

# KOTIKAUPUNKINA HELSINKI

## Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012

**SISÄLLYSLUETTELO**

<b>Asumisen ja maankäytön visio</b>	1
<b>Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman asunto- ja maapoliittiset päämäärät (I-V) ja tavoitteet (1-18)</b>	2
<b>Asumisen ja maankäytön lähtökohdat Helsingissä</b>	8
Väestö kasvaa, ikääntyy ja monikulttuuristuu	9
Muuttovoittoa ulkomailta ja muualta Suomesta	11
Asuntojen suuri kysyntä kiristää asuntomarkkinoita	13
Elinkeinoelämän toimintaedellytykset ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon tarve	15
Maapolitiikan merkitys kasvavassa kaupungissa	17
Maankäytön, asumisen ja liikennesuunnittelun seudullinen yhteistyö	18
<b>I Maankäyttö</b>	21
Tavoite 1 Maapolitiikka	21
Tavoite 2 Tontinluovutus	22
Tavoite 3 Yleissuunnittelu	23
Tavoite 4 Kaavavaranto	24
<b>II Asuntotuotanto</b>	27
Tavoite 5 Asuntotuotannon määrä	27
Tavoite 6 Maanomistus ja asuntotuotanto	29
Tavoite 7 Hallinta- ja rahoitusmuodot	30
Tavoite 8 Kaupungin oma tuotanto	33
Tavoite 9 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen	35
<b>III Asuinalueet</b>	38
Tavoite 10 Saavutettavuus ja kaupunkirakenteen toiminnallinen eheys	39
Tavoite 11 Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen	41
<b>IV Asuntokanta</b>	43
Tavoite 12 Asuntokannan kehittäminen	44
Tavoite 13 Kaupungin oma asuntokanta	45
Tavoite 14 Asuntorakentamisen kehittäminen	47
Tavoite 15 Energiatehokkuus	48
Tavoite 16 Asumisen pysäköintiratkaisut	50
<b>V Asukkaat</b>	51
Tavoite 17 Asukasrakenteen monipuolisuus	51
Tavoite 18 Opiskelija- ja nuorisoasunnot	56
Tavoite 19 Erityisryhmien asuminen	57
<b>Liitteet</b>	
1 MA-sihteeristön kokoonpano 2011–2012	
2 Ohjelman seurantamittarit ja toteutumisen arviointi	
3 Hallinta- ja rahoitusmuodot	
4 Kartta-aineistot	



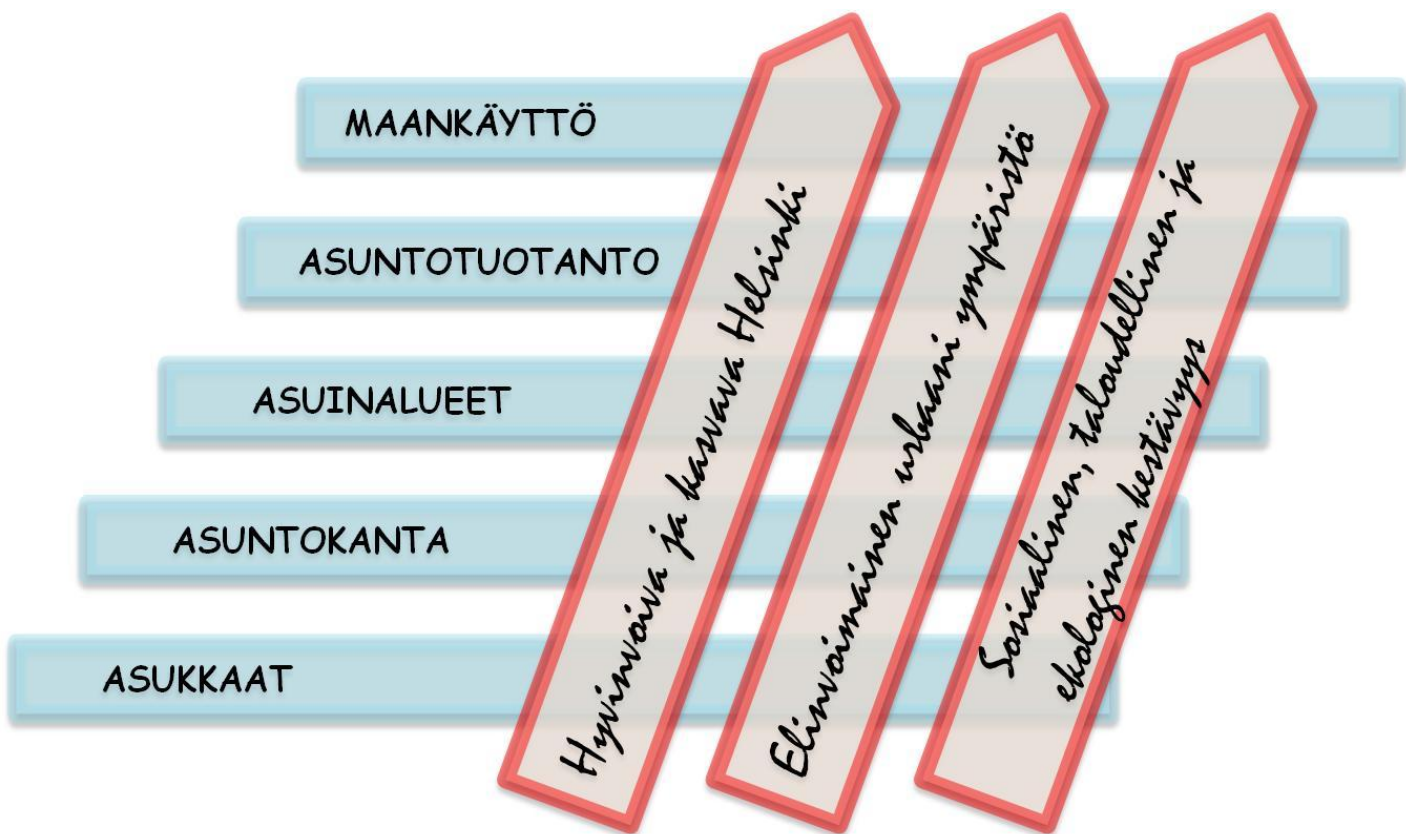
10.4.2012

## ASUMISEN JA MAANKÄYTÖN VISIO

Helsinki on hyvinvoivan ja kasvavan metropolin ydin, joka tarjoaa asukkaalleen 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.



Kuva 1. Ohjelman teemakokonaisuudet ja vision linjaukset.



## KOTIKAUPUNKINA HELSINKI -OHJELMAN ASUNTO- JA MAAPOLIITTISET PÄÄMÄÄRÄT (I-V) JA TAVOITTEET (1-18)

### 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 hallintamuotojakauden mukaan. Varauskannan tulee mahdollistaa kolmen vuoden asuntorakentaminen myös kaupungin omana tuotantona.

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

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

#### Tavoite 3 Yleissuunnittelu

Valtuustokaudella 2013–2016 laaditaan uusi yleiskaava, jonka tavoitteena on tiivis-tyvä 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 kem<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 tähtäävää asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittamista kaupunginosa- ja korttelitasolla.

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on

- 20 prosenttia valtion tukemia aravuokra-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 pyritään ohjaamaan 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 rakentaa vuosittain

- 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta),
- 600 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoa (40 prosenttia)
- 150 vapaarahoitteista asuntoa (10 prosenttia)

### **Tavoite 9 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen**

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

Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 % toteutetaan perheasuntoina (50–60 % valmistuneista asunnoista). Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 % toteutetaan perheasuntoina (30–40 % valmistuneista asunnoista). Pientalotuotannossa asunnot tulee valtaosin toteuttaa perheasuntoina. Tiiviissä kaupunkipientalotuotannossa voidaan kuitenkin toteuttaa pienasuntoja kun se on tarkoituksenmukaista.

Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisen 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 palvelujen oikea-aikaiseen toteutukseen ja tarkoituksenmukaiseen sijoittumiseen alueille.

### Tavoite 11 Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen

Edistetään kestävästä kaupunkikehityksestä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys. Asuntorakentamisesta 30 % 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 erilaisen 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 kunnossapidämisestä 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 huolehtii omistamansa asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon 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 energiaterveysvaatimusten 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 asutokuntien 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 asumisvaihtoehtoista 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 kiinteistökantaan.

### **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.



10.4.2012

---

## ASUMISEN JA MAANKÄYTÖN LÄHTÖKOHDAT HELSINGISSÄ

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa linjataan Helsingin kaupungin asunto- ja maapoliittiset periaatteet. 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 tontinvaraus- tasoa, 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 rahoitusmuotojakauman 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.

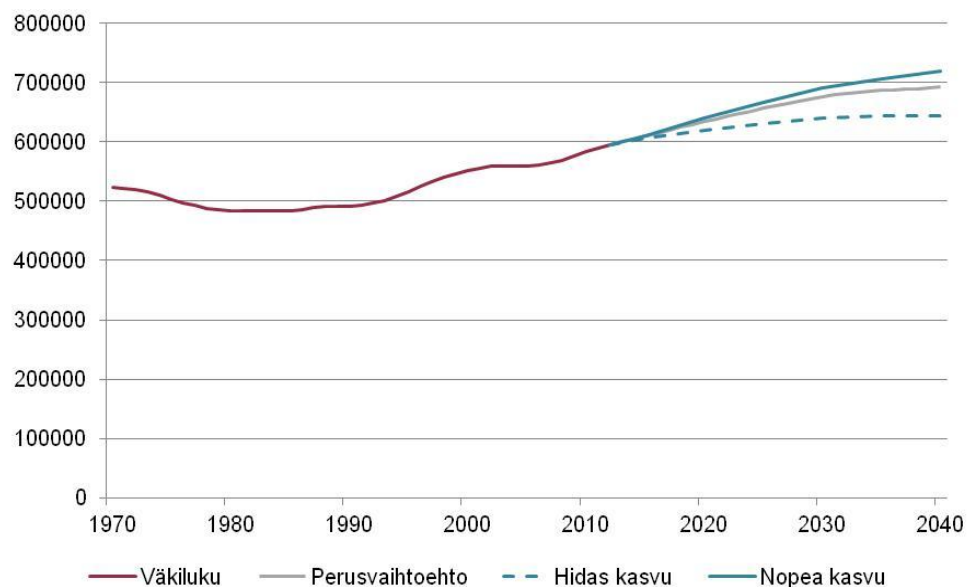
Ohjelmassa tarkastellaan Helsinkiä paitsi kasvavana pääkaupunkina, myös osana neljän kaupungin muodostamaa pääkaupunkiseutua sekä 14 kunnan muodostamaa Helsingin seutua. Seudullisen yhteistyön tarve kasvaa jatkuvasti kun alueen väestö sekä liikennevirrat kasvavat.



10.4.2012

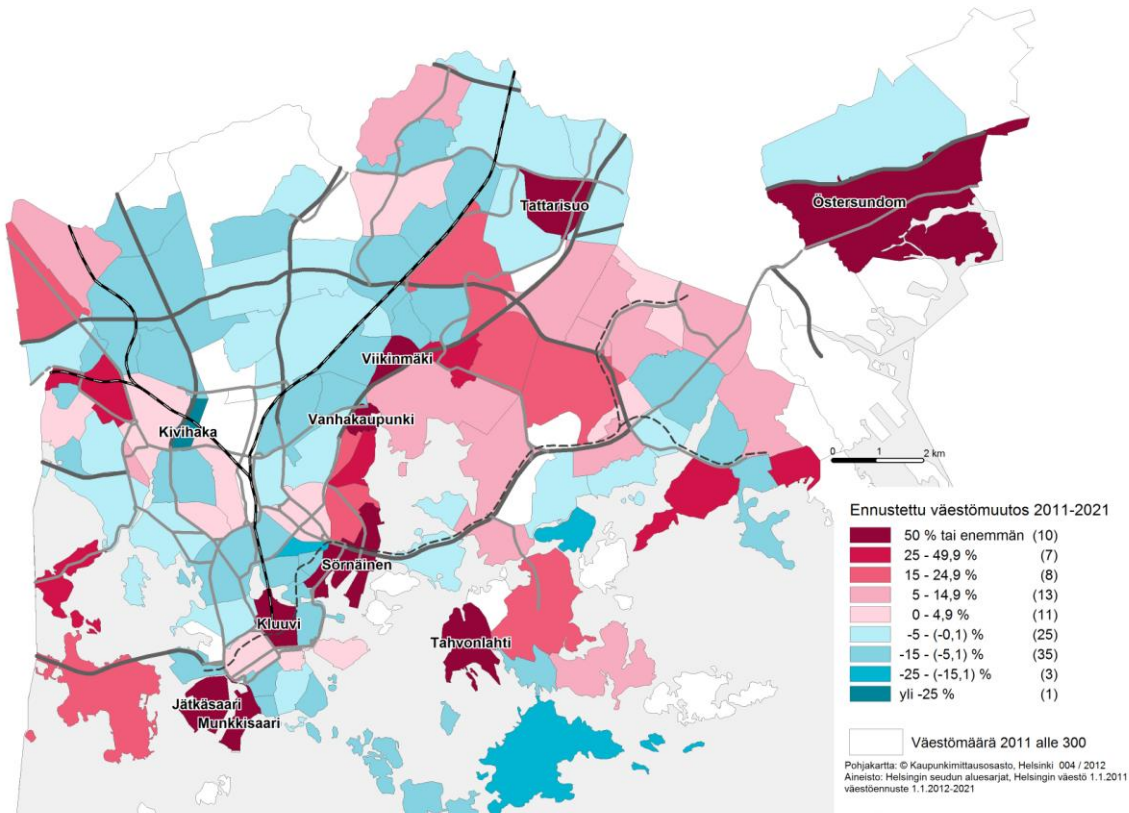
## Helsingin väestö kasvaa, ikääntyy ja monikulttuuristuu

Helsinki on 2000-luvulla kasvanut sekä väestömäärältään että pinta-alaltaan. Helsingin väkiluku lähestyy 600 000 asukkaan rajaa, joka saavutetaan ennusteen mukaan viimeistään vuoden 2013 alussa. Väkiluvun ennustetaan kasvavan noin 80 000 uudella asukkaalla vuoteen 2030 mennessä, jonka jälkeen väestönkasvu hidastuu (kuva 2). Merkittävimmät kasvualueet seuraavan 10 vuoden aikana ovat Länsisatama (Jätkäsaaren ja Munkkisaaren osa-alueet), Kalasatama (Sörnäinen) ja Kruunuvuorenranta (Tahvonlahti) (kartta 1). Myös itäisen Helsingin alueet ovat pääasiallisesti väestön kasvun alueita.



Kuva 2. Helsingin väestönkasvu 1970–2012 ja kasvuennuste vuoteen 2040 asti. Lähde: Tilastokeskus ja Helsingin kaupungin tietokeskus.

Viime vuosina keskeisimpiä asumisen ja palveluiden suunnitteluun vaikuttavia väestönmuutostrendejä ovat Helsingissä olleet väestön ikääntyminen, peruskouluikäisen lasten määrän väheneminen sekä vieraskielisen väestön osuuden kasvu. Seuraavan kymmenen vuoden aikana asumisen suunnittelun kannalta merkittävä muutossuunta on myös väestön väheneminen useilla asuinalueilla. Monilla Helsingin esikaupunkialueilla väestönkehitys on tullut elinkaarensa tilanteeseen, jossa väestö samanaikaisesti sekä vähenee että ikääntyy. Väestöään menettävä esikaupunkivyöhyke on pääasiallisesti rakennettu 1950–1970-luvuilla. Näiden asuinalueiden kehittäminen sekä asumisen että palvelujen näkökulmasta tulee olemaan Helsingissä yksi keskeisistä haasteista lähivuosina.



Kartta 1. Ennustettu väestömuutos osa-alueittain vuosina 2011–2020 (%). Kartta: talous- ja suunnittelukeskus. Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus.

Helsingin keskimääräinen asuntokuntakoko on 1,9 henkeä ja Helsingin seudun 2,1 henkeä. Asuntokuntien keskikoon ennustetaan pienenevän Helsingissä 1,6 henkilöön vuoteen 2030 mennessä. Muutoksen johdosta asuntokuntien lukumäärä kasvaa suhteellisesti nopeammin kuin väestö, mikä myös osaltaan vaikuttaa asuntojen määrälliseen tarpeeseen. Kokonaisuudessaan asuntokuntien keskikoon pienenemisen ennakoitaan kuitenkin toteutuvan hitaammin kuin edellisinä vuosikymmeninä muun muassa siksi että asuntokunnista jo nyt puolet koostuu yksin asuvista.

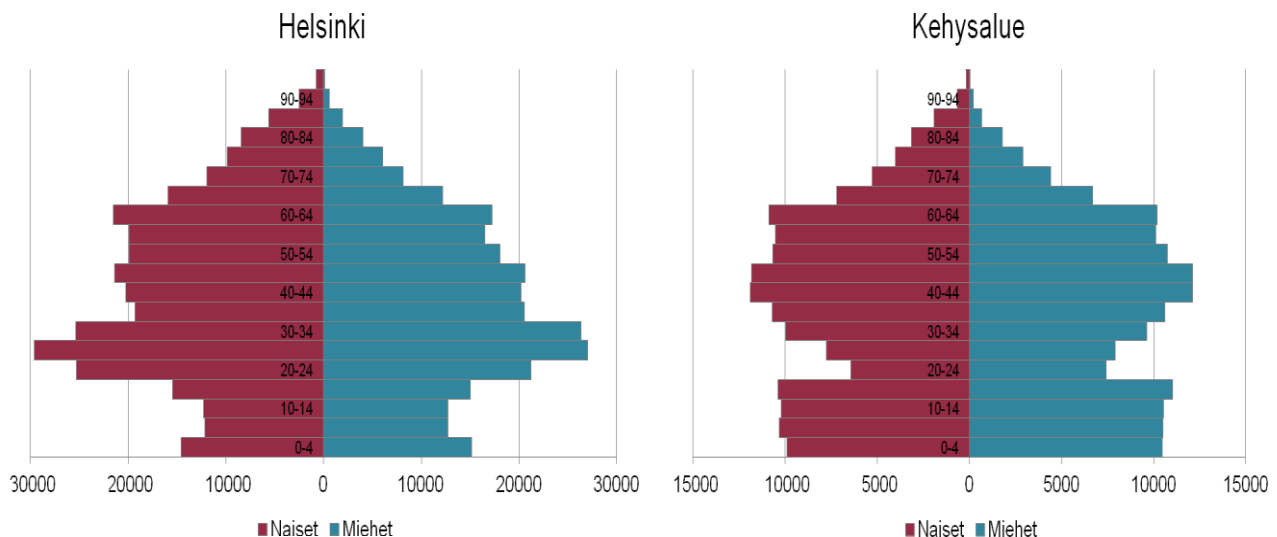
Helsingin väestönkasvu perustuu suurimmaksi osaksi vieraskielisten eli äidinkielenään muita kuin kotimaisia kieliä puhuvien asukkaiden määrän kasvuun. Vieraskielisten asukkaiden määrä kasvaa sekä maahanmuuton että maan sisäisen muuton johdosta. Ennusteen mukaan vieraskielisen väestön kasvu tulee jatkossa muodostamaan noin 70–80 % väkiluvun kasvusta. Aukkaista vieraskielisiä oli vuoden 2011 alussa 10,8 %. Vieraskielisten osuuden on ennustettu kasvavan vuoteen 2030 mennessä 19,3 prosenttiin ja koko Helsingin seudulla 15,3 prosenttiin väestöstä.



## Muuttovoittoa ulkomailta ja muualta Suomesta

Helsingin väestönkasvuennuste pohjautuu pitkälti oletukseen kaupungin saamasta muuttovoitosta. Muuttovoittoa Helsinki saa erityisesti ulkomailta, ja muuttotappiota syntyy muuttoliikkeestä kehyskuntiin. Muuttoliikkeen on havaittu olevan selvästi yhteydessä seudun työmarkkinoihin, ja työpaikkojen, työllisten määrän, työikäisen väestön sekä nettomuuton välillä on vahva keskinäinen riippuvuus. Vuoden 2008 talouden taantuma vähensi Helsingistä poismuuttoa, mutta taantuman vaikutus muuttoliikkeeseen näyttää jääneen pieneksi. Helsingin seudun sisäisen muuttoliikkeen arvioidaan pysyvän jatkossakin Helsingille tappiollisena. Viime vuosina Helsingin väestön kasvuun on kuitenkin vaikuttanut eniten juuri muuttotappion pieneneminen seudun sisäisessä muuttoliikkeessä.

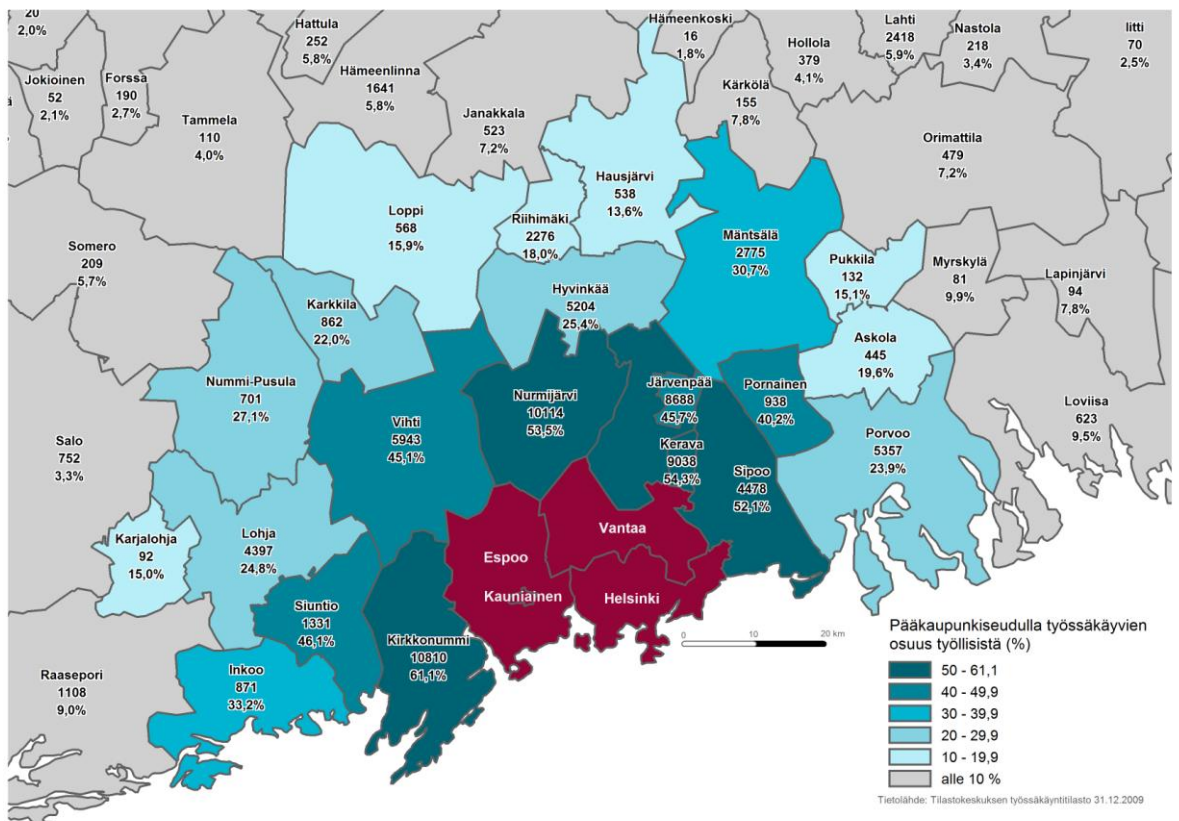
Muuttajien ikärakenne on pysynyt pitkään samanlaisena. Lähtevät ovat nuoria aikuisia ja pieniä lapsia ja tulomuuttajissa 18–30-vuotiaiden osuus on erittäin korkea huipun ollen 20–21-vuotiaiden ikäryhmässä. Väestön ikärakenne on muuttoliikkeen johdosta hyvin erilainen kuin kehyskuntien (kuva 3). Lapsiperheiden määrän kääntyminen nousuun antaa viitteitä siitä, että nimenomaan lapsiperheiden poismuutto Helsingistä on hieman vähentynyt. Kouluikäisten lasten määrä kääntyykin ennusteen mukaan selvään nousuun vuoden 2015 tienoilla. Asuntopoliittikan kannalta on olennaista millaisella asuntotarjonnalla ja asuinympäristöillä mahdollistetaan lapsiperheiden jääminen Helsinkiin.



Kuva 3. Helsingin ja kehyskuntien väestörakenne sukupuolen ja ikäryhmän mukaan 1.1.2011. Kehyskuntiin kuuluvat Kirkkonummi, Vihti, Hyvinkää, Nurmijärvi, Tuusula, Kerava, Järvenpää, Mäntsälä, Pornainen ja Sipoo. Lähde: Tilastokeskus.



Myös pendelöinti ja sen kasvu vaikuttaa hillitsevästi Helsinkiin suuntautuvan muuttoliikkeen kokonaisvolyymiin. Helsingin seudun kunnista vain Helsingin ja Vantaan työpaikkaomavaraisuus ylittää sata prosenttia. Helsingissä käy päivittäin töissä yli 160 000 henkeä, joista noin 90 000 tulee pääkaupunkiseudulta ja loput 70 000 ympäröiviltä alueilta enimmäkseen noin 100 kilometrin säteeltä (kartta 2). Helsingin seudun rajan ulkopuolelta tulevien pendelöijien määrä on viimeisen 15 vuoden aikana kaksinkertaistunut ja kehyskunnista pendelöivien määrä 1,5-kertaistunut.



Kartta 2. Pääkaupunkiseudulla sukuloivien osuus työllisistä vuonna 2009.

Lähde: Tilastokeskus.

Asumisvalintoja tehdään monen eri tekijän summana, ja usein valinta sijoittuu jonnekin unelmien, käytännöllisyyden ja taloudellisten resurssien välimaastoon. Tutkimustulokset ovat osoittaneet, että asumisen hintataso pääkaupunkiseudulla vaikuttaa selvästi ympäristökuntiin muuttaneiden asumisvalintoihin. Tuloksissa on kuitenkin saatu viitteitä siitä, että sopivamman hintatason lisäksi monipuolisempi asuntotarjonta ja viihtyisämpi tai turvallisempi asuin ympäristö olisivat voineet vaikuttaa kotitalouksien halukkuuteen jäädä pääkaupunkiseudulle. Tämä on selkeä signaali siitä, että olemassa olevien asuinalueiden kehittämi-



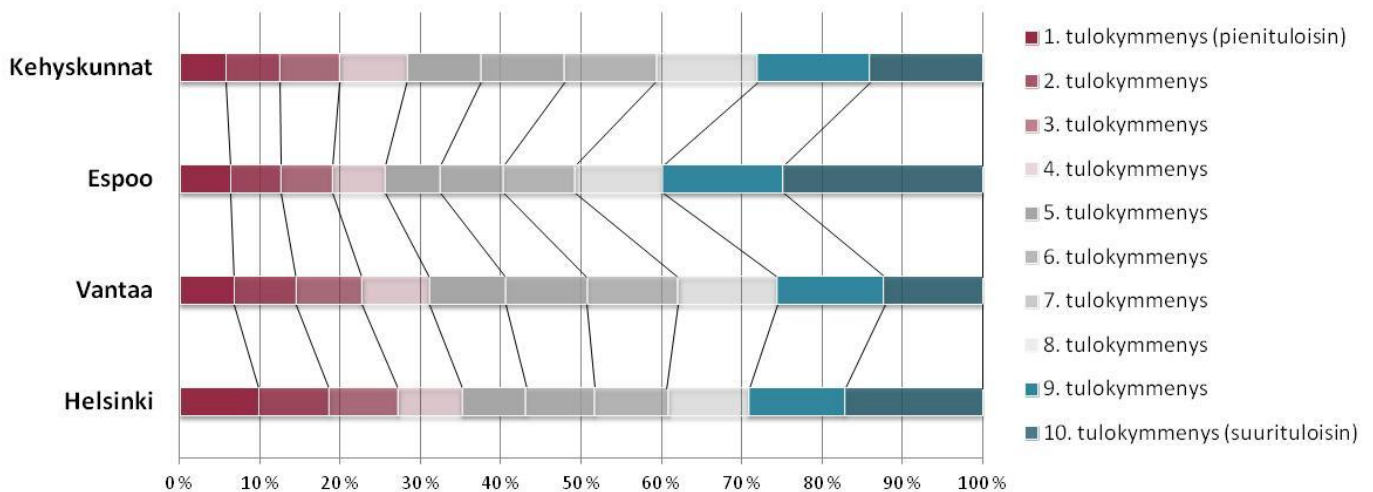


seen ja asuinympäristöjen laatuun tulee Helsingissä panostaa jatkossa entistä enemmän.

Kaupungin sisäisen muuttoliikkeen tarkastelussa on todettu, että muuttoissa suositaan omaa kaupunginosaa tai lähialueita. Erityisesti uusille asuinalueille muutetaan usein viereisiltä alueilta. Osasyynä kaupungista poismuuttoon tai sen suunnitteluun on monilla kotitalouksilla haave pientaloasumisesta. Helsinkiläisten toteutuvat asumisurat ovat kuitenkin varsin moninaisia ja vain harva päätyy lopulta asumaan pientaloon. Helsingin kaupungin vastaus erityisesti lapsiperheiden asumistoiveisiin on kaupunkiympäristöön sopivien pientalo-konseptien kehittäminen, joiden avulla kaupunkiin saadaan lisää kaivattua pientaloasumista.

Asuntojen suuri kysyntä kiristää asuntomarkkinoita

Helsingin tulotaso on koko Suomea korkeampi, ja vuonna 2010 kolmeen ylimpään tulokymmenykseen kuului 39,2 % asukkaista. Verrattuna naapurikuntiin Helsingissä korostuu kuitenkin kolmeen alimpaan tulodesiiliin kuuluvan väestön suuri osuus (kuva 4). Helsingin tulotaso on muuhun maahan verrattuna 1,2-kertainen, mutta asuntojen hinnat ovat kaksinkertaiset. Korkeamman asumisen hintatason vuoksi Helsingin tulotasolla saadaan vähemmän asumisneliöitä kuin koko maassa keskimäärin.



Kuva 4. Tulokymmenyksen kuuluvan väestön osuus (%) pääkaupunkiseudulla 2010. Lähde: Tilastokeskus.

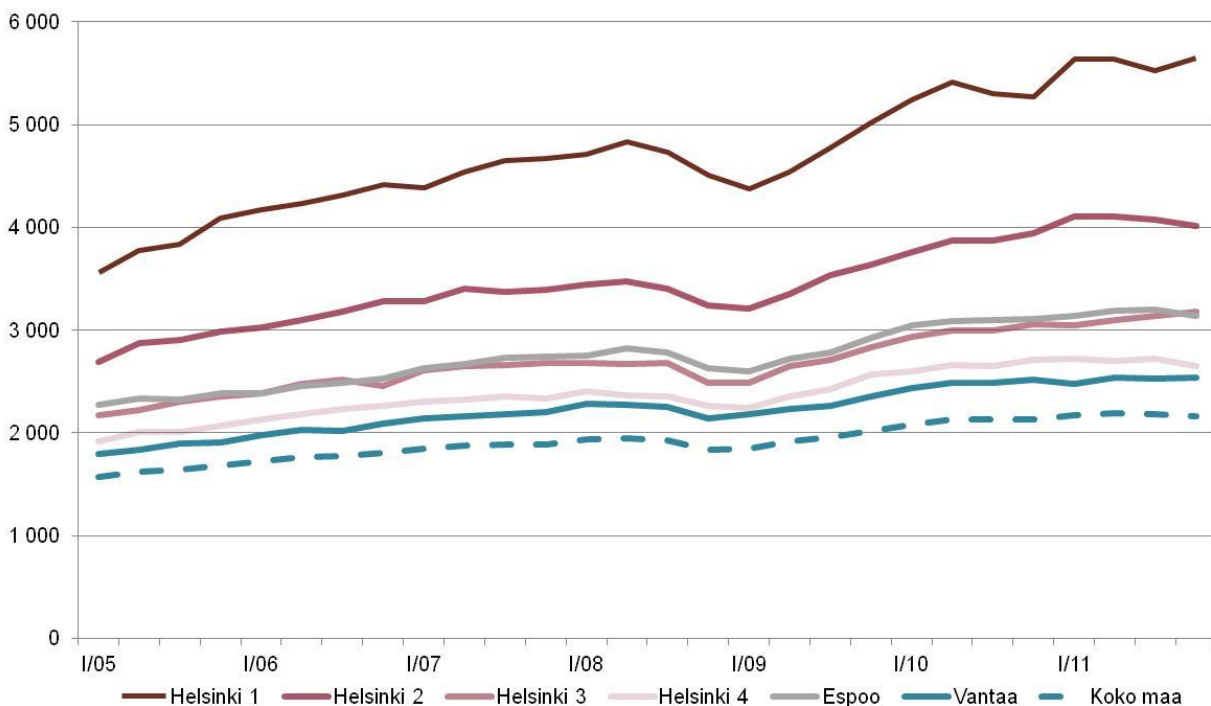
Suomen asuntolainamarkkinat ovat kansainvälisesti tarkasteltuna terveellä pohjalla. Lainamäärät ja -ajat ovat kohtuulliset, lainoja maksetaan säännöllisesti takaisin, maksuhäiriöitä ja maksamattomia luottoja on vähän ja asuntojen hinnat eivät ole nousseet suhteessa tulotasoon merkittävästi. 2000-luvun aikana asuntolainakäyttäytyminen on Suomessa kuitenkin muuttunut laina-aikojen pidentyessä ja lainamäärien



10.4.2012

suurentuessa. Kotitaloudet päätyvät yhä nopeammin isoihin perheasuntoihin. Tyypillisesti velkaisimpia kotitalouksia Suomessa ovat hyvätuloiset kahden huoltajan lapsiperheet. Eniten asuntovelkaisia on 35–44-vuotiaiden ikäluokassa, ja velkaantumisaste on tyypillisesti korkein eniten ansaitsevien tuloryhmässä. Asunnon hallintasuhde muuttuu selvästi tulojen kasvaessa. Kun pienituloisimmasta kymmenyksestä 80 prosenttia asuu vuokralla, on suurituloisimmassa kymmenyksessä vuokralla asuvia alle 10 prosenttia.

Helsingin asuntojen hintakehitys on vuoden 2005 jälkeen ollut nopeampaa kuin muun Suomen hintakehitys (kuva 5). Samalla kun koko maassa on tapahtunut maltillista asuntojen hintojen nousua ovat erityisesti Helsingin kalleusalueet 1 ja 2 eriytyneet voimakkaasti muiden alueiden hintakehityksestä.

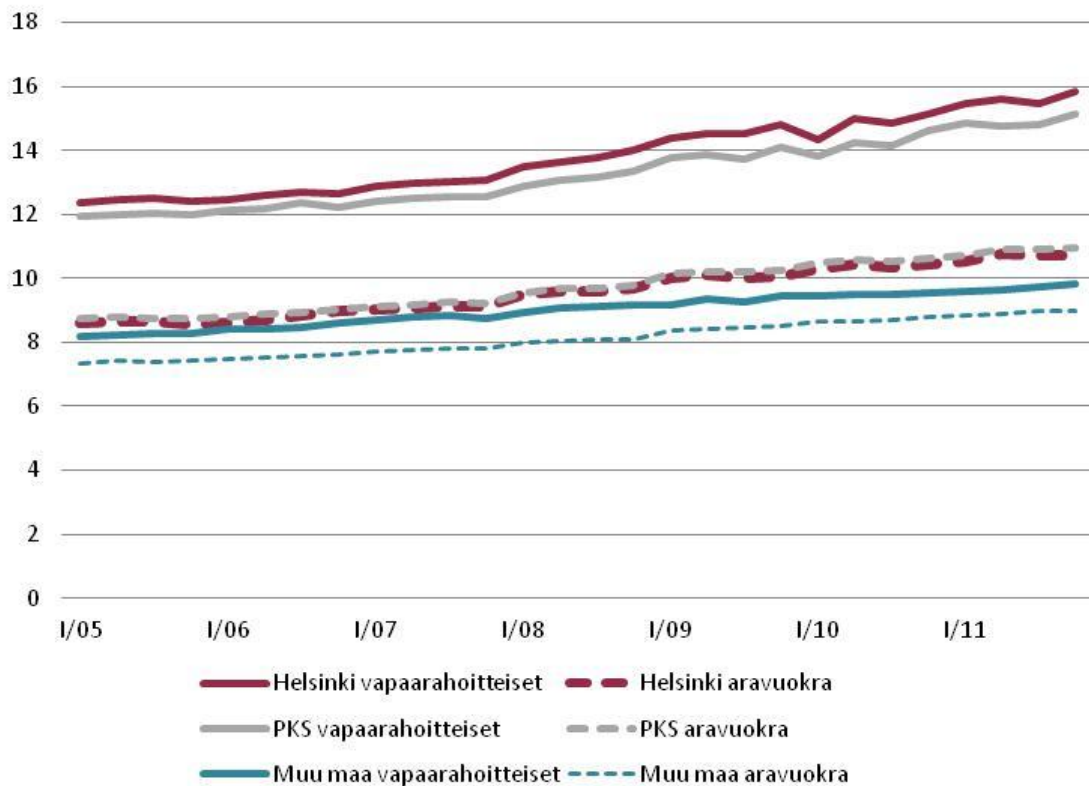


Kuva 5. Vanhojen asuntojen hinnat (€/m<sup>2</sup>) neljännesvuosittain 2005–2011 Helsingin eri kalleusalueilla, Espoossa, Vantaalla ja koko maassa. Lähde: Tilastokeskus.

Vuokramarkkinatilanne on pysynyt Helsingissä vaikeana. Asuntojen kysyntä on tarjontaa suurempaa ja vuokra-asuntojen käyttöasteet ovat erittäin korkeat. Vuokratasossa on Helsingissä suuret erot niin alueellisesti kuin rahoitusmuodonkin mukaan tarkasteltuna. Keskimääräiset kuukausivuokrat ovat edullisimmat valtion tuella rakennetuissa vuokra-asunnoissa (kuva 6).



10.4.2012



Kuva 6. Keskimääräiset kuukausivuokrat rahoitusmuodon mukaan Helsingissä ja vertailualueilla neljännesvuosittain 2005–2011 (€/m<sup>2</sup>). Lähde: Tilastokeskus.

### Elinkeinoelämän toimintaedellytykset ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon tarve

Helsingin erityisosaajien työmarkkinat ovat vireät johtuen pääkaupunki-seudun hyvästä koulutustarjonnasta sekä tiettyjen tietointensiivisten palvelualueiden keskittymisestä pääkaupunkiin. Sosiaali- ja terveystieteiden sekä opetustoimen työvoiman saatavuutta voidaan pitää keskeisenä kaupungin menestystekijänä hyvinvoinnin näkökulmasta. Informaatio- ja viestintäalan sekä ammatillisen, tieteellisen ja teknisen toiminnan alan työvoiman saatavuutta voidaan puolestaan pitää keskeisenä kaupungin menestystekijänä talouden elinvoimaisuuden näkökulmasta. Molempien toimialaryhmien työvoiman saatavuuden kannalta laadukkaan ja kohtuuhintaisen asumisen tarjonta on keskeinen kysymys, vaikka Helsingin työvoimasta nykyään merkittävä osa pendelöikin muiden kuntien alueelta. Väestön ikärakenne on muuttunut koko Helsingin seudulla siten, että työelämään siirtyvät ikäluokat (15–24 -vuotiaat) ovat pienempiä kuin sieltä poistuvat ikäluokat (55–64 -vuotiaat).



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

Pieni- ja keskituloisten palkansaajien asumismahdollisuuksien turvaaminen edellyttää kohtuuhintaisten vuokra- ja omistusasuntojen tuotannon edellytysten tukemista. Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjonnan lisäämiseksi on säänneltyjen vuokra-asuntojen tuotanto pidettävä Helsingissä korkealla tasolla. Kaavoitusvaiheessa on tehtävä arvioivaa kustannustarkastelua ja vältettävä lähtökohtaisesti liian kalliita ratkaisuja valtion tukemalle vuokratuotannolle. Markkinahintoja edullisemmän omistusasumisen turvaamisessa Helsingin keskeisin asuntopoliittinen ohjauskeino on kaupungin oma Hitas-järjestelmä. Hitas-asuntoja tulee rakentaa kaikille projektialueille, jotta uusiin kaupunginosiin valmistuu myös tavallisille työssäkäyville perheille sopivia kohtuuhintaisia asuntoja.

Seuraavan 10 vuoden aikana pääkaupunkiseudulla vapautuu käyttö- ja luovutusrajoituksista huomattava määrä vuokra-asuntoja. Helsingin valtion tukemasta vuokra-asuntokannasta on vuosina 1985–2010 kokonaan vapautunut 4 456 asuntoa, joista 677 asuntoa kaupungin omasta kannasta. Vuosina 2011–2021 Helsingissä sääntelystä vapautuu lähes 8 000 vuokra-asuntoa, joista yli puolet on muiden kuin kaupungin omistuksessa. Helsingin kaupungin omistuksessa olevassa asuntokannassa sääntelystä vapautuminen ei aiheuta muutoksia asukkaiden kannalta. Muiden kuin kuntien omistamien aravuokrakohteiden todennäköisin tulevaisuudenkuva on muuttuminen vapaarahoitteisiksi ja pysyminen vuokrakohteina. Näissä kohteissa vapautuminen tarkoittaa kuitenkin myös käytännössä asukasvalintakriteerien poistumista sekä vuokratason kohoamismahdollisuutta. Omistajilla on myös mahdollisuus myydä vapautuneet asunnot. Sääntelystä vapautuminen vaikuttaa siten koko pääkaupunkiseudun asuntokannan rakenteeseen.

Hitas-asuntojen kysynnän arvioidaan olevan myös tulevaisuudessa melko suurta, ja asuntojen oletetaan jatkossakin kiinnostavan monenlaisia asunnonostajia. Hitas-asuntojen kohderyhmänä ovat alkuperäisen tavoitteen mukaan olleet erityisesti lapsiperheet ja asuntoja tulisi paremmin kohdentaa perheiden asumiskäyttöön. Hitas-asuntojen periaatteena on edelleenkin se, että omistaja itse tai perheenjäsenet asuvat asunnossa. Hitas-määräykseen on myös tullut lisäys, jonka mukaan



uuden Hitas-asunnon myyjä on velvollinen tarkistamaan, ettei ostajalla ole omistuksessaan useampaa Hitas-asuntoa. Ainoastaan asunnon vaihtotilanteessa kahden Hitas-asunnon omistaminen sallitaan yhtä aikaa. Kaupunki edellyttää että jatkossa Hitas-tuotannossa asuntojen varaajat tulee valita avoimella arvonnalla, johon kaikki kohteesta kiinnostuneet voivat osallistua. Uudet 1.1.2011 jälkeen valmistuneet Hitas-kohteet vapautuvat 30 vuoden jälkeen automaattisesti Hitas-sääntelystä. Ennen vuotta 2011 rakennetut Hitas-kohteet vapautuvat myös automaattisesti sääntelystä, mikäli kohteen täyttäessä 30 vuotta hintojen vertailussa yhtiön laskettu keskineliöhinta tai koko kaupungin Hitas-rajahinta ylittää saman postinumeroalueen kaikkien asuntojen markkinahinnan keskiarvon. Ne yhtiöt, joiden keskineliöhinta tai rajahinta alittaa tällöin postinumeroalueen kaikkien asuntojen neliöhinnan voivat hakea sääntelystä vapautusta osakkaiden yksimielisellä päätöksellä.

#### Maapolitiikan merkitys kasvavassa kaupungissa

Helsingin kaupungilla on pitkän ja määrätietoisen maapolitiikan ansiosta Suomen mitassa poikkeuksellisen suuri maaomaisuus, joka käsittää lähes 20 000 hehtaaria. Laajan maanomistuksensa ansiosta kaupunki on aikanaan kyennyt kaavoittamaan uusia asuin- ja työpaikka-alueita kuten Katajanokan kärjen, Itä- ja Länsi-Pasilan, Pikku Huopalahden, Herttoniemenrannan, Ruoholahden ja Eiranrannan tavoitteidensa mukaisesti.

Kaupungin maanomistus on tärkeää paitsi kestävän kaupunkisuunnittelun ja asuntopoliittisen ohjauksen näkökulmasta, myös kaupunkitalouden kannalta. Esimerkiksi vanhoilla satama-alueilla Jätkäsaarella ja Kalasatamassa kaupungin maanomistus varmistaa tonttimaan arvonnousun kanavoitumisen kaupungin hyväksi maanvuokrien tuomana vakaana pitkäaikaisena tulona sekä valikoiden tapahtuvan myynnin kautta myyntituloina.

Helsinkiin Vantaalta ja Sipoosta vuonna 2009 liitetyillä alueilla yksityisen maanomistuksen osuus on suuri ja laajoja alueita on tällä hetkellä maa- ja metsätalouskäytössä. Näiden alueiden maankäytön suunnittelu ja toteuttaminen tarvitsevat tuekseen aktiivista maanhankintaa. Helsingin omistusosuus uusilla liitosalueella on noin kolmasosa. Liitosalueen yhdyskuntarakentamisen toteuttamiskustannukset huomioon ottaen on tärkeää pyrkiä kasvattamaan kaupungin maanomistuksen osuus selvästi nykyistä suuremmaksi.

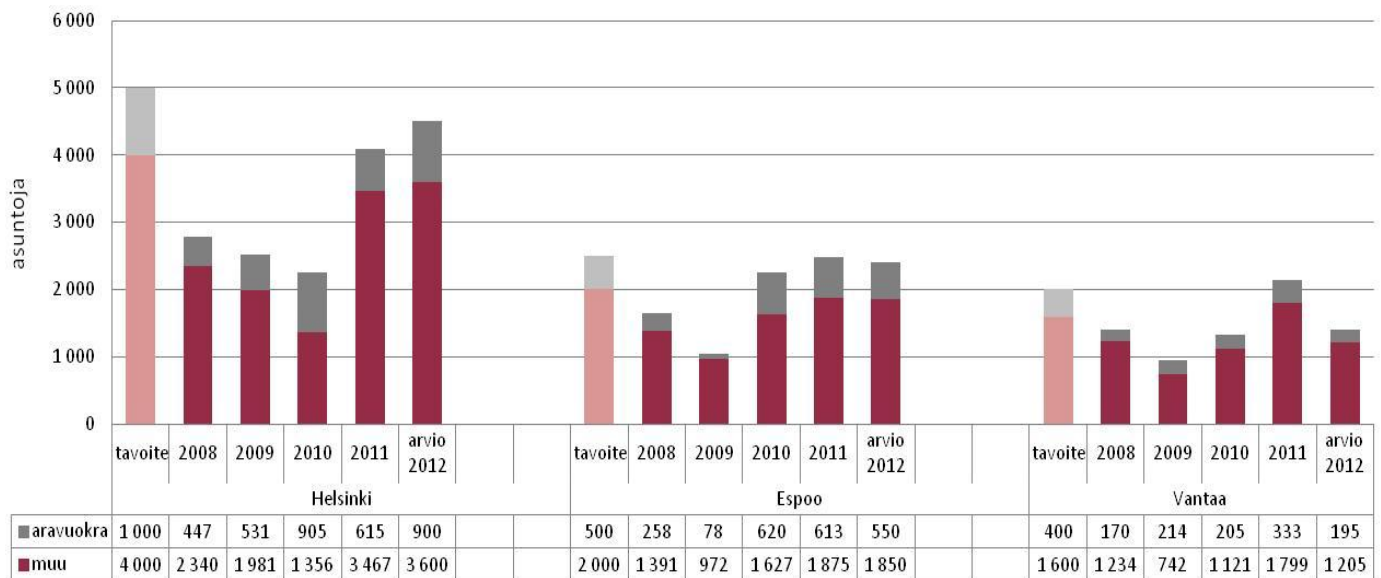




Maankäytön, asumisen ja liikennesuunnittelun seudullinen yhteistyö

Helsingin seutu ja erityisesti pääkaupunkiseutu muodostavat yhtenäisen asuntomarkkina-alueen, jossa asuntotarjonnan rakenteella on suuri merkitys koko seudun ja yksittäisten kuntien menestykseen. Valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan välinen aiesopimus asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseksi allekirjoitettiin 18.1.2008. Sopimuksessa sitouduttiin seudullisen yhteisvastuullisen asuntopolitiikan toteuttamiseen mm. siten, että kaikki seudun kunnat sitoutuvat asuntotuotannossaan vuosittain 20 prosentin aravuokratuotanto-osuuteen.

Pääkaupunkiseudun asuntotuotantolukujen vertailussa Helsingin kokonaisasuntotuotanto on jäänyt eniten jälkeen aiesopimuksessa sovitusta määrällisestä tasosta (kuva 7). Aravuokratuotannon osuus on aiesopimuskaudella 2008–2011 kuitenkin ollut Helsingissä 20 prosentin tavoiteosuuden mukainen: 21,5 prosenttia neljän vuoden valmistuneesta tuotannosta. Vantaalla ja Espoossa vuosittainen asuntotuotanto on taantumavuoden 2009 jälkeen noussut vähitellen kohti aiesopimuksen tavoitetasoa. Myös Espoossa aravuokratuotannon tavoiteosuus toteutui ollen 21,1 %. Vantaalla puolestaan aravuokratuotannon osuus jäi jälkeä kauden tavoitteesta ja oli noin 16 prosenttia.



Kuva 7. Valmistunut asuntotuotanto pääkaupunkiseudulla aiesopimuskaudella 2008–2011 ja arvio vuoden 2012 tuotannosta. Lähde: Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupungit.

Helsingin seudun kunnissa on pitkä yhteistyön perinne maankäytön, liikenteen ja asumisen sektoreilla. Vuonna 2011 kunnat teettivät seudullisen kehityskuvan ”Rajaton metropoli”, joka määrittää yhteisiä maankäytön, asumisen ja liikenteen linjauksia. Kehityskuva on jatkoa Greater Helsinki Vision 2050 -työlle sekä sen pohjalta rakennetuille strategi-

10.4.2012

---

sille MAL 2050 linjauksille. Kuntien yhteinen maankäytön ja asumisen toteutusohjelma vuosille 2008–2017 (MAL 2017) päivitetään vuoden 2012 aikana.

Valtion vuosien 2011–2015 asuntopoliittisten linjausten lähtökohtana ovat hallitusohjelman kirjaukset. Hallitusohjelma täsmentyy konkreettiseksi toimiksi huhtikuussa 2012 hyväksyttävän valtion asuntopoliittisen ohjelman myötä. Valtion talouden kireyden vuoksi maaliskuussa 2012 pidettävässä valtiontalouden kehysriihessä tehdään suurimmat ratkaisut asumisen tukien osalta. Syksyllä 2011 alkoivat valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan yhteiset uudet aiesopimusneuvottelut. Neuvotteluiden tarkoituksena on aikaansaada MAL-aiesopimus, joka on jatkoa vuosina 2008–2011 voimassa olleelle asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseen tähdänneelle aiesopimukselle. Uusi aiesopimus on valmis käsiteltäväksi huhtikuussa 2012.

Hallitusohjelman linjausten mukaisesti syksyllä 2011 puolitettiin valtion tukeman korkotukivuokratuotannon omavastuukorko sekä pienennettiin vuoden 2012 alusta alkaen asuntolainojen korkovähennysoikeutta. Omavastuukoron puolituksen merkitys liittyy erityisesti uusien rakennettävien vuokrakohteiden pääomarasitukseen. Helsingin kaupungin omistuksessa olevassa kannassa on käytössä pääomien tasausjärjestelmä, jolloin uudistuksen aikana rakennettävien kohteiden lainapääoma ei rasita yhtä paljon koko kantaa.

Vuoden 2012 tammikuun lopussa luovutetussa ehdotuksessa valtioneuvoston asuntopoliittiseksi ohjelmaksi vuosille 2012–2015 esitettiin mm. että kunnat tehostaisivat maapolitiikkaansa ja käyttäisivät nykyistä aktiivisemmin lunastusmenettelyä. Edelleen ehdotettiin, että kaikki valtion ja valtionyhtiöiden tarpeista vapautuvat maat luovutetaan asuntotuotannon käyttöön Helsingin seudulla kohtuulliseen hintaan käytettäväksi kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tätä varten tulee valtioneuvoston johdolla inventoida kaikki valtion ja valtionyhtiöiden hallinnassa olevat maa-alueet Helsingin seudulla. Helsingin näkökulmasta kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon sopivien valtion maa-alueiden kartoittaminen olisi erittäin positiivinen tavoite. Työryhmä ehdottaa lisäksi, että vanhojen ARA-lainojen korkotasoa pyritään kohtuullistamaan.

Valtion asuntopoliittista toimenpideohjelmaa työstäneen työryhmän ehdotuksen perusteella voidaan arvioida seuraavien vuosien valtion linjauksia. Vuokratuotannon kiinnostavuuden lisäämiseksi tultaneen kehittämään yleishyödyllisyyslainsäädäntöä. Erityisryhmien investointiavustusten taso säilynee ennallaan.

10.4.2012

---

Vuonna 2011 päättyneen Lähiöohjelman jatkoksi valtio on käynnistämässä poikkihallinnollista ohjelmaa, jonka tavoitteena on edistää asuinalueiden elinvoimaisuutta ja ehkäistä segregatiota.

Tavoiteltaessa seudullista yhteisvastuuta asuntopolitiikassa tulee Helsingin seudun kuntien sitoutua pitkäjänteiseen ja aluerakennetta tasa-painottavaan asuntopolitiikkaan. Helsingin näkökulmasta keskeistä yhteisvastuullisuudessa on pääkaupunkiseudun suurten kaupunkien sitoutuminen yhteisiin tavoitteisiin. MAL-aiesopimuksen lisäksi valmisteilla ovat myös pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisohjelman sekä metropolipolitiikan ja kilpailukyvyn aiesopimukset.



## I MAANKÄYTTÖ

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

Helsingin alueiden käytön suunnittelun keskeinen tavoite on riittävän ja monipuolisen asuntotarjonnan edellytysten turvaaminen. Kaupungin tulee rakentua siten, että asuinalueet, työpaikat, liikenneyhteydet ja palvelut muodostavat itsenäisesti toimivan kokonaisuuden, joka liittyy osaksi laajempaa Helsingin seutua. Tehokkaan maankäytön tavoitetta toteutetaan tukemalla monikeskuksisen kaupunkirakenteen vahvistumista sekä lisäämällä poikittaisyhteyksiin tukeutuvaa maankäytön suunnittelua. Kaupungin tavoitteellisen kehittämisen edellytys on kaavavarantojen riittävyys.

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

### Tavoite 1

#### Maapolitiikka

Maankäytön ja asumisen suunnittelun sekä toteutuksen yhtenä keskeisenä lähtökohtana on kaupungin maanomistus. Riittävä tonttivaranto ja suunnitelmallinen tonttien luovutus antavat välillisen mahdollisuuden vaikuttaa paitsi asumisen hintatasoon myös yrittämisen kannattavuuteen sekä palvelujen hintatasoon kaupungissa. Raakamaan hankinnalla voidaan varmistaa myös riittävien ja oikein sijoittuneiden virkistysalueiden toteutuminen.

Kaupunki hankkii maata ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin, ja maata pyritään hankkimaan hyvissä ajoin ennen niiden asemakaavoitusta. Muita maanhankintakeinoja kuten etuosto-oikeutta ja lunastusta voidaan käyttää poikkeustapauksissa. Esimerkiksi vapaaehtoisin kaupoihin perustuvaa maanhankintaa voidaan tarvittaessa täydentää raakamaan lunastamisella, jotta eheän ja taloudellisen yhdyskuntakehityksen mahdollisuudet voidaan varmistaa. Mahdollisissa lunastustilanteissa maan käypä hintataso määräytyy alueella toteutettujen vapaaehtoisien kauppojen perusteella. Kaupungin johdonmukaisilla toimilla pidetään yllä maanomistajien luottamus kaupungin asemaan luotettavana ja tasapuolisena neuvottelukumppanina. Kaupungin omistamalla ja omistukseensa hankkimalla maalla asemakaavoituksen tuoma arvonn



nousu kanavoidaan aluerakentamisen ja uusien asukkaiden tarvitsemi- en kunnallisten palveluinvestointien toteuttamiseen.

Tiivistyvä yhdyskuntarakenne edellyttää maapoliittisia toimia myös jo olemassa olevan kaupunkirakenteen sisällä. Niillä alueilla maanomistajien kanssa maankäytösopimuksia tehdään lähinnä vanhassa kaupunkirakenteessa asemakaavojen muutosalueilla, joilla kunnallistekniikan ja palveluiden järjestämisestä kaupungille aiheutuvat toteuttamiskustannukset jäävät uudisalueita selvästi vähäisemmiksi.

## TAVOITTEET

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 maankäytösopimuksia. Asemakaavoittamattomilla alueilla maankäytösopimuksia tehdään vain poikkeustapauksissa, esimerkiksi tilanteissa, joissa merkittävä osa sopimuskorvauksesta suoritetaan kaupungille tärkeänä raakamaana.

### Tavoite 2

#### Tontinluovutus

Kaupunki luovuttaa rakennuttajille tontteja joko myymällä tai vuokraamalla, ja tontinluovutuksessa otetaan huomioon kaupungin talousarvioissa asetut tavoitteet kiinteän omaisuuden myynnille ja tontinvuokratoille.

Suurin osa kaupungin asuntotonteista on varattu ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella suoravarauksin. Laatu- tai hintakilpailun kautta on luovutettu vuosittain vain pieni osa tonteista. Laatukilpailumenettelyn tavoitteena on edistää asuntorakentamisen kaupunkikuvallista ja asuntosuunnittelullista laatua. Hintakilpailujen tavoitteena on kaupungin maanmyyntitulojen lisääminen ja tietyillä alueilla tonttien markkina-arvon selvittäminen.

Maankäytön suunnittelu- ja toteutusprosessit ovat pääkaupungissa hitaita ja usein aiempaa monimutkaisempia. Etenkin satama- ja teollisuustoiminnalta vapautuvilla uudisrakentamisen alueilla esirakentami-





10.4.2012

nen on aikaa vievä ja merkittäviä taloudellisia investointeja vaativa työvaihe. Asuntotuotantoon kaavoitettujen tonttien rakentamiskelpoisuudesta huolehtiminen on olennainen osa kaavavarannon hyödyntämistä, ja se vaatii useiden virastojen sitoutumista yhteisesti noudatettavaan aikatauluihin. Projektialueilla maaperän esirakentamisen suunnittelu ja toteutus aikataulutetaan siten, että se ei aiheuta rakentamisen viivästymistä. Kunnallistekniikan ja katujen toteutussuunnittelu aloitetaan pääsääntöisesti heti, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

## TAVOITTEET

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

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

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

### Tavoite 3

#### Yleissuunnittelu

Maankäytön yleissuunnittelun tehtävänä on taata mahdollisuudet asuntorakentamiselle pitkällä aikavälillä. Voimassaoleva yleiskaava turvaa tämän hetkisen asuntorakentamisen volyymin, mutta uusi yleiskaava on välttämätön, jotta asuntorakentamisen korkea taso on mahdollinen Helsingissä tulevinakin vuosina.

Kestävän kaupunkiseutukehityksen tukemiseksi rakentamista tulee ohjata määrätietoisesti osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kasvun suuntaaminen painokkaammin kaupunkimaiseen yhdyskuntarakenteeseen edellyttää kaavoituksen sekä tonttitarjonnan lisäämistä. Voimassa olevan Helsingin yleiskaavan 2002 kaavavaranto rakentuu parhaillaan uusiksi kaupunginosiksi, ja tulevaisuudessa aluerakentamiselle tarvitaan uusia avauksia. Kun satamatoiminnalta vapautuneet alueet on rakennettu noin vuoteen 2025 mennessä, pääosa Helsingin tulevasta asuntorakentamisesta tukeutuu täydennysrakentamisen ja Östersundomin ja Malmin lentokenttäalueen maankäytön suunnittelun tuomiin mahdollisuuksiin.



Helsingin maankäytössä on vahvistunut ajatus monikeskuksisen kaupunkirakenteen tukemisesta ja verkostokaupungista, jonka runko syntyy kun pääkaupunkiseudun ydinalueen aluekeskukset kytketään raitteilla toisiinsa. Yrityskeskittymät sijoittuvat usein saavutettavuuden kannalta parhaille paikoille kuten asemanseuduille ja raideliikenneyhteysien solmukohtiin. Monikeskuksinen ja nopeisiin joukkoliikenneyhteisiin tukeutuva kaupunkirakenne luo pitkällä tähtäimellä myös hyvät edellytykset taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestäväälle asuntorakentamiselle. Helsinkiin on luotava mahdollisuuksia riittävän isojen rakentamiskokonaisuuksien toteuttamiselle ja investointien oikeatahtiselle suuntaamiselle niin, että asumisen maankäyttöratkaisut tukevat raideliikenteen toteuttamisedellytyksiä.

## TAVOITE

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

### Tavoite 4

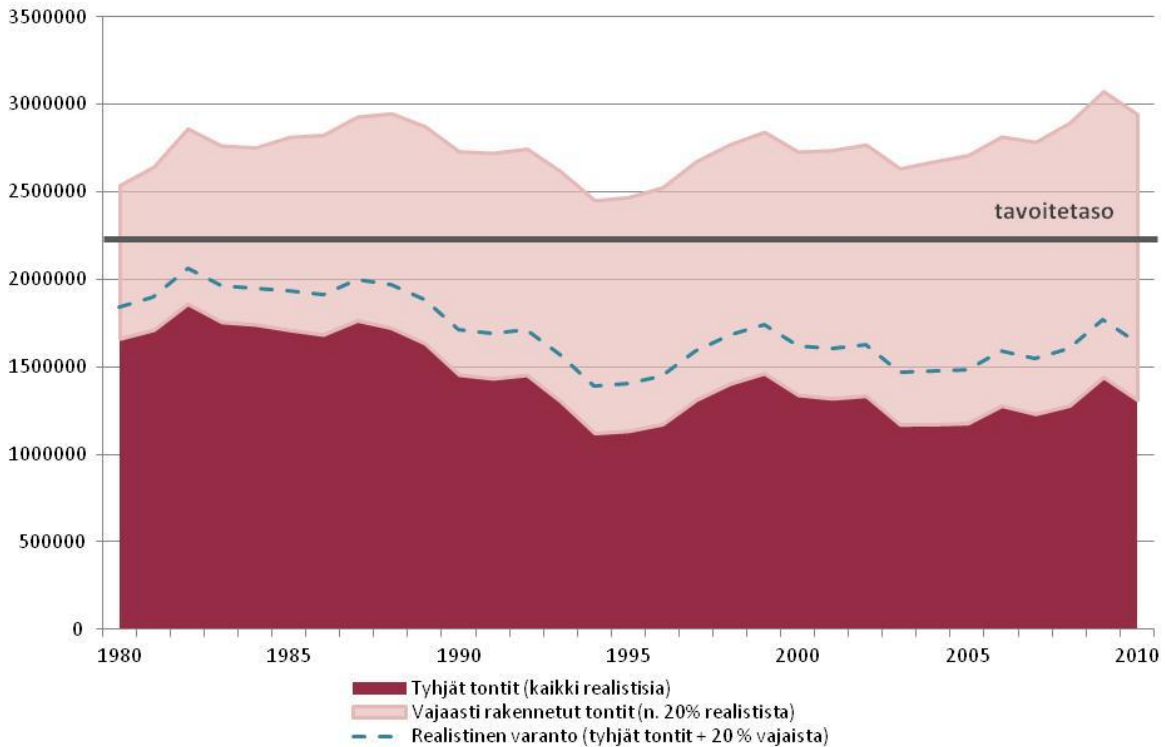
#### Kaavavaranto

Asuntotuotannolle riittävä yleis- ja asemakaavatasoinen varanto tulee varmistaa kaupunkisuunnittelun keinoin. Yleiskaavasta asuntojen toteutukseen kuluvan ajan arvioidaan olevan Helsingissä vähintään 15 vuotta. Karkeana arviona voidaan esittää, että asuntotuotannon toteuttaminen Helsingissä edellyttää, että voimassa oleva yleiskaavavaranto ei alita 5 milj. kem<sup>2</sup>. Asemakaavavarantoa tulee olla viiden vuoden asuntotuotantoa vastaava määrä eli 2,25 milj. kem<sup>2</sup>, jotta asuntotuotannon tavoitetaso turvataan.

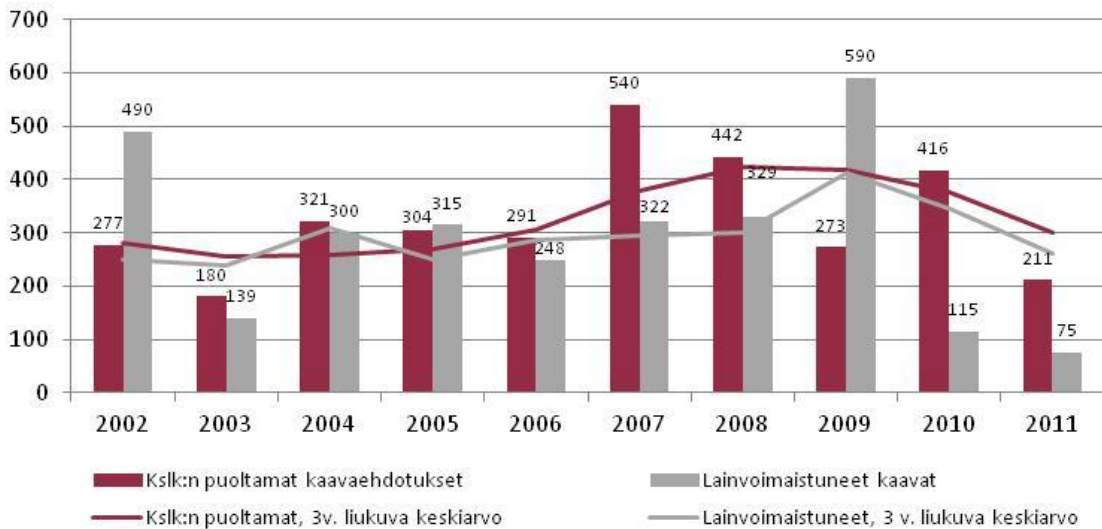
Vuonna 2010 Helsingin vahvistettuihin asemakaavoihin sisältyvä laskennallinen kaavavaranto oli noin 2,9 milj. kem<sup>2</sup>, josta noin 1,3 milj. kem<sup>2</sup> oli tyhjiä tonteilla ja noin 1,6 milj. kem<sup>2</sup> vajaasti rakennetuilla tonteilla (kuva 8). Kokonaisuutena varanto on pysynyt suunnilleen samantasoisena 1980 -luvun alusta vuoteen 2010, vaikka vuosittaiset vaihtelut ovat olleet suuria sekä kaavoituksessa että asuntorakentamisessa (kuva 9).



10.4.2012



Kuva 8. Kaavavaranto Helsingissä rakentamisasteen mukaan 1980–2010 (1000 kem<sup>2</sup>) ja tavoitetaso 2,25 milj. kem<sup>2</sup>. Lähde: SeutuRAMAVA 2011



Kuva 9. Uusi asuinkerrosala (1 000 kem<sup>2</sup>) kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltamissa sekä lainvoimaistuneissa asemakaavoissa 2002–2011. Lähde: kaupunkisuunnitteluvirasto

Helsingissä on keskimäärin viime vuosikymmeninä kaavoitettu lisäkerrosalaa suunnilleen saman verran kuin asuntoja on rakennettu. Sen sijaan kaavavarannon sisällä on tapahtunut ajan kuluessa suuria muutoksia. Tyhjien tonttien osuus varannosta on supistunut ja vajaasti rakennettujen osuus on kasvanut (kuva 8). Tyhjien ja vajaasti rakennettu-



10.4.2012

jen tonttien välillä on valtava ero niiden rakentamistahdissa kaavan vahvistumisen jälkeen. Tyhjät tontit rakennetaan suhteellisen nopeasti, kun taas vajaasti rakennetuista tonteista vain noin 20 % tulee rakennetuksi 10 vuoden aikana. Realistisena varantona voidaan siten pitää tyhjiä tontteja sekä noin viidesosaa vajaasti rakennetuista tonteista. Tällä tavalla laskettuna Helsingin realistinen tonttimaavaranto vuonna 2010 oli noin 1,6 milj. kem<sup>2</sup> ja vastaa vain 5,7 vuoden keskimääräistä rakentamistarvetta 30 vuoden keskimääräisellä rakentamisvolyymillä. Asuntotuotannon tavoite on kuitenkin vuodesta 2008 lähtien ollut selkeästi suurempi kuin aiempi tuotanto, ja tavoitteen mukaisen tuotannon edellyttämää varantoa on alle neljän vuoden asuntotuotannon määrä. Koska Helsingin rakentamisen painopiste on kerrostalotuotannossa, tämä merkitsee niukkaa rakentamismahdollisuutta.

Uusien alueiden lisäksi täydentävä kaavoitus luo merkittävän asuntorakentamisen potentiaalin Helsingissä. Kaavoituksessa tulee varmistaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja valtion tukeman aravuokra-asuntotuotannon toteuttamisen edellytykset huolehtimalla siitä, että kaikilla alueilla huomioidaan laadittavien kaavojen taloudellisuus ja toteuttamiskelpoisuus. Asemakaavoituksessa tulee myös huomioida kaupungin oman tuotannon mahdollistaminen erilaisissa kaavoituskohteissa.

Kaavoituksen ja rakentamisen yhteensovittamiseksi Helsingissä toteutetaan myös kumppanuuskaavoitushankkeita. Kumppanuuskaavoituksessa tulevat rakennuttajat otetaan mukaan laatimaan asemakaavaa siten, että jo mahdollisimman aikaisessa vaiheessa voidaan sovittaa kaavaratkaisut toteuttamisen tapoihin. Kaavoitus- ja toteutuskumppanit valitaan ideakilpailujen kautta sekä suunnitteluryhmien ja yritysten referenssien perusteella. Kumppanuuskaavoitusta tulee käyttää vain sellaisissa kaavoituskohteissa, joissa on mahdollisuus aidosti sujuvoittaa asuntotuotannon prosessia.

## TAVOITE

Asemakaavavaranto pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään viiden vuoden asuntotuotannon ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan.

Vuosittain laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon keskimäärin 450 000 kem<sup>2</sup>.

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



## II ASUNTOTUOTANTO

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

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

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

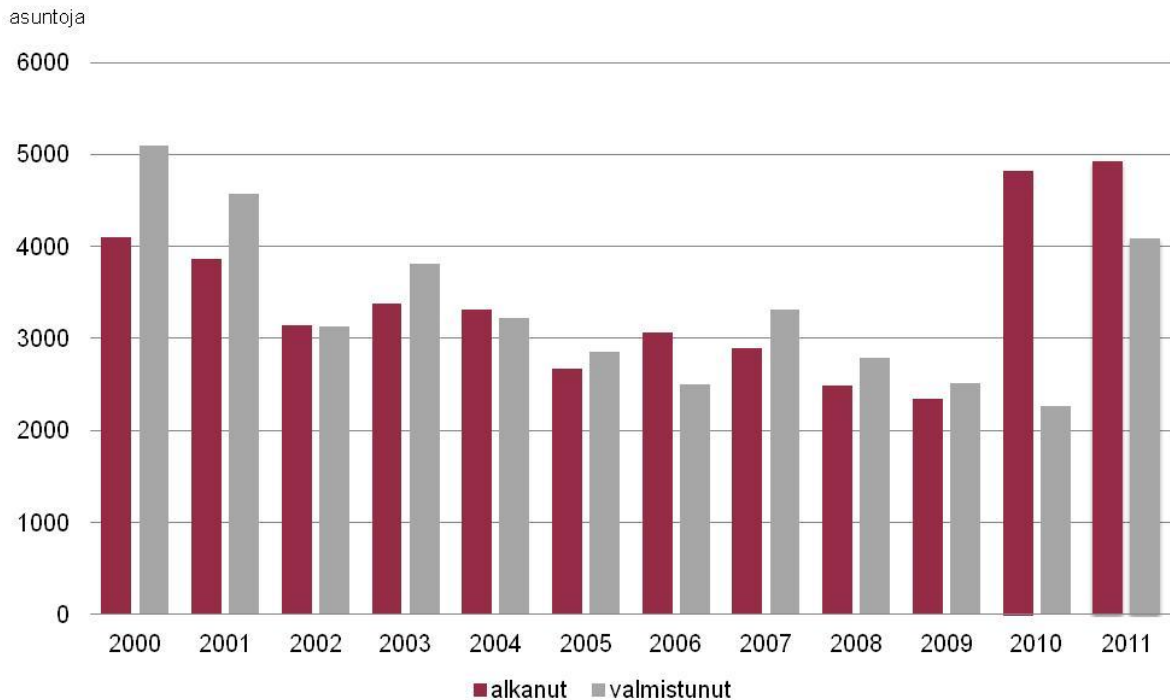
### Tavoite 5

#### Asuntotuotannon määrä

Asuntotuotanto on voimakkaasti suhdanneriippuvaista, ja Helsingin asuntotuotanto on 2000-luvulla ollut matalalla tasolla. Vuosina 2010 ja 2011 alkoi kuitenkin lähes 5 000 asunnon rakentaminen (kuva 10). Tuotannon korkea taso edellyttää sekä määrätietoista rakentamisen edellytysten luomista että myönteistä rahoitus- ja taloustilannetta.



10.4.2012



Kuva 10. Alkanut ja valmistunut asuntotuotanto vuosina 2000–2011. Lähde: talous- ja suunnittelukeskus, asuntotuotantorekisteri.

Helsingissä asuntotuotanto sijoittuu vuosina 2012–2021 ensisijaisesti uudisrakentamisen alueille, joille rakentuu kokonaisia uusia kaupunginosia. Satama- ja teollisuustoiminnalta vapautuneet Jätkäsaari, Kalasatama ja Kruunuvuorenranta ovat keskeiset asuntotuotannon alueet seuraavan 10 vuoden aikana (liite 4 kartat). Aikajaksolla alkaa lisäksi Pasilan ja kolmen kaupungin yhteisprojektialueen Kuninkaankolmion rakentaminen. Myöhemmin Helsingissä alkaa uuden kaupunginosan rakentaminen myös Östersundomissa, josta suunnitellaan tiiviin pientaloasumisen aluetta. Viikin, Vuosaaren ja Arabianrannan aluerakentamisprojektialueet sekä Ormuspellon ja Alppikylän täydennysrakentamisalueet valmistuvat kokonaan tämän vuosikymmenen aikana (liite 4 kartat).

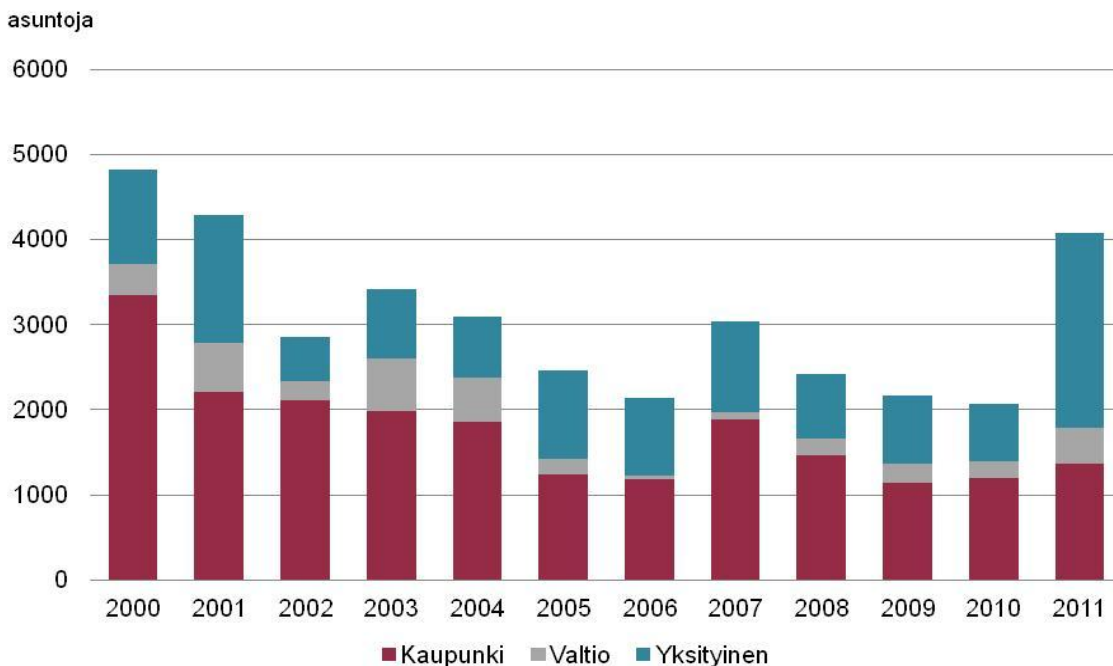
## TAVOITE

Helsingissä rakennetaan vuosittain 5 000 asuntoa.

**Tavoite 6****Maanomistus ja asuntotuotanto**

Helsingissä asuntorakentaminen toteutetaan pääasiassa kaupungin omistamalle maalle (kuva 11). Maanomistussuhteet vaihtelevat kuitenkin merkittävästi rakentamisalueesta riippuen, ja maanomistuksen moninaisuus edellyttää kaupungilta aktiivista vuorovaikutusta ja maaomaisuuden vaihtosopimuksia muiden maanomistajatahojen kanssa tavoitteellisen ohjauksen läpiviemiseksi.

Tavoitteena on, että kaupungin omistamalle maalle rakennetaan vuosittain 3 600 asuntoa. Valtion omistaman maan osalta tavoite on 400 asuntoa ja yksityisen maan osuus on 1 000 asuntoa. 2000-luvun asuntotuotannosta valtaosa on toteutunut kaupungin omistamalle tai luovuttamalle maalle (kuva 11).



Kuva 11. Valmistuneet asunnot maanomistuksen mukaan 2000–2011. Lähde: talous- ja suunnittelukeskus, asuntotuotantorekisteri.

Asuntotuotannon ohjauksen näkökulmasta lähivuosien tilanne on hyvä, sillä vuosien 2012–2021 asuntotuotannosta noin 70 % toteutuu kaupungin tällä hetkellä omistamalle maalle. Valtion maanomistus on merkittävää esimerkiksi Pasilan ja Kuninkaantammen projektialueilla, jolloin tuotannon ohjaus edellyttää tiivistä yhteistyötä. Yksityiselle maalle toteutuu vuosina 2012–2021 asuntorakentamista erityisesti Lauttasaaren, Vuosaaren ja Kuninkaantammen alueilla.





## TAVOITE

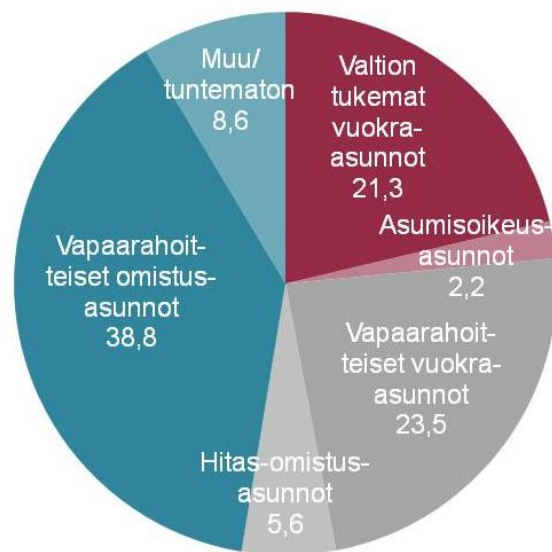
Vuosittainen asuntorakentamisen tuotantotavoite maanomistajittain on

- 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

Tasapainoinen kaupunkikehitys edellyttää tavoitteellista hallinta- ja rahoitusmuotojen ohjausta sekä koko asuntotuotannon että alueellisen jakauman osalta. Helsingin asuntokannasta 45 % on vuokra-asuntoja, 39 % vapaarahoitteisia omistusasuntoja, 6 % Hitas-omistusasuntoja ja 2 % asumisoikeusasuntoja (kuva 12).

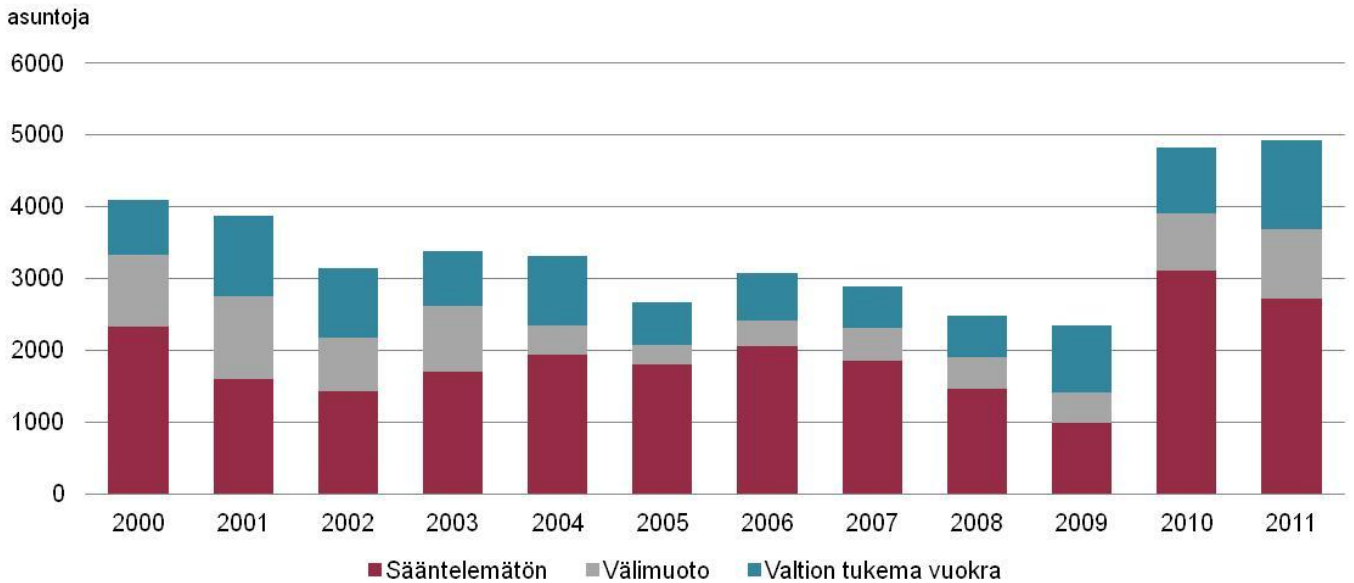


Kuva 12. Helsingin asuntokanta hallintaperusteen mukaan 2010. Lähde: Tilastokeskus ja kiinteistöviraston asunto-osasto.

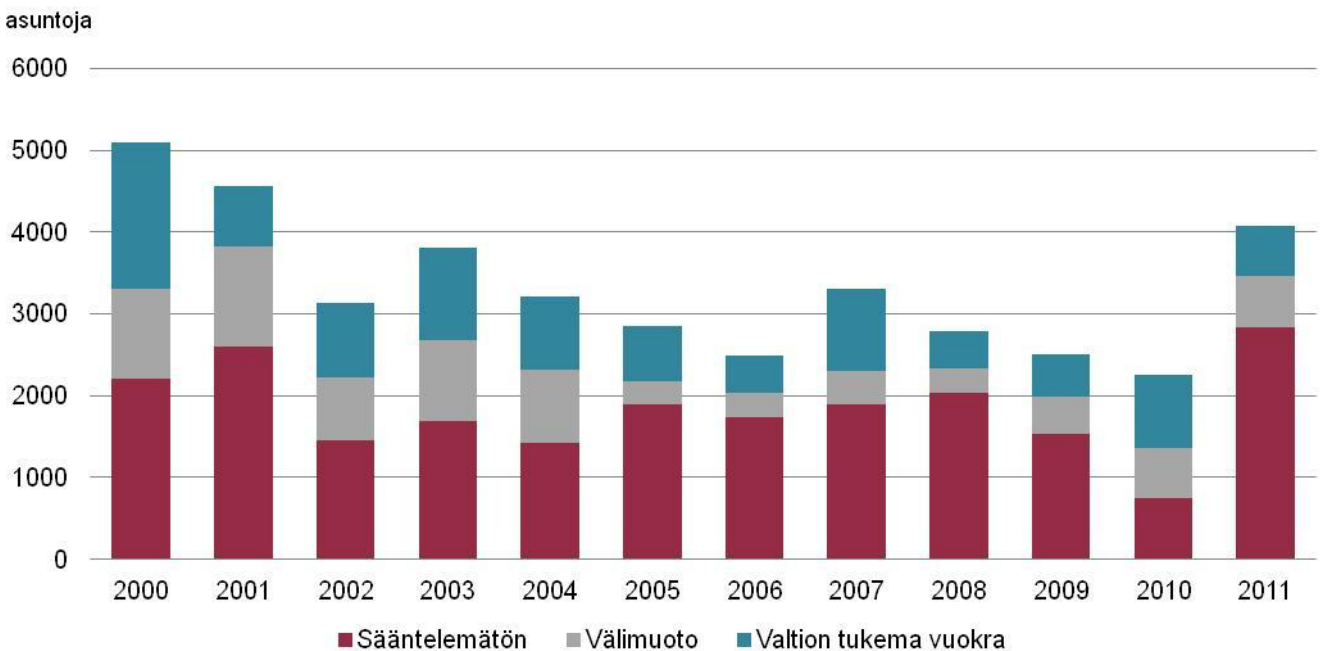
2000-luvun asuntotuotannossa valtion tukema vuokra-asuntotuotanto on pysynyt melko hyvin sille asetetussa tavoiteosuudessa, mutta ns. välimuodon asuntotuotanto eli Hitas-, asumisoikeus- ja osamistusasuntojen tuotanto on viime vuosina jäänyt tavoiteosuuttaan pienemmäksi (kuvat 13 ja 14).



10.4.2012



Kuva 13. Alkanut asuntotuotanto hallintamuodon mukaan 2000–2011. Lähde: talous- ja suunnittelukeskus, asuntotuotantorekisteri.



Kuva 14. Valmistunut asuntotuotanto hallintamuodon mukaan 2000–2011. Lähde: talous- ja suunnittelukeskus, asuntotuotantorekisteri.

Tavoitteena on, että vuosittaisesta asuntotuotannosta 20 prosenttia toteutetaan valtion tukemina aravuokra-asuntoina (taulukko 1). Näistä asunnoista 500 on tarkoituksenmukaista rakentaa tavallisina vuokra-asuntoina, jotka on tarkoitettu kaikille helsinkiläisille. Muu osuus asunnoista toteutetaan lainsäädännössä määritellyille erityisryhmille kohdennettuina asuntoina sekä opiskelija- ja nuorisoasuntoina.



Vuosittain keskimäärin 40 prosenttia asuntotuotannosta eli 2 000 asuntoa tulee toteuttaa ns. välimuodon asuntotuotantona. Välimuodon tuotantoon luetaan Hitas-, osaomistus- ja asumisoikeusasunnot. Välimuodon tuotantoedellytysten turvaamiseksi on tärkeää, että asumisoikeustuotannolle varataan valtion taholta riittävästi myöntövaltuuksia. Vuosittaisesta tuotannosta 40 prosenttia eli 2 000 asuntoa toteutetaan sääntelemättömänä vuokra- ja omistustuotantona (hallinta- ja rahoitusmuodot on kuvattu tarkemmin ohjelman liitteessä 3).

Taulukko 1. Asuntotuotantotavoite koko kaupungin uustuotannossa hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan (asuntoina):

Valtion tukemat aravuokra-asunnot	20 %	1 000
Hitas-, osaomistus- ja asumisoikeusasunnot	40 %	2 000
Sääntelemättömät omistus- ja vuokra-asunnot	40 %	2 000
Yhteensä		5 000

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon turvaamiseksi Helsingin kaupunki edellyttää, että vuosille 2012–2015 laadittavassa valtion ja kuntien välisessä aiesopimuksessa valtio sitoutuu noudattamaan omalla ja luovuttamallaan maalla koko kaupungin tasolle asetettua hallintamuotojakamaa. Yksityisen maanomistuksen osalta kaupunki pyrkii maankäytösopimuksilla takaamaan tavoitteellisen hallintamuotojakauman toteutumisen. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon turvaaminen edellyttää määrätietoista kohtuuhintaisuuteen pyrkimistä koko suunnittelu- ja tuotantoketjussa sekä rakennusalan tervettä kilpailutilannetta.

Helsingin uudet asuinalueet rakennetaan asukasrakenteeltaan tasapainoisiksi kokonaisuuksiksi, joiden kaupunkikuva on korkeatasoinen riippumatta alueelle rakennettavien talojen hallintamuodoista. Sosiaalista sekoittamista tehdään alueellinen konteksti huomioiden joko korttelikohtaisesti tai laajempina yksiköinä, jotta mahdollisuudet asuinalueiden omaleimaisuuteen ja yksilöllisten asumisratkaisujen toteuttamiseen säilytetään. Kantakaupungissa tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevilla erityisen suurikokoisissa asuintaloissa tulee tutkia sekatalomallin soveltamista joko sekoittamalla eri hallintamuotoja tai jakamalla asuintalo useammaksi eri yhtiöksi.

Hallinta- ja rahoitusmuotojakauma määrittellään tontinluovutuksen yhteydessä. Alueatasoinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma tulee valmistella virastojen välisenä yhteistyönä. Täydennysrakentamisalueiden uudisrakennusten hallintamuotojen määrittelyyn tulee kehittää toimin-



tamalli, jossa otetaan huomioon olemassa oleva hallintamuotojakauma. Vanhojen vuokratalovaltaisten alueiden täydennysrakentamisessa pyritään kaavoituksen ja tontinluovutuksen toimenpitein edistämään erityisesti välimuodon ja sääntelemättömän tuotannon edellytyksiä. Omistusasuntovaltaisille alueille tulee mahdollisuuksien mukaan rakentaa vuokra-asuntoja.

## TAVOITTEET

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

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on

- 20 prosenttia valtion tukemia aravuokra-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 pyritään ohjaamaan maankäytösopimuksilla.

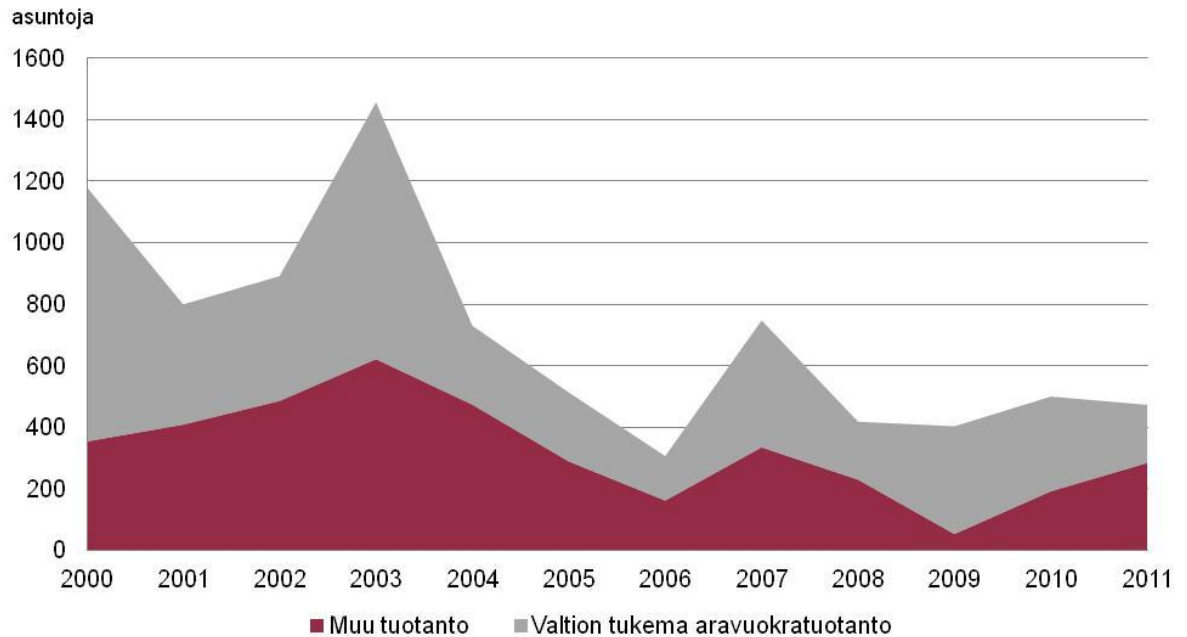
Projektialueilla ja täydennysrakentamiskohteissa hallinta- ja rahoitusmuotojakauma määritellään tontinluovutuksen yhteydessä siten, että taataan kaupunkirakenteen monipuolisuus.

Aluetasoinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma tulee valmistella virastojen välisenä yhteistyönä.

### Tavoite 8

#### Kaupungin oma tuotanto

Kaupungin omalla asuntotuotannolla edistetään kohtuuhintaista ja laadukasta asuntorakentamista Helsingissä. Kaupungin oman asuntotuotannon rakennuttamisesta ja asuntorakentamisen kehittämisestä vastaa Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (Att). Vuosina 2000–2011 kaupungin oma tuotanto on ollut keskimäärin 700 asuntoa vuodessa (kuva 15). Viime vuosina urakkatarjousten vähäisyys ja hintatason nousu uudiskohteissa on haitannut kaupungin oman asuntotuotannon käynnistymistä.



Kuva 15. Kaupungin oma asuntotuotanto hallintamuodoittain vuosina 2000–2011 (valmistuneet asunnot). Lähde: talous- ja suunnittelukeskus, asuntotuotantorekisteri.

Asuntotuotantotoimiston tuotanto on lähes kokonaan hintasäänneltyä tuotantoa. Kaupungin oman tuotannon tavoitteena on 750 valtion tukeman vuokra-asunnon, 600 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistusasunnon sekä 150 sääntelemättömän asunnon rakentaminen vuosittain. Kaupungin omaan tuotantoon osoitettavien rakentamiskelpoisten tonttien riittävydestä tulee huolehtia. Helsingin kaupungin asuntolainarahaston varojen yhdistäminen Helsingin kaupungin asuntotuotantorahastoon on perusteltua kaupungin oman tuotannon monipuolisuuden, kehittämistoiminnan ja pilottikohteiden rakentamisen edistämiseksi.

## TAVOITE

Kaupungin oman tuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa.

Tavoitteena on rakentaa vuosittain

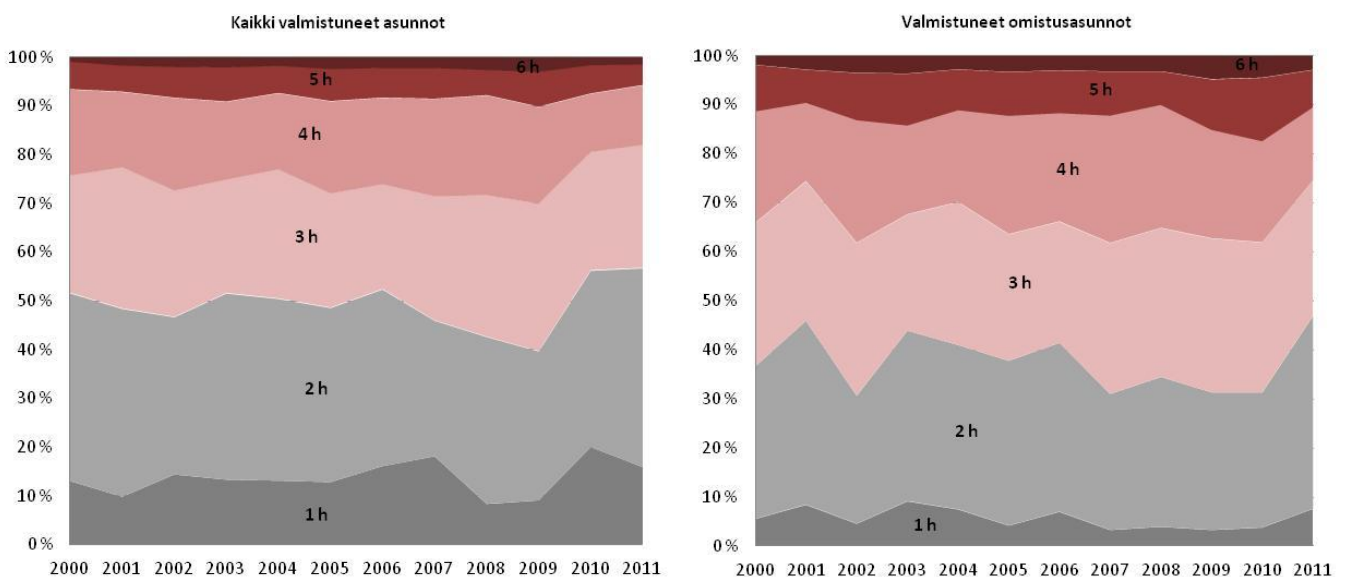
- 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta)
- 600 välimuodon asuntoa (40 prosenttia)
- 150 sääntelemätöntä asuntoa (10 prosenttia)

**Tavoite 9****Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen**

Helsingin 2000-luvun asuntotuotannossa on tietoisesti pyritty kasvattamaan asumisväljyyttä asumisen laadun parantamiseksi. Uudistuotannossa asuntojen keskikoko on 2000 luvulla kasvanutkin 70 neliöstä vuoteen 2009 mennessä noin 80 neliöön. Vuosina 2000–2009 Helsingissä valmistuneiden kaikkien asuntojen keskipinta-ala on noin 73 h-m<sup>2</sup>, mutta vuosina 2010–2011 pienten asuntojen suuri osuus laski koko uudistuotannon asuntojen keskipinta-alan selvästi alemmas.

Asuntotuotannossa olennaisinta on vastata erilaisten asuntokuntien asuntotarpeeseen. Asuntotuotannon ohjauksessa luovutaan koko tuotantoa koskevasta keskipinta-alatavoitteesta ja kokeillaan joustavan huoneistotyyppijakauman ohjausmallia. Mallin tavoitteena on kasvattaa perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen määrää tuotannossa sekä parantaa huoneistojen kokojakauman ohjausta paremmin kysyntää vastaavaksi. Perheasunnolla tarkoitetaan vähintään kahden makuuhuoneen asuntoa.

2000-luvun uudistuotannosta noin 50 % on ollut perheasunnoiksi soveltuvaa asuntotuotantoa, mutta viime vuosina pienten asuntojen osuus on kasvanut (kuva 16). Omistusasuntojen uustuotannosta noin 60 % on ollut kooltaan perheasunnoiksi sopivaa tuotantoa. Koko asuntokannassa ja erityisesti kerrostaloissa perheasunnot ovat kuitenkin keskittyneet selvästi pienille yhden ja kahden hengen talouksille. Vuosina 1985–2008 asumisväljyys kasvoi kaikissa kotitaloustyypeissä, mutta monilapsisissa asuntokunnissa asumisväljyyden kasvu on ollut vaatimatonta.



Kuva 16. Eri huoneistotyyppien osuus valmistuneista asunnoista ja omistusasunnoista 2000–2011. Tilastossa ei ole mukana käyttötarkoituksen muutosten kautta valmistuneita asuntoja. Lähde: Helsingin rakennusvalvontarekisteri.

10.4.2012

---

Asuntokuntien koko on pitkälti yhteydessä asuntokannan alueittaiseen kokojakaumaan ja asuntojen keskikokoon. Pienten asuntojen alueilla myös asuntokunnat ovat keskimäärin kaupungin pienimpiä, ja näillä alueilla myös asutaan ahtaammin. Asuntojen keskikoko ei kuitenkaan aina ole suoraviivaisessa yhteydessä asuntokuntien keskikokoon tai asumisväljyyteen. Suurten asuntojen osa-alueilla Kuusi- ja Lehtisaarella sekä Kaivopuistossa asuntokunnat ovat keskimääräistä pienempiä ja asumisväljyys on kaupungin suurimpia. Toisaalta joillakin Itä- ja Pohjois-Helsingin asuinalueilla asutaan keskimääräistä ahtaammin, vaikka asuntojen keskikoko ylittää kaupungin keskiarvon. Taka-Töölö, Kamppi ja Punavuori puolestaan ovat esimerkkejä alueista, joilla asutaan väljästi melko pienistä asunnoista huolimatta. Asuntokuntakohtaisesti asumisväljyys on luonnollisesti selvimmän yhteydessä tulotasoon. Joustavalla huoneistotyyppiohjauksella voidaan vaikuttaa asuntokannan monipuolistumiseen myös aluetasolla.

Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjausta tulee toteuttaa eri talotyypeissä sekä rahoitus- ja hallintamuodoissa seuraavasti:

- Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (50–60 % asunnoista).
- Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (30–40 % asunnoista)
- Pientalotuotannossa asunnot tulee valtaosin toteuttaa perheasuntoina. Tiiviissä kaupunkipientalotuotannossa voidaan kuitenkin toteuttaa pienasuntoja kun se on tarkoituksenmukaista.

Jäljelle jääneen rakennusoikeuden osalta rakennuttaja voi määritellä huoneistojen koon vapaasti.

Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta käytetään valtion omistamalla ja yksityisellä maalla. Arviointi asemakaavaan perustuvan ohjauksen tarpeellisuudessa tehdään aina kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen yhteistyönä. Huoneistotyyppijakauman ohjaus koskee lähtökohtaisesti vain omistus- ja osaomistusasuntotuotantoa. Ohjaus voidaan perustellusta syystä kohdentaa myös muihin rahoitus- ja hallintamuotoihin, mikäli se on huoneistotyyppijakauman monipuolistamisen ja perheasuntojen saatavuuden turvaamiseksi perusteltua.





Asukasrakenteen monipuolisuuden tukemiseksi perheasuntotuotannon osuuden tulisi olla 50 % Helsinkiin vuosittain valmistuneista asunnoista. Myös projektialueilla tulee seurata erikseen perheasuntotuotantoa. Lapsiperheiden muuton pienistä ja keskikokoisista kerrostaloasunnoista suurempiin pientaloasuntoihin pääasiassa Helsingin ulkopuolelle ennakoidaan jatkuvan edelleen. Lisäämällä perheasuntojen tarjontaa Helsingissä voidaan muuttoliikettä pyrkiä hillitsemään. Ohjelmakaudella kaupungin omassa Hitas-kohteessa tulee myös kokeilla arvontajärjestelmää, jolla turvataan isojen perheasuntojen kohdentuminen lapsiperheille.

## TAVOITTEET

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

Kerrostaloituotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 % toteutetaan perheasuntoina (50–60 % valmistuneista asunnoista).

Kerrostaloituotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 % toteutetaan perheasuntoina (30–40 % valmistuneista asunnoista).

Pientaloituotannossa asunnot tulee valtaosin toteuttaa perheasuntoina. Tiiviissä kaupunkipientaloituotannossa voidaan kuitenkin toteuttaa pienasuntoja kun se on tarkoituksenmukaista.

Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla käytetään asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta.



### III ASUINALUEET

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

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

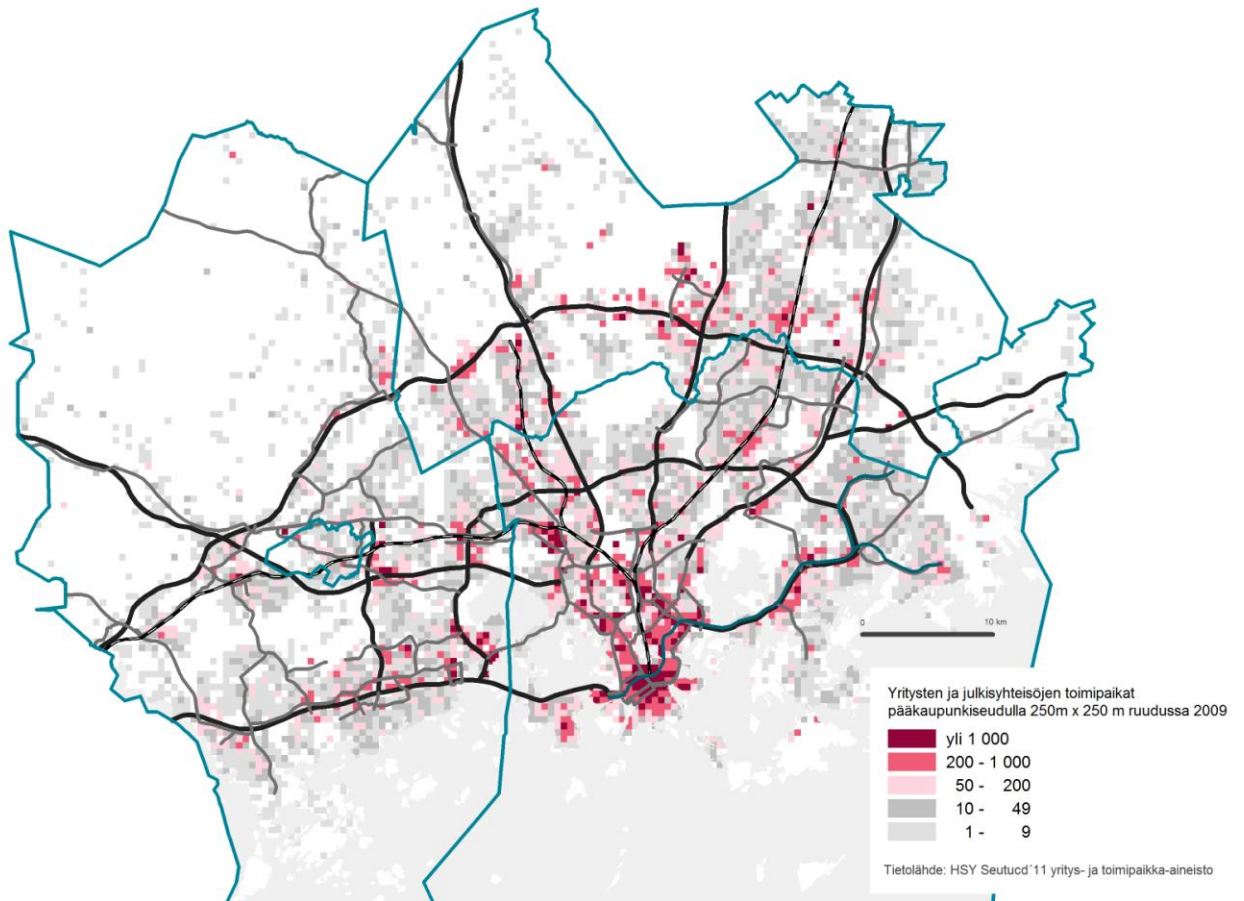
Alueiden kaavoituksessa otetaan huomioon alueen ominaispiirteet ja ne näkyvät myös rakennusten fyysisessä ilmeessä. Kaupunkisuunnittelun avulla voidaan tukea ja vahvistaa alueiden erityispiirteitä ja tarjota mahdollisuuksia persoonallisten kaupunginosien rakentumiselle.

Helsingin kaupunginosat ovat erilaisia, ja väestön sosioekonominen rakenne on pitkälti sidoksissa asuntokannan rakenteeseen. Pientalo- ja omistusasuntovaltaisilla alueilla sekä tulo- että koulutustaso ovat keskimääräistä korkeampia. Vastaavasti vuokratalovaltaisille alueille on valikoitunut heikommin koulutettua sekä pienituloisempaa väestöä. Alueellisia hyvinvointieroja ei voida kaventaa pelkästään asuntokantaa monipuolistamalla eikä asuntopoliittika tarjoa ratkaisuja tuloeroihin, työttömyyteen tai sosiaalisiin ongelmiin. Aluesuunnittelulla ja asuntopoliittikalla voidaan kuitenkin vaikuttaa väestörakenteen muodostumiseen sekä edesauttaa muiden tahojen toimintaedellytyksiä pitämällä asuinalueet elinvoimaisina ja estämällä liian yksipuolisen asukasrakenteen muodostuminen.

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

**Tavoite 10****Saavutettavuus ja kaupunkirakenteen toiminnallinen eheys**

Helsingin uudet kaupunginosat sekä suunnitelmallisesti sijoittuva täydennysrakentaminen tukevat kaupunkirakenteen toiminnallista eheyttä. Asumisen painopiste on Helsingissä idässä, kun taas työpaikka-alueiden painopiste on laajentunut keskustasta länteen (kartta 3).

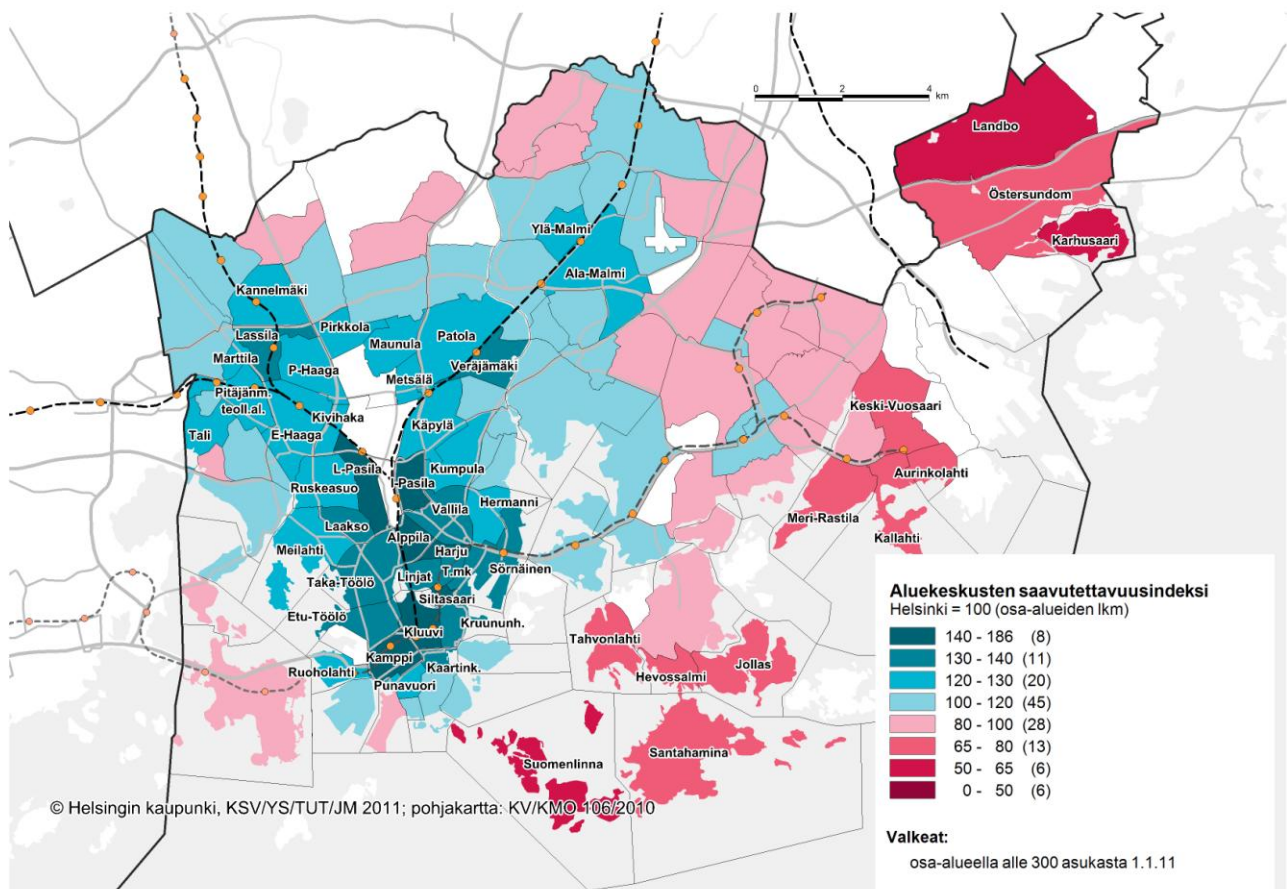


Kartta 3. Yritysten ja yhteisöjen toimipaikat pääkaupunkiseudulla 2009. Lähde: HSY.

Saavutettavuus ja liikenneyhteydet ovat asumisen ja arjen sujuvuuden näkökulmasta tärkeitä ja asumisvalintoihin vaikuttavia tekijöitä. Esikaupunkialueelta on hyvät yhteydet keskustaan ja alueiden omiin palvelukeskittymiin, mutta seudun toimintojen laajentuessa on tarvetta vahvistaa poikittaisen joukkoliikenteen yhteyksiä. Uusista kaupunginosista Jätkäsaari, Kalasatama ja Keski-Pasila rakentuvat kantakaupungin katveeseen hyödyntäen ja jatkaen nykyistä kaupunkirakennetta. Kruunuvoorenranta voidaan kytkeä samaan rakenteeseen merialueen ylittävällä joukkoliikennematkalla. Kuninkaantammen alue liittyy osaksi poikittaisyhteyksiä tehostavan Jokeri-II-linjan vyöhykettä. Östersundomin rakentaminen tulee jatkamaan kaupunkirakennetta itään, jolloin tulee ar-

vioida alueen mahdollisuudet monipuolistaa itäisen Helsingin työpaik-katarjontaa.

Helsingissä on asuinalueita, joiden sijainti on selvästi muita heikompi tärkeimpien aluekeskusten saavutettavuuden kannalta (kartta 4). Alueellista tasapainoisuutta tulee tukea joukkoliikenneverkkoa kehittämäl-lä. Tavoitteena on parantaa palveluiden ja työpaikka-alueiden saavutet-tavuutta kehittämällä erityisesti raideliikenneverkkoon tukeutuvia jouk-koliikenneyhteyksiä sekä kävely- ja pyörätieverkostoja.



Kartta 4. Helsingin keskustan ja pääkaupunkiseudun aluekeskusten<sup>1</sup> saavutettavuus joukkoliikenteellä matka-ajan mukaan osa-alueittain. Helsingin keskustalla on laskennassa kaksinkertainen painotus. Kartta: kaupunkisuunnitteluvirasto. Lähde: Helsingin seudun liikenne.

Uudet asuinalueet ovat automaattisesti tehokkaan palveluverkon keskiössä. Näille alueille suunnitellaan joustavia tilaratkaisuja sekä uusia palvelukonsepteja ja palveluverkon rakentuminen ajoitetaan tarpeen mukaisesti. Esikaupunkialueilla haasteita ovat palveluverkon pysyvyys

<sup>1</sup> Pasila, Malmi, Itäkeskus, Tikkurila, Myyrmäki, Leppävaara ja Tapiola



10.4.2012

sekä sen joustavuus asukkaiden ikärakenteen muutoksessa. Palveluverkon tarkoituksenmukaisuutta voidaan tukea kohdennetulla täydennysrakentamisella, mutta vasta merkittävä täydennysrakentaminen tuo alueille uusia palveluita.

## TAVOITTEET

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 palvelujen oikea-aikaiseen toteutukseen ja tarkoituksenmukaiseen sijoittumiseen alueille.

### Tavoite 11 Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen

Kaupungin tavoitteena on edistää kestävästä kaupunkikehityksestä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys. Monet asuinalueet ovat uuden haasteen edessä, kun väestö vanhenee ja vähenee. Harkitulla täydennys- ja lisärakentamisella voidaan tukea eri väestöryhmien asumisuria ja mahdollistaa elinkaariasuminen omalla asuinalueella. Täydennysrakentamisalueilla asuntoja tulee suunnitella erityisesti niille ikä- tai väestöryhmille, jotka monipuolistavat alueen asukasrakennetta. Tiivis pientalorakentaminen voi tarjota kerrostalovaltaisilla alueilla perheasumisen vaihtoehdon kerrostalon ja perinteisen omakotitalon väliin. Vuokra-asuntovaltaisilla alueilla esimerkiksi Hitas- tai asumisoikeusasuntotuotanto voi tarjota alueen asukkaille kohtuuhintaisen vaihtoehdon, johon asumisuraa on luontevaa jatkaa. Lähiökerrostalon korotushankkeessa tai tontille suunnitellussa lisärakentamisessa talon nykyiset asukkaat voivat päästä uusiin asuntoihin. Täydennysrakentamisessa on kiinnitettävä huomiota kohtuuhintaisuuteen huomioiden paikallinen hintataso.

Laajamittaista täydennysrakentamista on Helsingissä tehty vähän. Monet esikaupunkialueet ovat asuntokannaltaan yksipuolisia ja niiden rakennuksista merkittävä osa on peruskorjausiässä. Riski kontrastin kasvamisesta uusien ja vanhojen alueiden välillä on olemassa. Alueiden välistä eriytymiskehitystä tulee seurata systemaattisesti ja suunnata toimia kohdennetusti sen mukaan. Kohdennettuun toimintaan tarvitaan eri hallintokuntien yhteistyötä.





10.4.2012

Kaupungin sisäisten prosessien kehittäminen on täydennysrakentamisen suunnittelussa ja toteuttamisessa avainasemassa. Käyttötarkoitusten muutoksina toteutuvan täydennysrakentamisen lisäksi tulee edistää olemassa olevien tonttien lisärakentamista. Prosessin tueksi tarvitaan toimivia menetelmiä sekä taloudellisia kannustimia kuten vuokratonttien täydennysrakentamiskorvaukset ja omistustonttien lisärakentamiseen kehitetty maankäytösopimusmenettely.

Yksittäisten suunnittelukohteiden ja sirpalemaisen toteuttamisen sijaan tulisi tulevaisuudessa panostaa laajempiin alueellisiin tarkasteluihin, joihin sisältyy myös arviointi rakennusten käyttötarkoitusten muutosmahdollisuuksista. Täydennysrakentamisen keinoin tehtävän aluekehittämisen tulee olla tiedostettua, hallittua ja ajanmukaiseen tietoon perustuvaa. Aluetarkastelussa tulee hallintamuotojakauman lisäksi huomioida aina myös alueiden erilaiset ominaisuudet kuten saavutettavuus, vetovoimaisuus sekä rakennuskustannukset. Tiivistyvä kaupunkirakenne luo myös tarpeita uudenslaisille kohtaamisen ja yhdessäolon paikoille, johon voidaan vastata yhteis- ja asukastilojen monipuolisemmalla ja joustavammalla käytöllä. Esikaupunkialueiden houkuttelevuutta tulee myös tukea toimenpiteillä, jotka lisäävät asuin ympäristöjen viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

Olemassa olevilla asuinalueilla täydennysrakentaminen on tärkeimpiä keinoja vaikuttaa alueiden kehitykseen, ja kaupunki pyrkii aktiivisesti luomaan sille edellytyksiä. Tavoitteellisella täydennysrakentamisella tarkoitetaan asuntorakentamista, joka edesauttaa joukkoliikenteen runkoyhteyksiin tukeutuvan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä. Täydennysrakentamisen lisääntyminen edellyttää entistä suurempaa panostusta esikaupunkialueisiin sekä kaavoituksessa että tontinluovutuksen toimenpiteissä.

## TAVOITTEET

Edistetään kestävästä kaupunkikehityksestä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys.

Asuntorakentamisesta 30 % toteutuu täydennysrakentamisena.

Jatketaan täydennysrakentamisen edistämistä yhteistyöprosessia ja kannustimia kehittämällä.

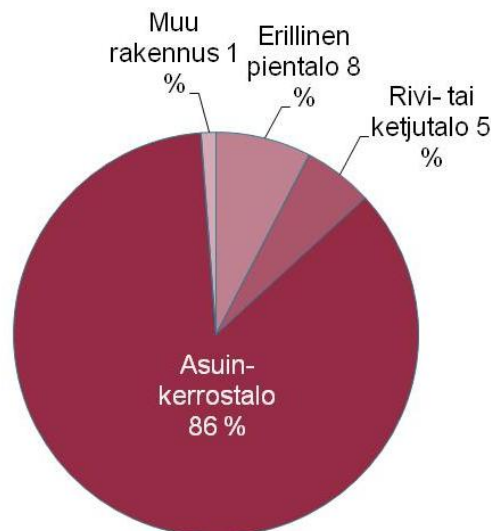


## IV ASUNTOKANTA

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

Helsingin asuntokanta käsitti vuoden 2010 lopussa 328 164 asuntoa. Asuntokannasta yksiöiden ja kaksioiden osuus on lähes 60 %, ja asunnoista 86 % sijoittuu kerrostaloihin (kuva 17).

Helsingin asuntokanta kasvaa vuosittain reilun prosentin vuosivauhdilla ja muuttuu hitaasti huoneistotyyppijakaumaltaan ja asuntokannaltaan monipuolisemmaksi. 2000-luvun uudistuotannossa yksiöiden ja kaksioiden yhteenlaskettu osuus on vuosittain ollut 40–57 % valmistuneiden asuntojen määrästä, mikä on vähemmän kuin niiden osuus nykyisessä asuntokannassa. Erillisten pien- ja rivitaloasuntojen osuus tuotannossa on puolestaan ollut niiden nykyistä osuutta hieman suurempi.



Kuva 17. Helsingin asuntokanta talotyyppin mukaan 31.12.2010. Lähde: Tilastokeskus.

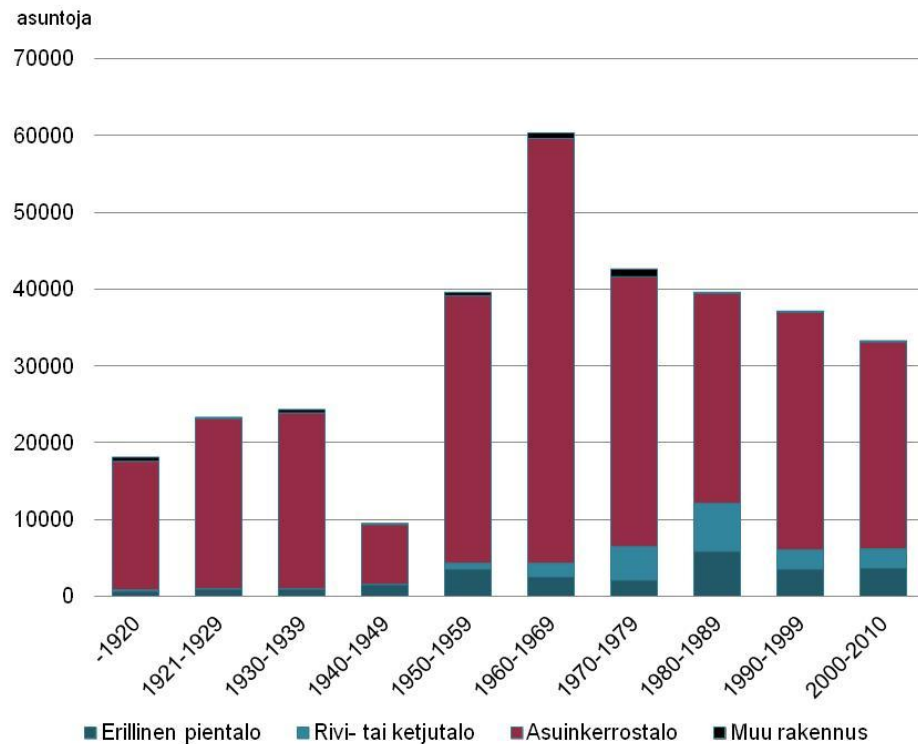
Vanhemmassa asuntokannassa peruskorjaustarve kasvaa, kun voimakkaan esikaupungistumisen aikana rakennetut asuin-kerrostalot tulevat korjausikään (kuva 18). Sekä uudistuotannossa että vanhan kannan korjaus- ja perusparannustoiminnassa lähtökohtana tulee olla rakennusten pitkän käyttöiän mahdollistaminen laadukkailla ja kestäville materiaalivalinnoilla sekä rakentamistavoilla. Myös asuntokannan muuntojoustavuus ja esteettömyyden huomioiminen ovat keskeisiä periaatteita. Helsingin asuntorakentamisen monipuolisuutta, moni-





10.4.2012

ilmeikkyyttä sekä asukaslähtöisyyttä tuetaan erityisillä kehittämis- ja pilotihankkeilla sekä tukemalla omatoimista rakennuttamista.



Kuva 18. Helsingin asuntokanta rakennusvuoden mukaan 31.12.2010. Lähde: Tilastokeskus

## Tavoite 12

### Asuntokannan kehittäminen

Vanhan asuntokannan ja asuinympäristöjen kunnossapidolla huolehditaan siitä, että ne säilyvät kilpailukykyisinä uustuotannon rinnalla. Peruskorjausten yhteydessä laatutason nosto voi tarkoittaa esimerkiksi hissien ja parvekkeiden rakentamista sekä asunnon elinkaariasumisen parantamista esteettömyyttä parantavilla toimenpiteillä. Esteettömyys on Helsingissä asunto- ja asuinaluesuunnittelun keskeinen periaate, ja sen toteuttaminen tulee ratkaista parhaalla mahdollisella tavalla suunnittelukohteen erityispiirteet huomioiden. Kaupungin omassa asuntokannassa pyritään tarjoamaan esteettömän asumisen vaihtoehtoja vanhoille ja uusille vuokra-asukkaille.

Kaupunki edistää vanhan asuntokannan peruskorjaustoimintaa korjaus- ja perusparantamisneuvontaa järjestämällä. Tavoitteena on myös lisätä valtion hissiavustuksen käyttöä tiedotuksen ja neuvonnan avulla.



Asemakaavallinen rakennuskannan suojele tulee toteuttaa siten, että se ei vaikeuta asuntokannan kehittämistä.

## TAVOITTEET

Asuntokannan ja asuinympäristöjen kunnossapitämisestä huolehditaan ja laajennetaan elinkaariasumiseen soveltuvaa asuntokantaa. Kaupungin toimin edistetään peruskorjaus-toimintaa sekä hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Esteettömyyden osalta noudatetaan rakentamismääräyskokoelman vaatimustasoa. Esteet-tömyyden toteuttaminen ratkaistaan parhaalla mahdollisella tavalla erilaisten suunnittelu-kohteiden kuten townhouse-rakentamisen erityispiirteet huomioiden.

### Tavoite 13

#### Kaupungin oma asuntokanta

Helsingin kaupungin omistama asuntokanta käsittää 56 600 asuntoa, joista noin 44 000 on alueellisten kiinteistöyhtiöiden hallinnassa ja yleisen asunnonvälityksen piirissä. Nämä vuokra-asunnot siirtyivät 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistukseen. Muita kaupungin omistuksessa olevia ara- ja vapaarahoitteisia asuntoja käytetään pääosin työsuhdeasuntoina ja erityisryhmien asuntoina. Helsingin kaupunki omistaa lisäksi noin 2 500 asumisoikeusasuntoa.

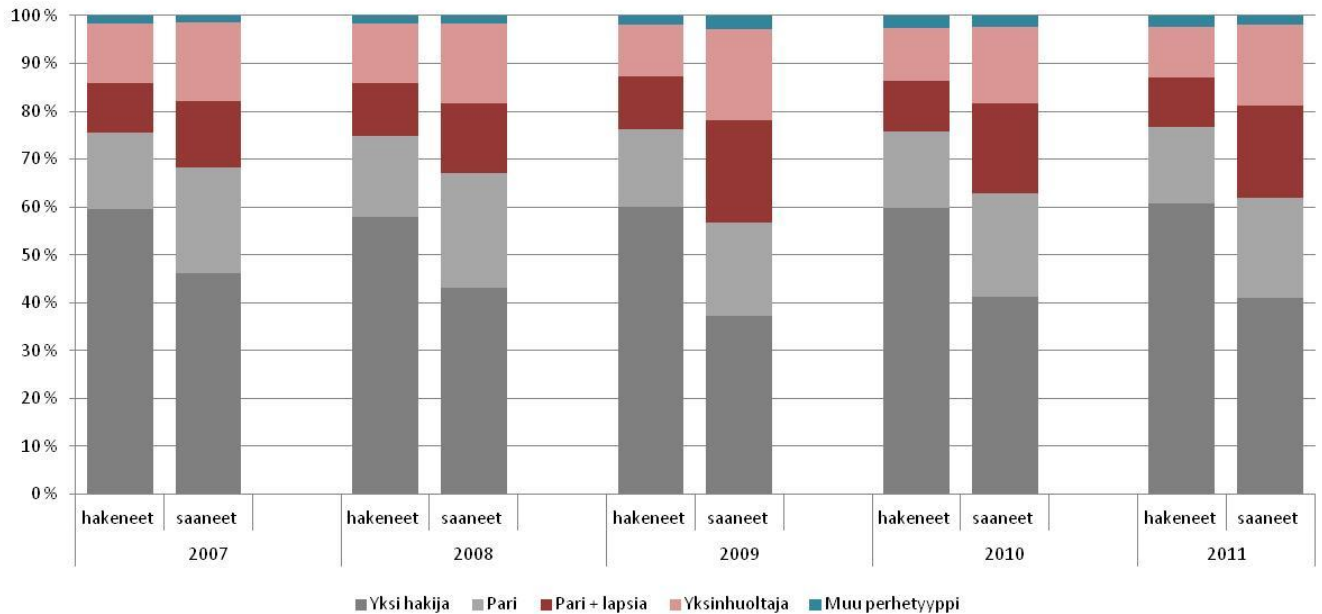
Kaupungin omassa kannassa peruskorjauskohteiden ohjelmoinnissa priorisoidaan korjausvelaltaan 60 % tason ylittävät kiinteistöt sekä kiinteistöt, joiden lämmönkulutus ylittää ikäkausikeskiarvon. Suhteellisesti eniten priorisoitavia peruskorjauskohteita on ennen vuotta 1950 valmistuneessa rakennuskannassa, ja määrällisesti eniten 1970-luvulla valmistuneissa kohteissa.

Toimintansa aloittaneen Helsingin kaupungin asunnot Oy:n tavoitteena on huolehtia omistamansa asuntokannan ylläpidosta, sen arvon ja kunnon säilymisestä, vuokratason kohtuullisena pitämisestä sekä asukastyytyväisyydestä. Kaupungin omistaman suuren ja kohtuuhintaisen vuokra-asuntokannan ylläpitäminen tukee myös Helsingin elinkeinopoliittisia tavoitteita, joiden edellytyksenä on pienten ja keskisuurten yritysten sekä palvelualojen työvoiman saatavuus. Asunnonvälityksen tavoitteena on huolehtia asukasrakenteen pysymisestä monipuolisena koko asuntokannassa sekä aluetasolla (kuva 19). Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistamassa vuokra-asuntokannassa on toimiva vuokralaisdemokratiajärjestelmä. Asukkaita kannustetaan aktiivisesti käyttämään heille annettua päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia asumista koskevissa asioissa. Asukaslähtöisyyttä pyritään parantamaan esimer-



10.4.2012

kiksi peruskorjaustilanteissa. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n tulee kehittää menetelmiä, joilla helpotetaan senioriasukkaiden asunnonvaihtoja esteettömiin asuntoihin.



Kuva 19. Kaupungin vuokra-asuntoa hakeneet ja asunnon saaneet taloudet 2007–2011. Lähde: kiinteistöviraston asunto-osasto.

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuva vuokra-asuntokanta säilytetään vuokra-asuntokäytössä ja pääsääntöisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistuksessa. Myös KOy Helsingin Palveluasuntojen erityisryhmien käytöstä poistuvat vuokra-asunnot säilytetään pääasiallisesti kaupungin omistuksessa, koska kysyntä pienistä vuokra-asunnoista on suurta. Palveluasuntojen käytöstä poistuvien vuokra-asuntojen soveltuvuutta ja saneeraamismahdollisuuksia myös esimerkiksi nuoriso- tai opiskelija-asunnoiksi tulee tutkia.



## TAVOITTEET

Helsingin kaupungin asunnot Oy huolehtii omistamansa asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon säilymisestä sekä vuokratason kohtuullisena pitämisestä. Asukasvalinnassa pyrki-  
myksenä on monipuolinen ja alueellisesti tasapainoinen asukasrakenne. Tavoitteena on  
myös asukastyytyvyyden pysyminen korkeana.

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

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

### Tavoite 14

#### Asuntorakentamisen kehittäminen

Kaupunki osallistuu aktiivisesti urbaanin asuntorakentamisen kehittä-  
miseen. Kehittämistä tehdään eri talotyypeissä sekä hallinta- ja rahoi-  
tusmuodoissa edistään asukaslähtöisyyttä ja ekologisuutta. Asuntora-  
kentamisen kehittämisessä kaupungin asuntotuotantotoimistolla (Att)  
on merkittävä rooli.

Asuntorakentaminen on Helsingissä myös tulevaisuudessa pääosin  
kerrostalorakentamista, mikä mahdollistaa määrällisesti riittävän asun-  
totuotannon sekä tukee tiiviin yhdyskuntarakenteen tavoitetta. Helsing-  
issä toteutetaan Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa, jonka tavoitteena on  
tukea asukaslähtöisen sekä arkkitehtonisesti laadukkaan ja omaperäi-  
sen asuntorakentamisen kehittämistä. Ohjelmaa toteutetaan erilaisin  
kokeilu- ja kehittämishankkein, joihin sisältyy esimerkiksi energiatehok-  
kuutta sekä asuntojen muunneltavuutta korostavia hankkeita. Kehittyvä  
kerrostalo -hankkeet toteutetaan pääsääntöisesti kaupungin luovutta-  
mille tonteille, mutta kehitysideoita voidaan hyödyntää myös yksityisille  
tonteille toteutettavissa hankkeissa.

Helsingin asuntokannasta noin 14 % sijaitsee pientaloissa. Myös pien-  
taloasuntotuotannon edellytysten parantaminen on olennainen osa  
Helsingin asuntotuotantoa paitsi muuttoliikkeen ohjausvaikutuksen  
myös kaupunkiasumisen monimuotoistamisen näkökulmasta. Pientalo-  
asumisen vaihtoehtojen lisääntymistä tuetaan kehittämällä edelleen  
pientaloasumisen konsepteja, toteuttamalla pienille tonteille ja kaupun-  
kimaiseen ympäristöön sopivia Helsinki-pientalo- ja townhouse-  
talotyyppejä kaupungin omalla maalla sekä luovuttamalla tontteja oma-  
toimiseen pientalorakentamiseen. Pientalorakentamisessa toteutetaan



tehokasta ja tiivistä rakentamista kuten muussakin asuntorakentamisessa.

Asuntorakentamisen kehittymiseksi Helsingissä selvitetään lisäksi edellytyksiä ja vaatimuksia korkealle rakentamiselle. Korkealla rakentamisella tarkoitetaan kaupunkimaisemassa alueen siluettiin tai keskeisiin näkyymiin vaikuttavaa rakentamista. Uudet kaupunginosat Jätkäsaari, Kalasatama ja Keski-Pasila tulevat olemaan maankäytöltään tiiviitä sekä erityisesti keskustoimintojensa osalta liikenteellisiä solmukohtia. Uusien kaupunginosien keskukset ovat asunto- ja toimitilarakentamiselle erityisen houkuttelevia paikkoja hyvän saavutettavuutensa johdosta, jolloin nämä tontit on perusteltua rakentaa tehokkaasti.

Asuntotuotannon monimuotoisuuden toteutumiseksi kaupunki pyrkii edistämään ja edesauttamaan omatoimisen pientalorakentamisen sekä ryhmärakennuttamisen lisääntymistä. Ryhmärakennuttamisen edistämiseksi kaupunki tehostaa sen mahdollisuuksista tiedottamista sekä prosessin läpiviemisen neuvontaa. Ryhmärakennuttajina voivat olla ryhmän jäsenet tai heidän palkkaamansa rakennuttajakonsultti. Ryhmärakennuttamisen tukemisella tavoitellaan asuntorakentamisen toimijakentän monipuolistumista. Kaupungin tavoitteena on myös edistää kestävä kehityksen mukaista asuntorakentamista sekä rakennusalan kilpailua edistämällä uusiutuvien ja mahdollisimman vähän ympäristöä kuormittavien rakennusmateriaalien käyttöä.

## TAVOITTEET

Kaupunki kehittää asuntorakentamista edistämällä 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

Kansainvälisten ilmastositoumusten sekä kotimaisten energiapolitiittisten strategioiden toteuttaminen edellyttää Helsingissä energiatehokkuusvaatimusten sisällyttämistä asuntorakentamiseen sekä olemassa olevan rakennuskannan korjaamiseen. Helsingin kaupunki on sitoutunut



kahteen keskeiseen sopimukseen, jotka ohjaavat energiansäästö tavoitteita. Vuoden 2008 alusta alkoi uusi vuoteen 2016 asti voimassa oleva kuntien energiatehokkuussopimuskausi (KETS). Lisäksi ajalle 2010–2016 on solmittu Helsingin, valtionhallinnon sekä RAKLI ry:n välinen vuokra-asuntojen energiatehokkuutta koskeva sopimus (VAETS). Viime vuodet rakennustuotannon energiankäyttö on vastannut noin 5 % Suomen kokonaisenergiankäytöstä. Ilmastomuutosta lisäävistä päästöistä rakentamisen ja rakennusten käytön osuus on noin 40 %. Rakennusten energiankäyttö aiheuttaa kaikkiaan kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasujen päästöistä.

Helsingin kaupunki toteuttaa asuntorakentamisessa tiukkoja energiatehokkuusvaatimuksia. Energiatehokkuutta parantaneita kehittämishankkeita on toteutettu eri projektialueilla, ja niistä saatuja kokemuksia hyödynnetään uudisrakentamisessa. Ekotehokkaan asuntorakentamisen periaatteisiin kuuluvat keskeisesti myös joukkoliikenteeseen tukeutuvan tiiviin yhdyskuntarakenteen periaate, jota noudatetaan kaavoituksessa ja liikennesuunnittelussa.

Energiatehokkuuden parantaminen edellyttää myös olemassa olevan asuntokannan energiatehokkuuden huomattavaa parantamista. Euroopan unionin tasolla on asetettu tavoitteeksi, että vuoteen 2020 mennessä energiankulutus vähenee 20 prosenttia ja uusiutuvien energialähteiden osuus nousee 20 prosenttiin.

Asuntoyhtiöitä sekä asukkaita rohkaistaan vähentämään energian kuluusta kaikessa toiminnassaan. Kaupungin omistaman asuinkiinteistökannan lämmön ominaiskulutus on laskenut koko 2000-luvun ajan, mikä johtuu osittain uusien kohteiden selvästi paremmasta energiataloudesta. Sähkön ominaiskulutus puolestaan on kaupungin omistamassa kiinteistökannassa kasvanut tasaisesti.

## TAVOITTEET

Kaupunki edellyttää luovuttamiensa asuntotonttien osalta A-luokan energiatehokkuusvaatimusten 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 energiateknologioiden käyttöönottoa mm. asuntorakentamisen kehittämishankkeilla yhteistyössä yritysten sekä tutkimus- ja kehittämistahojen kanssa. Kaupunki rohkaisee ja neuvoo asunto-osakeyhtiöitä toteuttamaan kaupungin asettamia energiansäästö tavoitteita.

**Tavoite 16****Asumisen pysäköintiratkaisut**

Pysäköinnin kustannukset ovat merkityksellinen osa uudisrakentamiskohteiden asuntojen hintoja. Tavoitteena on lisätä toimenpiteitä, joilla autopaikkakustannuksia kohdennetaan paremmin autopaikkojen käyttäjille. Ensimmäiset autottomat asuinrakentamishankkeet on käynnistetty osana Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa. Autottoman kaupunkielämän tukemiseksi hankkeissa on korostettu mm. polkupyörien säilytystilojen laajuutta ja saavutettavuutta. Lisäksi yhteiskäyttöautojen pysäköintipaikkoja voidaan sijoittaa näiden kortteleiden lähelle. Kokeilukohteista kerätään kokemuksia, joiden avulla autottomien kortteleiden toteuttamismahdollisuuksia tutkitaan edelleen eri hallintamodoissa. Autottomia kohteita tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa myös esikaupunkialueelle joukkoliikenteen solmukohtiin. Lisäksi jokaisessa asemakaavassa tulee tutkia pysäköinnin järjestämisen vaihtoehdot ja niiden kustannusvaikutukset asuntojen hintaan etsien edullisempia ja tehokkaampia suunnitteluratkaisuja.

Asuntotonttien autopaikkamäärä ja toteutustapa määritellään kaupungin laatimissa asemakaavoissa. Mitoituksen pohjana on kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymä laskentaohje. Vuonna 2012 hyväksytyssä uudessa ohjeessa autopaikkamitoituksen ohjetta on lievennetty osassa kantakaupunkia, merenranta-alueilla sekä esikaupunkialueilla, jotka kuuluvat joukkoliikenteen runkoverkon piiriin. Laskentaohjeesta voidaan poiketa perustellusta syystä eli esimerkiksi erittäin hyvien joukkoliikenneyhteyksien, kuten metroaseman lähikortteleissa. Vähäautoisempien kohteiden toteuttaminen tulee olla mahdollista aina hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueilla.

**TAVOITTEET**

Autottomien ja vähäautoisten asuntokohteiden kaavoitusta ja rakentamista edistetään hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä.

Asuintalojen autopaikkojen kustannuksia pyritään kohdentamaan paremmin autopaikkojen käyttäjille.





## 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 asutokuntien määrän kasvuun.

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

Helsingin asunto-ohjelmoinnissa huomioidaan asuntopoliittisesti merkittävät asukasryhmät, joita ovat opiskelijat ja nuoret, lapsiperheet sekä pääkaupungin erityispiirteenä yhden hengen asutokunnat. Asuntopoliittisissa toimenpiteissä kiinnitetään huomiota myös väestön ikääntymiseen. Sosiaalisen eheyden ja asukasrakenteen monimuotoisuuden takaamiseksi Helsingissä tuetaan myös ulkomaalaistaustaisten asukkaiden tasaisempaa sijoittumista alueellisesti sekä asuntojen eri hallintamuotoihin.

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

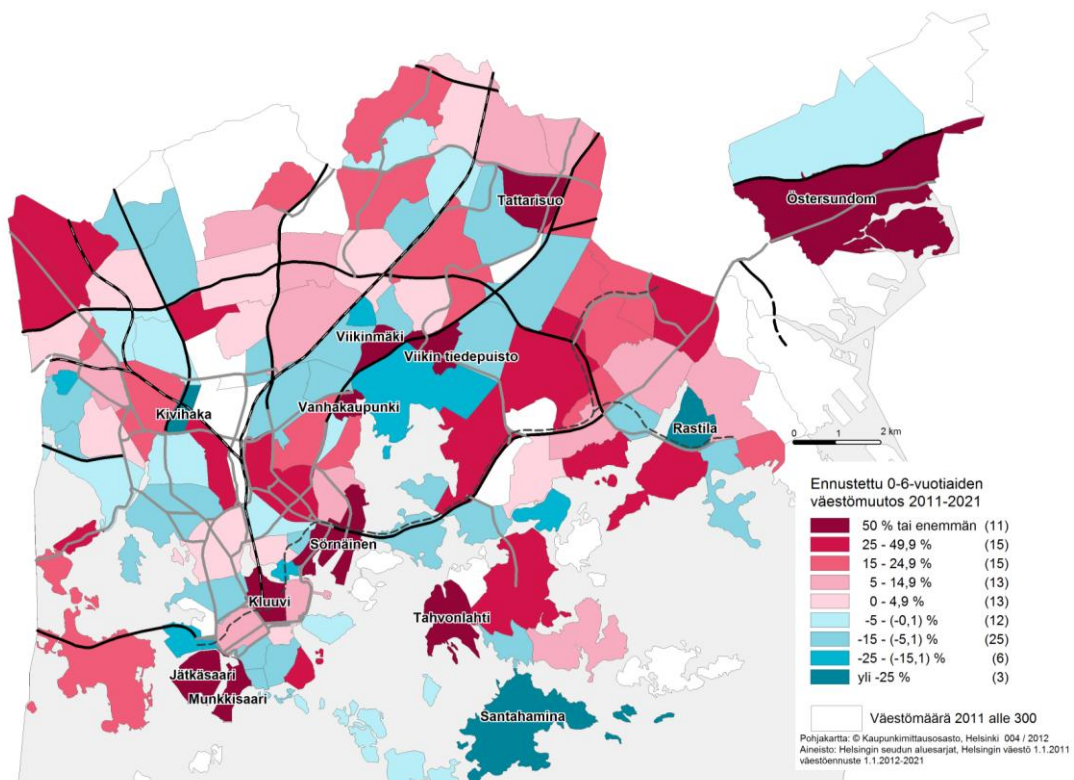
### Tavoite 17

#### **Asukasrakenteen monipuolisuus**

Lapsiperheet ovat tärkeä osa kaupungin elinvoimaisuutta sekä väestörakenteen monipuolisena pysymistä. Asuntorakentamisen lisäksi myös asuinalueiden suunnittelussa tulee huomioida lasten ja nuorten tarpeet sekä asuinympäristöjen turvallisuus.

Kantakaupunki ja uudet asuinalueet ovat viime vuosina houkuttelleet lapsiperheitä, mutta monella Helsingin osa-alueella lapsiperheiden määrä ollut tasaisen laskeva koko 2000-luvun. Tällaisia alueita ovat tyypillisesti 1950–70-luvuilla rakennetut alueet (kartta 5). Ensisijainen syy lapsiperheiden määrän vähenemiseen on monilla alueilla alueen elinkaaren myötä vanheneva ikärakenne. Lisäksi vanhemmilla esikaupunkialueilla keskipinta-alaltaan pieni asutokanta ei tarjoa monilapsi-

sille perheille juurikaan valinnanvaraa. Vaikka lapsiperheiden keskimääräinen tulotaso on pysynyt Helsingin yleiseen tulokehitykseen nähden samalla tasolla, on esimerkiksi yksinhuoltajaperheiden suhteellinen tulotaso laskenut selvästi 1980-luvun tilanteeseen verrattuna. Vuosien 1995–2007 aikana pienituloisissa asutokunnissa asuvien alaikäisten lasten määrä kasvoi Helsingissä yli kaksinkertaiseksi. Vuonna 2010 lähes joka neljäs helsinkiläinen alle 18-vuotias lapsi perheineen asui kaupungin omistamassa vuokra-asunnossa.



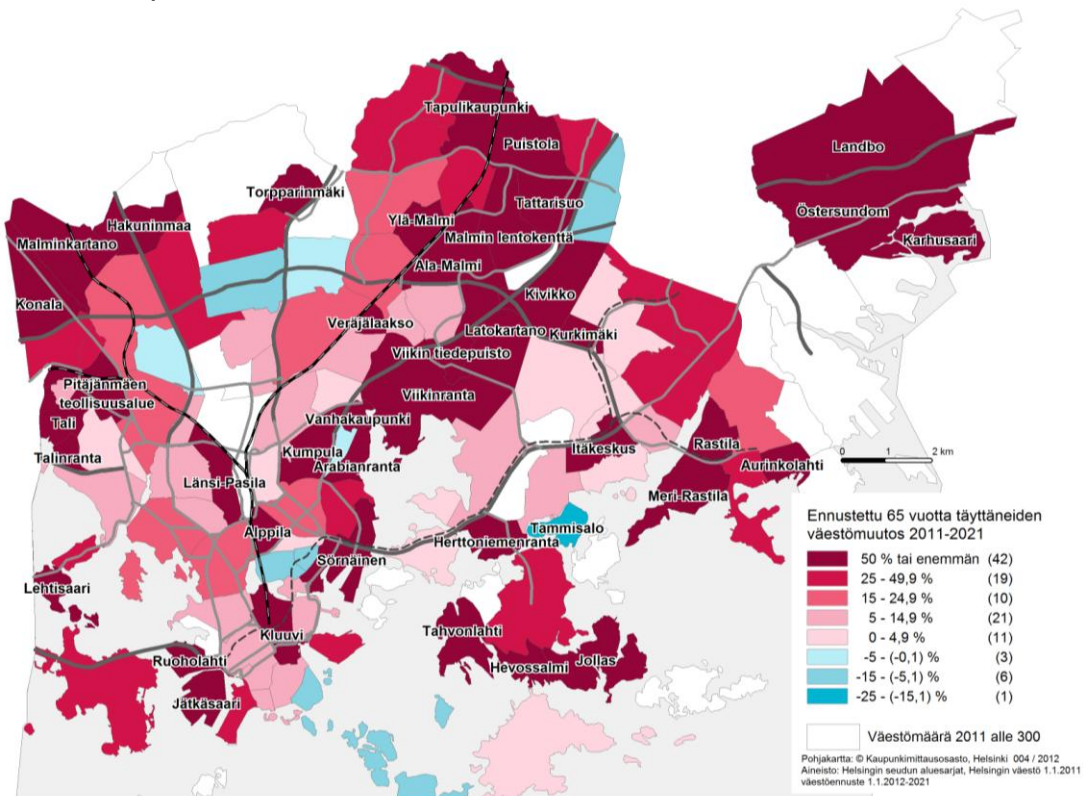
Kartta 5. Ennustettu 0–6-vuotiaiden väestönmuutos 2011–2021. Lähde: Helsingin väestöennuste, tietokeskus. Kartta: talous- ja suunnittelukeskus.

Helsingissä yksin asuvien osuus asutokunnista on kasvanut melko tasaisesti 1990-luvun alusta, ja on nyt 49 %. Kun 1990-luvun alussa Helsingissä asui noin 100 000 yhden hengen taloutta, vuonna 2010 määrä oli kohonnut lähes 150 000 talouteen. Syitä yksinasumisen lisääntymiseen Suomessa on useita, ja tärkeimpiä niistä ovat nuorten kotoa muuton aikaistuminen, keski-ikäisten miesten yksinasumisen lisääntyminen sekä eliniän piteneminen. Väestönmuutosennusteet ennustavat asutokuntakoon yhä pienenevän ja yksinasumisen lisääntyvän seuraavien vuosikymmenien aikana. Pienten asuntojen kysyntä ylittää Helsingissä selvästi tarjonnan. Tällöin myös pienten asuntojen kysynnän jatkuvuus tulee huomioida asuntotuotannossa.



Yli 65-vuotiaiden asukkaiden osuus on Helsingissä muuta seutua korkeampi, ja suurten ikäluokkien ikääntyminen vaikuttaa lähitulevaisuudessa merkittävästi Helsingin asukasrakenteeseen. Helsinkiläiset eläkeikäiset asuvat muita kaupunkilaisia useammin omistusasunnoissa, ja yleisin asumismuoto on omistuskaksio. Eläkeikäisistä noin 11 % asuu kaupungin vuokra-asunnossa. Eläkeikäisten asumistaso on Helsingissä yleisesti ottaen korkea ja ikääntyvät pysyvät työelämässä pidempään kuin Suomessa keskimäärin.

Alueellisesti tarkasteltuna ikääntyneen väestön kasvu painottuu itäisille ja koillisille esikaupunkialueille, mutta myös Länsi-Helsingissä on kasvua alueita. Myös useilla kantakaupungin alueilla yli 75-vuotiaiden määrä alkaa kasvaa (kartta 6). Tällä hetkellä mahdollisuuksia vaihtaa asunto omalla asuinalueella on usein varsin rajatusti, vaikka tämä olisi ikääntyneiden asukkaiden toiveissa. Väestön ikääntymiseen tulee varautua lisäämällä esteettömien asumisvaihtoehtojen tarjontaa myös vanhan asuntokannan alueilla. Itsenäisen asumisen mahdollistavien senioriasuntojen tuotantoon luovutetaan tontteja yleisten tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti.



Kartta 6. Ennustettu 65 vuotta täyttäneiden väestömuutos 2011–2021. Lähde: Helsingin väestöennuste, tietokeskus. Kartta: talous- ja suunnittelukeskus.

Vieraskielisen väestön määrä Helsingissä ja Helsingin seudulla on kasvanut tasaisesti 1990-luvun alkupuolelta lähtien. Eniten ulkomaalais-

10.4.2012

---

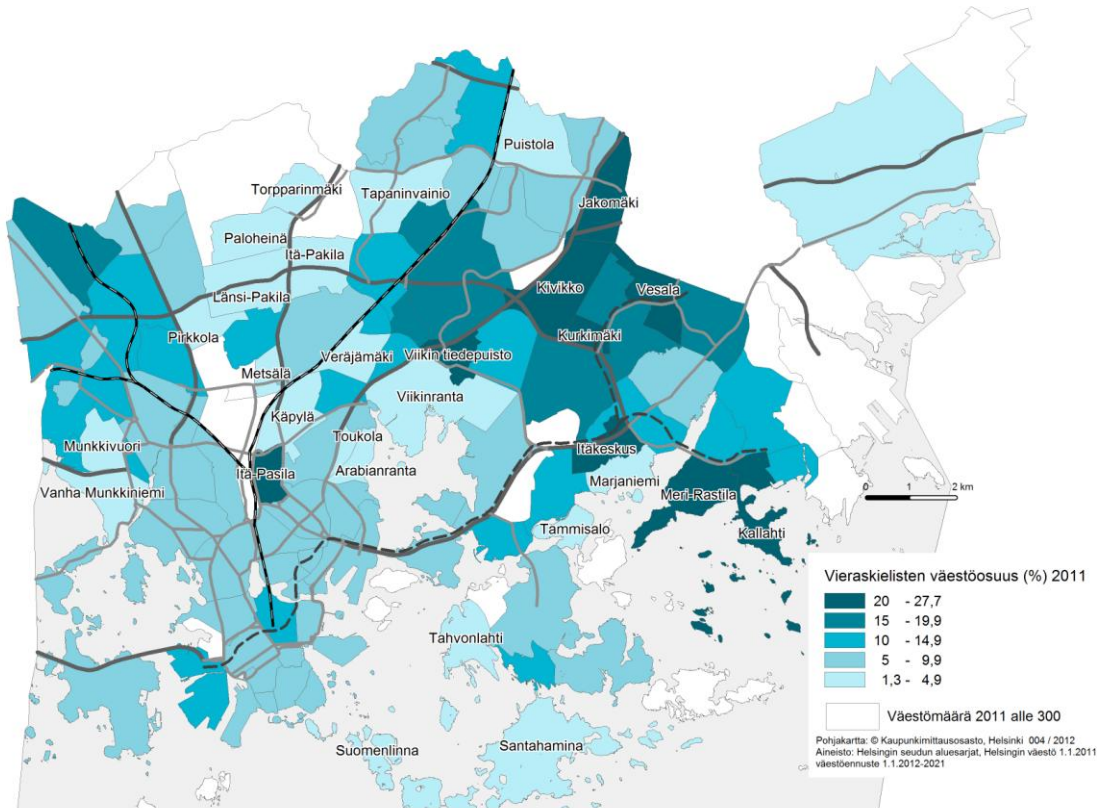
taustaisia asukkaita Helsingissä on EU-maista sekä muualta Euroopasta. Sen jälkeen suurimmat ryhmät ovat aasialais- sekä afrikkalaistaustaiset.

Vieraskielisen väestön asumisen tarkasteleminen yhtenä ryhmänä hävittää ryhmän sisäiset erot, jotka ovat huomattavia kuten kantaväestönkin keskuudessa. Vieraskielisten asuminen on kuitenkin Helsingissä eriytynyt asuntojen hallintamuodon sekä asumisväljyyden suhteen. Vieraskielisistä selvästi kantaväestöä suurempi osa asuu vuokra-asunnossa, ja lähes puolet vieraskielisistä talouksista asuu valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Usein syynä säänneltyihin vuokra-asuntoihin hakeutumiseen on kotitalouksien heikko tulotaso sekä tietyillä ryhmillä myös suuret perhekoot. Omistusasumisen pieni osuus selittyy osin juuri taloudellisten resurssien pienuudella sekä Suomessa vietetyn ajan lyhyellä kestolla. Vieraskieliset asuvat selvästi ahtaammin kaikissa asuntojen hallintamuodoissa verrattuna muuhun väestöön. Maahanmuuttajataustaisen väestön alhaisempi asumisväljyys ja vuokra-asuntoihin keskittyminen voivat pitkällä aikavälillä luoda jakoa, joka vaikuttaa negatiivisesti sosiaaliseen koheesioon. Helsingin kaupungin tietokeskuksen tutkimuksen mukaan näyttää kuitenkin siltä, että maahanmuuttajien asumisura muuttuu maassaolon myötä lähentyen kantaväestön tilannetta.

Vieraskielisen väestön osuuden kasvu on ollut selvästi nopeampaa tietyillä Helsingin osa-alueilla (kartta 7). Vuoden 2011 alussa vieraskielisen väestön osuus ylitti Helsingissä 20 % yhdeksällä kaupungin osa-alueella (Viikin kampusalue poislukien) ja 15 % seitsemällä osa-alueella. Monilla näistä alueista maahanmuuttajien osuus on merkittävän suuri kaupungin omistamissa kiinteistöissä, mutta myös muussa asuntokannassa. Ulkomaalaistaustaisten asukkaiden suuri osuus alueella vaikuttaa peruspalvelujen kuten koulujen ja terveydenhuollon toimintaan vaatiessa palveluilta enemmän resursseja esimerkiksi tulkkauspalvelujen, kieltenopetuksen sekä ajallisten resurssien muodossa. Kaupungin vuokra-asuntojen välitys on keskeisessä asemassa kun pyritään tukemaan alueellisen asukasrakenteen monipuolisuutta. Kaupungin toimin tulee lisäksi huolehtia kaikkien asuinalueiden kokonaisvaltaisesta kehittämisestä, joka pitää sisällään alueelliset palvelut, peruskorjaukset, kaupunginosatapahtumat sekä toiminnan, jolla pyritään lisäämään yhteiskunnallista osallistumista. Keskeinen kokonaisuus maahanmuuttajien asumisurakehitystä ajatellen on tiedon jakaminen asumisen eri vaihtoehdoista. Parhaiten vieraskielisten liikkuvuuteen asuntomarkkinoilla vaikutetaan tukemalla työllistymistä.



10.4.2012



Kartta 7. Vieraskielisten väestöosuus vuonna 2011 osa-alueittain. Tilastolähde: Tilastokeskus. Kartta: talous- ja suunnittelukeskus.

## TAVOITTEET

Lapsiperheille sopivia asuntoja rakennetaan riittävästi uusille alueille sekä täydennysrakentamiskohteisiin.

Esteettämiä asumisvaihtoehtoja lisätään täydennysrakentamisalueilla.

Vieraskielisen väestön asumisen tukemiseksi kehitetään edelleen asumisneuvontaa ja parannetaan asumisvaihtoehtojen tiedottamista.

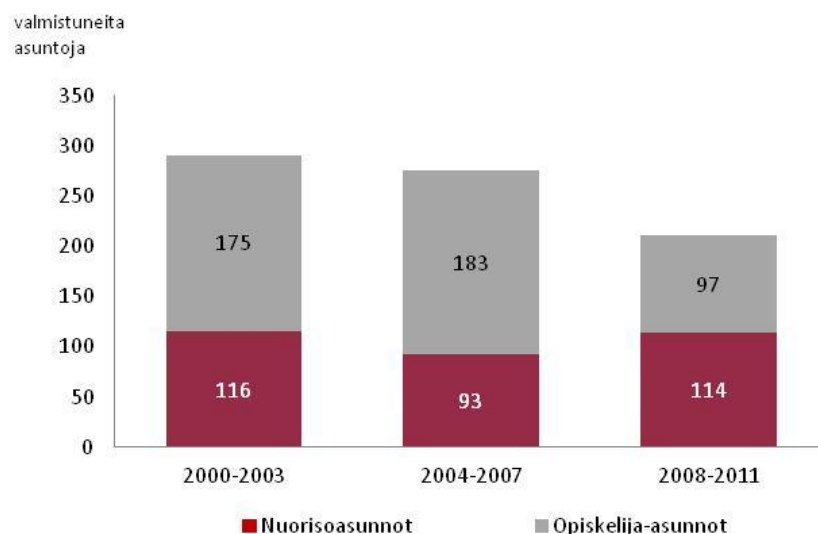


**Tavoite 18****Opiskelija- ja nuorisoasunnot**

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

Nuorilla asukkailla on vaikutusta kaupungin ja sen alueiden elinvoimaisuuteen. Helsingissä oli vuoden 2009 tietojen mukaan noin 64 000 yliopisto- ja korkeakouluopiskelijaa, ja koko Helsingin seudulla noin 92 000. Merkittävä osa Helsingin pienistä asunnoista on opiskelijoiden vuokraamia.

Viime vuosina opiskelija- ja nuorisoasuntoja on valmistunut yli tavoite-tason (kuva 20). Lisäksi vuonna 2011 alkoi suurten opiskelija-asuntokehteiden rakentaminen uusiin merellisiin kaupunginosiin. Opiskelijoiden sijoittumista muuhun asuntokantaan on kuitenkin viime vuosina heikentänyt asumisen hintataso, joka on näkynyt erityisesti pienten asuntojen vuokratason voimakkaana nousuna. Valtakunnallisiksi tavoitteiksi on asetettu opiskeluaikojen lyhentäminen ja nopeampi valmistuminen korkeakouluista. Kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen on yksi keino tukea tätä tavoitetta mahdollistamalla toimeentulo vähäisemmällä ansiotulomäärällä. Opiskelija-asuntojen sijoittamisessa pyritään pääkaupunkiseudulla noudattamaan kampusperiaatetta eli sijaintia joko oppilaitosten tai hyvien liikenneyhteyksien varrella. Uudistuotannon lisäksi on aktiivisesti selvitettävä mahdollisuuksia saneerata vanhasta asuntokannasta opiskelijoille ja nuorille sopivia asuntoja.



Kuva 20. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen keskimääräinen vuosituotanto neljän vuoden aikajaksoilla. Lähde: talous- ja suunnittelukeskus, asuntotuotantorekisteri.



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

## TAVOITTEET

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 kiinteistökantaan.

### Tavoite 19 Erityisryhmien asuminen

Erityisryhmien asumisesta huolehtiminen on kaupungin lakisääteinen tehtävä. Erityisryhmiin lasketaan kuuluviksi päihdeongelmaiset ja mielenterveyskuntoutujat, kehitysvammaiset ja vammaiset, lastensuojeluasiakkaat, asumisessaan tukea tarvitsevat nuoret, hoivapalveluja tarvitsevat vanhuksot sekä pakolaiset. Erityisryhmiin voidaan lukea myös pitkäaikaisasunnottomat, joiden asumisen järjestämiseen on sitouduttu valtion ja kuntien välisessä aiesopimuksessa vuodesta 2008 alkaen.

Erityisryhmien asumisessa merkittävä muutos on meneillään oleva laitospäiväasumisen purkamisen ja painopisteen siirtyminen kohti kotona ja kodinomaisessa ympäristössä asumista erikseen tuotettavien palveluiden avulla. Suuret erityisryhmien laitokset eivät ole nykyisten tavoitteiden mukaisia, vaan asuminen tullaan pääasiassa järjestämään pieninä yksiköinä tai erillisinä asuintaloita tavallisissa asuintaloissa. Sosiaaliviraston järjestämävastuulla olevat asumispalvelut tulevat painottumaan nykyistä enemmän vaativiin, ympärivuorokautisiin asumispalveluihin. Asuntojen ja lähiympäristöjen suunnittelulla ja toteutuksella tuetaan asukkaiden mahdollisuutta kotona asumiseen, omatoimiseen liikkumiseen ja normaalipalvelujen käyttöön.

Hallitusohjelmassa 2011–2015 on linjattu, että pitkäaikaisasunnottomuus pyritään poistamaan vuoteen 2015 mennessä. Helsingin kaupunki ja ympäristöministeriö valmistelevat uutta aiesopimusta, jonka



10.4.2012

---

lähtökohtana on 1 000 asunnon osoittaminen pitkäaikaisasunnottomille vuosina 2012–2015. Tulevan ohjelmakauden on tarkoitus painottua kevyemmän tuen tarpeessa oleviin ryhmiin ja vähintään puolet asuntopaikoista toteutetaan hajalleen sijoitettuina tukiasuntoina. Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen liittyvät sopimukset ovat nostaneet ja pitävät edelleen lähivuosina korkeana erityisryhmille tarvittavien vuokra-asuntojen kokonaismäärän. Erillisten hankkeiden ja tukiasuntojen lisäksi kaupungin oman asunnonvälityksen kautta pyritään huolehtimaan pitkäaikaisasunnottomien pääsystä tavallisille asuntomarkkinoille. Asunnottomuuden vähentäminen Helsingissä edellyttää kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tason pitämistä korkeana. Asunnottomuuden vähentämiseen ja ehkäisemiseen tähtäävää työtä pyritään tekemään aktiivisesti myös asumis- ja velkaneuvonnan avulla.

Vuosina 2012–2022 kehitysvammaisten asumiseen tarvitaan sosiaaliviraston arvioiden mukaan 273 asuntoa asuntoryhmiin sijoittuneena sekä 15 ryhmäkotiasuntoa, joissa on yhteensä 273 asuntopaikkaa. Vammaisille asukkaille ei rakenneta erikseen asumista, vaan kaikkea uustuotantoa koskevat yleiset esteettömyysvaatimukset mahdollistavat vammaisten henkilöiden sijoittumisen tavalliseen asuntokantaan. Helsingissä rakennetaan vuosina 2012–2015 kuitenkin erityinen asuntokohde moniongelmaisille nuorille, joille nykyisessä palveluvalikossa ei ole sopivia palveluja.

Myös lastensuojelun strategisena tavoitteena on palvelurakenteen keventäminen, avohuollon vahvistaminen sekä huostaan otettujen lasten asumisen järjestäminen perhehoidossa. Uusien ammatillisten perhekohtien ja toimintaan sopivien asuntojen tarve on vuodesta 2012 alkaen yksi asunto vuodessa kymmenen vuoden ajan. Oman perheen ulkopuolelle sijoitetun nuoren tullessa täysi-ikäiseksi kotikunta on velvollinen järjestämään tukiasunnon. Tukiasuntopaikkoja on tällä hetkellä Helsingissä noin 300. Tukiasunnosta nuoret siirtyvät pääsääntöisesti tavallisiin vuokra-asuntoihin, jolloin kaupungin omistaman vuokra-asuntokannan tarjonta on keskeisessä roolissa. Nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisemisen tulee olla osa kaupungin vuokra-asuntojen välityksen tavoitteista.

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa ikääntyneiden kotona asuminen sitä tukevien palvelujen avulla. 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.

Helsingin uusia kaupunginosia rakennettaessa tulee huomioida myös tulevien vuosikymmenten ikärakenne esteettömyytenä sekä esimerkiksi



10.4.2012

mahdollisuutena muuttaa osa rakennettavista tiloista myöhemmin hoitohenkilökunnan tiloiksi. Myös täydennys- ja korjausrakentaminen tulee toteuttaa tilaratkaisuiltaan niin, että tarvittaessa hoivaa voidaan tuottaa koteihin. Yksityisen palvelusektorin osuus vanhuspalvelujen tuottamisesta tulee todennäköisesti kasvamaan tulevaisuudessa, ja Helsingissä tulee luovuttaa tontteja yksityisten palvelutalojen rakentamiseen.

Tavoitteena erityisryhmien asuntotuotannossa on aina asukkaiden maksettavaksi jäävien vuokrien kohtuuhintaisuus ja itsenäisen toimeentulon mahdollisuus. Korkotukipäästösten valmistelussa tulee huomioida yksityiselle maalle toteutettavista hankkeista niiden soveltuvuus kyseiselle alueelle, ja erityisryhmille tarkoitettujen hankkeiden tulee olla kaupungin strategioiden mukaisia. Erityisryhmien asuntotontit luovutetaan siten, että hallintamuotojakauma vastaa kaupungin kokonaistavoitetta.

Palveluasumisen tulevaisuuden kannalta olennaista on kaupungin käytössä olevien vanhojen kiinteistöjen käyttökelpoisuuden kartoitus sekä käyttötarkoitusten muutosmahdollisuuksien arviointi. Sekä uudistuotannossa että vanhojen tuettuun asumiseen tarkoitettujen kohteiden saaneeraus tulee periaatteena olla kohteiden muuntautumiskelpoisuus, jotta tulevaisuudessa asukkaiden tarpeisiin ja palveluasumista koskeviin strategiaan tavoitteisiin pystytään vastaamaan joustavasti. Erityisryhmien asumisen kohdentamisessa etusijalle tulee asettaa kaikkein vaikeimmassa asumistilanteessa olevat asukasryhmät.

## TAVOITE

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.



## Liite 1. MA-sihteeristön kokoonpano 2011–2012

Asunto-ohjelmapäällikkö	Mari Randell (pj.)	Taske
Asemakaavapäällikkö	Olavi Veltheim	Ksv
Asemakaava-arkkitehti	Annukka Lindroos	Ksv
Yleiskaavapäällikkö	Rikhard Manninen	Ksv
Yleiskaava-arkkitehti	Marja Piimies	Ksv
Toimitusjohtaja	Sisko Marjamaa	Att
Hankesuunnittelupäällikkö	Henna Helander	Att
Toimitusjohtaja	Jaana Närö	Heka
Asuinkiinteistöpäällikkö	Kari Nietosvaara	Heka
Virastopäällikkö	Jaakko Stauffer (31.8.2011 asti)	Kv
Kehittämislakimies	Sami Haapanen	Kv
Tonttiasiamies	Tuomas Kivelä (1.9.2011 alkaen)	Kv
Osastopäällikkö	Markku Leijo	Kv
Suunnittelija	Tiina Moisio	Kv
Apulaiskaupunginsihteeri	Miliza Ryöti	Halke
Kaupunginsihteeri	Tanja Sippola-Alho	Halke
Erityisasiantuntija	Inkeri Rehtilä	Sosv
Erikoistutkija	Markus Laine	Tieke
Tutkija	Ari Niska	Tieke
Yliaktuaari	Maija Vihavainen	Tieke
Ympäristösuunnittelija	Petteri Huuska	Ymk
Hankepäällikkö	Juha Viljakainen	Taske
Suunnitteluinsinööri	Anu Turunen	Taske
Suunnittelija	Riikka Henriksson	Taske
Kehittämisisinööri	Ifa Kytösaho (2.3.2012 alkaen Att)	Taske
Suunnitteluinsinööri	Timo Meuronen	Taske
Projektinjohtaja	Mari Siivola	Taske
Suunnittelija	Annina Ala-Outinen (siht.)	Taske



Liite 2. Ohjelman seurantamittarit ja toteutumisen arviointi

## MÄÄRÄLLISET MITTARIT

Ohjelman määrällisten tavoitteiden **toteutumista seurataan vuositasolla sekä usean vuoden keskiarvona**. Asuntotuotannon vuosivaihtelut ovat merkittäviä ja suhdannetilanteesta riippuvaisia. Ohjelman tavoitteena on pyrkiä vaikuttamaan asuntotuotantoon pitkällä tähtäimellä.

1. Tontinvarauskanta kerrosneliömetreinä ja asuntoina (tavoite kolmen vuoden asuntotuotantoa vastaava määrä).
  - kokonaismäärät
  - varauskanta hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan  
**Seuranta:** kiinteistövirasto/tonttiosasto, talous- ja suunnittelukeskus/kehittämisosasto
2. Vuosittain luovutettujen asuntotonttien kerrosneliömäärä sekä arvioitu asuntojen määrä (vuositavoite 325 000 kem<sup>2</sup>).  
**Seuranta:** kiinteistövirasto/tonttiosasto, talous- ja suunnittelukeskus/ kehittämisosasto
3. Reaalisen asemakaavavarannon määrä (tavoite viiden vuoden varanto).  
**Seuranta:** kaupunkisuunnitteluvirasto
4. Asuntotuotantoon laadittujen asemakaavojen määrä (vuositavoite 450 000 kem<sup>2</sup>).  
**Seuranta:** kaupunkisuunnitteluvirasto
5. Valmistuneiden ja aloitettujen asuntojen määrä.
  - kokonaisvolyymi (tavoite 5 000)
  - maanomistuksen mukaan (3 600 kaupunki, 400 valtio, 1000 yksityinen)
  - hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan (20 %, 40 %, 40 %)
  - erityisryhmien asuntojen osuus valtion tukemista vuokra-asunnoista (tavoite noin 300)
  - opiskelija- ja nuorisoasuntojen määrä (tavoite noin 200)
  - kaupungin oman tuotannon määrä (tavoite 1 500) ja hallinta- ja rahoitusmuotojakauma (50 %, 40 %, 10 %)
  - toteutuma täydennysrakentamisena (tavoite 30 % kokonaistuotannosta)  
**Seuranta:** talous- ja suunnittelukeskus/ kehittämisosasto, Asuntotuotantotoimisto
6. Perheasunnoiksi (vähintään kaksi makuuhuonetta) soveltuvien asuntojen osuus asuntotuotannosta:
  - Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 % toteutetaan perheasuntoina (50–60 % asunnoista).

10.4.2012

---

- Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 % toteutetaan perheasuntoina (30–40 % asunnoista).
- Pientalotuotannossa asunnot tulee valtaosin toteuttaa perheasuntoina.

**Seuranta:** tietokeskus, talous- ja suunnittelukeskus/ kehittämisosasto

Seurannassa huomioidaan eri ohjelmakausina asetettujen asuntotuotannon keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjausta koskevien tavoitteiden aikajänne eli se milloin ohjauksellisen vaikutuksen voi näkyä valmistuneessa asuntotuotannossa. Seurannassa tarkastellaan mahdollisuuksien mukaan uusien Hitas-asuntojen asukasrakennetta.

7. Kaupungin omistamassa asuntokannassa energiankulutus vähenee vuoden 2005 tasosta 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä.

**Seuranta:** ohjelmakauden lopussa arvio toteutumisesta

## MUIDEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMISEN ARVIOINTI

1. Maanhanahankinta ja maakäyttösopimukset. Seurannassa raportoidaan tehdyistä kaupoista ja sopimuksista.

**Seuranta:** kiinteistövirasto

2. Valtuustokaudella 2013–2016 hyväksytään uusi yleiskaava. Seurannassa raportoidaan työn etenemisestä.

**Seuranta:** kaupunkisuunnitteluvirasto

3. Kumppanuuskaavoitushankkeiden eteneminen ja toteutus.

**Seuranta:** kaupunkisuunnitteluvirasto, kiinteistövirasto/tonttiosasto

4. Hallinta- ja rahoitusmuotojakaumatavoitteen toteuttaminen ja ohjauksen kehittäminen.

- projektialueilla ja täydennysrakentamiskohteissa
- kaupungin, valtion ja yksityisellä maalla

**Seuranta:** talous- ja suunnittelukeskus/ kehittämisosasto

5. Kaupunkirakenteen toiminnallinen muutos. Vuosiseurannassa kuvataan tavoitteen edistämiseksi tehtyjä toimenpiteitä ja toteutettuja hankkeita.

- asumisen ja työpaikka-alueiden sijainti
- liikenneverkoston kehittyminen ja saavutettavuuden paraneminen

**Seuranta:** kaupunkisuunnitteluvirasto

6. Täydennysrakentamisen tuoma muutos asuinalueille. Vuosiseurannassa kuvataan tavoitteen edistämiseksi tehtyjä toimenpiteitä ja toteutettuja hankkeita. Ohjelmakauden lopussa tehdään myös väestö-

10.4.2012

---

rakenne- ja muuttoliiketarkastelu merkittävien täydennysrakentamiskohteiden osalta.

**Seuranta:** talous- ja suunnittelukeskus/ kehittämisosasto

7. Asuntokannan kehittäminen ja elinkaariasumisen mahdollistaminen.
- peruskorjaustoiminta kaupungin omistamassa asuntokannassa sekä arvio muiden tahojen toiminnasta
  - hissien rakentaminen vanhaan asuntokantaan

**Seuranta:** Helsingin kaupungin asunnot Oy, Asuntotuotantotoimisto, kiinteistövirasto/asunto-osasto, talous- ja suunnittelukeskus/ kehittämisosasto

8. Kaupungin vuokra-asumisen kehittäminen.
- asukasrakenteen monipuolisuus kaupungin vuokra-asuntokannassa sekä alueellisesti tasapainoinen asukasjauma
  - asukastyytyväisyys kaupungin vuokra-asunnoissa
  - vuokralaisdemokratiajärjestelmän ylläpito ja kehittäminen

**Seuranta:** kiinteistövirasto/asunto-osasto, Helsingin kaupungin asunnot Oy, tietokeskus

9. Asuntorakentamisen, rakentamisen toteutustapojen ja rakennusmateriaalien käytön monipuolistuminen. Vuosiseurannassa kuvataan tavoitteen edistämiseksi tehtyjä toimenpiteitä ja toteutettuja hankkeita.

**Seuranta:** talous- ja suunnittelukeskus/ kehittämisosasto

10. Autottomien ja vähäautoisten hankkeiden toteutuminen ja asuintalojen autopaikkojen kustannusten kohdentuminen autopaikkojen käyttäjille.

- joustavuus autopaikkamäärien laskentaohjeissa
- pilottihankkeiden seuranta Helsingissä ja muissa kaupungeissa

**Seuranta:** kaupunkisuunnitteluvirasto, Asuntotuotantotoimisto, talous- ja suunnittelukeskus/ kehittämisosasto

11. Asuntotuotannon kohdentuminen erilaisille väestöryhmille

- erityisryhmien asuntotuotanto
- pienten kotitalouksien ja lapsiperheiden asumisvaihtoehdot

**Seuranta:** talous- ja suunnittelukeskus/ kehittämisosasto, sosiaalivirasto



10.4.2012

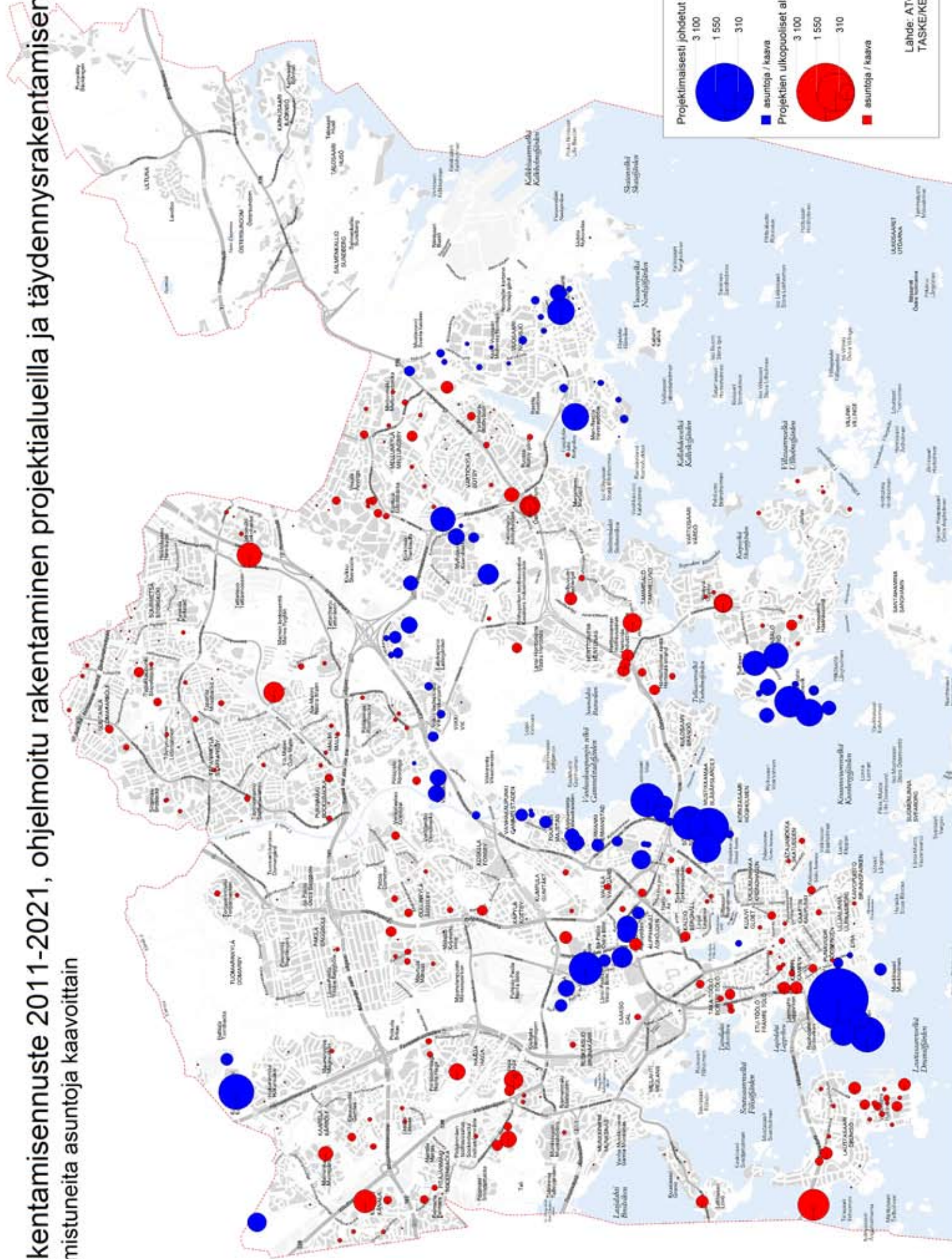
## Liite 3. Hallinta- ja rahoitusmuodot

Valtion tukema aravuokratuotanto	Valtion tukemat aravuokra-asunnot	<ul style="list-style-type: none"><li>- korkotukilain (Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta 604/2001) nojalla rakennettavat asunnot, ml. opiskelija- ja nuorisoasunnot<ul style="list-style-type: none"><li>o valtion korkotuki sekä käyttö- ja luovutusrajoitukset</li><li>o asukasvalintaan liittyvä säädökset, omakustannusperusteinen vuokranmääräytyminen sekä velvollisuus pitää asunnot laina-ajan vuokratyössä.</li><li>o erityisryhmien kohteiden rakentamiseksi valtion investointiavustus, jonka suuruus vaihtelee 10–50 prosenttiin kohderyhmästä ja hankkeesta riippuen.</li><li>o tonttien enimmäishinnat säännelty</li></ul></li></ul>
Välimuodon asuntotuotanto	Asumisoikeusasunnot  Takauslaina- ja as.oy muotoiset vuokra-asunnot  Hitas-asunnot  Osaomistusasunnot	<ul style="list-style-type: none"><li>- asumisoikeusasunnot; vapaarahoitteisia tai korkotukilain nojalla rakennettuja, voidaan rajata senioreille</li><li>- takauslainan turvin toteutettavat vuokra-asunnot (Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksestä 856/2008)</li><li>- korkotukilain (604/2001) turvin toteutettavat asunto-osakeyhtiömuotoiset vuokra-asunnot</li><li>- hinta- ja laatusäännelty hitas-omistusasunnot<ul style="list-style-type: none"><li>o rakentamisvaiheen hitas-käsittely</li><li>o jälleenmyynnin rajoitukset</li><li>o kaupungin vuokratontti</li></ul></li><li>- osaomistusasunnot<ul style="list-style-type: none"><li>o rakennuttajien mallit</li><li>o kaupungin oma malli</li></ul></li></ul>
Sääntelemättömän vuokra- ja omistusasuntotuotanto	Sääntelemättömät vuokra- ja omistusasunnot	<ul style="list-style-type: none"><li>- vapaarahoitteiset vuokra- ja omistusasunnot<ul style="list-style-type: none"><li>o kaupungin maalta tontti myydään tai vuokrataan osto-optiolla</li></ul></li><li>- vuosina 2009–2011 rakennetut lyhyen korkotuen asunnot (Laki korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi 176/2009)</li></ul>



# Rakentamisennuste 2011-2021, ohjelmoitu rakentaminen projektialueilla ja täydennysrakentamisena

Valmistuneita asuntoja kaavoittain



**Projektimaisesti johdetut alueet**

3 100  
1 550  
310

**Projektien ulkopuoliset alueet**

3 100  
1 550  
310

■ asuntoja / kaava  
■ asuntoja / kaava



# Projektialueiden rakentamisennuste 2011-2021

