuteen asiakirjaan 2012 voitaisiin lisätä lyhyt arvio ohjelman 2008-2017 toteutumisesta ja pääasiallisista tarkistamistarpeista. Uudesta asiakirjasta tulisi myös selvästi käydä ilmi, että kysymyksessä on keväällä 2012 valtuuston käsittelyyn tuotava pidempiaikaisen ohjelman tarkistus sekä se, milloin ohjelmaa 2008-2017 aiotaan seuraavan kerran tarkistaa.

Maankäyttö ja asuinalueet

MA-ohjelman 2012 luonnoksessa on hyvä visio ja erittäin hyviä maankäyttöä ja asumista koskevia päämääriä ja tavoitteita. Niihin on otettu aikaisempia ohjelmia enemmän mukaan myös ympäristönäkökulma. Taloudellisen, sosiaalisen ja ekologisen kestävyuden lisäksi visiossa voitaisiin mainita kulttuurinen kestävyys. Ympäristölautakunta toteaa, että selkeiden toimenpiteiden ja vastuutusten puuttuessa ohjelma on kuitenkin luonteeltaan enemmän tavoite- kuin toteutusohjelma.

Helsingin maankäytön pariaatteena on tiivis, joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja



uusien alueiden rakentaminen joukkoliikenteellä, erityisesti raideliikenteellä saavutettaviksi on kaupungin strategiaohjelman, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja kestävän kehityksen mukaista.

Tiivistyvä kaupunki luo haasteita turvata kaupunkilaisten lähivirkistysalueet. Ympäristölautakunta näkee tärkeänä, että MA-ohjelmaan sisällytetään selkeät tavoitteet turvata uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä riittävästi lähivirkistysalueita, jotka lisäävät asukkaiden hyvinvointia ja viihtymistä tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Uutta, vuosina 2012-2016 valmistettavaa yleiskaavaa varten aiotaan selvittää mm. mahdollisuuksia moottoriteiden muuttamiseksi bulevardimaisiksi kaduiksi ja siten uusien rakentamisalueiden löytämiseksi väylien varsilta. Kaupunkirakenteen hallittu tiivistäminen ja onnistuneiden suunnitteluratkaisujen löytäminen edellyttävät entistä enemmän kaupungin eri virastojen asiantuntijoiden yhteistyötä maankäytön suunnittelun alusta alkaen.

Ympäristövaikutusten tunnistaminen ja arviointi jo kaavoituksen alkuvaiheessa edistävät asuntotuotantohankkeiden sujuvaa etenemistä. Selvitettäviä kysymyksiä ovat pilaantuneen maan lisäksi esimerkiksi liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaittojen minimointi ja torjuminen. Kaupunkirakennetta tiivistettäessä meluntorjuntatarpeet koko ajan kasvavat. Meluntorjuntaratkaisut tulee tehdä jo kaavoitusvaiheessa. Niiden jättäminen rakennuslupavaiheeseen on aiheuttanut rakennusvalvontaviranomaiselle joissakin tapauksissa hankalia tulkintaongelmia ja siten kohtuuttomia viiveitä hankkeiden toteuttajille. Tulevaisuuden merkittävimmän asuntotuotantoalueen, Östersundomin, yhteisen yleiskaavan hyväksyminen ja toteuttaminen saattavat viivästyä useita vuosia, mikäli alueen suunnittelussa ei oteta huomioon Natura-alueita ja niiden luontoarvojen turvaamista.

Kaupunginvaltuuston käsitellessä MA-ohjelman 2008-2017 seurantaraporttia hyväksyttiin mm. toivomusponssi, jonka mukaan Kvsto edellyttää, että kunnallistekniikan rakentaminen aikataulutetaan kaavojen vahvistumiseen niin, että kaavat ovat toteutettavissa mahdollisimman pian niiden vahvistuttua. Tämä on yksi esimerkki maankäytön suunnittelu- ja toteutusprosessien sujuvoittamistarpeesta. Ympäristölautakunta esittää, että Helsingissä perustetaan kehittämisprojekti, jossa esimerkkikohteiden kautta selvitetään maankäytön suunnittelu- ja toteutusprosessien parantamista.

## Energiatehokkuus

MA-ohjelman tavoitteena on olemassa olevien alueiden omaleimaisuuden vaaliminen sekä uusien rakennettavien alueiden





identiteetin kehittäminen. Ohjelman 2008-2017 uusimmassa seurantaraportissa kerrotaan, että MA-ohjelman tarkistamisen yhteydessä vuonna 2012 tullaan yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa tekemään arvio asuinalueiden suunnittelu- ja toteutusratkaisuihin. Ohjelman 2012 luonnoksesta ei käy ilmi, onko arviolla tavoitteena vaikuttaa tarkistettavana olevaan ohjelmaan.

MA-ohjelman luonnoksessa energiatehokkuustavoitteiksi esitetään

- Kaupunki edellyttää luovuttamiensa asuntotonttien osalta A-luokan energiatehokkuusvaatimusten täyttymistä.
- Kaupungin omistamassa asuntokannassa energiankulutusta vähennetään vuoden 2005 tasosta 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä.

Ympäristölautakunta toteaa, että energiatehokkuustavoitteiden asettaminen ja toteutuskeinojen löytäminen kuuluvat myös maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaan. Tavoite A-energialuokasta on ollut tavoitteena jo kevästä 2011 alkaen. 20 prosentin vähennystavoite puolestaan on täysin epärealistinen, ellei sille suunnitella toteutusohjelmaa. Helsingin hallintokuntien yhteisessä asumisen energiaverkossa todettiin, että 9 prosentinkaan säästötavoitetta kaupungin asuinrakennuksissa ei saavuteta vuoteen 2016 mennessä ilman lisätoimenpiteitä.

#### Maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelma ja Helsingin parhaat energiatehokkuuskäytännöt –työryhmän ehdotukset

Helsingin kaupunginjohtajan asettaman ns. PEK-työryhmän raportti on valmistunut ja on samaan aikaan lausuntokierroksella MA-ohjelman luonnoksen kanssa. Työryhmän tehtävänä oli kartoittaa energiatehokkuus- ja energiansäästötoimenpiteitä koskevat parhaat käytännöt, joilla voitaisiin tukea kaupungin energiapoliittisten tavoitteiden toteuttamista. Ympäristölautakunnan mielestä MA-ohjelman valmistelussa tulisi selvittää, mitä PEK-työryhmän ehdotuksista voitaisiin ottaa huomioon MA-ohjelmaa tarkistettaessa.

Kaupungin suurimmat vaikutusmahdollisuudet ovat rakennusten lämmitykseen ja liikenteeseen liittyvissä ratkaisuissa. Suurin yksittäinen sektori energiankulutuksessa on rakennusten lämmittäminen. Vanhan rakennuskannan korjaaminen energiataloudellisesti nykyaikaiseen kuntoon edellyttää laajoja yksityisiä investointeja.

Uudisrakentamisen energiatehokkuuden ohjaus tulee kiristymään seuraavan kerran vuonna 2012 voimaan tulevien uusien rakentamismääräysten myötä.



Lähiöiden energiaviisaaseen korjaamiseen liittyy suurin yksittäinen mahdollisuus energiatehokkuuden parantamiseksi Helsingin kaupunkialueella. Työryhmä esittää energiarenessanssia lähiöille. Siinä peruskorjattaisiin lähiöitä ja kortteleita yhteisprojekteina, jolloin kokonaiskustannukset ja yksittäisten kohteiden riskit laskisivat. Työryhmä esittää energiaviisaiden korjaushankkeiden rahastoa.

Työryhmä huomauttaa, että nykytavoite kasvattaa jatkuvasti asumisväljyyttä on ristiriidassa energiatehokkuuden parantamisen kanssa. Työryhmä ehdottaa myös kaupungin vuokra-asuntoihin ns. vihreää vuokrasopimusta, johon liittyy huoneistokohtainen energiankulutuksen mittarointi ja laskutus. Näin vuokralaisia kannustettaisiin energiatehokkuuteen.

Energiatehokkaassa kaavoituksessa rakennusten sijoittelulla, muodolla ja suuntauksella voitaisiin vaikuttaa rakennusten lämmitys- ja jäähdytysenergian tarpeeseen.

#### Pysäköintiratkaisut

Autopaikkojen kustannusten siirtäminen kohdentumaan yhä enemmän suoraan autopaikkojen käyttäjille on erittäin kannatettavaa. Vähäautoisten tai autottomien kortteleiden ja tonttien toteutumista ja käyttöä tulee seurata ja kokemuksia hyödyntää. Myös yhteiskäyttöautoille tulee varata pysäköintipaikkoja.

#### Toteutusohjelman seuranta

MA-ohjelman liitteessä 2. kerrotaan toteutusohjelman seurantamittareista ja toteutumisen arvioinnista. Ympäristölautakunta huomauttaa, että kaikilla seitsemällä seurantamittarilla arvioidaan ohjelman määrällisten tavoitteiden toteuttamista. MA-ohjelmaluonnoksen tavoitteet kohdistuvat myös asuin- ja elinympäristön laatuun. Raportissa mm. todetaan, että monipuolisempi asuntotarjonta ja viihtyisämpi tai turvallisempi asuinympäristö olisivat vaikuttaneet noin joka toisen pääkaupunkiseudulla ja pääkaupunkiseudulta ympäristökuntiin muuttaneen kotitalouden muuttopäätökseen. Laadullisten mittareiden asettaminen on vaikeaa, mutta laadullisten tavoitteiden saavuttamista tulisi kuitenkin pystyä arvioimaan.

#### Käsittely

13.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Kati Vierikko: Otsikko: Maankäyttö ja asuinalueet



Uusi kappale viidennen (5) kappaleen, joka päättyy "...alueidenkäyttötavoitteiden ja kestävän kehityksen mukaista" jälkeen:

Tiivistyvä kaupunki luo haasteita turvata kaupunkilaisten lähivirkistysalueet. Ympäristölautakunta näkee tärkeänä, että MA-ohjelmaan sisällytetään selkeät tavoitteet turvata uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä riittävästi lähivirkistysalueita, jotka lisäävät asukkaiden hyvinvointia ja viihtymistä tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Kannattajat: Lauri Alhojärvi

Vastaehdotus:

Kati Vierikko: Kuudennen (6) kappaleen, joka päättyy "...yhteistyötä maankäytön suunnittelun alusta alkaen" perään täydentävä lause:

Erityisesti on tarkasteltava asumisen vaikutusta ja yhteensopivuutta alueen muihin maankäytön muotoihin. Viranomaisyhteistyöllä ja riittäväillä selvityksillä voidaan huomioida ennakkoon rakentamisen aiheuttamat haitalliset vaikutukset luontoon ja ympäristöön tai mahdolliset ristiriidat muiden maankäyttömuotojen kanssa.

Kannattajat: Lauri Alhojärvi

Vastaehdotus:

Kati Vierikko: Luvun

Maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelma ja Helsingin parhaat energiatehokkuuskäytännöt –työryhmän ehdotukset

Kappaleen 19, joka päättyy "...Energiatehokkaassa kaavoituksessa rakennusten sijoittelulla, muodolla ja suuntauksella voitaisiin vaikuttaa rakennusten lämmitys- ja jäähdytysenergian tarpeeseen" jälkeen täydentävä virke:

Jatkossa tulisi kaavoituspäätösten käsittelyssä selkeämmin ja kattavammin selvittää ja päätöksissä huomioida kaavaehdotusten ja niissä esitettävien vaihtoehtojen kokonaisvaltaiset vaikutukset toimintojen energiankäytön tehokkuuteen sekä kaavaehdotuksen alueen toiminnoissa että yleisemmin yhdyskuntarakenteessa. Selvitysten ja arvioiden sopivassa laajuudessaan tulisi rutiininomaisesti koskea kaikkia kaavoituksen tasoja.

Kannattajat: Lauri Alhojärvi

## 1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Otsikko: Maankäyttö ja asuinalueet Uusi kappale viidennen



(5) kappaleen, joka päättyy "...alueidenkäyttötavoitteiden ja kestävän kehityksen mukaista" jälkeen: Tiivistyvä kaupunki luo haasteita turvata kaupunkilaisten lähivirkistysalueet. Ympäristölautakunta näkee tärkeänä, että MA-ohjelmaan sisällytetään selkeät tavoitteet turvata uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä riittävästi lähivirkistysalueita, jotka lisäävät asukkaiden hyvinvointia ja viihtymistä tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Jaa-äännet: 3

Ei-äännet: 5

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 1

## 2. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Kuudennen (6) kappaleen, joka päättyy "...yhteistyötä maankäytön suunnittelun alusta alkaen" perään täydentävä lause: Erityisesti on tarkasteltava asumisen vaikutusta ja yhteensopivuutta alueen muihin maankäytön muotoihin. Viranomaisyhteistyöllä ja riittäväillä selvityksillä voidaan huomioida ennakkoon rakentamisen aiheuttamat haitalliset vaikutukset luontoon ja ympäristöön tai mahdolliset ristiriidat muiden maankäyttömuotojen kanssa.

Jaa-äännet: 5

Ei-äännet: 3

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 1

## 3. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Luvun

Maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelma ja Helsingin parhaat energiatehokkuuskäytännöt –työryhmän ehdotukset Kappaleen 19, joka päättyy "...Energiatehokkaassa kaavoituksessa rakennusten sijoittelulla, muodolla ja suuntauksella voitaisiin vaikuttaa rakennusten lämmitys- ja jäähdytysenergian tarpeeseen" jälkeen täydentävä virke: Jatkossa tulisi kaavoituspäätösten käsittelyssä selkeämmin ja kattavammin selvittää ja päätöksissä huomioida kaavaehdotusten ja niissä esitettävien vaihtoehtojen kokonaisvaltaiset vaikutukset



toimintojen energiankäytön tehokkuuteen sekä kaavaehdotuksen alueen toiminnoissa että yleisemmin yhdyskuntarakenteessa. Selvitysten ja arvioiden sopivassa laajuudessaan tulisi rutiininomaisesti koskea kaikkia kaavoituksen tasoja.

Jaa-äännet: 6

Ei-äännet: 2

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 1

22.11.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Pirkko Pulkkinen, johtava ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31518  
pirkko.pulkkinen(a)hel.fi

Terveyslautakunta 13.12.2011 § 305

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Terveyslautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle luonnoksesta maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaksi 2012 seuraavan esittelijän ehdotuksen mukaisen lausunnon:

”Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman luonnoksessa (MA-ohjelma) tavoitteet on esitetty maankäytön, asuntotuotannon, asuntokannan ja asukkaiden näkökulmasta.

Maankäyttö

Ohjelmassa maankäytön periaatteena on tiivis joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Tavoitteena on maapolitiikan keinoin varata riittävästi tontteja ja luovuttaa niitä asuntotuotantoon, jatkaa ja edistää eri hallintokuntien yhteistyötä asuntotuotannon suunnittelu- ja toteutusprosessin sujuvoittamiseksi sekä kehittää edelleen kumppanuuskaavoitusta. Tavoitteena on laatia valtuustokaudella 2013–2016 uusi yleiskaava, jonka tavoitteena on tiivistyvä yhdyskuntarakenne ja elinvoimainen monikeskuksinen kaupunki. Tavoitteena on myös ylläpitää kaavavarantoa vähintään viiden vuoden asuntotuotanto-ohjelmaa varten.



Terveyslautakunta katsoo, että maankäytön tavoitteissa, kuten asuntotonttien luovuttamisessa, tiivistetyn yhdyskuntarakenteen ja elinvoimaisen monikeskuksisen kaupungin tavoittelemisessa ja asemakaavoja laadittaessa, tulee ottaa huomioon ikääntyneiden ja muiden toimintakyvyltään heikompien väestöosien ja erityisesti lapsiperheiden tarpeet siten, että esteettömyys ja palvelujen saavutettavuus toteutuu kaikissa maankäytön suunnittelun vaiheissa.

## Asuntotuotanto

Ohjelman asuntotuotannon tavoitteena on, että asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Uustuotannossa varmistetaan asuntojen monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta vastaava asuntojen kokojakauma. Tavoitteena on rakentaa Helsingissä vuosittain 5 000 asuntoa. Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittamista kaupunginosa- ja korttelitasolla jatketaan tähtäämällä tasapainoiseen kaupunkirakenteeseen. Vuosituotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoitteena on toteuttaa 20 % valtion tukemia vuokra-asuntoja, 20 % asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisotasuntoja, 20 % hitas- ja osaomistusasuntoja sekä 40 % sääntelemättömiä asuntoja.

Kaupungin oman tuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, joista 750 on valtion tukemaa vuokra-asuntoa, 600 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoa ja 150 vapaarahoitteista asuntoa. Asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa tullaan ohjaamaan siten, että perheasuntojen osuus tulee olla 40–50 % valmiista asunnoista.

Terveyslautakunnan näkemyksen mukaan asuntotuotannon tulee rakentaa enemmän sellaisia asuntoja, jotka kooltaan sekä hallinta- ja rahoitusmuodoltaan soveltuvat iäkkäille, sairaalahoidosta kotiutettaville tai toimintakyvyltään muutoin rajoittuneille henkilöille.

## Asuinalueet

Ohjelman tavoitteiden mukaan erilaiset kaupunginosat kehittyvät houkuttelevina asuinalueina ja niistä muodostuu toiminnallisesti eheä Helsinki. Uusista alueista rakentuu persoonallisia ja asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä tuetaan täydennysrakentamisella. Tavoitteena on saavutettavuus ja kaupunkirakenteen toiminnallinen eheys, jota vahvistetaan rakentamalla uusia kaupunginosia ja täydennysrakentamisella sekä lisäämällä palvelu- ja työpaikka-alueiden saavutettavuutta joukkoliikenneyhteyksillä sekä kävely- ja pyörätieverkostoilla. Asuntorakentamisesta 30 % toteutuu täydennysrakentamisella.



Terveyslautakunnan näkökulmasta edellä esitetyt tavoitteet ovat oikean suuntaisia. Täydennysrakentamisella tulee tuottaa palvelujen lähelle esteettömiä asuntoja, joilla voidaan korvata ikäihmisille soveltumattomia, kaukana palveluista sijaitsevia vanhoja asuntoja. Keskeiset palvelut pitää saavuttaa joukkoliikenteen sekä turvallisten ja esteettömien kevyen liikenteen yhteyksien avulla. Erityisesti terveysasemien sijaintia on tarkasteltava suhteessa joukkoliikenneyhteyksiin niin, että ne ovat kaupunkilaisten saavutettavissa nopeasti ja vähin vaihdoin. Täydennysrakentamisen yhteydessä pitää varmistaa, että asuntojen välittömässä läheisyydessä on riittävästi esteettömiä ulkoilureittejä ja viheralueita.

### Asuntokanta

Ohjelman tavoitteena on huolehtia asuntokannan kunnosta sekä edistetään energiatehokkuutta. Uudisasuntojen rakentamisessa ja vanhojen kunnostuksessa tulee kiinnittää aikaisempia vuosikymmeniä enemmän huomiota rakentamisen laatuun, rakennusmateriaalien huolelliseen käsittelyyn sekä oikeanlaiseen ilmastointiin. Näin voitaisiin välttää home- ja kosteusvauriot, joita on ilmaantunut runsaasti 1900-luvun loppuvuosikymmeninä rakennetuissa taloissa. Asuntorakentamista kehitetään erilaisilla talotyypeillä, omatoimisella rakennuttamisella ja erilaisten asumiskonseptien toteuttamisella. Asuntokantaa kehitetään mm. laajentamalla elinkaariasumiseen soveltuvaa asuntokantaa ja rakentamalla hissejä. Kaupunki ylläpitää omaa asuntokantaansa. Kaupunki kehittää asuntorakentamista edistäen asukaslähtöisyyttä, ekologisuutta sekä muunneltavuutta. Kaupungin omistamassa asuntokannassa energian kulutusta vähennetään vuoden 2005 tasosta 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä. Autottomien ja vähäautoisten asuntokohteiden kaavoitusta ja rakentamista edistetään hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä.

Terveyslautakunta pitää em. tavoitteita keskeisenä tärkeinä, joten niiden toteutuminen pitää varmistaa. Asuntojen kehittämisessä tulee ottaa huomioon väestön vanheneminen ja asuntojen muuttuminen yhä enemmän hoidon ja hoivan ympäristöiksi.

### Asukkaat

Ohjelman tavoitteena on turvata eri väestöryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa. Asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä pienten asuntokuntien määrän kasvuun. Asuntorakennetta monipuolistetaan mm. lisäämällä esteettömiä asumisvaihtoehtoja täydennysrakentamisalueilla. Erityisryhmille kohdennetaan valtion tukemia vuokra-asuntoja noin 300 asuntoa



vuosittain. Erityisasumisen strategista suunnittelua tehostetaan ja vanhan asuntokannan muuntomahdollisuudet selvitetään systemaattisesti osana palveluasumisen uustuotannon tarvetarkastelua.

Terveyslautakunnan näkökulmasta ikääntyneiden ja erityisryhmien, kuten vammaisten asuntojen kehittämisen ja lisäämisen tulee olla yksi keskeisistä asumisen ja maankäytön toteutusohjelman tavoitteista. Terveyskeskuksen asiakaskunnasta ikääntyneiden, kotihoidon asiakkaiden ja mielenterveyspotilaiden asumisolot tulee järjestää siten, että sopivien asuntojen avulla voidaan vähentää laitoshoittoa ja palvelun tarvetta. Mielenterveyspotilaille soveltuvien asuntojen tarve on kasvava.

Terveyslautakunta painottaa maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelmassa ikäihmisten ja erityisryhmien kotona asumisen ja hoitamisen edistämisen tärkeyttä samoin kuin palvelujen saavutettavuuden ja asuinympäristön terveyttä edistävien ominaisuuksien turvaamista. Nämä keskeiset tavoitteet tulee esittää MA-ohjelman tavoitteissa selkeästi kaikkien ohjelman osa-alueiden osalta.

#### Terveysvaikutusten arviointi

Maankäytön ja asumisen toteuttamisessa ikäihmisten ja erityisryhmien kotona asumisen ja hoitamisen edistämällä sekä turvaamalla palvelujen saavutettavuutta ja asuinympäristön terveyttä edistävien ominaisuuksia aikaansaadaan merkittäviä terveyshyötyjä väestölle."

#### Käsittely

13.12.2011 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Merkittiin, että esittelijä muutti kokouksessa ehdotustaan seuraavasti:

1. Lausunnon 3. kappaleeseen (Maankäyttö-otsikon jälkeiseen toiseen kappaleeseen) lisättiin sanojen "ja muiden toimintakyvyltään heikompien väestönosien" jälkeen sanat: " ja erityisesti lapsiperheiden
2. Lausunnon 8. kappaleeseen (Asuinalueet- otsikon jälkeiseen toiseen kappaleeseen) lisätään toiseksi viimeiseksi virkkeeksi seuraava lause: "Erityisesti terveysasemien sijaintia on tarkasteltava suhteessa joukkoliikenneyhteyksiin niin, että ne ovat kaupunkilaisten saavutettavissa nopeasti ja vähin vaihdoin. "
3. Lausunnon 9. kappaleen (Asuntokanta-otsikon jälkeisen ensimmäisen kappaleen) ensimmäisen virkkeen jälkeen lisätään





23.04.2012

seuraava virke: "Uudisasuntojen rakentamisessa ja vanhojen kunnostuksessa tulee kiinnittää aikaisempia vuosikymmeniä enemmän huomiota rakentamisen laatuun, rakennusmateriaalien huolelliseen käsittelyyn sekä oikeanlaiseen ilmastointiin. Näin voitaisiin välttää home- ja kosteusvauriot, joita on ilmaantunut runsaasti 1900-luvun loppuvuosikymmeninä rakennetuissa taloissa."

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Matti Toivola

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256  
pirjo.sipilainen(a)hel.fi

Asuntolautakunta 24.11.2011 § 133

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Lautakunta päätti antaa MA-ohjelmaluonnoksesta 2012 seuraavan lausunnon:

Vuokra-asuntokanta on supistunut

Vuokra-asuntojen tarjonnalla on suuri elinkeino- ja työvoimapolitiittinen merkitys. Vuokra-asuntojen suhteellinen osuus Helsingin asuntokannassa on kääntynyt laskuun. Vuonna 2000 vuokra-asuntojen osuus oli 47 % ja omistusasuntojen osuus 43 % asuntokannasta. Tultaessa vuosikymmenen loppupuolelle omistus- ja vuokra-asuntojen osuudet olivat yhtä suuret eli 45 % Helsingin asuntokannasta. Koska vuokra-asuntojen uudistuotanto on ollut vähäistä, on vuokra-asuntokannan osuuden pieneneminen jatkunut edelleen.

Uustuotannon vähäisyyden lisäksi vuokra-asuntokantaa on pienentänyt aravavuokra-asuntojen poistuminen vuokra-asuntomarkkinoilta niiden vapauduttua käyttö- ja luovutusrajoituksista. Vuoden 2010 loppuun mennessä rajoituksista on vapautunut yhteensä noin 4 500 vuokra-asuntoa, näistä kaupungin omia 677.

Tulevan kymmenen vuoden aikana vapautumisen tahti kiihtyy siten, että vuodesta 2011 alkaen vuoteen 2021 vapautuu kaikkiaan noin 8 000 asuntoa, joista kaupungin omia noin 2 900. Voidaan arvioida, että ainakin osa vapautuneista asunnoista päättyy myynnin kautta omistusasunnoiksi ja katoaa näin vuokra-asuntomarkkinoilta. Vuokra-asuntoina pysyvien osalta vapautuminen merkitsee usein vuokratason



huomattavaa nousua. Vuokra-asuntojen vapautumisella käyttö- ja luovutusrajoituksista on siten merkittävä vaikutus asuntokannan rakenteeseen ja vuokra-asuntojen tarjontaan.

Kaupunki on tehnyt päätöksen omistamiensa, rajoituksista vapautuvien vuokra-asuntojen säilyttämisestä pääsääntöisesti vuokra-asuntokäytössä ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistuksessa. Suurin osa rajoituksista vapautuvista vuokra-asunnoista on kuitenkin muiden kuin kaupungin omistuksessa, eikä kaupungilla ole ollut mahdollisuutta vaikuttaa näiden omistajien vapautuvan vuokra-asuntokannan säilymiseen vuokra-asuntoina. Olisi tärkeää löytää keinoja ja vaikutusmahdollisuuksia, joilla turvattaisiin myös muun aravavuokra-asuntokannan säilyminen vuokra-asuntokäytössä jatkossa.

Tavanomaisten aravavuokra-asuntojen lisäksi kaupunki omistaa noin 13 600 vuokrakäytössä olevaa asuntoa. Kanta koostuu sekä vapaarahoitteista että säännellyistä asunnoista. Asuntoja käytetään palvelussuhde- ja erityisryhmäasuntoina. Pieni osa asunnoista on vuokrattu vapaille markkinoille. Näitten asuntojen hallintaa pyritään tulevaisuudessa keskittämään kehittämällä hallintoa, omistajaohjausta ja operatiivisia prosesseja. Asuntokannan koko on merkittävä, ja onkin tärkeää luoda erillinen strategia sen omistamisesta ja käytöstä tulevaisuudessa.

#### Aravavuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta

Helsingin kaupungin alueella on viime vuosina ollut kasvava kysyntä kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Vuoden 2010 asuntomarkkinaselvityksen mukaan oli Helsingin kaupungin alueella yhteensä yli 24 000 aravavuokra-asunnon hakijaa. Helsingin kaupungin omien vuokra-asuntojen rekisterissä oli vuoden 2010 lopussa yhteensä 20 700 aktiivia hakemusta. Asuntomarkkinatilanteesta johtuen on kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä ollut jatkuvassa kasvussa. Tällä hetkellä kaupungin hakijarekisterissä on yhteensä 23 700 aktiivia hakemusta.

Asunto-osasto on välittänyt asuntoja noin 3 000 vuosittain, määrä ei ole kasvanut. Uudistuotannon osuus tarjonnasta on viime vuosina ollut noin 300 asuntoa, niin myös kuluvana vuonna. Asunnon saaneiden osuus hakijoista vuonna 2010 oli 6,4 %, mikä tarkoittaa merkittävää laskua vuoden 2005 tasosta (10,7 %). Asuntomarkkinatietojen mukaan muilla yleishyödyllisillä vuokranantajilla tilanne on samankaltainen; vuokra-asuntojen kysyntä on kasvanut jatkuvasti, käyttöasteet ovat historiallisen korkealla tasolla ja vaihtuvuus on ollut aiempaa vähäisempää, mikä merkittävästi vaikeuttaa jonossa olevien kotitalouksien asuntojen saantia.



## Asiakassegmentti on vakiintunut

Hakijoiden määrän kasvusta huolimatta ei kaupungin vuokra-asuntojen hakijarakenne ole juurikaan muuttunut. Viime vuosina on asunnon hakijoista ja saaneista yli 60 % ollut alle 34-vuotiaita nuoria aikuisia. Yksinään asuntoa hakevien osuus on vakiintunut noin 60 %:iin ja lapsiperheiden osuus hieman yli 20 %:iin hakijoista. Lapsiperheistä hieman yli puolet on yksinhuoltajaperheitä.

Asunnonhakijoiden joukossa on perinteisten ydin- ja yksinhuoltajaperheiden rinnalle tullut näistä poikkeavia perhetyppejä, kuten erilaisia uusioperheitä ja yhteisöllistä asumista etsiviä hakijatalouksia, joiden osuuden voidaan tulevaisuudessa odottaa kasvavan. Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon määrän lisäksi tulisi kiinnittää huomiota muuntojoustavan, monipuolisen ja erilaisille perhetyypeille, erilaisiin elämäntilanteisiin soveltuvien asuntotyyppien ja tilaratkaisujen tuottamiseen. Tällä tavalla turvattaisiin erilaisten väestöryhmien ja asuntokuntien mahdollisuus asua Helsingissä.

## Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tukeminen on tärkeää

MA-ohjelmassa on asetettu tavoitteeksi tuottaa vähintään tuhat asuntoa valtion tukemina ns. aravavuokra-asuntoina, joista 700 rakennetaan tavallisina vuokra-asuntoina, jotka on tarkoitettu kaikille helsinkiläisille. Kohtuuhintaista vuokra-asuntokantaa tarvitaan mahdollistamaan pieni- ja keskituloisten kotitalouksien asuminen kaupungissa. Tämän tavoitteen toteuttaminen on tärkeä elementti kaupungin elinkeinostrategiassa.

Kaupungin oman tuotannon tavoitteena on rakentaa 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa vuodessa. Käytännössä kaupunki on ollut lähes ainoa tavanomaisten vuokra-asuntojen tuottaja, ja tältä osin tavoitteen toteuttaminen jäänee Asuntotuotantotoimiston vastuulle. Viime vuosina oma tuotanto on jäänyt jälkeen asetetuista tavoitteista. Valmistuneiden vuokra-asuntojen määrä on ollut noin 300 asuntoa vuositasolla. Asuntotuotantotoimiston edellytykset tuottaa tavoitteen mukainen asuntomäärä riippuu tonttien saatavuudesta ja rakentamisen hintatasosta. Rakentamisen hintataso riippuu suhdanteista, eikä siihen voida vaikuttaa. Tonttien tarjontaa kaupunki voi sen sijaan omilla toimillaan edistää. Asunto-osasto huomioi korkotukipäätösten valmistelussa asuntolautakunnalle yksityiselle maalle toteutettavien hankkeiden soveltuvuuden kyseiselle alueelle.

Myös muut yleishyödylliset toimijat tulisi saada mukaan ara-vuokra-asuntotuotantoon. Tähän keinoina ovat yleishyödyllisyyslainsäädännön ja valtion tukijärjestelmän kehittäminen sellaiseksi, että se kannustaa näitä toimijoita.



Loput 300 asuntoa tuotetaan ns. erityisryhmille. Tämä osuus tuotannosta toteutuu tavoitteen mukaisesti. Asunto-osasto valmisteleo asuntolautakunnan päätettäväksi erityisryhmien korkotukihakemukset. Tällöin hankkeiden osalta tarkistetaan, että hanke on kaupungin strategioiden mukainen.

#### Asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasunnot

Asumisoikeusasuntojen kysyntä on ollut jatkuvasti korkealla tasolla. Kaupungin asuntomarkkinassa tämän hallintamuodon tarjontaa onkin syytä tukea. Valtion korkotuki asumisoikeuteen oli hallituksen vaihdon myötä pitkään pysähtynyt. Viimeisten tietojen mukaan korkotukipäätöksiä on saatu ja pysähtyneet hankkeet ovat lähteneet liikkeelle. Myöntämisvaltuus on kuitenkin otettu vuokra-asuntorakentamisen puolelta ja valtuutuksen riittävyys asumisoikeustuotantoon voi olla riski tulevaisuudessa. Asumisoikeustuotannolle tarvitaan siis oma, erillinen myöntämisvaltuus tuotannon edellytysten turvaamiseksi. Tilannetta on syytä seurata ja pyrkiä tarvittaessa vaikuttamaan asiaan poliittisin keinoin.

Asunto-osaston rekisterissä enemmistö asunnonhakijoista on nuoria aikuisia. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen tuotanto tarjoaa mahdollisuuden tämän ryhmän asunnontarpeen tyydyttämiseen. Lisäksi opiskelija-asumisen tukeminen on tärkeää kaupungin imagon ja vetovoimaisuuden takia. Opiskelija-asuntoja tuotetaan kohtuullisen paljon lähitulevaisuudessa. Tarjonta ei tähän mennessä ole vastannut kysyntään. Tämän vuoksi suuri osa opiskelijoista joutuu hankkimaan asunnon muilta markkinoilta, ja syksyisin on ollut suuri kysyntäpiikki. Asunto-osasto on organisoimut yhdessä opiskelijajärjestöjen kanssa määräaikaisen tilapäismajoituksen asunnottomille opiskelijoille kahtena viime syksynä. Toivottavasti kasvava tarjonta poistaa tilapäismajoituksen tarpeen.

#### Hitas-tuotanto on laadukasta ja kohtuuhintaista

MA-ohjelman mukaan tuhat asuntoa tuotetaan Hitas- ja osaomistusasuntoina. Käytännössä osaomistusasuntojen tuotanto on hiipunut, koska tuottajilla ei ole kiinnostusta tähän hallintamalliin. Näin tämä välimallin tuotannon osa jää hitas-tuotannon varaan. Kahden viime vuoden aikana hitas-työryhmässä on ollut yhteensä 38 hanketta, joissa on ollut asuntoja 1 155. Asuntojen määrä on siis ollut vuositasolla noin 600. Hitas-asuntojen määrää tulisi siis kasvattaa noin 400:lla nykytasosta, jotta ohjelman tavoite toteutuisi.

Hitas-järjestelmä tuottaa Helsingin markkinoille kohtuuhintaisia ja laadukkaita asuntoja. Kysyntä onkin ollut jatkuvasti korkealla tasolla, jopa niin, että ostajat on jouduttu valitsemaan arvonnän avulla. Tämän tuotantotavan tukeminen on tärkeää, koska sen avulla voidaan lisätä



kohtuuhintaista tarjontaa ja samalla kasvattaa olemassa olevaa hitas-asuntokantaa. Sen tuottama laatu on parantanut kaupunkikuvaa ja asumisen tasoa. Haasteena on rakennuttajien kiinnostuksen herättäminen tähän tuotantomalliin. Erityisesti keskituloisille ja lapsiperheille suunnattu Hitas-tuotanto tukee kaupungin elinkeinopolitiikkaa.

#### Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Helsingin asuntokanta on pienasuntovaltainen, ja kaupungissa asutaan ahtaasti verrattuna muuhun maahan ja läntiseen Eurooppaan. Linjaus luopua Helsingin asuntotuotannon ohjauksessa koko tuotantoa koskevasta keskipinta-alatavoitteesta on kuitenkin kannatettava. Tontinluovutusehtoihin perustuvan, joustavan huoneistotyyppijakauman ohjausmallin keskeisenä tavoitteena on perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen määrän kasvu. Huoneistotyyppijakauman ohjaus koskee lähtökohtaisesti vain omistus- ja osaomistus-asuntotuotantoa, mutta voidaan kohdentaa myös muihin rahoitus- ja hallintamuotoihin, jos se on tarpeen huoneistotyyppijakauman monipuolistamiseksi. Perheasuntojen osuudeksi uudistuotannossa tavoitellaan 40 – 50 %. Lapsiperheiden asumismahdollisuuksia ja perheasuntojen tarjontaa onkin syytä aktiivisesti parantaa, jotta perheiden muutto kehyskuntiin ei kiihtyisi. Perheet voidaan pitää kaupungissa jos hintatasoltaan edullista tuotantoa on riittävästi tarjolla.

Perheasunnolla tarkoitetaan tässä yhteydessä vähintään kahden makuuhuoneen asuntoa. Käytännössä asunto on siis kolme huonetta ja keittiö. Toivottavasti linjaus tuottaa kuitenkin valtaosin riittävän suuria asuntoja. Perheen käsite on hieman ongelmallinen, koska ydinperheiden määrä on suhteellisen pieni, alle viidesosan kysynnästä. Tulevassa tuotannossa olisi hyvä tiedostaa kysynnän rakenteen muutos, jotta asuntojen käytettävyys vastaisi mahdollisimman hyvin kotitalouksien tarpeita. Kaupungin oma Asuntotuotantotoimisto onkin tehnyt avauksen tässä asiassa luomalla mm. city-talokonseptin, jonka tilaohjelmassa on huomioitu erilaisten kotitalouksien tarpeet suunnittelemalla huoneistoja, joiden muuntojoustavuus on tavanomaista parempi.

#### Segregaation torjuminen

Eriarvoistuminen eli segregaatio tarkoittaa sitä, että köyhyys ja sosiaaliset ongelmat kasautuvat tietyille asuinalueille. Samalla hyväosaiset hakeutuvat omille alueilleen. Kun uustuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta vastaava asuntojen kokojakauma, voidaan optimistisesti arvioida, että segregaation vaara uusilla asuinalueilla voidaan torjua, mikäli nämä periaatteet toteutuvat. Segregaation riski on suurin



vanhoilla vuokrataloalueilla, erityisesti lähiöissä. Viime aikoina tutkijat ovat olleet huolissaan tiettyjen alueiden kasvavasta segregaatiokehityksestä ja varoitelleet viranomaisia yhteiskunnallisista uhkista, joita tämä kehitys tuo tullessaan. Huonoja esimerkkejä löytyy monista muista Euroopan maista. Meillä Suomessa ongelmat eivät ole vielä kärjistyneet, emmekä voi puhua slummeista.

Segregaation torjuminen on tärkeää. Sitä ei voida kuitenkaan tehdä yksistään asuntopoliittisin keinoin, asuntoviranomaisten toimesta, vaan se edellyttää laaja-alaisempaa interventiota eri sektoreiden yhteistyönä. Asunto-osaston vaikutusmahdollisuudet ovat asunnonvälityksen strategiassa. Asuntoja tarjottaessa kiinnitetään huomiota talojen ja alueiden asukasrakenteisiin, ja heikkoja alueita vahvistetaan. Maahanmuuttajien keskittymistä on seurattu jo parin vuoden ajan, ja löydettyjä keskittymiä puretaan ja hajasijoittamista jatketaan. Segregaatio on muutakin kun maahanmuuttajien keskittymistä. Asunto-osasto on kiinnittänyt huomiota myös köyhyys- ja syrjäytymisilmiöihin, jotka näkyvät asumishäiriöinä, turvattomuuden kokemuksena ja levottomuutena. Asian seuraaminen on edellyttänyt tiivistä yhteistyötä kiinteistöyhtiöiden kanssa. Yhteistyö on ollut tiedon vaihtoa alueiden kehityksestä, sekä yhteisen strategian toteuttamista asunnonvälityksessä, jossa kiinteistöyhtiöillä on merkittävä rooli asunnonvaihtojen toteuttajina.

#### Kaupungin oman vuokra-asumisen imago

Joka kuudes helsinkiläinen asuu kaupungin vuokra-asunnossa. Se on siis hyvin tyypillinen helsinkiläinen tapa asua. Tehdyissä tyytyväisyysmittauksissa on ilmennyt, että kaupungin vuokra-asunnoissa asuvat ovat pääsääntöisesti varsin tyytyväisiä asumiseensa. Yleinen mielikuva kaupungin vuokra-asunnoista on kuitenkin ollut negatiivisempi. Mielikuvat ovat syntyneet muun muassa median kielteisen uutisoinnin kautta. Uutisointi on kuitenkin kohdistunut usein suuriin vuokrataloalueisiin, eikä pelkästään kaupungin vuokrataloihin.

Vuokra-asumisen imagoa on tärkeä kehittää, koska mielikuvat vaikuttavat kysynnän rakenteeseen. Hyvä imago on tärkeä myös asukkaiden itsetunnon ja monipuolisen asukasrakenteen säilyttämisen kannalta. Imagon rakentamisen perusta on itse tuote, asunto ja asumisen palvelut. Mielikuvakampanjan tulee näin perustua asukkaiden palvelukokemuksiin ja hyvään tiedottamiseen.

#### Asuntorakentamisen ja kaupunginosien kehittäminen on menestystekijä

Asuntopoliitikan kannalta on olennaista millaisella asuntotarjonnalla kaupungin menestyksen edellytykset luodaan. Asuntotarjonta ja asumisen laatu ovat tässä keskeisiä. Asuntopoliitikalla vaikutetaan



23.04.2012

tulevaisuuden väestörakenteeseen ja tuetaan työ- ja elinkeinopolitiikkaa ja kilpailukykyä.

Siksi asuntorakentamisen ja kaupunkiympäristön laatua tulee jatkuvasti kehittää. Ohjelmassa on avattu perusteellisesti niitä mahdollisuuksia ja keinoja, joilla asumista ja asuinympäristön laatua sekä kaupungin vetovoimaisuutta ja elinvoimaa parannetaan. Kaupungin hyvinvoinnin ja kasvun perusta on hyvän urbaanin asuinympäristön luominen ja vaaliminen.

#### Käsittely

24.11.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että otsikon "Vuokra-asuntokanta on supistunut" alla olevan neljännen kappaleen ensimmäiseen lauseeseen toinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: "rajoituksista vapautuvien vuokra-asuntojen säilyttämisestä pääsääntöisesti vuokra-asuntokäytössä". Lisäksi esittelijä lisäsi otsikon "Aravavuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta" alla olevan toisen kappaleen viimeisen lauseen loppuun seuraavaa: ",mikä merkittävästi vaikeuttaa jonossa olevien kotitalouksien asuntojen saantia."

#### Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Merja Liski, tutkija, puhelin: 310 34184  
merja.liski(a)hel.fi  
Leijo Markku, osastopäällikkö, puhelin: 310 34159  
markku.leijo(a)hel.fi

#### Nuorisolautakunta 24.11.2011 § 90

HEL 2011-006347 T 10 00 00

#### Päätös

Nuorisolautakunta päätti antaa asiasta kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsinki on nuorten kuntalaisten asumisen tasapainoisen järjestämisen kannalta vaikea kaupunki. Pienistä kohtuuhintaisista ja –vuokraisista asunnoista, jotka sijaitsevat järkevien liikenneyhteyksien varrella, on jatkuvaa niukkuutta. Helsingissä tulee vuosittain asuntomarkkinoille tuhansia uusia oman kaupungin asukkaita ja samaan aikaan kotimaasta ja ulkomailta saapuu runsaasti opiskelijoita kilpailemaan rajallisesta asuntotarjonnasta.



Kaupunki kumppaneineen on viimeksi kuluneiden kahden vuoden aikana pystynyt tuottamaan uusia nuorisoasuntoja ja opiskelija-asuntoja jopa yli tavoitetason. Viime vuonna näitä asuntoja valmistui noin 550. Kuitenkin näiden asuntojen valmistumisen vuosittainen vaihtelu on suurta. Esimerkiksi vuonna 2008 nuoriso- ja opiskelija-asuntoja ei tuotettu käytännössä lainkaan.

Nuorisolautakunta pitää tärkeänä, että kaupunki tuottaa jatkuvasti sekä uusia nuoriso- ja opiskelija-asuntoja että lisää nykyisestä asuntokannasta kohdennettuja asuntoja asuntomarkkinoille tuleville nuorille. Varsinkin nuorisoasuntojen merkitys nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisyssä on huomattava. Niillä voidaan tukea nuorten itsenäistymisen mahdollisuuksia että syrjäytymisvaarassa olevien nuorten tilanteiden vakiinnuttamista. Lisäksi lautakunnan mielestä uusien nuorisoasuntojen sijoittelulla esimerkiksi täydennysrakentamisalueille voidaan vaikuttaa tasapainottavasti vanhojen alueiden asuntokantaan ja väestörakenteeseen. Uusien nuorten asukkaiden mukana on mahdollista tuottaa elävämpää kaupunkirakennetta, jossa uudenlaisten kohtaamisen areenoiden kehittelyn kautta voidaan organisoida asukkaiden tarpeiden mukaista yhteistoiminnallisuutta. Lautakunta toivoo kiinnitettävän erityistä huomiota nuorten tukiasuntojen riittävyteen. Lisäksi nuorisolautakunta painottaa nuorten näkemysten kuulemista nuorten asumisratkaisujen suunnittelussa ja kehittämisessä.

Opiskelija- ja nuorisoasunnoille asetettu yhteinen tuotantotavoite tulisi jakaa ohjelmassa asuntotyypikohtaisiin tuotantotavoitteisiin.

#### Käsittely

24.11.2011 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Tiihonen Tuomas: Lisätään lausuntoon uusi kohta (4):

Opiskelija- ja nuorisoasunnoille asetettu yhteinen tuotantotavoite tulisi jakaa ohjelmassa asuntotyypikohtaisiin tuotantotavoitteisiin.

Kannattajat: Sandberg Johanna

Vastaehdotus:

Perälä Erkki: Vastaehdotus:

"... elävämpää kaupunkirakennetta." jälkeen:

"Lautakunta toivoo kiinnitettävän erityistä huomiota nuorten tukiasuntojen riittävyteen."

Kannattajat: Ahola Riku





23.04.2012

Kaj/6

Esittelijä

nuorisotoimenjohtaja  
Lauri Siurala

Lisätiedot

Harri Taponen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 89036  
harri.taponen(a)hel.fi

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566