

LAUSUNTO

19.2.2016

Helsingin kaupunginhallitus

ASIA:**Kotikaupunkina Helsinki 2016 - asumisen ja maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma)****Yleistä**

Kiinteistöliitto Uusimaa esittää yleisenä huomiona, että ohjelmassa nykyistä enemmän painotettaisiin asunto-osakeyhtiömuotoisen asumisen tukemista ja kehittämistä.

Tavoitteiden osalta esitämme kunnioittaen seuraavaa:

Päämäärä I**Maankäytön periaatteet**

Joukkoliikennelähtöisyys on perusteltua, mutta yksityisautoilun tarvetta erityisesti lapsiperheissä sekä autoa edellyttävässä työtehtävissä ei saa unohtaa. Liikenneratkaisuja pitäisi tarkastella kokonaisuutena, jolloin joukkoliikenne, liityntäliikenne, yksityisautoilu ja pysäköinti sekä kevyt liikenne ja tämän kokonaisuuden esteetön sujuminen olisi tarkastelun kohteena.

Auto- ja polkupyöräpaikkoja tulee olla tarjolla riittävästi ottaen huomioon mm. ohjelmassa mainitut tavoitteet perheasuntojen määrästä. Asemakaavoituksen osalta tulee tarkistella uusien kaavojen lisäksi olemassa olevien kaavojen ajantasaisuutta. Tämä olisi hyvä mainita myös tavoitetasolla. Puisto- ja viheralueet ovat kaupunkilaisille tärkeitä sekä asuinalueiden arvoa nostavia. Niiden riittävä osuus on huomioitava myös kaavoja tarkistettaessa.

Lunastuksen ja etuostoikeuden käytön tulee rajoittua poikkeustilanteisiin.

Maankäyttösopimuksia yksityisen kanssa tehtäessä on pidettävä huoli siitä, että sopimusehdot eivät estä tai rajoita esimerkiksi lisä- ja täydennysrakentamista.

Päämäärä II**Asuntotuotanto**

Asuntotuotannon määrätavoite kokonaisuudessaan on hyvä, mutta yksityiselle maalle suunniteltu tavoite on riittämätön. Asuntojen haluttavuuden kannalta on tärkeää, että erityisesti uudet asunto-osakeyhtiöt sijaitsevat pääosin niiden omassa omistuksessa olevilla kiinteistöillä.

Kiinteistöliitto Uusimaa esittää ohjelmaluonnoksesta poiketen, että hallinta- ja rahoitusmuotojen tavoitejakauma on:

- 20 prosenttia ara-vuokra-asuntoja
- 30 prosenttia välimuodon asuntoja
- 50 prosenttia sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja.

Kiinteistöliitto Uusimaa kannattaa perheasuntojen verraten suurta osuutta asuntotuotannosta, mutta väestön ikääntyessä sekä yksinasujien määrän edelleen lisääntyessä hyvin varusteltujen ja esteettömien pienasuntojen tarve on ilmeinen.

Huoneistotyyppijakauman osalta ei kannata tehdä sellaisia tavoitteita, jotka ainakaan olennaisesti poikkeaisivat asuntomarkkinatilanteesta.

Päämäärä III

Asuinalueet

Asuinalueita tulee kehittää kokonaisuutena ja eriarvoistumiskehitystä hidastaen. Toisaalta Helsingissä on paljon hienoja, perinteisiä ja uusia asuinalueita, joiden luonnetta ja imagoa ei saa heikentää ympäristöön sopimattomalla lisärakentamisella. Tavoitteena tulee olla siis vähemmän arvostettujen asuinalueiden maineen selvä parannus hyviä ja haluttuja alueita heikentämättä. Erityisiä ongelma-alueita ovat vanhat vuokratalo-alueet, joiden kehittämistä on voimakkaasti jatkettava.

Alueiden kehittämisen lähtökohdista tulisi siis olla kaupunginosien omaleimaisen kulttuuriperinnön kunnioittaminen sekä vanhan rakennuskannan korjaaminen ja saattaminen vastaamaan nykyajan vaatimuksia. Täydennysrakentaminen tulisi toteuttaa lähtien näistä edellä todetuista lähtökohdista.

Täytyy kuitenkin muistaa, että myös omistusasujat ja asunto-yhtiöt tarvitsevat apua asumiskustannusten, korjausvelan, kiinteistöverojen ja tontinvuokrien jatkuvasti noustessa, etteivät nyt vielä kohtuullisessa kunnossa olevat alueet ala rapistua hoitovastikkeiden jatkuvasti kasvaessa.

Kokonaan oma ongelmansa on sitten alun perinkin virheellisesti rakennettu talokanta, jonka korjaamiseen tulee kehittää yleisesti soveltuvia, kustannustehokkaita konsepteja. Alueiden kehittämisen ja paikallisesti parhaiden ratkaisujen etsimisen tulee tapahtua tiiviissä yhteistyössä kunkin alueen asukkaiden, taloyhtiöiden ja järjestöjen kanssa.

Päämäärä IV

Asuntokanta

Asuntokantaan liittyvät tavoitteet ovat pääosin oikeansuuntaisia, mutta kovin yleisellä tasolla. Tavoitetasolla olisi hyvä vaikka lyhyesti, mutta konkreettisemmin ottaa kantaa esimerkiksi kysymyksiin

- mitä vanhan rakennuskannan uusiokäytöllä tarkoitetaan ja miten sitä lisätään
- miten ullakko- ja lisäkerrosrakentamista lisätään
- miten kiinteistökohtaisten energialähteiden käyttöönotto mahdollistetaan.

Kiinteistöliitto Uusimaa näkee ullakkorakentamisen erinomaisena ja yhteiskuntataloudellisesti edullisena täydennysrakentamisen muotona. Asunto-osakeyhtiöitä tulee sen johdosta kannustaa eri tavoin ullakkoasuntojen rakentamiseen mm. sallimalla julkisivujenkin puolella suuremmat ja normaalikokoiset ikkunat. Niin sanotuista asumisviihtyvyyttä parantavista toimista ullakkorakentamislupia myönnettäessä tulee harkinta ja päätösvalta jättää Kiinteistöliitto Uusimaan mielestä jatkossa kokonaan asunto-osakeyhtiöille, joissa on paras tieto asukkaiden tarpeista.

Rakentamisen laatuun ja sen seurantaan tulee panostaa voimakkaasti. Tämä tarkoittaa myös riittäviä resursseja rakennusvalvonnalle, jonka valvontaa on viime aikoina supistettu esimerkiksi huoneistojen sisäisten korjaushankkeiden osalta.

Hissien osalta tulisi ohjelmaan ottaa selkeä mainita siitä, ettei asemakaavoituksella tai muilla suojeluratkaisuilla tarpeettomasti vaikeuteta hissien rakentamista.

Muutoinkin on tärkeää, että korjausrakentamisen normit eivät ole tarpeettoman rajoittavia tai kustannuksia kohtuuttomasti lisääviä. Uudisrakentamisessa tiukemmat energiatehokkuusvaatimukset ovat perusteltuja, mutta korjausrakentamisessa tulisi tarkoin harkita, mitkä toimenpiteet ovat aidosti ekologisia, kustannustehokkaita ja takaisinmaksuajaltaan järkeviä.

Päämäärä V

Asukkaat

Helsinki tarvitsee kaikenlaisia asukkaita. Erityisryhmien asemaa asemaa ei tule kohtuuttomasti korostaa suuren enemmistön kustannuksella. Lapsiperheiden ja tavallisten työssäkäyvien on löydettävä Helsingistä kustannuksiltaan kohtuuhintaista ja heidän tarpeisiinsa sopivia laadukkaita asumisvaihtoehtoja.

KAI HAARMA
Kai Haarma
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa

OLAVI MERIKANTO
Olavi Merikanto
Puheenjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa

Kiinteistöliitto Uusimaa on Helsingin ja muun Uudenmaan alueen kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio, joka edustaa erityisesti asunto-osakeyhtiöitä. Yhdistys vastaa 10 500 jäsentaloyhtiön tarvitsemista palveluista. Yhdistys kuuluu jäsenenä valtakunnalliseen Suomen Kiinteistöliittoon. Se puolestaan edustaa kaikkiaan yli 25.000 taloyhtiötä, joissa asuu yhteensä noin 2 miljoonaa ihmistä.

Lisätietoja lausuntoon liittyvistä asioista antaa tarvittaessa

Kai Haarma
kai.haarma@kiinteistoliitto.fi
050-5454249