

KOTIKAUPUNKINA HELSINKI

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutus-
ohjelma

SEURANTARAPORTTI 2015

Päivitetty 2.4.2015



27.3.2015

Sisältö

JOHDANTO	3
ARVIO OHJELMAKAUDESTA 2012–2014	4
TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSIA 2014	9
VÄESTÖNKASVU JATKUU	9
ASUNTOARKKINAT JA KUNTATALOUS	10
SEUTUYHTEISTYÖ JA VALTAKUNNALLINEN ASUNTOPOLITIikka.....	13
PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ (TAVOITTEET 1–4)	16
MAANHANKINTA	16
TONTINLUOVUTUS JA LUOVUTUSMENETELMIEN KEHITTÄMINEN	16
UUDEN YLEISKAAVAN LAATIMINEN.....	18
KAAVAVARANTO JA ASEMAKAAVOITUS	20
PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO (TAVOITTEET 5–9)	22
ASUNTOTUOTANNON MÄÄRÄ	22
ARAVUOKRATUOTANTO	26
VÄLIMUODON ASUNTOTUOTANTO.....	27
SÄÄNTELEMÄTÖN ASUNTOTUOTANTO	27
KAUPUNGIN OMA ASUNTOTUOTANTO	28
HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA	29
PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET (TAVOITTEET 10–11)	32
SAAVUTETTAVUUS JA KAUPUNKIRAKENTEEEN TOIMINNALLINEN EHEYS.....	32
ASUINALUEIDEN ELINVOIMAISUUS JA TÄYDENNYSRAKENTAMINEN	33
<i>Yksityisellä ja valtion maalla tärkeä rooli täydennysrakentamisalueen asuntotuotannossa</i>	34
<i>Asuinalueiden kehittäminen</i>	34
<i>Asuinalueiden väliset erot kasvaneet</i>	35
PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA (TAVOITTEET 12–16)	37
HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNNOT OY:N HALLINNON KEHITTÄMINEN	37
ASUNTOKANNAN KEHITTÄMINEN JA ELINKAARIASUMISEN MAHDOLLISTAMINEN.....	37
KAUPUNGIN VUOKRA-ASUNTOJEN KYSYNTÄ	38
ASUKASTYYTYVÄISYYS KAUPUNGIN ASUNNOISSA	39
ASUNTORAKENTAMISEN KEHITTÄMINEN	40
<i>Kehittyvä Kerrostalo -ohjelma</i>	40
<i>Helsinki-kerrostalo</i>	41
<i>Ryhmärakennuttamisen edistäminen</i>	42
ENERGIATEHOKKUUS.....	42
ASUMISEN PYSÄKÖINTIRATKAISUT	43
PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE (TAVOITTEET 17–19)	45
OPISKELIJA- JA NUORISOASUNNOT	45
ERITYISRYHMIEN ASUMINEN	45
ASUMISNEUVOJATOIMINTA	46
LIITE 1. HELSINGIN SEUDUN ASUNTOTUOTANTO 2011–2014	47
LIITE 2. HELSINGIN SEUDUN VALTION TUKEMA VUOKRA-ASUNTOTUOTANTO 2011–2014...	48
LIITE 3. KAUPUNGIN ALUERAKENTAMISKOHTEET	49



27.3.2015

KOTIKAUPUNKINA HELSINKI -OHJELMAN KESKEISET MITTARIT

Taulukko 1. Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman keskeiset mittarit ohjelmakaudella 2012–2014.

	Tavoite/vuosi	2012	2013	2014	Toteutunut/kausi
Uudet tontinvaraukset (kem²)	325 000	403 000	39 200	546 000	101 %
Asemakaavoitus (kem²)	450 000/500 000	387 000	460 000	559 000	97 %
Asuntotuotanto valmistunut	5 000/5 500	5 175	4 687	4 050	87 %
Asuntotuotanto alkanut	5 000/5 500	4 258	3 582	3 497	71 %
Aravuokratuotanto valmistunut	1 000/1 100	658	706	736	66 %
Aravuokratuotanto alkanut	1 000/1 100	787	436	99	41 %
<i>Erityisryhmien asunnot valmistunut *</i>	250	223	167	155	73 %
<i>Erityisryhmien asunnot alkanut *</i>	250	49	145	14	28 %
Välimuodon tuotanto valmistunut	2 000/2 200	1 424	1 268	1 267	62 %
Välimuodon tuotanto alkanut	2 000/2 200	1 234	1 202	764	50 %
<i>Opiskelija- ja nuorisoasunnot valmistunut</i>	300	604	230	245	120 %
<i>Opiskelija- ja nuorisoasunnot alkanut</i>	300	248	240	52	60 %
Sääntelemätön tuotanto valmistunut	2 000/2 200	3 093	2 713	2 047	123 %
Sääntelemätön tuotanto alkanut	2 000/2 200	2 237	1 944	2 634	103 %
Kaupungin oma tuotanto valmistunut **	1 500	787	1 053	1 020	64 %
Kaupungin oma tuotanto alkanut **	1 500	1 178	791	444	54 %
Täydennysrakentamisena valmistuneet asunnot	noin 30 %	45 %	46 %	47 %	

Osa tavoitteista nostettiin vuodelle 2013. Nämä vaihtuneet tavoitteet on ilmaistu esittämällä ensin vuoden 2012 tavoite ja sitten vuosien 2013 ja 2014 tavoite kauttaviiva välissä.

Toteutuma on laskettu laskemalla vuosituotannon keskiarvo jaettuna vuositavoitteiden keskiarvolla. Näin laskettuna toteutuma ottaa huomioon vaihtuneet tavoitteet 2013.

Asuntotuotantoluvut on ilmaistu asuntoina.

* Luku ilmaisee todellisen asuntopaikkamäärän. Virallisessa rakennusvalvonnan rekisterissä eivät näy asuntoloiden muuntohankkeina tai ryhmäkotiasuntoina toteutettujen asuntojen määrät.

** Kaupungin oma tuotanto sisältyy asuntotuotantoon.



27.3.2015

JOHDANTO

Kotikaupunkina Helsinki -ohjelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa syyskuussa 2012. Ohjelman tavoitteiden toteutumista on seurattu vuosittain. Vuonna 2013 valmistui seurantaraportti vuodesta 2012 ja vuonna 2014 seurantaraportti vuodesta 2013. Seurantaraportti 2015 vuodesta 2014 on samalla arvio tavoitteiden toteutumisesta koko ohjelmakaudella.

Seurantaraportti 2015 koostuu toimintaympäristön kuvauksesta sekä seuranta- ja arviointitiedoista, jotka esitellään ohjelman viiden päämäärän mukaisesti: maankäyttö, asuntotuotanto, asuinalueet, asuntokanta ja asukasrakenne. Alussa on tiivistetty arvio yhteenvetona koko ohjelman toteutumista. Ohjelman toteutumista arvioidessa tulee ottaa huomioon sekä toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset että asuntotuotannon ja asuntopoliittisten toimenpiteiden vaikutusten pitkä aikajänne.

Seurantaraportin 2015 valtuustokäsittely käynnistää uuden ohjelman valmistelun. Uuden ohjelman luonnos lähtee lausuntokierrokselle kaupungin lautakunnille ja yhteistyötahoille syksyllä 2015. Valtuuston hyväksyttäväksi uusi AM-ohjelma on tarkoitus tuoda keväällä 2016.

Kaupungin oman ohjelman rinnalla on toteutettu valtion ja Helsingin seudun kuntien vuonna 2012 solmimaa MAL-aiesopimusta ja toteutumista seurattu vuosittain. Ohjelmakauden aikana on valmisteltu myös Helsingin seudun yhteinen maankäyttösuunnitelma 2050, asuntostrategia 2025 sekä Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma (HLJ 2015). Uusi MAL-aiesopimus valmistellaan vuoden 2015 aikana.

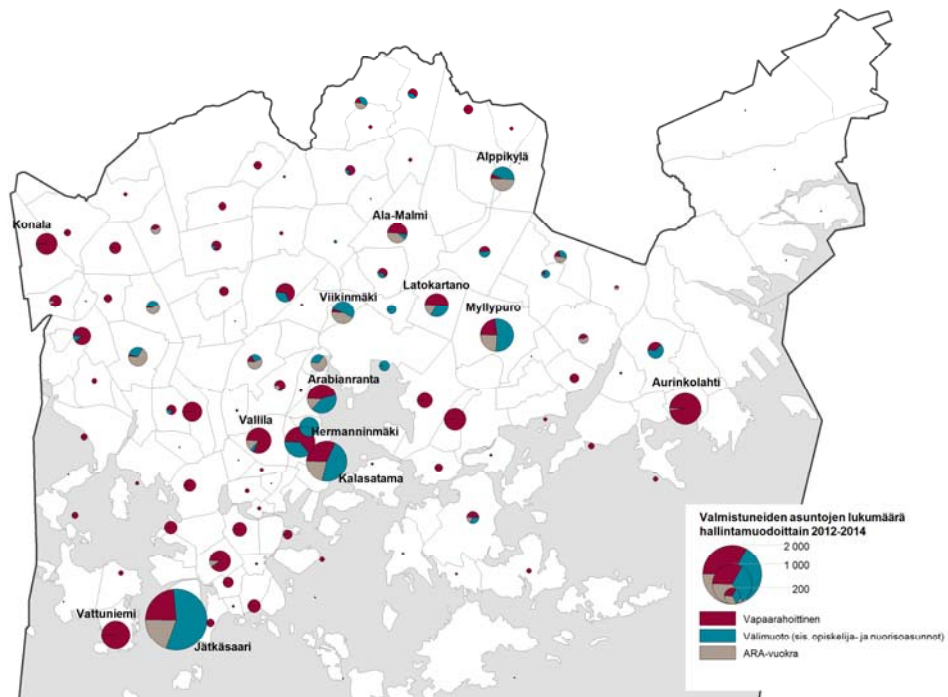
27.3.2015

ARVIO OHJELMAKAUDESTA 2012–2014

Syyskuussa 2012 hyväksytyssä Kotikaupunkina Helsinki -toteutusohjelmassa määriteltiin viisi asunto- ja maapoliittista päämäärää sekä 19 tavoitetta.

Ohjelmakausi 2012–2014 käynnistyi myönteisissä merkeissä, kun vuonna 2012 valmistui asuntoja yli haastavana pidetyn 5 000 asunnon tavoitteen. Kaupungin strategiaohjelman yhteydessä vuonna 2013 tavoitetta nostettiin 5 500 asuntoon. Vuonna 2013 jäätin kuitenkin noin 4 700 asuntoon ja vuonna 2014 valmistui 4 050 asuntoa. Haastava suhdanne- ja tilanne on vaikuttanut asuntorakentamiseen ja asuntomarkkinoihin koko maassa.

Keskeisistä tavoitteista parhaiten toteutuivat tontinvaraukset, uusien asemakaavojen määrä ja sääntelemättömän asuntotuotannon määrä. Asuntotuotanto toteutui kaudella kokonaisuudessaan valmistuneiden asuntojen osalta 87 prosenttisesti ja alkaneiden asuntojen osalta 71 prosenttisesti. Eniten tavoitteista jäätin valtion tukeman ja kaupungin oman tuotannon osalta. Tuotannosta liki puolet toteutui täydennysrakentamisalueella.



Kartta 1. Valmistunut asuntotuotanto hallintamuodoittain vuosina 2012–2014. Kyseisen jakson hallintamuotojakauma ei vastaa ko. alueen nykyistä jakaumaa ja rakenne muuttuu täydennysrakentamisen myötä. Lähteet: kaupunginkanslia /asuntotuotantorekisteri ja Facta-kuntarekisteri. Kartta: Riikka Henriksson.



27.3.2015

Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman täytäntöönpanopäätöksessä (29.10.2012) on todettu, että asuntotuotannon sujuvoittamiseen ja erityisryhmien asumiseen liittyen tulee perustaa erilliset työryhmät ylihallintokuntaisen yhteistyön lisäämiseksi ja kehittämisehdotusten tekemiseksi. Lisäksi kaupungin strategiaohjelman ja toiminnan kehittämisen näkökulmasta on ollut tarkoituksenmukaista perustaa hallintokuntien välisiä työryhmiä. Vuoden 2014 seurantaraportin yhteydessä tuotiin tiedoksi seuraavat asiakirjat:

- Asuntotuotantoprosessin sujuvoittamistyöryhmä
- Erityisryhmien asumisen selvitystyöryhmä
- Asunnottomuustyöryhmä
- Kriisimajoitustyöryhmä
- Hitas-järjestelmän tavoitteiden toteutumista koskeva selvitys
- Selvitys kumppanuuskaavoituksen kokemuksista
- Ryhmärakennuttamishankkeille tarjottavia kaupungin neuvontapalveluita koskeva selvitys
- Selvitys yleisten rakennusten tonttien muuttamismahdollisuuksista asuntorakentamiseen

Ohjelmaan liittyen vuoden 2015 aikana tehdään uusia lisäselvityksiä, joiden tulokset huomioidaan seuraavaa ohjelmaa laadittaessa. Näitä selvityksiä ovat rakennusmarkkinoiden toimivuuden arvioiminen suhteessa toteutusohjelmaan ja sen tavoitteiden toteuttamiseen, kaupungin oman asunto-omaisuuden hallinnan ja omistajaohjauksen kehittäminen, yksinasuvien tilanteen kartoittaminen sekä väestörakenne- ja muuttoliiketarkastelu merkittävien täydennysrakentamiskohteiden osalta.

Asuntotuotantoprosessin sujuvoittamistyöryhmä perustettiin AM-ohjelman täytäntöönpanopäätöksen mukaisesti. Työryhmä teki yhteensä 18 toimenpide-ehdotusta. Toimenpide-ehdotuksia on lähdetty työstämään kaupungilla monin eri tavoin. Kaavahankkeiden kick off -menettely uusien merkittävien kaavanhankkeiden osalta on jo muodostunut käytännöksi. Kaavamääräysten osalta kaupunkisuunnitteluvirasto on rakentamassa kaavamääräyspankkia ja on pilotoinut hanketta Jätkäsaaren Saukonlaiturin kaavahankkeen yhteydessä. Kumppanuuskaavoituksessa on edelleen kehitetty menettelytapoja. Kaavoituksen kustannusvaikuttavuuteen on kiinnitetty aiempaa enemmän huomiota ja pyritty arvioimaan kaavojen tuottamia kustannuksia kaupungille ja kustannusten vaikutusta asuntojen hintatasoon. Kerrostaloalueilla sovellettava yhteistilaohje on päivitetty. Liikenne- ja katusuunnitelmien yhteensovittamisen haasteita on käsitelty ja edistetty mm. liikennehankkeiden johtoryhmässä. Työmaalogistinen suunnittelu on tehostunut ja työmaiden aloituskokouskäytännöt ovat jännevöittäneet toimintaa. Esirakentamisprosessin koordinoitua varten on perustettu erillinen yhteistyöryhmä. Tontinluovutusten laatu- ja hintakilpailujen toimin-



27.3.2015

takäytäntöjä on mallinnettu ja kevennetty. Rakennuslupien sähköinen käsittely on otettu käyttöön. Täydennysrakentamisalueiden pysäköinnin osalta valmistuu selvitys keväällä 2015. Helsinki-kerrostalokonseptia on työstetty eteenpäin rakennusvalvontaviraston johdolla.

Erityisryhmien asumiseen, asunnottomuuden vähentämiseen ja kriisimajoituksen järjestämiseen liittyviä selvityksiä on tarkoituksenmukaista tarkastella kokonaisuutena. Pitkäaikaisasunnottomien hanke on edennyt aiesoimuskaudella 2012–2015 siten, että 750 asunnon tavoitteesta on nyt toteutunut 705. Lisäksi kohderyhmälle on sopimuksen mukaan varattu tilapäiseen käyttöön 114 asuntoa. Ohjelmakaudella on jatkettu kehitysvammaisten laitospurkuun keskittyvää ASU-hankkeen toteuttamista. Hanketta tullaan jatkamaan vielä vuosien ajan, jotta laitospurku toteutuu. Kriisimajoituksen haasteita on selvitetty erillisen työryhmän toimesta ja työryhmän ehdottamiin toimenpiteisiin on ryhdytty. Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskus on työstänyt kriisimajoituksen kilpailuttamista eteenpäin vuoden 2014 aikana ja alkuvuodesta 2015 on tarkoitus käynnistää kilpailutus.

AM-ohjelman täytäntöönpanopäätöksen mukainen selvitys Hitas-järjestelmän tavoitteiden toteutumisesta tehtiin vuonna 2013. Selvitystyössä käytiin läpi Hitas-järjestelmän alkuperäiset tavoitteet ja järjestelmään tehdyt keskeiset muutokset sekä kuvattiin järjestelmän nykytilaa asuntokannan ja asuntotuotannon kautta. Lisäksi arvioitiin Hitas-asuntojen hintatasoa ja kohdentumista erilaisille kotitalouksille. Hitas-järjestelmän tavoitteena on ollut tuottaa erityisesti perheille ja työssäkäyville soveltuvia kohtuuhintaisia ja laadukkaita omistusasuntoja, joiden hinnat vastaavat niiden rakentamiskustannuksia.

Selvitystyössä ehdotettiin Hitas-järjestelmän edelleen kehittämistä mm. laatimalla uudistuotantokohteiden ostajien arvontasäännöt niin, että niissä olisi selkeä määräys noudattaa tontin maanvuokrausehtoja, joissa edellytetään, että asunnon ostaja sitoutuisi muuttamaan itse kohteeseen ja myös, että kohteet ensisijaisesti suunnattaisiin lapsiperheille. Tarkoituksena on rajoittaa myös useamman Hitas-kohteen omistamista samanaikaisesti. Asuntojen kohtuuhintaisuuden edistämiseksi ehdotettiin, että Hitas-tontteja voitaisiin luovuttaa enemmän sidotuilla hintapuitteilla ja kehittää edelleen rakennuttajakulukorvausta. Maaliskuussa 2015 kaupunginhallitus edellytti lisäksi, että tehdään Hitas-järjestelmän vaihtoehtoista selvitys ja sisällytetään esitykset AM-ohjelmaan.

Kaupunkisuunnitteluviraston johdolla laadittiin vuonna 2013 selvitys kumppanuuskaavoituksen kokemuksista Helsingissä. Kokemusta rakentamisvaiheeseen edenneistä kumppanuuskaavoitushankkeista on Helsingissä toistaiseksi hyvin vähän. Selvitys sisältää kuvauksen viime vuosina toteutetuista ja meneillään olevista kumppanuuskaavoitushankkeista sekä niiden hyödyistä ja haasteista.



27.3.2015

Asuntotuotantokaavojen pohjaksi teetetään usein viitesuunnitelmia esimerkiksi kaupunkikuvallisista syistä. Varsinainen kumppanuuskaavoitus voidaan aloittaa jo ennen tonttien luovuttamista, jolloin kumppanilla on laajat mahdollisuudet vaikuttaa suunnitelmaan. Yhteistyöprosessi voidaan toteuttaa myös asemakaavoituksen alettua siten, että tontinluovutusehdoissa veloitetaan toimija kaavoitusprosessiyhteistyöhön. Kumppanuuskaavoituksen suurimpana hyötynä voidaan pitää suunnitteluprosessin nopeutumista, kun yhteistyötahot ovat mukana alusta alkaen ja kaava-, rakennus- ja infrastruktuurisuunnitelmia voidaan valmistella yhtä aikaa. Kumppanuuskaavoituksessa voidaan ennakoida ongelmia ja etsiä niihin ratkaisuja ajoissa. Prosessi antaa myös mahdollisuuden kiinnittää huomiota rakentamisen kokonaiskustannusten hallintaan. Kumppanuuskaavoitusta ei kuitenkaan kannata toteuttaa alueilla, joilla alueen rakentamisen viivästyminen asemakaavasta tehtävien valitusten tai muiden syiden perusteella on todennäköistä.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto ja kaupunkisuunnitteluvirasto tekevät parhaillaan kumppanuuskaavoitukseen perustuvaa suunnitteluyhteistyötä eri puolilla Helsinkiä. Esimerkiksi Kalasataman Capellan puistotien kortteleiden kaavoitus pohjautuu arkkitehtuurikutsukilpailuun. Hanke eteni vuoden 2013 aikana kaavaehdotusvaiheeseen, ja alustavan aikataulun mukaan rakentaminen alkaa vuonna 2016. Asuntoja kahteen kortteliin on suunnitteilla yhteensä yli 300, ja kortteleihin rakennetaan Hitas- ja asumisoikeusasuntoja sekä kaupungin aravuokra-asuntoja.

Vuonna 2014 kumppanuuskaavoitukselle varattiin kuusi tonttia tai laajempaa aluetta. Tontit sijaitsevat Oulunkylässä, Pukinmäessä, Herttoniemessä, Konalassa, Viikissä ja Haagassa. Vuonna 2013 kumppanuuskaavoitukselle varattiin yksi tontti Jätkäsaaresta. Vuonna 2012 varattiin yhteensä kolme aluetta, Sörnäisistä (ns. Capellan korttelit), Länsisatamasta (Atlantinkaaren alue) ja Vuosaaresta.

Ryhmärakennuttamishankkeille tarjottavia kaupungin neuvontapalveluita koskevan selvityksen mukaan kaupunki tukee ja neuvoo ryhmärakennuttamishankkeita eri virastojen toimesta monin eri tavoin eikä erilliselle uudelle neuvontapalvelulle nähty tarvetta. Tontinluovutusvaiheessa kiinteistöviraston tonttiosasto neuvoo rakennuttajia sekä tapauskohtaisesti että erilaisissa tilaisuuksissa. Rakennuslupavaiheessa pyritään rakennusvalvontaviraston osalta ennakoivaan lupakäsittelyyn, jotta varsinainen lupaprosessi olisi mahdollisimman sujuva. Kaupunki on laatinut myös yksityisten toimijoiden internet-sivuston, joka sisältää sekä periaatteita että sopimusmalleja.

Yleisten rakennusten tonttien (Y-tontit) muuttamismahdollisuuksia asuntorakentamiseen kartoitettiin vuonna 2013. Selvitys antoi hyvän



27.3.2015

kokonaiskuvan Y-tonttien tilanteesta, vaikka asuntorakentamismahdollisuudet ovat pienet. Kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksessä 2014 todettiin, että täydennysrakentamisen alueellisen tarkastelujen yhteydessä kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginkanslian tulee arvioida Y-tonttien nykyisen käytön tarkoituksenmukaisuus ja lisärakentamismahdollisuudet. Yhä useampien täydennysrakentamisalueen julkisten palvelujen rakennusten tullessa peruskorjausikään olisi tärkeää laatia tarkasteluja täydennysrakentamismahdollisuuksista. Tarkasteluissa tulisi ottaa huomioon mahdollisuudet järjestellä tarvittavia palveluita uudella tavalla alueen yleisissä rakennuksissa, jotta voidaan löytää tilaa täydennysrakentamiselle. Yleisten rakennusten tonttien sijaintia suhteessa väestön tuleviin painopisteisiin sekä korjausrakentamisen pitkän tähtäimen ennakkointia tulisi selvittää.



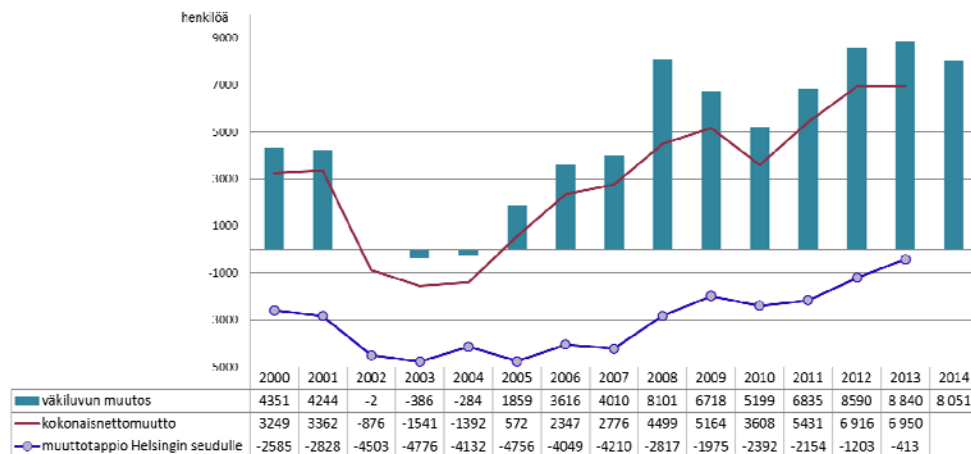
27.3.2015

TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSIA 2014

Väestönkasvu jatkuu

Vuonna 2014 Helsingin väestönkasvu jatkui edellisvuosien suuntaisesti. Väestö kasvoi hieman edellisvuosia enemmän, 8 051 henkilöllä (kuva 1). Vuosina 2012–2014 Helsingin väkiluku on kasvanut tasaisesti lähes 1,4 prosentin vuosivauhtia. Väestön määrä 31.12.2014 oli Tilastokeskuksen mukaan 620 715. Vuoden 2014 aikana väestö kasvoi ennakkotietojen mukaan eniten Jätkäsaarella (1 406), Myllypurossa (666), Käpylässä (362), Vallilassa (358) ja Kalasatamassa (323).

Helsingin väestö kasvoi edelleen voimakkaan tulomuuton ansiosta. Viime vuosien väestönkasvun merkittävä osatekijä on muuttotappion hiipuminen Helsingin seudun muihin kuntiin. Helsingin kaupungin asuntopolitiikan tavoitteena on jo pitkään ollut asuntotarjonnan monipuolistaminen, jotta helsinkiläisille kotitalouksille olisi tarjolla erilaisia asumisvaihtoehtoja. Suhdanteesta johtuen kotitaloudet ovat saattaneet siirtää muuttopäätöksiään. Toisaalta myös asumisen preferenssit kuten urbaanin asumisen trendi ovat saattaneet vaikuttaa vähentyneeseen muuttotappioon Helsingin seudun sisällä.



Kuva 1. Helsingin väkiluvun muutos vuosina 2000–2014. Lähde: Tilastokeskus ja Helsingin kaupungin tietokeskus.



27.3.2015

Asuntomarkkinat ja kuntatalous

Elinkeinoelämän suhdannenäkymät vuoden 2015 keväälle ovat vaatimattomat. Suhdannekehityksestä odotetaan välttävää. Rakennusalan yrityksistä 12 prosenttia odotti paranevia suhdanteita ja 33 prosenttia odotti heikennystä alkuvuodelle. Rakentamisen kustannusten arvioidaan nousevan ja kannattavuuden arvioidaan heikkenevän. 60 prosenttia rakennusalasta koki riittämättömän kysynnän merkittävimmäksi toiminnan esteeksi sekä seitsemän prosenttia alan vastaajista koki myös rahoitusvaikeudet merkittäväksi toiminnan esteeksi. Kuitenkin Uudenmaan teollisuuden ja rakentamisen suhdannekuva on jonkin verran koko maan keskiarvoa valoisampi. Yleisestä suhdannetilanteesta huolimatta Helsingissä on käynnistymässä merkittäviä investointeja, kuten Kalasataman ja Pasilan keskusten rakentaminen.

Vuonna 2014 vuokrat nousivat koko maassa asuntojen hintoja nopeammin. Tämä johtuu eritoten epävarmuudesta työllisyyskehityksessä. Myös pankit ovat kiristäneet luototusehtojaan uusien vakavaraisuussäännösten myötä. Vanhojen osakeasuntojen hinnat kääntyivät laskuun vuoden 2014 kolmannella vuosineljänneksellä (kuva 2). Koko maassa hinnat laskivat 0,7 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 1,3 prosenttia. Vuoden 2013 vastaavaan ajankohtaan nähden hinnat laskivat koko maassa prosentin ja pääkaupunkiseudulla 0,8 prosenttia. Samaan aikaan uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,8 prosenttia kun taas pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,5 prosenttia. Vuoden 2013 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien osakeasuntojen hinnat nousivat koko maassa 0,5 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 1,0 prosenttia.

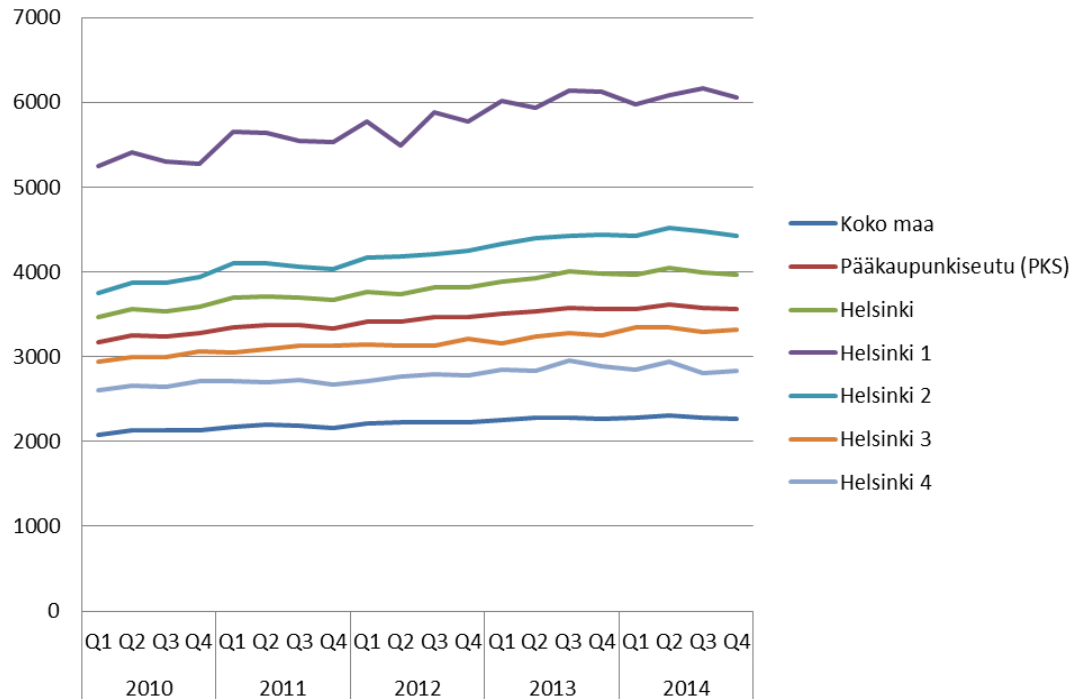
Vanhojen osakeasuntojen hinnat jatkoivat laskua vuoden 2014 neljännellä vuosineljänneksellä. Koko maassa laskua tuli 0,4 prosenttia verrattuna edelliseen vuosineljännekseen. Vuoden 2013 vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat laskivat koko maassa prosentin ja pääkaupunkiseudulla 0,5 prosenttia. Loka-joulukuussa vanhan osakehuoneiston hinta oli keskimäärin 2 262 €/m² koko maassa ja 3 556 €/m² pääkaupunkiseudulla. Koko vuonna 2014 vanhojen kerros- ja rivitalojen hinnat laskivat 0,6 prosenttia edellisestä vuodesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat edellisestä vuodesta 0,2 prosenttia.

Myös uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat kääntyivät laskuun koko maan tasolla, verrattuna edelliseen neljännekseen laskua kertyi 0,6 prosenttia koko maan tasolla. Pääkaupunkiseudulla hinnat jatkoivat nousua, 1,2 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Vuoden 2013 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien osakeasuntojen hinnat nousivat kuitenkin 1,4 prosenttia koko maan tasolla. Pääkaupunkiseudulla vastaava nousu oli 4,9 prosenttia. Uusien osakeasuntojen hinta oli koko



27.3.2015

maassa keskimäärin 3 495 €/m², pääkaupunkiseudulla 4 781 €/m² ja muualla maassa 3 032 €/m².

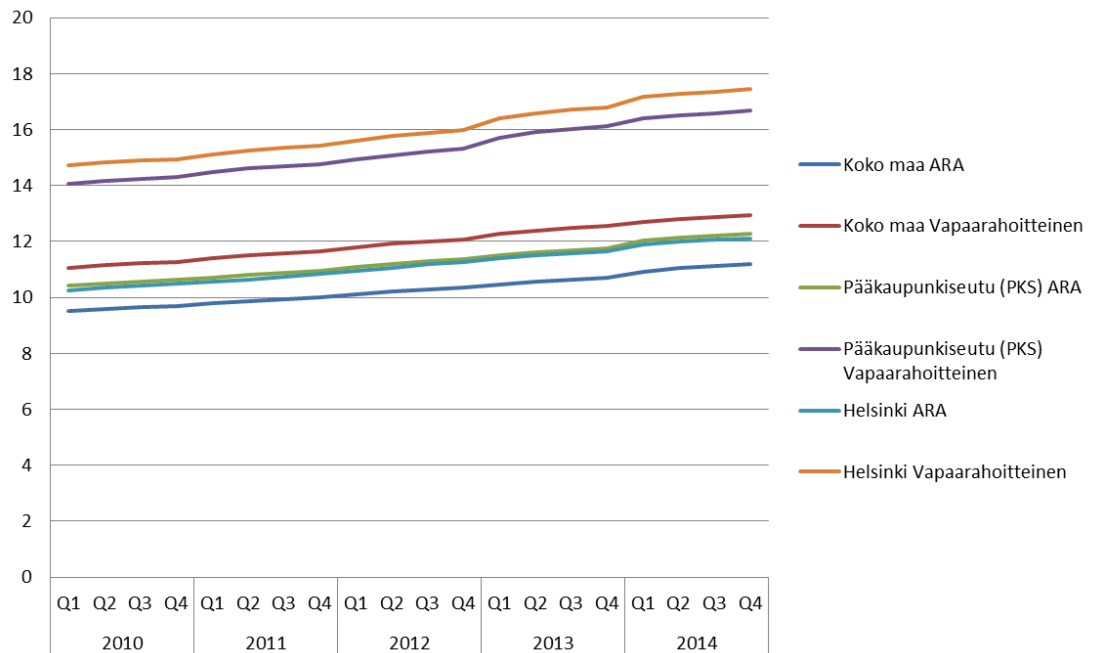


Kuva 2. Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys (€/m²) alueittain 2010–2014. Lähde: Tilastokeskus.

Vuoden 2014 neljännellä neljänneksellä vuokrien vuosinousu oli 3,5 prosenttia. Koko maassa vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat keskimäärin 3 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteiset vuokrat nousivat 3,2 prosenttia. Edelliseen vuosineljännekseen verrattuna vapaarahoitteiset vuokrat nousivat 0,6 prosenttia ja aravuokra-asuntojen vuokrat 0,5 prosenttia koko maassa. Helsingin vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokra oli vuoden viimeisellä neljänneksellä 17,45 €/m², mikä on noin 19 prosenttia korkeampi kuin Espoossa ja Vantaalla ja 42 prosenttia korkeampi kuin kehyskunnissa (kuva 3).



27.3.2015



Kuva 3. Asuntojen vuokrat (€/m²) alueittain 2010–2014. Lähde: Tilastokeskus.

Vuonna 2014 kunnallisveroa kertyi Helsingin kaupungille tilinpäätöksen mukaan 2 435,1 miljoonaa euroa veroprosentin ollessa 18,5. Talousarviosta jäätiiin 10,9 miljoonaa euroa ja edellisen vuoden toteumasta 7 miljoonaa euroa eli -0,3 prosenttia. Palkkasumman kasvu toteutui vuonna 2014 matalana, ollen arviolta 0,9 prosenttia. Tuloista sekä veroista tehtävien vähennysten taso kasvoi.

Kaupungin vuoden 2014 tulokseen sisältyy Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helsingin Satama -liikelaitoksen yhtiöittämisistä aiheutuva 1 056 miljoonan euron suuruinen kirjanpidollinen tulosta parantava vaikutus. Yhtiöittämisten toteutustavasta johtuen yhtiöittämisistä ei aiheutunut merkittävää rahavirtaa eikä niillä näin ollen ollut vaikutusta kaupungin rahoitukselliseen asemaan vuonna 2014.

Helsingin työttömyysaste oli työ- ja elinkeinoministeriön tietojen mukaan joulukuun 2014 lopussa 11,9 prosenttia. Nousua vuoden takaiseen kertyi 1,6 prosenttiyksikköä. Myös Helsingin seudulla työttömyys nousi 9,5 prosentista 11 prosenttiin samalla aikavälillä. Pitkäaikaistyöttömien (yli vuoden työttömänä olleiden) määrä kasvoi 47 prosenttia vuodentakaisesta. Alle 25-vuotiaiden työttömien määrä kasvoi 27 prosenttia vuodentakaisesta. Tilastokeskuksen mukaan työttömyysaste oli 8,8 prosenttia joulukuussa 2014 eli 0,9 prosenttiyksikköä suurempi kuin vuotta aiemmin.



27.3.2015

Seutuyhteistyö ja valtakunnallinen asuntopolitiikka

Helsingin seudulla ovat tällä hetkellä voimassa sekä kesäkuussa 2012 allekirjoitettu MAL-aiesopimus vuosille 2012–2015 että syksyllä 2014 hyväksytty valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen sopimus suurten infrahankkeiden tukemiseksi ja asumisen edistämiseksi. Jälkimmäinen sopimus täydentää aiempaa aiesopimusta ja sen tarkoituksena on luoda perusta vuosille 2016–2019 ajoittuvalle MAL-aiesopimukselle. Sopimuksen mukaisesti kunnat sitoutuvat kaavoittamaan pääkaupunkiseudulla 25 prosenttia enemmän asuntokaavoja kuin vuosien 2012–2015 sopimukseen on sisällytetty. Valtio sitoutui osaltaan alueen merkittäviin infrahankkeisiin, erityisesti metron jatkamiseen Matinkylästä Kivenlahteen, Pisara-rataan ja Helsinki-Riihimäki-rataosan kapasiteetin kasvattamiseen. Sopimuksessa on sovittu, että valtio pyrkii lopettamaan toimintonsa Malmin lentokentällä vuoden 2016 aikana, mutta viimeistään 2020 mennessä, jonka jälkeen alue palautuu Helsingin kaupungin käyttöön. Jo aikaisemmin maaliskuussa 2014 valtioneuvosto teki rakennepoliittisen ohjelman yhteydessä päätöksen vetäytyä Malmin lentokentältä asuntorakentamisen edellytysten parantamiseksi. Alkuvuodesta 2015 valtio ei tehnyt päätöstä Pisara-radan rahoittamiseksi. MAL-aiesopimusta on seurattu vuosittain yhteistyössä allekirjoittaneiden tahojen kanssa. Liitteessä 1 ja 2 ovat seudun asuntotuotantoluvut.

Helsingin seudulla on kuntien ja seudullisten toimijoiden yhteistyönä valmisteltu vuosina 2012–2014 maankäyttösuunnitelma, asuntostrategia ja liikennejärjestelmäsuunnitelma. HSL:n hallitus hyväksyi Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman (HLJ 2015) maaliskuussa 2015. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050 (MASU 2050) ja Helsingin seudun asuntostrategia 2025 (Astra 2025) hyväksyttiin Helsingin seudun yhteistyökokouksessa maaliskuussa 2015. Näiden maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelma-asiakirjojen pohjalta on tarkoitus käynnistää aiesopimusneuvottelut valtion kanssa.

Helsingin kaupunki ja valtio ovat tukeneet opiskelija-asuntojen tontinvuokria avustusten muodossa. Valtio kuitenkin teki päätöksen luopua vuokratuesta vuosia 2015–2018 koskevassa julkisen talouden suunnitelmassa. Vuoden 2015 talousarviossa valtio ei ole varannut avustuksiin rahaa. Kaupungin avustus on ollut sidoksissa valtion avustuksiin ja näin ollen myöskään Helsingin kaupunki ei enää vuodesta 2015 alkaen tue opiskelija-asuntojen maanvuokria.

Kataisen hallituksen linjauksissa keskeisenä oli rakennepoliittinen uudistus (29.8.2013 rakennepoliittinen ohjelma) julkisen talouden kestävyysvajeen hoitamiseksi. Osana tätä ns. rakennepakettia valmisteltiin Helsingin seudulla metropolihallinnon muodostamista sekä erilaisia kuntien yhdistämisistä. Metropolihallintoesitystä valmisteltiin vuosina 2013–2015, mutta helmikuussa 2015 ilmeni, että Stubbin hallitus ei tule jättämään



27.3.2015

esitystä metropolihallinnosta. Valtioneuvoston käynnistämänä tehtiin erityinen kuntajakoselvitys, jonka esitys valmistui joulukuussa 2014. Kunnat ovat jättäneet lausuntonsa ja Helsingistä poiketen muut selvityksen kunnat vastustavat esitystä. Vapaaehtoisina kuntayhdistymisselvityksinä seudulla on tehty Keski-Uudenmaan kaupunkiselvitys sekä Espoon, Kirkkonummen, Kauniaisen ja Vihdin yhteinen vapaaehtoinen selvitys.

Vuoden 2015 alusta tuli voimaan asumistuki uudistus, jossa siirryttiin kokonaisvuokramalliin. Uusi laskentamalli otetaan käyttöön vähitellen kunkin kotitalouden tuen normaalina tarkistusajankohtana ja siten tässä vaiheessa ei vielä pystytä arvioimaan mallin toimivuutta. Helsingin kaupunki on eri vaiheissa korostanut asumistuen hyväksyttävien asumismenojen enimmäismäärän nostamista, koska vuokrataso on erityisesti Helsingissä huomattavasti korkeampi kuin asumistuessa hyväksytään. Korkea vuokrataso nostaa kaupungin kustannuksia kun asumismenoja joudutaan kattamaan toimeentulotuesta.

Ympäristöministeriön asettama työryhmä *Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus* teki helmikuussa 2015 ehdotuksen asumisen tukikokonaisuuden kehittämisestä. Työryhmä esittää verotuksen, verotukien ja omistusasumisen tukien osalta asuntolainojen korkovähennysoikeuden poistamista vuoteen 2019 mennessä, asuinkiinteistöjen varainsiirtoveron laskemista samalle tasolle kuin osakehuoneistokaupassa sekä ensiasunnon ostajien varainsiirtoveron poistamista. Asumistukien osalta ehdotetaan asumistuessa hyväksyttävien asumismenojen enimmäismäärän nostamista, jotta toimeentulokiriippuvuutta voidaan vähentää. Lisäksi ehdotetaan parempaa tilastointia toimeentulotuen asumismenojen osalta, uuden asumistukijärjestelmän arviointia sekä selvitystä eläkkeensaajien asumistuen ja opiskelijoiden asumislisän yhdistämisestä yleiseen asumistukeen.

Vuokra-asuntotuotannon tukemiseksi raportissa ehdotetaan korkotukilainoituksen kohdentamista kasvukeskuksiin, painopisteenä pientalokanta. Jatkossa ehdotetaan selvitettäväksi asuntojen kohdentamista vähävaraisille ja pienituloisille kotitalouksille ja erilaisia toimia korkotukituotannon lisäämiseksi. Asumisoikeustuotannon osalta työryhmä esittää, että uustuotanto kohdennetaan suurimpiin kaupunkeihin ja kehitetään asukasvalintajärjestelmää sekä rahoitusrakennetta riskienhallinnan näkökulmasta ja arvioidaan käyttövastikkeiden läpinäkyvyyttä. Erityisryhmien investointiavustusten osalta ehdotetaan kohdentamista niin, että seniori-, opiskelija- ja nuorisoasuntoihin ei jatkossa saisi avustusta. Ehdotetaan myös avustuksia koskevien ehtojen muuttamista kohdentamaan ainoastaan poikkeuksellisiin ratkaisuihin ja perustumaan asumiskustannusten kohdentumiseen. Korjausrakentamisen osalta ehdotetaan jatkettavaksi hissien jälkiasentamisen ja esteettömyysratkaisujen tukemista, mutta avustusprosentin alentamista tulisi harkita. Valtion asuntorahaston osalta ehdotetaan sen säilyttämistä itsenäisenä valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona ja sen aseman turvaamista. Työryhmä



27.3.2015

esittää selvitettäväksi rahaston käyttömahdollisuuksia lainoihin ja sijoituksiin, joilla tuettaisiin asuntorakentamista, kaupunkikehittämistä ja eheää yhdyskuntarakennetta. Näiden tuotto ohjattaisiin rahastoon.



27.3.2015

PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ (tavoitteet 1–4)

Maanhankinta

Vuoden 2014 maanhankinnan painopiste oli edelleen Östersundomin alueella. Östersundomissa jatkettiin maanhankintaa ostamalla yhteensä 71 hehtaaria kaavoittamatonta maata. Östersundomista on vuodesta 2008 lähtien hankittu yhteensä noin 530 hehtaaria maata. Näiden hankintojen myötä kaupungin omistusosuus alueella on noussut noin 49 prosenttiin.

Helsingin kaupunginvaltuusto teki 26.11.2014 päätöksen Finavia Oyj:n kanssa tehtävästä kaupasta, joka koski yhtiön omistamia kiinteistöjä, rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja niihin liittyviä liittymiä Helsinki-Malmin lentoasemalla ja sen lähialueella. Finavian ja Senaattikiinteistöjen kanssa tehdyllä kaupalla Malmin lentokentän alueelta hankittiin 18 hehtaarin maa-alue ja samalla 116 hehtaarin vuokratun maa-alueen hallintaoikeus palautuu kaupungille aikaistettuna. Kaiken kaikkiaan lentokenttätöiminnan päättyminen vapauttaa runsaat 250 hehtaaria kaupungin omistamaa maata muuhun yhdyskuntarakentamiseen.

Kaikkiaan kaupunki hankki kuluneena vuotena 106 hehtaaria maata. Maankäyttösopimusten käyttö maanhankintamuotona korostui, kun hankitusta maaomaisuudesta 15 hehtaaria perustui maankäyttökorvauksiin. Lisäksi maankäyttökorvauksina saatiin kaupungin omistukseen 51 000 kem² rakennusoikeutta, josta 13 000 kem² on käytettävissä asuinrakentamiseen.

Tontinluovutus ja luovutusmenetelmien kehittäminen

Vuoden 2014 tontinvarauskierroksella varattiin ennätysellisen suuri määrä tontteja sekä rakennuttajille ja muille rakennusalan toimijoille että erillisillä kilpailuilla luovutettavaksi. Kaikkiaan erillisellä varauskierroksella varattiin 470 000 kem² asuntorakentamisoikeutta, joka vastaa noin 5 500 asuntoa. Varatuista tonteista noin 21 prosenttia varattiin yksityisille rakennusalan toimijoille, noin 33 prosenttia kaupungin omaan tuotantoon asuntotuotantotoimistolle (Att) ja 46 prosenttia luovutettavaksi erillisillä kilpailuilla tai ilmoittautumismenettelyllä. Tontit sijaitsevat eri puolilla kaupunkia, muun muassa Kalasatamassa, Kuninkaantammassa ja Malmin Tullivuoren alueella.

Kaikkiaan asuntotontteja varattiin kaupungin maalta vuonna 2014 noin 545 000 kem², eli laskennallisesti n. 6 500 asunnon rakentamiseksi. Vuosina 2012–2014 tontteja varattiin asuntohankkeita varten kaikkiaan



27.3.2015

989 000 kem² eli keskimäärin 330 000 kem² vuodessa, mikä vastaa tontinvarauksien määrätavoitetta.

Aiemmin varattujen asuntotonttien luovutuksia – vuokrasopimuksia ja kauppoja – tehtiin vuoden 2014 aikana 233 000 kem² edestä. Näistä 56 prosenttia luovutettiin vuokraamalla ja 44 prosenttia myymällä. Vuosien 2012–2014 yhteenlaskettu luovutetun asuntorakennusoikeuden määrä on 674 000 kem².

Vuoden 2014 lopussa varattuja asuntotontteja oli noin 17 900 asunnon rakentamiseksi. Määrä vastaa likimain viiden vuoden asuntotuotantotavoitetta kaupungin maalle toteutettavan tuotannon osalta. Laskennallisten asuntomäärien mukaan laskettuna tonteista 23 prosenttia oli varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, 35 prosenttia välimuodon asuntotuotantoon ja 42 prosenttia sääntelemättömään asuntotuotantoon. Tontteja on varattu asuntotuotantotoimistolle (34 prosenttia) yksityisille rakennuttajille ja rakentajille (48 prosenttia) sekä kilpailuihin (18 prosenttia). Rakennuttajille varatuista tonteista osa on kumppanuuskaavoitushankkeita tai ryhmärakennuttamishankkeita.

Asuntotuotantotoimistolle varattiin vuoden 2014 varauskierroksella tontteja reilun 1 800 asunnon rakentamiseksi. Vuoden lopussa Att:n varauskanta oli 6 029 asuntoa tonteilla, joilla rakennustyöt eivät vielä olleet alkaneet. Näistä 53 prosenttia oli varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja 47 prosenttia välimuodon asuntotuotantoon joko Hitas-omistuksena tai asumisoikeustuotantona toteutettavaksi. Laskennallisesti nämä varaukset riittäisivät neljän vuoden tavoitteen mukaiseen asuntotuotantoon.

Taulukko 2. Uudet tontinvaraukset ja tontinluovutukset ohjelmakaudella 2012–2014.

	Tavoite	2012	2013	2014	Toteutuma
Uudet tontinvaraukset (kem ²)	325 000	403 000	39 200	546 000	101 %
Tontinluovutukset (kem ²)		249 000	192 000	233 000	

Tontinvarauksien ja -luovutuksien sujuvoittamiseksi otettiin vuonna 2013 käyttöön jatkuva tonttihaku. Yksittäiset asuntotontit, joille ei ole löytynyt toteuttajaa määräajoin järjestettävissä tonttihauissa tai -kilpailuissa, laitetaan vapaasti haettaviksi. Tällä menettelyllä tehtiin varauksia viime vuoden aikana useille tonteille mm. Alppikylästä.

Vuoden 2014 lopulla ratkaistussa Verkkosaaren eteläosan alueen rakennuttajakilpailussa käytettiin uudenlaisena tontinluovutusmuotona tavanomaisiin laatukilpailuihin nähden kevennettyä ja vuorovaikutteista tontinluovutusmenettelyä, ns. ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä. Kilpailussa tonteista kiinnostuneet toimijat toimittivat tonttien suunnittelua ja toteutusta koskevat alustavat projektisuunnitelmat, joiden perusteella valittiin jatkoneuvotteluihin osallistuvat tahot. Jatkoneuvotteluissa alustavat projektisuunnitelmat kehitettiin lopulliseen muotoonsa sekä



27.3.2015

määriteltiin neuvottelemalla tonttien luovutukseen ja toteutukseen liittyvät ehdot.

Vuoden 2014 tontinvarauskierroksella eräillä esikaupunkialueilla (mm. Malmin Tullivuoren alue) tontteja varattiin omistusasuntotuotantoon siten, että vain asuntojen ensimyyntin hinta on säännelty (ns. hintakontrolloitu asuntotuotanto). Tällöin hanke on kohteen toteuttajan kannalta verrattavissa säänneltyyn asuntotuotantoon, mutta asunnon ostajan kannalta kyse on sääntelemättömästä asuntotuotannosta, koska asuntoihin ei siis sisälly normaaliin Hitas-tuotantoon kuuluvaa jälleenmyyntihinnan sääntelyä.

Hintakontrolloidut tontit sijoittuvat alueille, joilla ei todennäköisesti ole asuntojen toteutuskustannuksiin perustuvan myyntihinnan ja alueen asuntojen markkinahinnan välillä suurta eroa. Asuntojen jälleenmyyntihinnan sääntelystä luopuminen parantanee näillä alueilla asuntojen markkinoitavuutta ja myyntiä ja edistää siten tonttien rakentamista. Ensimmäisen myyntihinnan sääntely puolestaan ehkäisee ylihinnon riskiä ensimmäisessä. Asuntojen ensimyyntin hinnan määrittelyssä sekä asuntojen myynnissä noudatetaan soveltuvin osin Hitas-tuotannon sääntöjä ja ohjeita, jolloin asuntojen ensimyyntin enimmäishinta perustuu toteutuskustannuksiin ja asuntojen myynnissä noudatetaan arvontamenettelyä.

Uuden yleiskaavan laatiminen

Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman tavoitteen mukaisesti Helsingin uuden yleiskaavan laatiminen aloitettiin vuonna 2012. Voimassa oleva vuoden 2002 yleiskaava on monelta osin vanhentunut eikä mitoitukseltaan enää vastaa asuntorakentamisen tarpeisiin pitkällä aikavälillä.

Vuonna 2013 kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi yleiskaavan vision kaavaluonnoksen pohjaksi. Kaavalla varaudutaan siihen, että Helsingissä voisi vuonna 2050 asua noin 860 000 asukasta ja Helsinkiin sijoittua noin 560 000 työpaikkaa. Tämä on otettu myös yleiskaavan mitoituksen lähtökohdaksi. Yleiskaavan tavoitteena on kehittää Helsinkiä maankäytöltään tiivistyvänä raideliikenteeseen tukeutuvana verkostokaupunkina.

Yleiskaavatyö on edennyt siten, että yleiskaavaluonnos on esitelty kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja asetettu nähtäville vuodenvaihteessa 2014–2015. Yleiskaavaehdotus varmistaa edellytykset riittävälle asuntotuotannolle ja elinkeinoelämän toiminnalle.

Aikataulusuunnitelman mukaan yleiskaavaehdotus tuodaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn vuonna 2015 ja kaupunginhallituksen sekä kaupunginvaltuuston käsittelyyn vuoden 2016 aikana.



27.3.2015

Yleiskaavaluonnoksessa on esitetty Helsingin kantakaupunki sekä yritystoiminnan keskuksena että houkuttelevan asumisen paikkana. Yleiskaavaluonnoksen arviointien mukaan yrityksille tarvitaan lisää tilaa läheltä ydinkeskustaa kaupunkituottavuuden näkökulmasta ja tarvitaan lisää asuntoja vastaamaan urbaanin kaupunkiasumisen lisääntyneeseen kysyntään. Tämän mahdollistamiseksi luonnoksessa on esitetty, että kaupunkirakennetta jakavia ja urbaanin kaupungin laajenemista estäviä moottoritiemäisiä alueita tulee muuttaa kaupunkiympäristöksi niin liikku-
misen kuin maankäytön osalta.

Kaupunkibulevardien lisäksi luonnoksessa osoitetaan merkittäviä maankäyttövarauksia Malmin lentokentälle ja sen nykyiselle lentomelualueelle. Malmin kentän vaikutusalueella varaudutaan noin 25 000 asukkaaseen. Kaupunkia tul-taisiin luonnoksen mukaan tiivistämään kaikkialla, erityisesti raideliikenteen asemien ja solmukohtien sekä merkittävien joukkoliikennepysäkkien ympäristöissä. Raideliikenteellä hyvin saavutettavat keskustat muodostaisivat keskenään verkoston ja mahdollistavat siten palvelujen hyvän saavutettavuuden.

Yleiskaavaluonnoksessa on esitetty nykyisten toimitila-alueiden kehittämistä siten, että ne soveltuvat myös tuotannon tarpeisiin. Näistä merkittävimpiä ovat Pitäjänmäki, Roihupelto-Herttoniemi ja Vuosaaren sataman yritysalue. Tattarisuon ja Tattariharjun oletetaan kehittyvän Malmin lentokentän muutoksen myötä. Luonnoksen kaavamääräyksen mukaan kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja maisemakulttuurilliset arvot tulee ottaa huomioon alueiden kehittämisessä.

Kaavaluonnoksen joukkoliikennejärjestelmän perustana on laajeneva raideliikenneverkko nopeine runkoyhteyksineen. Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn merkitys korostuu kaavaluonnoksen kasvavissa keskuksissa. Pyöräilyn laatu-käytävät muodostavat sujuvan verkoston pidemmille matkoille. Tiivistyvä joukkoliikennekaupunki luo puitteet ekologisesti kestävämmälle yhdyskunnalle. Yleiskaavakarttaan on merkitty raideliikenteen runkoverkko sekä tie- ja pääkatuverkko.

Luonteeltaan yleiskaavakartta on yleispiirteinen. Se osoittaa Helsingin ja seudun kaupunkirakenteen kannalta strategisesti tärkeimmät kehittämissuunnat ja keskeiset painopisteet. Yleiskaava on oikeusvaikutteinen. Pääkarttaan liittyvillä teemakartoilla esitetään useita yksityiskohtaisia ratkaisuja, joihin yleiskaava perustuu tai jotka antavat lisäinformaatiota.

Uusi yleiskaava on mitoittava. Mitoituksen avulla pystytään ohjaamaan kaupungin rakentumista tavoitteellisemmin, toteuttamaan asuntotuotannon määrälliset tavoitteet, mitoittamaan palveluverkkoa sekä suunnittelemaan investointeja vastaamaan kasvavan kaupungin tarpeita. Yleiskaavaehdotuksen rinnalla laadittava yleiskaavan toteuttamisohjelma määrittelee näitä tavoitteita yksityiskohtaisemmin.



27.3.2015

Helsingin, Sipoon ja Vantaan valtuustot päättivät vuoden 2010 lopulla, että Östersundomin alueelle laaditaan oikeusvaikutteinen kuntien yhteinen yleiskaava. Yleiskaava on ehdotusvaiheessa ja asetettiin nähtävälle 26.1.2015–4.3.2015 väliseksi ajaksi. Yleiskaavaehdotuksen mukaan Östersundomissa voisi vuonna 2060 olla 70 000 uutta asukasta ja 15 000–30 000 työpaikkaa.

Kaavavaranto ja asemakaavoitus

Asemakaavatavoite on vuosien 2012–2014 aikana toteutunut liki tavoitteiden mukaisesti sekä ehdotusten että lainvoimaistuneiden kaavojen osalta.

Taulukko 3. Asemakaavaehdotukset ja lainvoimaistuneet asemakaavat ohjelmakaudella 2012–2014.

	Tavoite	2012	2013	2014	Toteutunut
Asemakaavaehdotukset (kem ²)	450 000/500 000	387 000	460 000	559 000	97 %
Lainvoimaistuneet asemakaavat (kem ²)	450 000/500 000	369 000	564 000	455 000	96 %

Vuosina 2012–2014 on Facta-kuntarekisterin mukaan saanut lainvoiman reilut 160 asemakaavaa. Määrällisesti eniten kaavoja on lainvoimaistunut vuonna 2012, mutta vuosien välillä ei ole ollut suurta vaihtelua. Pääosa lainvoimaistuneista kaavoista on laadittu täydennysrakentamisalueelle. Vajaa kolmasosa lainvoimaistuneista kaavoista on sisältänyt suojelumerkintöjä. Suojelumerkintöjä sisältäneistä kaavoista lähes kaikki sijaitsevat täydennysrakentamisalueella.

HSYn laatiman SeutuRamava -aineiston perusteella tarkasteltiin vuosien 2012–2014 välillä vahvistuneiden asemakaavojen kaavayksiköitä. Aineisto on laadittu alkusyksystä 2014, joten siitä puuttuvat loppuvuodesta 2014 vahvistuneet asemakaavojen kaavayksiköt. Tarkastelussa oli mukana 1 099 kaavayksikköä ja 122 asemakaavaa. Kaavayksiköistä hie- man yli puolet (56 prosenttia) sijaitsevat täydennysrakentamisalueella.

Tarkastelluilla kaavayksiköillä on laskennallista varantoa reilut 1 100 000 kem², josta rakentamattomilla asuntotonteilla noin 550 000 kem². Tyhjiin asuntotonttien varannosta pääosa (68 prosenttia) sijaitsee projektialueilla. Projektialueiden tyhjiillä asuinkerrostalotonteilla (52 kpl) on laskennallista varantoa 270 190 kem² ja tyhjiillä pientalotonteilla (144 kpl) 113 104 kem². Täydennysrakentamisalueella tyhjiillä kerrostalotonteilla (38 kpl) on varantoa 124 625 kem² ja tyhjiillä pientalotonteilla (95 kpl) 51 696 kem².

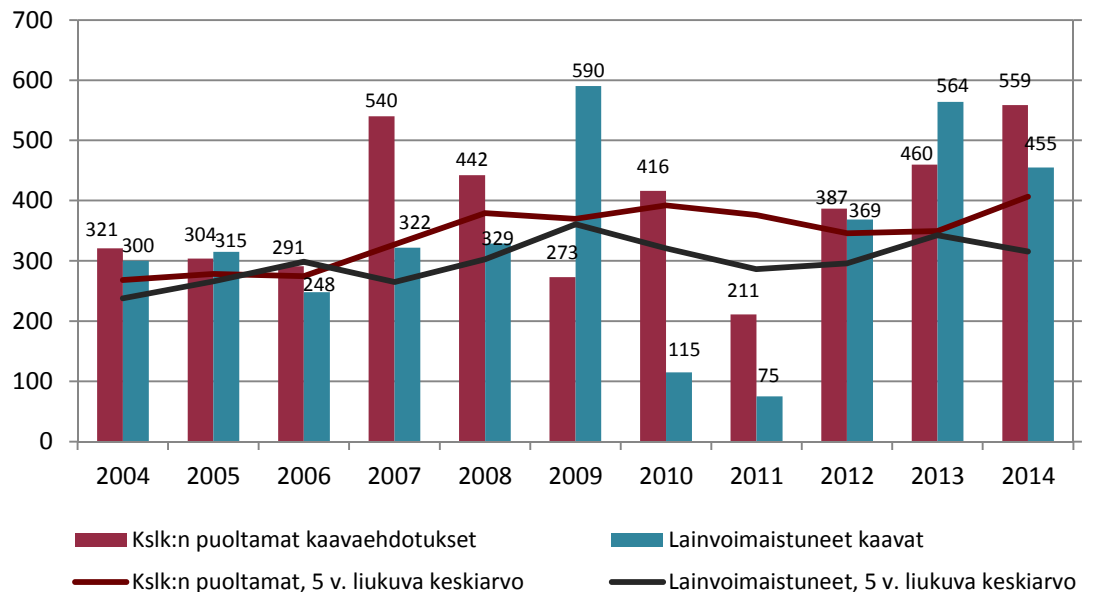
Vuonna 2014 suurimmat kaupunginvaltuuston hyväksymät projektialueiden asemakaavat olivat Jätkäsaaren Saukonlaiturin (134 700 kem²), Kalasataman Sompassaaren (119 500 kem²) sekä Kuninkaantammen keskustan asemakaavat (106 800 kem²). Täydennysrakentamisalueella vuonna 2014 lainvoiman saaneista asemakaavoista eniten asuinker-



27.3.2015

rosalaa oli Länsi-Herttoniemen Siilitien ja Kettutien asemakaavassa (29 300 kem²). Muita asuntorakentamisen kannalta merkittäviä täydennysrakentamisalueen asemakaavoja sai lainvoiman Mellunkylässä, Lautasaassa, Oulunkylässä ja Pitäjänmäessä.

Ohjelmakaudella 2012–2014 asemakaavoja on lainvoimaistunut täydennysrakentamisalueelle projektialueita enemmän, mutta projektialueiden asemakaavojen kerrosalat ovat olleet selkeästi suuremmat. Projektialueilla siis kaavoitetaan suurempia aluekokonaisuuksia kuin täydennysrakentamisalueella. Vuonna 2014 yllämainitut Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kuninkaantammen asemakaavat muodostivat lähes 65 prosenttia toteutuneesta asemakaavoituksen kerrosalamäärästä.



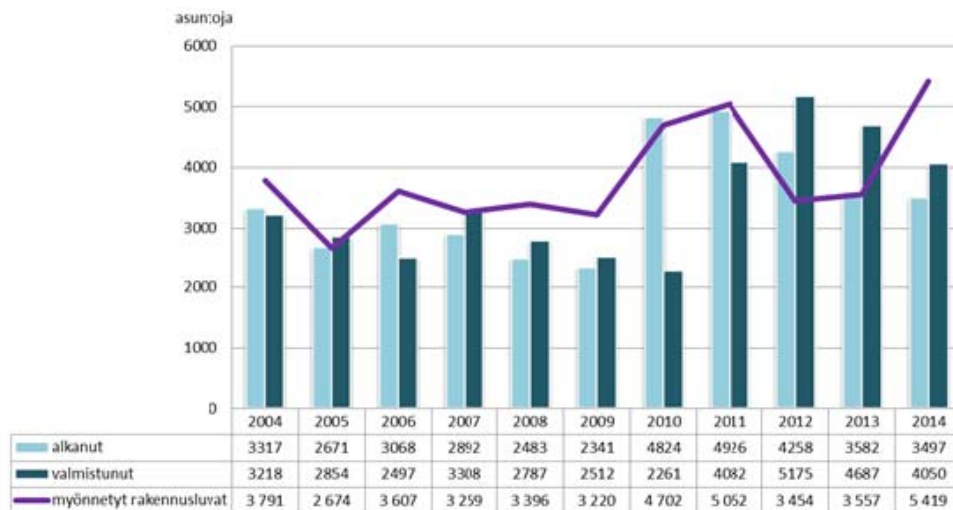
Kuva 4. Uusi asuinkerrosala (1 000 kem²) kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltamissa sekä lainvoimaistuneissa asemakaavoissa 2004–2014. Lähde: kaupunkisuunnitteluvirasto.

27.3.2015

PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO (tavoitteet 5–9)**Asuntotuotannon määrä**

Asuntotuotannon määrä on viimeisen kolmen vuoden aikana ollut lähes kaksinkertainen rakentamisen taantumavuosiin 2008–2009 verrattuna. Valmistuneiden asuntojen määrä on kuitenkin tasaisesti laskenut vuonna 2012 valmistuneesta 5 175 asunnosta. Vuonna 2014 valmistui 4 050 asuntoa, johon sisältyy uudistuotannon lisäksi käyttötarkoitusten muutoksien kautta valmistuneet 306 asuntoa sekä 65 erityisryhmille suunnattua asuntoa. Viimeksi mainittuja erityisryhmäasuntoja ei ole tilastoitu rakennusvalvonnan rekisterissä asunnoiksi.

Asuntotuotannon määrään vaikutti erityisesti vuonna 2012 lyhyellä korkotuella valmistuneet asunnot, joita rakennettiin 936. Vuonna 2013 valmistui vielä 309 lyhyen korkotuen asuntoa. Nämä asunnot kuuluvat sääntelemättömän tuotannon piiriin ja sijoittuivat suurelta osin yksityiselle maalle.



Kuva 5. Asuntotuotanto ja myönnettyt rakennusluvut Helsingissä 2004–2014. Rakennuslupatilastossa mukana käyttötarkoituksen muutokset. Lähteet: Kaupunginkanslia /asuntotuotantorekisteri ja Facta-kuntarekisteri.

Asuntoaloitusten määrä on ollut vuosina 2012–2014 selvästi valmistumista vähäisempää, joten rakenteilla on tällä hetkellä tavanomaista vähemmän asuntoja. Vuonna 2014 asuntoja lähti rakenteille 3 497, mikä on pienin määrä aloituksia 2010-luvulla. Myönnettyjen rakennuslupien määrä kuitenkin nousi vuosien 2012 ja 2013 alhaisten lukemien jälkeen



27.3.2015

ennätyskorkealle ollen 5 419 asuntoa vuonna 2014. Rakennuslupia asuntotuotantoon myönnettiin erityisesti Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan alueille.

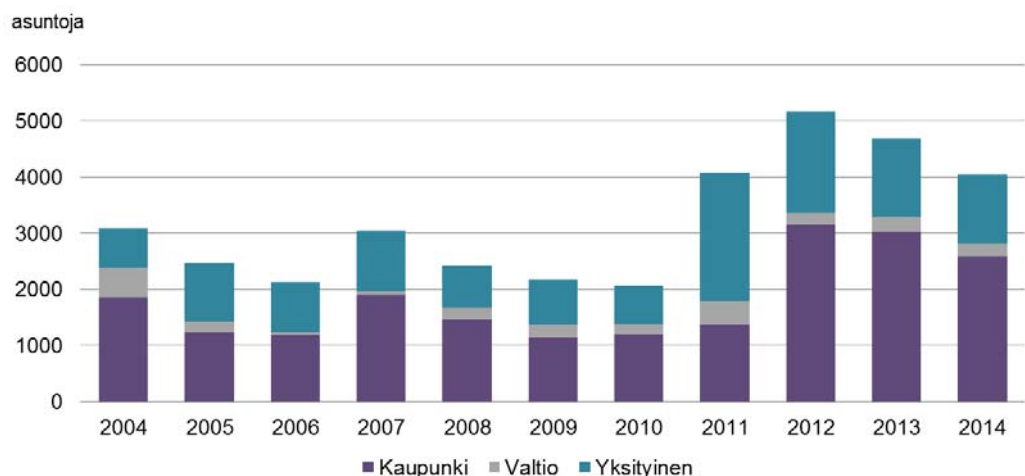
Taulukko 4. Asuntotuotannon kokonaismäärä ja rakennusluvut ohjelmakaudella 2012–2014.

	Tavoite	2012	2013	2014	Toteutunut
Valmistunut asuntotuotanto	5 000/5 500	5 175	4 687	4 050	87 %
Alkanut asuntotuotanto	5 000/5 500	4 258	3 582	3 497	71 %
Luvat	5 000/5 500	3 454	3 555	5 419	78 %

AM-ohjelman lähtökohtana on ollut rakentaa 3 600 asuntoa kaupungin maalle. Tämä tavoite on toteutunut ohjelmakaudella noin 81 prosenttisesti valmistuneiden asuntojen osalta ja 64 prosenttisesti alkaneiden osalta. Valtion maalle rakennettiin 227 asuntoa vuonna 2014. Alkaneiden määrä oli 390. Ohjelmakaudella vuosina 2012 ja 2013 valmistui 216 ja 266 asuntoa valtion maalle, alkaneiden määrä oli 300 ja 194. Yksityiselle maalle on valmistunut ohjelmakaudella 1 801 asuntoa vuonna 2012, 1 386 vuonna 2013 sekä 1 240 vuonna 2014.

Taulukko 5. Asuntotuotanto maanomistuksen mukaan ohjelmakaudella 2012–2014.

	Tavoite	2012	2013	2014	Toteutunut
Kaupungin maalle alkaneet	3 600	2 941	2 152	1 783	64 %
Kaupungin maalle valmistuneet	3 600	3 157	3 025	2 583	81 %
Yksityiselle maalle alkaneet	1 000	1 017	1 236	1 324	119 %
Yksityiselle maalle valmistuneet	1 000	1 801	1 386	1 240	148 %
Valtion maalle alkaneet	400	300	194	390	74 %
Valtion maalle valmistuneet	400	216	266	227	59 %



Kuva 6. Valmistuneet asunnot maanomistuksen mukaan 2004–2014. Lähde: Kaupunginkanslia/asuntotuotantorekisteri.

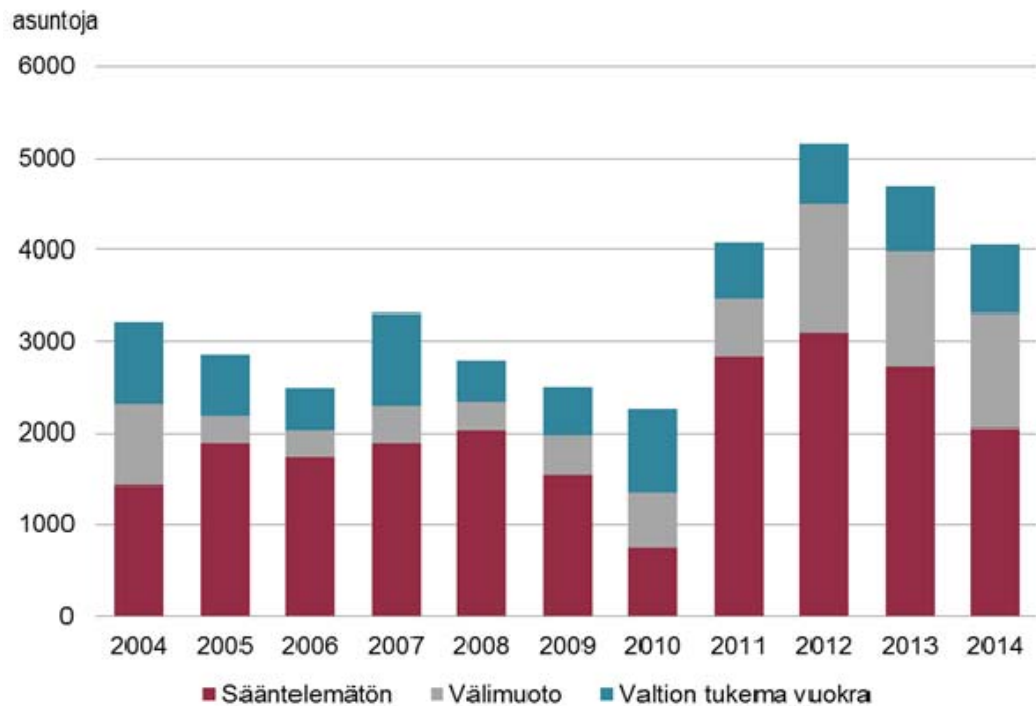


27.3.2015

Hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta tarkasteltuna sääntelemätöntä asuntotuotantoa valmistui tavoitteen mukaisesti. Valtion tukemia vuokra-asuntoja valmistui ohjelmakaudella 66 prosenttia tavoitteena olleesta määrästä. Vielä enemmän valmistuneiden määrä jäi tavoitteista välimuodon tuotannon osalta ollen 62 prosenttia tavoitteesta.

Taulukko 6. Asuntotuotanto hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan ohjelmakaudella 2012–2014.

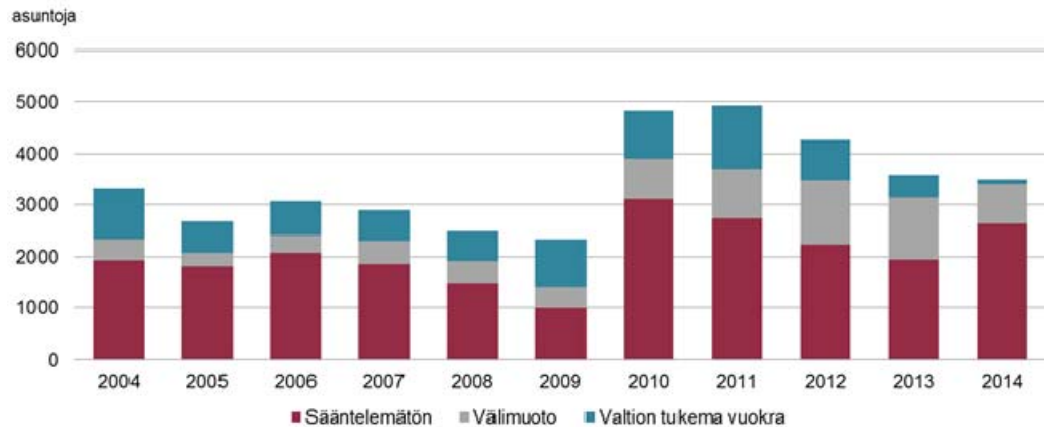
	Tavoite	2012	2013	2014	Toteutunut
Säännelty vuokratuotanto alkanut	1 000/1 100	787	436	99	41 %
Säännelty vuokratuotanto valmistunut	1 000/1 100	658	706	736	66 %
Välimuodon tuotanto alkanut	2 000/2 200	1 234	1 202	763	50 %
Välimuodon tuotanto valmistunut	2 000/2 200	1 424	1 268	1 267	62 %
Sääntelemätön tuotanto alkanut	2 000/2 200	2 237	1 944	2 635	106 %
Sääntelemätön tuotanto valmistunut	2 000/2 200	3 093	2 713	2 047	123 %



Kuva 7. Valmistunut asuntotuotanto hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan 2004–2014. Lähde: Kaupunginkanslia/asuntotuotantorekisteri.



27.3.2015



Kuva 8. Alkanut asuntotuotanto hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan 2004–2014. Lähde: Kaupunginkanslia/asuntotuotantorekisteri.

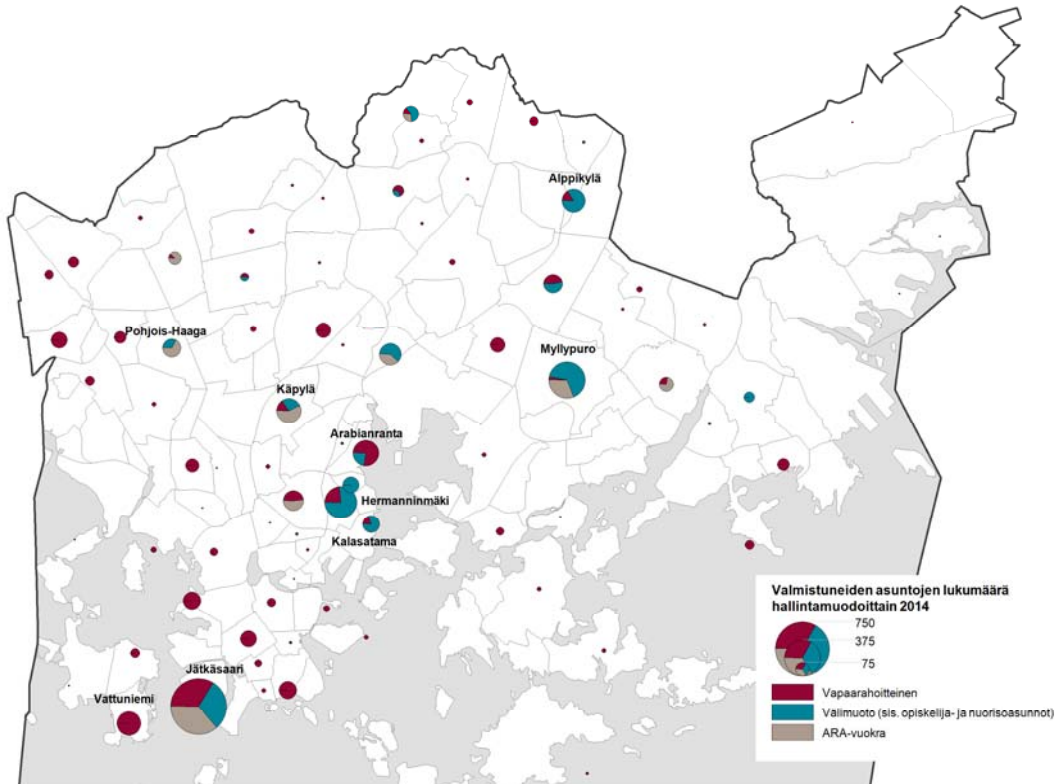
Alueellisesti asuntotuotanto on vuosina 2012–2014 ollut suurinta Jätkäsaaren ja Kalasataman uusilla projektialueilla¹, joissa ensimmäiset asunnot valmistuivat vuonna 2012. Vuoden 2014 loppuun mennessä Jätkäsaarella on valmistunut 1 981 asuntoa ja Kalasatamassa 1 264 asuntoa. Myös vanhemmilla projektialueilla valmistui paljon asuntoja kaudella 2012–2014, Arabianranta-Hermannissa 1 258 asuntoa, Viikissä 965 asuntoa ja Vuosaarella 856 asuntoa. Kruunuvuorenrannan projektialueen ensimmäiset asunnot lähtivät rakenteille vuoden 2014 aikana ja vuoden lopussa Kruunuvuorenrannassa oli rakenteilla 365 asuntoa.

Projektimaisesti johdettujen alueiden ulkopuolisen täydennysrakentamisaalueen tuotannon osuus on ollut vuosien 2012–2014 aikana vajaa puolet, 45–47 prosenttia vuosittain valmistuneesta tuotannosta. Asuntojen määrällä mitattuna merkittävimmät alueet ovat olleet Lauttasaari, Herttoniemi, Haaga ja Alppikylä (370–596 asuntoa/alue).

Taulukko 7. Asuntotuotanto projektimaisesti johdetuilla alueilla sekä täydennysrakentamisaalueella ohjelmakaudella 2012–2014.

	Tavoite	2012	2013	2014	Toteutunut
Projektialueet		2 867	2 540	2 133	54 %
Täydennysrakentaminen		2 308	2 147	1 917	46 %
Yhteensä		5 175	4 687	4 050	

¹ Kaupungin kaikki projektialueet (projektimaisesti johdetut alueet) eli kaupungin aluerakentamiskohdetut kuvataan tarkemmin liitteessä 3.



Kartta 2. Valmistunut asuntotuotanto vuonna 2014 osa-alueittain. Lähteet: Kaupunginkanslia /asuntotuotantorekisteri ja Facta-kuntarekisteri. Kartta: Riikka Henriksson.

Aravuokratuotanto

Vuonna 2014 alkoi 99 aravuokra-asunnon rakentaminen ja asuntoja valmistui 736 kappaletta. Tavallisina aravuokra-asuntoina vuonna 2014 valmistui 581 asuntoa ja erityisasumisena 155 asuntoa. Vuonna 2012 valmistui 658 aravuokra-asuntoa ja vuonna 2013 asuntoja valmistui 706. Näistä erityisasumisena vuosina 2012 ja 2013 valmistui 223 sekä 167 asuntoa.



27.3.2015

Taulukko 8. Aravuokratuotanto ohjelmakaudella 2012–2014.

	Tavoite	2012	2013	2014	Toteutunut
Tavallisina aravuokra-asuntoina alkaneet	750	738	291	85	50 %
Tavallisina aravuokra-asuntoina valmistuneet	750	435	539	581	69 %
Aravuokrasta erityisasumisena alkaneet	250	49	145	14	28 %
Aravuokrasta erityisasumisena valmistuneet	250	223	167	155	73 %

Välimuodon asuntotuotanto

Välimuodon asuntotuotantoon lasketaan nuoriso- ja opiskelija-asunnot, Hitas-asunnot sekä asumisoikeusasunnot. Vuonna 2014 valmistui 567 Hitas-asuntoa ja 455 asumisoikeusasuntoa. Nuoriso- ja opiskelija-asuntoja valmistui 245 ja alkoi 52. Ohjelmakaudella Hitas-asuntoja valmistui 385 vuonna 2012 ja 649 vuonna 2013.

Taulukko 9. Välimuodon asuntotuotanto ohjelmakaudella 2012–2014.

	Tavoite	2012	2013	2014	Toteutunut
Hitas-tuotanto valmistunut		386	694	567	
Asumisoikeustuotanto valmistunut		434	344	455	
Nuoriso- ja opiskelija-asunnot valmistuneet	300	604	230	245	120 %

Sääntelemätön asuntotuotanto

Vuonna 2014 alkoi 2 635 sääntelemättömän asunnon rakentaminen ja valmistui 2 047 asuntoa. Tavoitteena on ollut vuosittain 2 000/2 200 asuntoa.

Sääntelemätön omistustuotanto on erityisesti ylittänyt 1 300 asunnon tavoitteensa sekä alkaneiden että valmistuneiden asuntojen osalta. Vuonna 2014 valmistui 1 523 sääntelemättömää omistusasuntoa ja alkoi 1 559 asuntoa. Koko ohjelmakauden ajalta tavoite on täyttynyt valmistuneen omistustuotannon osalta 124 prosenttisesti ja alkaneen tuotannon osalta 117 prosenttisesti.

Sääntelemättömän vuokratuotannon määrä on vaihdellut ohjelmakauden aikana. Vuonna 2014 sääntelemättömänä vuokratuotantona valmistui 524 asuntoa. Sääntelemättömänä vuokratuotantona alkoi 1 076 asuntoa. Lyhyt 10 vuoden korkotuki on erityisesti vaikuttanut sääntelemättömään asuntotuotantoon ohjelmakauden alkupuolella.



27.3.2015

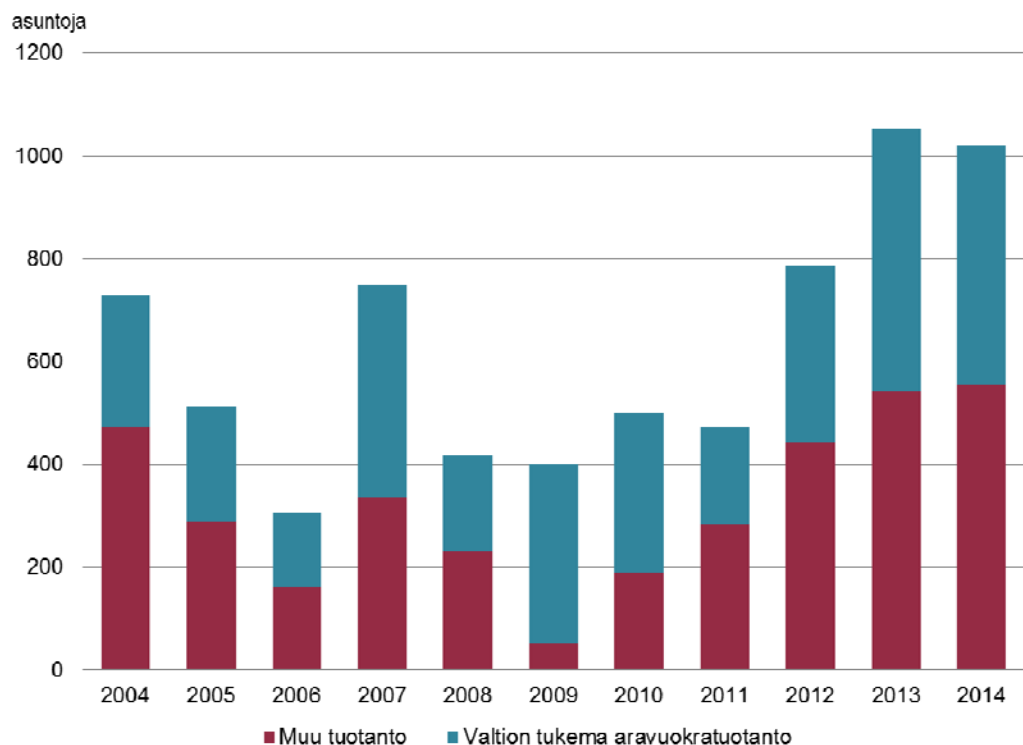
Taulukko 10. Sääntelemätön asuntotuotanto ohjelmakaudella 2012–2014.

	Tavoite	2012	2013	2014	Toteutunut
Sääntelemätön omistustuotanto alkanut	1 300	1 420	1 601	1 559	117 %
Sääntelemätön omistustuotanto valmistunut	1 300	1 588	1 710	1 523	124 %
Sääntelemätön vuokratuotanto alkanut	700	817	343	1 076	106 %
Sääntelemätön vuokratuotanto valmistunut	700	1 505	1 003	524	144 %
Lyhyt 10 vuoden korkotuki valmistuneet		936	309	0	

Kaupungin oma asuntotuotanto

Asuntotuotantotoimiston (Att) tuotanto oli 1 020 valmistunutta sekä 444 alkanutta asuntoa vuonna 2014. Vuosina 2012 ja 2013 valmistui 787 ja 1 053 asuntoa Att:n rakennuttamana. Att:n tuotanto on sekä kokonaisuudessaan että aravuokratuotannon osalta korkeimmillaan kymmeneen vuoteen ohjelmakauden aikana valmistuneiden asuntojen osalta.

Vuonna 2014 alkoi 85 aravuokra-asunnon rakentaminen ja asuntoja valmistui 466. Säänneltyä vuokratuotantoa valmistui 345 asuntoa vuonna 2012 ja 510 asuntoa vuonna 2013.



Kuva 9. Kaupungin omiana asuntotuotantona valmistuneet asunnot 2004–2014. Lähde: Kaupunginkanslia/asuntotuotantorekisteri.



27.3.2015

Vuonna 2014 alkoi 359 välimuodon asunnon rakentaminen. Asuntoja valmistui samana vuonna 554, joista 353 oli Hitas-asuntoa ja 201 asu-misoikeusasuntoa.

Helsingin kaupungin oman asuntotuotantotoimiston merkitys säännellyn asuntotuotannon toteuttajana on ollut erittäin keskeinen ohjelmakaudella 2012–2014. Att toteutti 52 prosenttia Helsinkiin ohjelmakaudella valmistuneista asumisoikeus- ja Hitas-asunnoista. Tavallisesta aravuokra-asuntotuotannosta Att:n osuus oli 78 prosenttia ohjelmakaudella. Erityisryhmien asuminen mukaan laskettuna Att:n osuus oli 62 prosenttia aravuokratuotannosta.

Taulukko 11. Kaupungin oma asuntotuotanto ohjelmakaudella 2012–2014.

	Tavoite	2012	2013	2014	Toteutunut
Att tuotanto alkanut	1 500	1 178	791	444	54 %
Att tuotanto valmistunut	1 500	787	1 053	1 020	64 %
Säännelty vuokratuotanto alkanut	750	598	284	85	43 %
Säännelty vuokratuotanto valmistunut	750	345	510	466	59 %
Välimallin asuntotuotanto alkanut	600	560	507	359	79 %
Välimallin asuntotuotanto valmistunut	600	442	523	554	84 %
Sääntelemätön tuotanto alkanut	150	20			
Sääntelemätön tuotanto valmistunut	150		20		
Hitas -tuotanto valmistunut		144	332	353	
Asumisoikeustuotanto valmistunut		298	191	201	

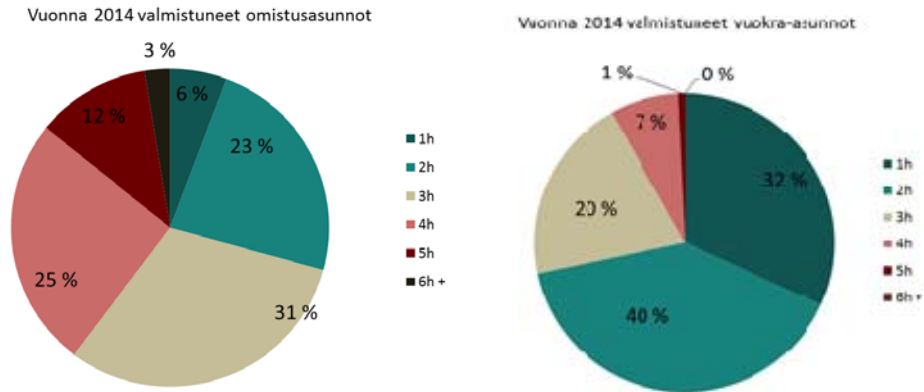
Yleisen taloustilanteen heikko kehitys on vaikuttanut uusien asuntojen myyntiin. Myös asuntotuotantotoimistolla on tällä hetkellä myymättömiä muuttovalmiita asuntoja. Erityisesti uusien perheasuntojen kysyntä on ollut heikkoa tietyillä alueilla.

Ohjelmakaudella asuntotuotantotoimisto palkittiin useana vuonna. Att:lle myönnettiin ”Betonirakennepalkinto 2014” kohteesta Heka Ruoholahti Länsisatamankatu 23. Vuonna 2013 Att valittiin vuoden rakennuttajaksi. Samana vuonna myönnettiin Att:lle myös Rakentamisen Ruusu kohteesta Heka Viikinmäki Harjannetie 44. Vuonna 2012 Flooranaukion hankekokonaisuudelle myönnettiin kolmas palkinto European Concrete Awardissa.

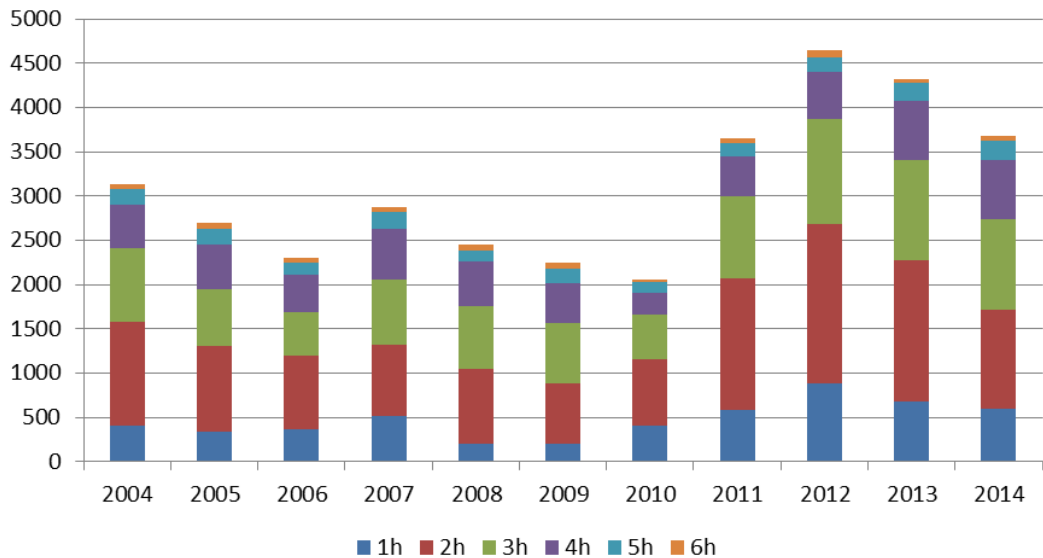
Huoneistotyyppijakauma

Ohjelmakaudella 2012–2014 valmistuneesta asuntotuotannosta 52 prosenttia on ollut pieniä asuntoja eli yksiöitä tai kaksioita. Yksiöiden ja kaksioiden määrä on suurin vuokra-asuntotuotannossa, jossa 72 prosenttia valmistuneista vuokra-asunnoista oli yksiöitä ja kaksioita vuonna 2014. Omistusasuntotuotannossa vastaava luku oli 29 prosenttia. Pienten asuntojen osuus uudistuotannosta oli ohjelmakaudella korkeimmillaan

vuonna 2012. Perheasunnoiksi laskettavien asuntojen eli vähintään kolmen huoneen asuntojen osuus on ollut ohjelmakaudella laskeva.



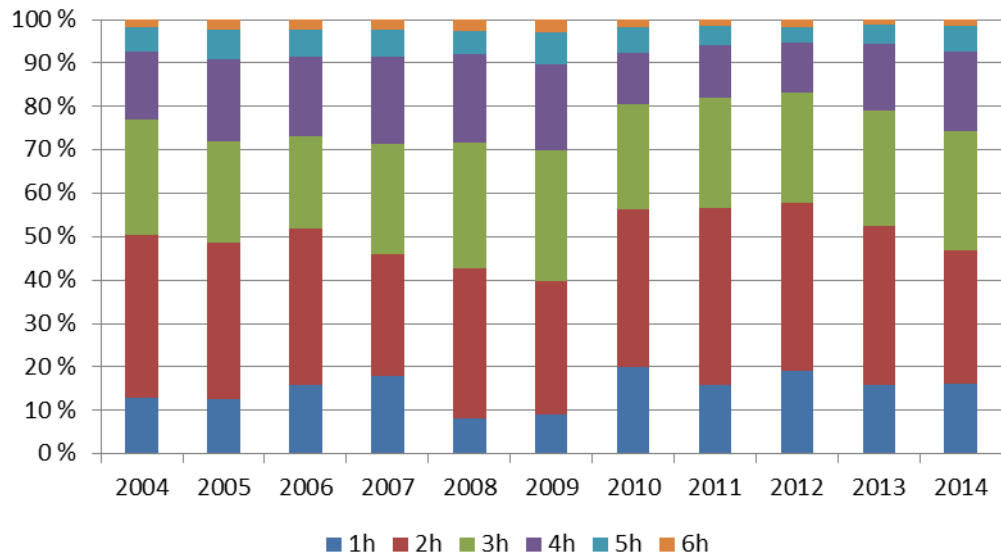
Kuva 10. Vuonna 2014 valmistunut asuntotuotanto huoneistotyyppin mukaan. Tilastossa mukana vain uudistuotantona valmistuneet asunnot ilman käyttötarkoituksen muutoksia. Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus.



Kuva 11. Valmistunut asuntotuotanto (pl. käyttötarkoituksen muutokset) huoneistotyyppin mukaan vuosina 2004–2014. Lähde: Helsingin kaupungin Tietokeskus.



27.3.2015



Kuva 12. Huoneistotyypit prosenttiosuuksina valmistuneesta asuntotuotannosta 2004–2014. Lähde: Helsingin kaupungin Tietokeskus.



27.3.2015

PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET (tavoitteet 10–11)

Saavutettavuus ja kaupunkirakenteen toiminnallinen eheys

Toimivan kaupungin yhtenä tunnusmerkkinä voidaan pitää hyvää saavutettavuutta. Pääkaupunkiseudun ja Helsingin saavutettavuutta on tutkittu MetropAccess -tutkimushankkeessa² ja uuden yleiskaavan valmistelun yhteydessä. Saavutettavuus on pääkaupunkiseudulla jatkuvassa muutoksessa ja yksikeskuksinen rakenne on alkanut muuttua monikeskuksisemmäksi. Joukkoliikenteen näkökulmasta Helsingin keskusta ja koko kantakaupungin alue ovat pääkaupunkiseudun mittakaavassa korkean saavutettavuuden aluetta. Autoilevalle pääkaupunkiseutulaiselle kehäteiden varret ovat saavutettavuudeltaan erinomaisia alueita. Lähipalvelujen saavutettavuus on pääkaupunkiseudulla melko hyvä, lähin kauppa on kohtuullisella kävelyetäisyydellä valtaosalle asukkaista ja kirjasto löytyy kodin lähistöltä. Päiväsaikaan puolet pääkaupunkiseudun asukkaista tavoittaa lähikaupan nopeammin kävellen tai bussilla kuin autolla.

Nykyisten poikittaisten liikenneyhteyksien parantamista suunnitellaan ja uusien yhteyksien liikennöinti alkaa. Runkolinjan 550 eli niin kutsutun Raide-Jokerin raiteistamisen hankesuunnitelmaa laaditaan parhaillaan. Helsingin ja Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnat hyväksyivät Raide-Jokerin alustavan yleissuunnitelman hankkeen jatkosuunnittelun pohjaksi kesäkuussa 2009. Raide-Jokerin uusi hankearviointi valmistui vuonna 2011. Helsingin kaupunginvaltuusto päätti elokuussa 2012, että uusi hankearviointi ja maankäytöselvitys muodostavat riittävän pohjan hankkeen jatkosuunnittelun ja kaavoituksen aloittamiselle. Valmisteilla oleva hankesuunnitelma valmistunee niin, että päätös rakentamisesta voidaan tehdä vuonna 2016. Liikennöinti on tavoitteena aloittaa viimeistään vuosina 2020–2022. Raide-Jokeri tulee olemaan merkittävä parannus poikittaisen joukkoliikenteen palvelutasoon. Raideyhteyden varren täydennysrakentamismahdollisuuksia kartoitetaan ja alustavien selvitysten perusteella näyttäisi olevan mahdollista rakentaa huomattava määrä uusia asuntoja raideyhteyden varteen. Runkolinjan 560 (Jokeri 2) liikennöinti alkaa syksyllä 2015. Linja liikennöi Rastilasta Vuosaaren, Malmin aseman, Paloheinän ja Kuninkaantammen kautta Myyrmäkeen.

² Helsingin yliopiston Geotieteiden ja maantieteen laitoksen MetropAccess -tutkimushanke (2011–2015) tarkastelee saavutettavuutta Helsingin metropolialueella. Kaupunkitutkimus ja metropolipoliittikka (KatuMetro) -ohjelman osin rahoittama tutkimushanke on tuottanut työkaluja, joiden avulla matka-aikoja eri kulkumuodoilla voidaan tarkastella yhteismitallisesti alueellisessa mittakaavassa. Pääkaupunkiseudulla on keskitytty vapaa-ajan liikkumisen ja lähipalveluiden saavutettavuuden analysointiin. Hankkeessa on testattu kuinka arkiliikkumisen kannalta keskeiset palvelut ovat saavutettavissa eri kulkumuodoilla ja kuinka saavutettavuus näyttäytyy asiakaskäytötyymisessä.



27.3.2015

Kaupunkisuunnitteluvirastossa on arvioitu KARVI-seurantamenetelmällä kuinka hyvin valmistelussa olevat asemakaavat toteuttavat kaupungin strategisia tavoitteita liittyen kaupunkirakenteen eheyttämiseen ja liikennejärjestelmän kehittämiseen kestäviä liikkumismuotoja edistäväksi. KARVI-tarkastelujen mukaan kaupunkisuunnitteluvirastossa on viime vuosina onnistuttu kaavoittamaan varsin hyvin raideliikenteen korkean palvelutason alueelle. Tämä on johtunut pääosin satamalta vapautuneiden projektialueiden otollisesta sijainnista kantakaupungin kupeessa.

Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen

Olemassa olevien kaupunginosien merkitys kaupungin asuntotuotannossa on ollut koko ohjelmakauden erittäin merkittävä, ollen joka vuosi selvästi yli vähimmäistavoitteen (30 prosenttia). Vuonna 2014 täydennysrakentamisen osuus oli 47 prosenttia valmistuneesta asuntotuotannosta ja 56 prosenttia alkaneesta asuntotuotannosta.

Vuonna 2014 maksettiin täydennysrakentamiskorvausta 1,65 miljoonaa euroa. Tämän lisäksi korvausinvestointien määrä oli 1,27 miljoonaa euroa. Uutta asuinrakennusoikeutta näihin kohteisiin kaavoitettiin noin 15 700 kem².

Alueellisten keskusten uudistukset ovat edenneet. Mellunmäen keskuksesta on käynnissä katurakentaminen ja voimalinjasiirto käynnistyy piakkoin. Tämä mahdollistaa asuntorakentamisen aloittamisen. Pihlajamäen ostoskeskuksen asemakaavaa laaditaan. Laajasalon keskuksen asemakaava on saanut lainvoiman, joten sen toteuttaminen voi alkaa. Valtion asuinalueohjelman rahoittamassa tutkimushankkeessa on tutkittu esimerkiksi Pohjois-Haagan ostoskeskuksen kehittämismahdollisuuksia sekä Myllypuron ostoskeskusuudistuksen vaikutuksia ja onnistumista.

Vuonna 2014 valmistui selvitys lisä- ja täydennysrakentamisen pysäköintiratkaisuista. Työssä oli tavoitteena tuottaa uudenlaisia, toteuttamiskelpoisia pysäköinnin ratkaisumalleja esikaupunkialueiden lisä- ja täydennysrakentamishankkeisiin. Työssä tarkasteltiin pysäköinnin haasteiden ratkaisemista pysäköinnin laskentaohjeen tarkistamisella, maankäyttökorvausmenettelyn kehittämisellä, kadunvarsipysäköinnin lisäämisellä sekä siirtymisellä keskitettyyn alueelliseen pysäköintipalveluun. Työssä keskityttiin erityisesti alueellisen pysäköintipalvelun mallin tutkimiseen. Työssä ei löydetty yhtä toimivaa ratkaisumallia, joka toteuttaisi kaikkien osapuolten tavoitteita. Lopullisen ratkaisumallin kehittäminen vaatii jatkosuunnittelua ja kokeiluja pilottihankkeissa.



27.3.2015

Yksityisellä ja valtion maalla tärkeä rooli täydennysrakentamisalueen asuntotuotannossa

Täydennysrakentamisalueen tuotanto on laskenut ohjelmakaudella 2 308 asunnosta 1 917 asuntoon. Tämä noudattelee asuntotuotannon kokonaismäärän muutoksia, täydennysrakentamisen osuus asuntotuotannosta on pysynyt ajanjaksolla melko samansuuruisena.

Täydennysrakentamisalueen tuotannossa on huomionarvoista, että uusien kerrostaloasuntojen tuotannosta yksityiselle tai valtion maalle valmistuneiden asuntojen osuus on ollut vuosittain yli puolet uusien kerrostaloasuntojen tuotannosta. Yksityisen ja valtion maan merkitys on suuri täydennysrakentamisalueen asuntotuotannossa. Pientaloasuntojen tuotannossa yksityisen ja valtion maan osuus on vaihdellut, ollen vuonna 2014 noin puolet pientaloasuntotuotannosta.

Taulukko 12. Täydennysrakentamisalueelle vuosina 2012–2014 valmistuneet kerrostalo- ja pientaloasunnot maanomistuksen mukaan

	Tavoite	2012	2013	2014	Toteutunut
Kerrostaloasunnot kaupungin maalle tai myymälle maalle		723	738	524	
Kerrostaloasunnot yksityiselle tai valtion maalle		1 226	867	851	
Kerrostaloasunnot yhteensä		1 949	1 605	1 375	
Pientaloasunnot kaupungin maalle tai myymälle maalle		123	305	272	
Pientaloasunnot yksityiselle tai valtion maalle		236	237	270	
Pientaloasunnot yhteensä		359	542	542	
Yhteensä		2 308	2 147	1 917	

Asuinalueiden kehittäminen

Helsinki on ollut vuodesta 2013 mukana valtakunnallisessa asuinalueiden kehittämissuunnitelmassa hankekokonaisuudella Kaupunginosien Helsinki. Helsinki on saanut ohjelmasta osarahoitusta hankekokonaisuuden kärkihankkeiden toteuttamiseen. Kärkihankkeet ovat täydennysrakentamisen edellytysten parantaminen, asuinympäristön laadun parantaminen sekä demokration tilojen kehittäminen. Kaupungille on myönnetty kehittämis- ja investointiavustuksia yhteensä noin 3,9 miljoonaa euroa. Avustusta on myönnetty muun muassa kaupunginosapuistojen suunnitteluun ja toteuttamiseen, julkisten kaupunkitilojen parantamiseen, asukastilojen kunnostamiseen ja toiminnan tukemiseen sekä täydennysrakentamisen edistämiseen asemakaavoituksella eri puolilla Helsingin esikaupunkialueita.

Kaupunki tukee esikaupunkialueiden kehitystä omasta budjetistaan muun muassa lähiöprojektin ja kaupungin lähiörahaston kautta. Lähiöprojekti on kaupungin eri hallintokuntien yhteistyöprojekti, joka korostaa kumppanuutta ja asukasosallisuutta. Lähiöprojektin toimintakauden 2012–2015 teema on ”Sivistys on siistiä” ja tavoitteina ovat verkostoituvan esikaupungin ja viihtyisän ympäristön kehittäminen sekä kokemisen,



27.3.2015

oppimisen ja hyvän kaupunkielämän edellytysten vahvistaminen. Lähiöprojektilla on oma toimintaraha, jota käytetään tällä toimintakaudella erityisesti sivistys-, kulttuuri- ja tapahtumatoiminnan tukemiseen.

Lähiörahaston tarkoituksena on Helsingin lähiöiden arvostuksen nostaminen parantamalla lähiöiden viihtyvyyttä ja toiminnallisuutta sekä ikään-tyvien kaupunkilaisten palvelumahdollisuuksia. Rahaston varoilla on AM-ohjelmakaudella kunnostettu esikaupunkialueilla esimerkiksi puistoja, leikkipuistoja, päiväkotien, koulujen ja vanhustenkeskusten piha-alueita, liikuntapaikkoja sekä katualueita. Hankkeita on ensisijaisesti pyritty yhdistämään täydennysrakentamiseen, jolloin ympäristön kohentuminen on ollut vaikuttavampaa. Lisäksi lähiörahastosta on rahoitettu nuorisotilojen ja vanhustenkeskusten investointeja, joiden on katsottu lisäävän asuinalueiden arvostusta. Määrärahoja investointeihin on vuosittain myönnetty noin 5 miljoonaa euroa.

Alueilla tietoa ajankohtaista hankkeista ja esimerkiksi lisärakentamismahdollisuuksista on jaettu kaksilla esikaupunkimessuilla Itä- ja Länsi-Helsingissä. Perustietoa lisärakentamisesta saa lisärakentamisen prosessiin ja esimerkkeihin keskittyneiltä internetsivuilta³, jotka on laadittu täydennysrakentamisprojektissa. Sivuilta saa tietoa miten edetä, jos lisärakentaminen esimerkiksi omassa taloyhtiössä kiinnostaa.

Asuinalueiden väliset erot kasvaneet

Tietokeskuksen tutkimus asuinalueiden välisten erojen kehityksestä pääkaupunkiseudulla vuosina 2002–2012 valmistui vuonna 2014. Tutkimuksessa selvitettiin, miten alueellinen eriytyminen on pääkaupunkiseudulla kehittynyt ja ovatko kaikki alueet kehittyneet samaan suuntaan. Tarkastelua tehtiin väestön koulutus- ja tulotason, työttömyysasteen sekä vieraskielisten osuuden muutoksista.

Tutkimuksen mukaan seudun alueellinen eriytyminen on varsin selväpiirteistä ja alueelliselta rakenteeltaan suhteellisen vakiintunutta. Vaikka kehitys on seudulla ollut samansuuntaista, alueiden väliset erot ovat kasvaneet, koska muutoksen nopeus on poikennut merkittävästi alueittain. Matalat keskitulot, kantaväestön alempi koulutustaso, korkea työttömyysaste ja korkeimmat vieraskielisten osuudet paikantuvat pitkälti samoille alueille.

Eriytymiskehitys on tuottanut eroja, jotka näkyvät huono-osaisuuden riskien alueellisena kasautumisena pääkaupunkiseudulla. Asuntokannan rakenne (aravuokra-asuntojen ja kerrostaloasuntojen osuus), sijaintikunta ja etäisyys Helsingin keskustasta selittävät noin kaksi kolmasosaa pääkaupunkiseudun asuinalueiden sosioekonomisesta ja etnisestä ra-

³ www.taydennysrakentaminen.hel.fi



27.3.2015

kenteessa havaittavasta alueellisesta vaihtelusta. Asuntorakentamisen vaikutus sosioekonomiseen rakenteeseen on hidasta, mutta laajamittaisella täydennysrakentamisella, esikaupunkikeskusten ja asemanseutujen kehittämisellä on vaikutusta.



27.3.2015

PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA (tavoitteet 12–16)

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallinnon kehittäminen

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka) vuosi 2014 oli yhtiön kolmas varsinainen toimintavuosi vuodenvaihteessa 2011–2012 toteutuneen fuusion jälkeen. Ohjelmakaudella 2012–2014 Hekan hallintoa kehitettiin muun muassa keskittämällä taloushallinto emoyhtiölle sekä yhdistämällä aluetoimistoja toiminnan sujuvoittamiseksi.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n toimiston muuton yhteydessä touko-kuussa 2014 toteutettiin talous- ja palkkahallinnon yhdistäminen ja keskittäminen. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n 21 alueen sekä 21 alueyhtiön ostoreskontran hoito, kirjanpito ja laina- ja vakuusrekisterin hoito sekä palkka- ja henkilöstöhallinto keskitettiin hoidettavaksi Heka-konsernin emoyhtiössä.

Vuosina 2013 ja 2014 Hekan aluetoimistoja yhdistettiin. Yhdistämisten jälkeen Hekalla on entisten 21 aluetoimiston sijaan yhdeksän aluetoimistoa. Alueyhtiöiden toimistojen osalta tehtäviä organisoitiin uudelleen muun muassa nimittämällä toimistoihin asiakkuus - ja kiinteistöpäälliköt. Toimitusjohtajuuksien yhdistelyä jatkettiin siten, että vuoden 2014 lopussa 21 alueyhtiössä oli yhdeksän toimitusjohtajaa.

Asuntokannan kehittäminen ja elinkaariasumisen mahdollistaminen

Vuoden 2014 aikana valmistui kahdeksan Helsingin kaupungin asunnot Oy:n peruskorjaushanketta. Vallilassa, Maunulassa, Kontulassa, Haagassa ja Suutarilassa sijaitsevista kohteista on yhteensä 972 asuntoa. Vuoden 2014 aikana käynnistettiin yli miljoonan euron suuruisia korjaushankkeita neljässätoista Hekan kohteessa; asuntoja niissä on yhteensä 1 571. Näistä hankkeista on laajoja peruskorjaushankkeita (yli 1000 euroa/m²) kahdeksan, joissa on yhteensä 669 asuntoa.

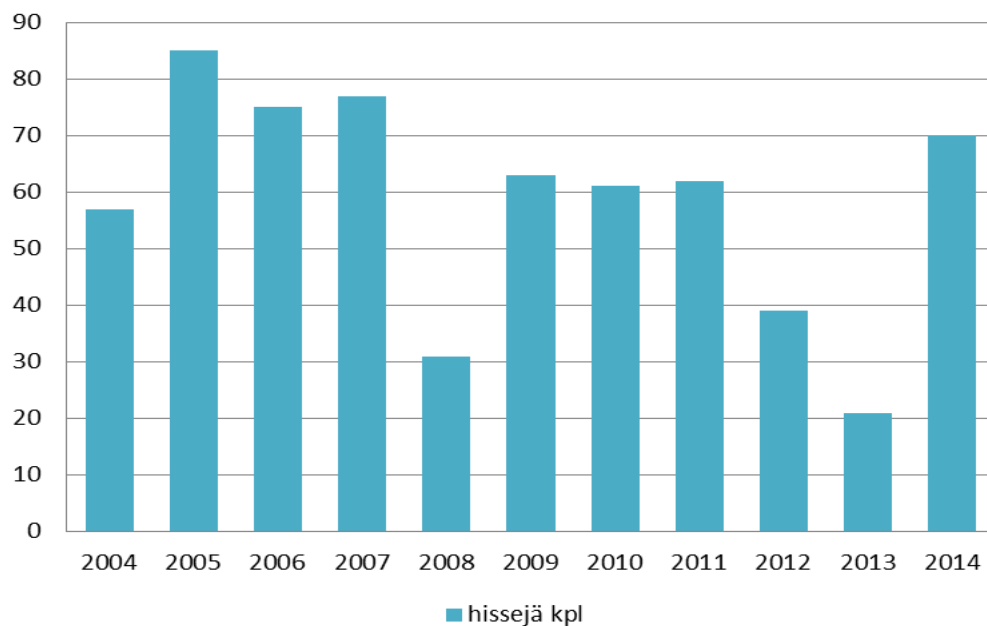
Vuoden 2014 aikana käynnistettiin myös ensimmäinen vuokratalojen purku. Hankkeessa puretaan kaksi 60-luvun lopulla rakennettua 5-kerroksista elementtikerrostaloa, joissa oli kaikkiaan 216 asuntoa (Jakomäentie 6 A ja B). Talojen asukkaille järjestettiin korvaavat asunnot Jakomäestä ja muualta Helsingistä. Purettujen rakennusten tilalle rakennetaan kolme uutta vuokrakerrostaloa, joissa on yhteensä 268 asuntoa. Rakennettavien asuntojen keskipinta-ala on 63,7 m². Uudet asunnot valmistuvat keväällä 2017.



27.3.2015

Vuonna 2014 lämpöenergian ominaiskulutuksen lasku jatkui Hekan kiinteistökannassa. Vuodesta 2013 laskua oli 0,8 prosenttia. Vedenkulutus laski 1,0 prosentilla.

Helsingin väestön ikääntyessä esteettömyys ja hissit asuinkerrostaloissa ovat yhä suuremmassa roolissa asumismukavuuden osatekijöinä. Vuonna 2014 myönnettiin 70 ARA:n avustuspäätöstä hissien rakentamiseksi vanhoihin asuinkerrostaloihin. Vuonna 2013 ja 2012 avustuspäätöksiä myönnettiin 39 ja 21. Ohjelmakaudella 2012–2014 avustuspäätöksiä myönnettiin yhteensä 130 hissien rakentamiseen.



Kuva 13. ARA:n avustuspäätökset 2004–2014 koskien hissien rakentamista Helsingin vanhaan asuntokantaan. Lähde: ARA.

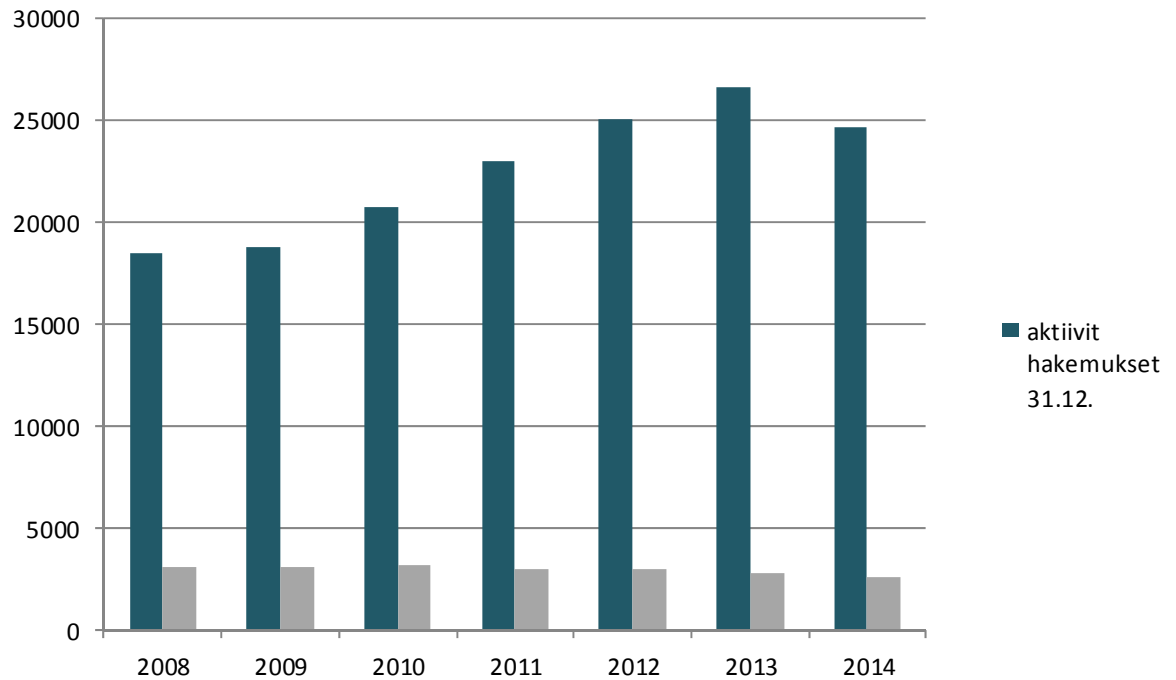
Kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä

Kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä on kasvanut vuosittain. Kesäkuussa 2014 rekisterissä oli yli 27 000 hakijaa. Kasvuun on vaikuttanut uudiskohteiden tarjonta sekä Helsingin kireä asuntomarkkinatilanne. Hakijamäärän kasvu taittui syyskaudella, kun uudiskohteita ei ollut haettavana. Joulukuusta lähtien hakijat ovat myös voineet itse perua hakemuksensa kaupungin sähköisessä asiointipalvelussa, joka osaltaan laski hakijamäärää hieman. Vuoden 2014 lopussa hakijoita oli 24 600.

Hakijoista suurin osa (reilu 60 prosenttia) on alle 34-vuotiaita nuoria aikuisia. Kaksi kolmasosaa hakijoista on yhden hengen asuntokuntia ja kolmasosa pariskuntia ja perheitä. Merkittävä osa hakijoista (69 prosenttia) tarvitsi asuntoa erittäin kiireellisesti. Asunnon saaneiden kotitalouk-

27.3.2015

sien jakauma vastaa hyvin kysynnän rakennetta. Perheiden mahdollisuudet asuntotarjouksen saamiseen ovat kuitenkin olleet paremmat kuin pienemmillä kotitalouksilla, koska välitettäväksi tulleiden pienten asuntojen määrä ei vastaa niihin kohdistuneeseen kysyntään. Hakijoista 60 prosenttia hakee asuntoa yksin, mutta asunnon saaneista yksineläjiä on noin 40 prosenttia.



Kuva 14. Helsingin kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta vuosina 2008–2014. Väilytysluvut sisältävät Hekan, Asuntohankinnan ja Korkotukiasuntojen asuntoja. Lähde: Kiinteistöviraston asunto-osasto.

Uudiskohteita valmistui 2012–2014 useisiin eri kaupunginosiin, muun muassa uusille alueille Jätkäsaareen, Kalasatamaan, Viikinmäkeen ja Alppikylään, kantakaupungissa Vallilaan ja Käpylään, Pohjois-Helsingissä Suutarilaan, Länsi-Helsingissä Etelä-Haagaan ja Maununevalle sekä Itä-Helsingissä Myllypuroon. Varsinkin Kalasatamaan, Jätkäsaareen, Käpylään ja Vallilaan valmistuneet uudiskohteet herättivät paljon kiinnostusta ja niitä haettiin aktiivisesti.

Asukastyytyväisyys kaupungin asunnoissa

Helsingin kaupungin omistamassa asuntokannassa toteutetaan vuosittain asukastyytyväisyyskyselyt. Asunnoissa viihdytään ja asuinalueeseen ollaan tyytyväisiä. Hekan, Helsingin asumisoikeus Oy:n, Kiinteistö



27.3.2015

Oy Helsingin palveluasuntojen ja KKOy Helsingin korkotukiasuntojen asukkaat arvostavat erityisesti asuinaluettaan. Asteikolla 1–5 asuinalue sai vuoden 2014 kyselyssä keskimäärin arvosanan 4. Asuntojen osalta tyytyväisyyden keskiarvo oli 3,8, ja asumispalveluiden kokonaisarvosanaksi annettiin 3,6.

Asuntorakentamisen kehittäminen

Kehittyvä Kerrostalo -ohjelma⁴

AM-ohjelmakaudella on toiminut Kehittyvä kerrostalo -ohjelma, jonka tarkoituksena on ollut tukea ja kehittää asuinkerrostalojen rakentamista edistämällä asukaslähtöisyyttä, ekologisuutta ja muunneltavuutta. Kehittämisessä on pyritty huomioimaan eri asukasryhmien muuttuvat tulevaisuuden tarpeet.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan hyväksyy hankkeet Kehittyvä kerrostalo -työryhmä. Hyväksyttävien hankkeiden tulee liittyä yhteen tai useampaan ohjelman kehittämisteemaan. Hankkeen toteuttamista varten voi hakea kaupungilta tonttia. Vuosina 2012–2014 tontteja on varattu taulukossa esitetyille kehittämishankkeille.

⁴ Kehittyvä kerrostalo -ohjelman www-sivut: www.kerrostalo.hel.fi



27.3.2015

Taulukko 13. Kehittyvä Kerrostalo -ohjelman ohjelmakaudella 2012–2014 aktiiviset kehittämishankkeet.

Hanke	Kaupunginosa	Toteuttaja	Tilanne	Asuntoja, kpl
Merenkulkijan ranta	Lauttasaari	YIT	valmis 2014	225
Pienasuntojen kehittämishanke Preesens	Jätkäsaari	VVO	valmis 2014	61
Jätkäsaaren sukupolvitalo	Jätkäsaari	Saraco Oy	valmis 2014	44
Autopaikkakustannusten kohdentaminen	Jätkäsaari	Att	valmis 2014	123
Low2No Jätkäsaaren innovaatiokortteli	Jätkäsaari	SRV ja VVO	rakenteille 2015	200
CIN-innovaatiokortteli	Jätkäsaari	Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy, HOAS ja S-Asunnot Oy	rakenteille 2015	203
Vihreistä vihrein	Jätkäsaari	TA-Rakennuttaja	rakenteille 2015	121
Asumisen uusi yhteisöllisyys	Jätkäsaari	Oulun Rakennusteho Oy	rakenteille 2015	56
Puisten tilaelementtien käyttö kerrostalo-tuotannossa	Kivikko	Suomen Aktiivitalo Oy	suunnitteilla	16
Puu- ja betoni-kerrostalorakentamisen vertailu	Kuninkaantammi	Yrjö ja Hanna-säätiö, Rakennusliike Reponen Oy ja A-Kruunu Oy	suunnitteilla	90
Kerrospihatalo	Haaga	NCC Rakennus Oy	suunnitteilla	50
Muuntojoustava lapsiperheiden kerrostalo	Haaga	Rakennusosakeyhtiö Hartela Oy	suunnitteilla	50

Helsinki-kerrostalo

Helsinki-kerrostalo on ollut työnimenä hankkeelle, jossa kehitetään Helsinki-pientaloa vastaava Helsinki kerrostalo-konsepti. Helsinki-kerrostalosta on tavoitteena tehdä edullinen ja laadukas tyyppitalo tiiviiseen kaupunkiympäristöön.

Hanke on käynnistetty vuonna 2013 ja tähän mennessä Aalto-yliopiston opiskelijat ovat tehneet neljä ehdotusta Helsinki-kerrostaloksi. Ehdotuksia jalostetaan edelleen. Vuoden 2015 yleisellä asuntotonttien varauskierroksella on haettavana noin 115 000 kem² pääasiassa kerros- ja rivitalorakentamiseen tarkoitettuja tontteja. Tankovainion ja Roihuvuoren kaava-alueiden tontteja on mahdollisuus hakea myös Helsinki-kerrostalon kehittämistä varten.



27.3.2015

Ryhmärakennuttamisen edistäminen

Eduskunta on hyväksynyt ryhmärakennuttamista edistävän lain, jonka on tarkoitus tulla voimaan 1.9.2015. Lain tarkoituksena on turvata ryhmärakennuttamishankkeisiin osallistuvien oikeudellinen asema ja helpottaa rahoituksen saamista hankkeille. Lain soveltamisalaan kuuluvat sekä asuntoyhteisömuodossa toteutettavat että niin sanotut kiinteistömuotoiset ryhmärakennuttamishankkeet. Laki ei koske pienimuotoisia, enintään kolmen asunnon hankkeita eikä asumisoikeusasuntojen rakennuttamishankkeita. Helsingin kaupunki on ollut mukana lain valmistelussa.

Kaupunki on jatkanut toimia ryhmärakennuttajien tukemiseksi myös rahoittamalla ryhmärakennuttajien oppaan laatimista. Oppaan teksti viimeistellään keväällä 2015 ja se on tarkoitus julkaista samoihin aikoihin ryhmärakennuttamista koskevan lain voimaantulon kanssa. Hankkeen keskeisimmät tavoitteet ovat:

- 1) koota yksiin kansiin tietoa ryhmärakennuttamisesta erityisesti asunto-osakeyhtiömuotoisissa hankkeissa,
- 2) kuvata tiiviisti mutta kattavasti ryhmärakennuttamisen prosessi ja kuluttajan rooli ryhmärakennuttajana,
- 3) auttaa erityisesti yksittäisiä kuluttajia ja asukasryhmiä ymmärtämään ryhmärakennuttamisen erityispiirteet ja oma roolinsa hankkeissa sekä
- 4) olla hyödyksi ja avuksi mm. Helsingin kaupungille tontinluovuttajana, hankkeita rahoittaville pankeille sekä muille ryhmärakennuttamisen yhteistyökumppaneille.

Ryhmärakennuttamiseen tarkoitettujen tonttien tontinhaku päättyi 30.4.2015. Toteuttajia etsitään yhteensä 16 tontille Sörnäsissä, Haagassa, Tuomarinkylässä, Pitäjänmäessä, Mellunkylässä ja Laajasalossa. Tonteille voi toteuttaa yhteensä noin 160 asuntoa. Tonteista osa on tarkoitettu Hitas-omistusasantotuotantoon ja osa vapaarahoitteiseen sääntelemättömään asuntotuotantoon.

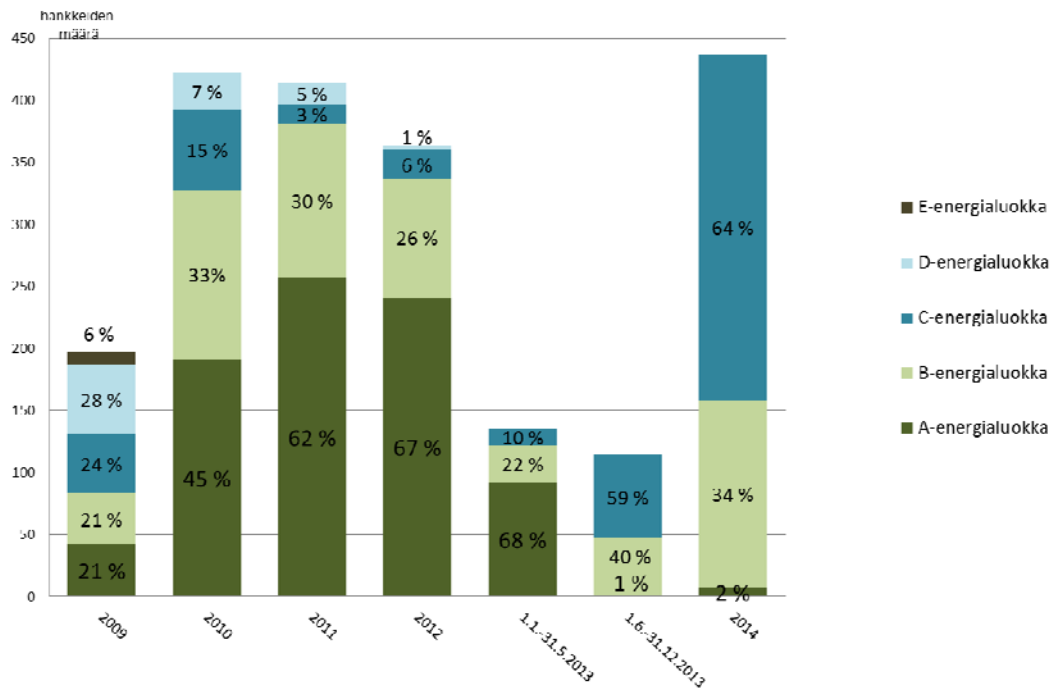
Energiatehokkuus

Luovuttamiensa kerrostalotonttien osalta kaupunki edellyttää, että rakennuksen kokonaisenergiankulutus (E-luku) alittaa 120 kWh/m²/vuosi, jolloin C-luokan energiatehokkuusvaatimus täyttyy selkeästi. Niiden tonttien osalta, jotka on varattu ennen energiatodistustlain uudistuksen voimaan astumista (1.6.2013), kaupunki ei edellytä määräyksiä tiukempaa energiatehokkuusvaatimusta, mutta pyrkii kuitenkin hankeohjauksen

27.3.2015

keinoin varmistamaan tavoitteellisen energiatehokkuuden toteutumisen rakentamisessa. Oman asuntokannan peruskorjaustoiminnassa kaupunki pyrkii tavoitteellisesti D-energialuokkaan.

Vuonna 2014 myönnetyistä rakennusluvista A-luokan saavutti Helsingissä seitsemän asuntohanketta (kuva 15). B-energialuokkaan pääsi 34 prosenttia rakennusluvan saaneista hankkeista ja C-luokkaan 64 prosenttia hankkeista.



Kuva 15. Asuinrakennushankkeille myönnettyjen rakennuslupien energiatehokkuusluokat Helsingissä 2009–2014. Lähde: Rakennusvalvontavirasto.

Asumisen pysäköintiratkaisut

Helsingin pysäköintipolitiikka-asiakirja hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 17.2.2014. Päätöksessä todettiin, että asuntojen ja pysäköintipaikkojen läpinäkyvä erottaminen ja oikeudenmukainen hinnoittelu ovat osoittautuneet vaikeaksi toteuttaa. Asunnon ja pysäköintipaikan hinnan erottamista on selvitetty usean vuosikymmenen ajan (1994, 2003, 2010). Tässä yhteydessä todettiin, että toteuttajien hyväksymää läpinäkyvää ja käyttökelpoista järjestelyä asunnon ja autopaikan hinnan erottamiseksi ei ole löytynyt. Kokemuksien mukaan erillisinä osakesarjoina myytyjen autopaikkojen hinta on korvannut vain osan autopaikan todellisista kustannuksista. Näin ollen jatkossakin asemakaavassa mää-



27.3.2015

rätään tarvittava autopaikkamäärä ja niiden toteuttamiseen sitoudutaan samassa tahdissa rakentamisen kanssa. Hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle voidaan toteuttaa autopaikattomia tai vähäautoisia kohteita. Autottomien ja vähäautoisten kohteiden todetaan soveltuvan parhaiten hintavalvottuihin asuntohankkeisiin, jolloin vähäisemmän autopaikkavelvoitteen etu voidaan siirtää läpinäkyvästi asukkaille. Pysäköintipolitiikan toimien edistämiseksi päätettiin, että jatkossa tulee laatia pelisäännöt autottomien ja vähäautoisten kohteiden toteuttamiselle hallintokuntien yhteistyönä. Lisäksi tulee laatia selvitys pysäköintipaikkojen monikäyttöisyyteen liittyen pysäköintipaikkojen vuorottaiskäytön esteiden tunnistamiseksi ja poistamiseksi.

Päätökseen liittyy myös nykyisten pysäköinnin laskentaohjeiden tarkistaminen. Asuntotonttien autopaikkamäärien laskentaohjetta tarkistetaan myös siten, että raidekaupungin alueella edellytykset keskusten vahvistamiseen paranevat ja pysäköintivaatimukset nykyistä paremmin edistävät täydennys- ja lisärakentamisen sekä yhteiskunnan tukeman asuntorakentamisen toteutumista. Pysäköintinormeihin lisätään pyöräpysäköintipaikkojen laskentanormi ja suunnitteluohjeistus.



27.3.2015

PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE (tavoitteet 17–19)

Opiskelija- ja nuorisoasunnot

Opiskelija- ja nuorisoasuntoja on kaudella 2012–2014 alkanut tavoitetta alhaisempi määrä, mutta valmistuneiden asuntojen määrä on ylittänyt tavoitteen. Hankkeiden asuntomäärä on yleensä suuri ja siksi vuosivaihtelu on suurta.

Taulukko 14. Nuoriso- ja opiskelija-asunnot ohjelmakaudella 2012–2014.

	Tavoite	2012	2013	2014	Toteutunut
Nuoriso- ja opiskelija-asunnot alkaneet	300	240	240	52	59 %
Nuoriso- ja opiskelija-asunnot valmistuneet	300	604	230	245	120 %

Opiskelija-asuntojen rakentamiseksi on toimijoille varattu kaupungin maalta tontteja 560 asunnon edestä, lisäksi yksityisen maan hankkeita on noin 100 asunnon rakentamiseksi. Nuorisoasuntojen rakentamiseksi kaupungin maalta tontteja on varattuna 250 asunnon edestä ja rakenteilla on 52 asuntoa.

Erityisryhmien asuminen

Pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseen tähtäävän vuosina 2012–2015 toteutettavan Paavo II-aiesopimuksen asuntotavoitteet ovat toteutuneet 705 asunnon osalta. Ohjelman tavoitteena on ollut osoittaa asunnottomille yhteensä 750 asuntoa. Kaudella 2012–2014 on toteutettu uusia asuntoja 399, hankintoina erityisesti järjestöiltä erillisasuntoja tukiasunnoiksi 186 ja kaupungin asuntokannasta on osoitettu pitkäaikaisasunnottomille 120 asuntoa. Sopimuksen mukaan asunnottomien käyttöön on luovutettu edellä mainittujen 705 asunnon lisäksi väliaikaisia asuntoja 114 kappaletta.

Kehitysvammaisten laitospurku- ja asumisen kehittämishanketta eli ASU-hanketta toteuttamista on jatkettu ohjelmakauden aikana. ASU-hanke aloitettiin jo vuonna 2008. Yhteensä hankkeen aikana on toteutettu 346 asumispaikkaa. Rakenteilla on 26 asuntopaikkaa. Att:lle on luovutettuna viisi tonttia, joille rakennetaan yhteensä noin 100 kehitysvammaiselle asunnot. Näiden lisäksi tarvitaan vielä uusia hankkeita, jotta sekä laitospurku että kotona vielä asuvien kehitysvammaisten asuntoasioiden järjestämiseksi. Lisäksi on erilaisia kehittämishankkeita vähemmän tukea tarvitsevien kehitysvammaisten asumisen tukemiseksi.



27.3.2015

Asumisneuvojatoiminta

Asumisneuvojen henkilöstömäärä oli vuoden 2014 lopussa 14 asumisneuvojaa sekä yksi johtava sosiaaliohjaaja. Asumisneuvojen asiakaspohja on laaja ja heillä on yhteistyötä alueen vuokranantajien ja aikuis-sosiaalityön kanssa. Hekan kiinteistöissä kokoviikkoista asumisneuvontaa on tarjolla viidessä toimipisteessä ja osa-aikaista kolmessa.

Ohjelmakaudella on tiivistetty edelleen Hekan kanssa tehtävää yhteistyötä luomalla Heka-yhtiöiden ja asumisneuvonnan välille yhteiset toimintaohjeet sekä käytännöt vuokravelka- ja häätöuhkatilanteissa. Toimintavuonna 2014 vuokravelkatilanteet tulivat tietoon entistä varhaisemmassa vaiheessa, jolloin oli mahdollista tehdä maksusuunnitelmia ennen kuin ne menevät käräjäoikeuteen asti. Moniammatillista yhteistyötä sosiaaliasemien ja muiden verkostojen kanssa tiivistettiin ja tämä näkyi jalkautuvan pari- ja verkostotyön saatavuudessa. Toimintakäytänteistä neuvoteltiin yleishyödyllisten ja vapaarahoitteisten vuokranantajien kanssa. Yhteistyö yksityisten vuokranantajien kanssa lisääntyi. Yhteiskunnallinen tilanne näkyi myös asumisneuvonnassa. Työttömyyden aiheuttamat vuokravelkatilanteet lisääntyivät lähes kaikilla alueilla, työttömien asiakkaiden määrä nousi 27 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Tämä näkyi häätöjen lisääntymisenä joissakin Heka-kiinteistöissä, etenkin niissä, joissa ei ollut asumisneuvontaa.

Vuonna 2014 pidettiin myös asumisenopastus- ja asunnonhakuryhmiä (avoimia ja maahanmuuttajaryhmiä) eri sosiaalitoimipisteissä ja mallinnettiin asunottomuusuhkatilanteeseen liittyviä prosesseja. Vuokravelkaisten lapsiperheiden kanssa jatkettiin seurantatyöskentelyä. Asuminen onnistui tiiviin tuen avulla kaikilla asiakkailla.



27.3.2015

Liite 1. Helsingin seudun asuntotuotanto 2011–2014

ja MAL-aiesopimuksen tavoitteet 2012–2015. Lähde: HSY ja seudun kunnat.

Koko asuntotuotanto, asuntoja/vuosi		Valmistuneet asunnot												Alkaneet asunnot				Rakennusluvut asunnoille				
		2011			2012			2013			2014			2011		2012		2013		2014		
Aie- sopimuksen tuotanto- tavoitteet	Tavoite/ vuosi	joista kerros- talouksissa		joista kerros- talouksissa		joista kerros- talouksissa		joista kerros- talouksissa		joista kerros- talouksissa		joista kerros- talouksissa		Yht.		Yht.		Yht.		Yht.		
		Yht.	2011	Yht.	2012	Yht.	2013	Yht.	2014	Yht.	2011	Yht.	2012	Yht.	2013	Yht.	2014	Yht.	2011	Yht.	2012	Yht.
Alue																						
	2012-2015	5 000	4 082	3 224	5 175	4 727	4 687	4 062	4 050	3 382	4 926	4 258	3 575	3 497	5 046	3 455	3 555	5 419				
Heisinki		2 500	2 488	1 759	2 664	1 906	2 552	1 836	2 190	1 628	2 480	2 581	2 423	2 394	2 207	2 904	2 129	2 122				
Espoo		2 000	2 132	1 546	1 365	850	1 675	1 176	2 022	1 576	1 417	1 499	2 466	2 307	1 533	1 755	2 433	3 002				
Vantaa		60	81	58	120	87	68	53	210	198	112	123	64	12	112	204	10	97				
Kauniainen		9 560	8 783	6 587	9 324	7 570	8 982	7 127	8 472	6 784	8 935	8 461	8 528	8 210	8 898	8 318	8 127	10 640				
Pääkaupunki- seutu		430	292	119	494	332	285	87	350	145	336	293	396	331	240	336	328	382				
Järvenpää		390	213	139	248	220	252	237	239	203	310	148	328	217	618	158	119	197				
Kerava		160	218	45	154	55	104	15	268	123	116	71	216	126	86	251	151	298				
Mäntsälä		330	294	80	251	63	436	140	363	218	284	360	329	347	323	216	423	238				
Nurmijärvi		60	65	0	32	0	22	0	26	0	25	19	13	22	38	21	28	0*				
Pormainen		350	224	73	232	15	155	34	424	256	234	260	251	275	208	365	287	383				
Tuusula		300	225	82	246	116	363	249	213	123	214	366	206	266	320	254	199	383				
Hyvinkää		330	234	50	184	75	331	169	367	194	226	306	372	503	318	309	314	535				
Kirkkonummi		330	210	71	150	42	95	0	129	37	230	105	104	350	252	99	103	508				
Sipoo		260	231	33	221	103	223	114	121	36	280	272	136	227	190	384	90	226				
Vhti		2 940	2 206	692	2 212	1 021	2 266	1 045	2 500	1 335	2 255	2 200	2 351	2 664	2 593	2 393	2 042	3 150				
Kuuma-kunnat yht.		12 500	10 989	7 279	11 536	8 591	11 248	8 172	10 972	8 119	11 190	10 661	10 879	10 874	11 491	10 711	10 169	13 790				
Helsingin seutu		*) ei tiedossa																				



27.3.2015

Liite 2. Helsingin seudun valtion tukema vuokra-asuntotuotanto 2011–2014
ja MAL-aiesopimuksen tavoitteet 2012–2015. Lähde: HSY ja seudun kunnat.

ARA-vuokra-asuntotuotanto ¹ , asuntoja/vuosi															
Alue	Aie-sopimuksen tuotanto-tavoitteet	Valmistuneet ARA-vuokra-asunnot				Alkaneet ARA-vuokra-asunnot									
		2011	2012	2013	2014	Alkaneet 2011		Alkaneet vuonna 2012		Alkaneet vuonna 2013		Alkaneet vuonna 2014			
Tavoite/vuosi		Yht.	Yht.	Yht.	Yht.	Yht.	Normaalit vuokra-as.	Erityisryhmien vuokra-as.	Yht.	Normaalit vuokra-as.	Erityisryhmien vuokra-as.	Yht.	Normaalit vuokra-as.	Erityisryhmien vuokra-as.	
Helsinki	1 000	615	1 262	936	981	1 231	1 035	738	297	676	291	385	151	85	66
Espoo	500	613	614	527	180	546	387	229	158	258	198	60	428	223	205
Vantaa	400	333	195	274	292	170*	216	103	113	355	274	81	222	135	87
Kauniainen	12	0	0	25	0	0	25	25	0	0	0	0	0	0	0
Pääkaupunki-seutu	1 912	1 561	2 071	1 762	1 453	1 947	1 663	1 095	568	1 289	763	526	801	443	358
Järvenpää	86	74	47	43	45	84	43	43	0	45	0	0	0	0	0
Kerava	78	59	36	42	20	70	0	0	0	0	0	0	42	0	42
Mäntsälä	32	0	0	0	28	0	0	0	0	28	28	0	39	39	0
Nurmijärvi	66	0	0	40	75	0	51	0	51	45	38	7	87	75	12
Pornainen	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tuusula	70	0	41	51	207	14	172	103	69	37	21	16	70	21	49
Hyvinkää	60	68	0	34	0	0	34	24	10	28	28	0	32	32	0
Kirkkonummi	66	0	1	0	0	18	0	0	0	69	0	69	45	45	0
Sipoo	66	24	0	0	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vihhti	52	0	71	94	0	54	90	90	0	0	0	0	38	22	16
Kuuma-kunnat yht.	588	225	196	304	393	240	390	260	130	252	160	92	353	234	119
Helsingin seutu	2 500	1 786	2 267	2 066	1 846	2 187	2 053	1 355	698	1 541	923	618	1 154	677	477

1) ei sisällä asumisoikeusasuntoja eikä nk. lyhyellä korkotueella rakennettuja asuntoja

*) Taulukon lukujen lisäksi Vantaalla on yksi vuokra-asuntojen rakentamisen valtiontakauksella lainoitettu hanke (36 asuntoa).

27.3.2015

Liite 3. Kaupungin aluerakentamiskohteet

30.12.2014. Lähde: Helsingin kaupunki / kaupunginkanslia.

