



26.10.2020

Asia/6

§ 671

V 11.11.2020 Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020

HEL 2019-012950 T 10 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian käsittelyn aikana kuultavana oli asunto-ohjelmanpäällikkö Mari Randell. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Daniel Sazonovin ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmanpäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 AM2020
- 2 Asuntotuotantoennuste 2020-2035
- 3 Rakentamisen vuosijulkaisu 2019
- 4 Asuntojen hintojen ja vuokrien vuosijulkaisu 2019
- 5 Asuntotuotantotilanne lokakuu 2020
- 6 Yhteenveto lausunnoista
- 7 Yhteenveto mielipiteistä
- 8 Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lausunto
- 9 Sosiaali- ja terveystoimialan lausunto
- 10 Vanhusneuvoston lausunto
- 11 Vammaisneuvoston lausunto
- 12 Helsingin kaupungin asunnot Oyn lausunto
- 13 Helsingin kaupungin asunnot Oyn Vuokralaisneuvottelukunnan lausunto
- 14 Helsingin Asumisoikeus Oyn lausunto
- 15 Kiinteistö Oy Auroranlinnan lausunto
- 16 World Student Capital - Pääkaupunkiseudun opiskelijat ry:n lausunto
- 17 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön HOASin lausunto
- 18 Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n lausunto
- 19 Nuorisoasuntoliitto ry:n lausunto
- 20 Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät KOVA ry:n lausunto
- 21 Helsingin seudun kauppakamarin lausunto
- 22 RAKLI ry:n lausunto
- 23 Suomen Vuokranantajat ry:n lausunto

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



26.10.2020

Asia/6

24	Kiinteistöliitto Uusimaan lausunto
25	Suomen arkkitehtiliitto ry SAFAn lausunto
26	Asukasliitto ryn lausunto
27	Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ryn lausunto
28	Ryhmärakennuttajat ryn lausunto
29	Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helkan lausunto
30	Autismiyhdistys PAUT ryn lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) 2020 seuraavat asunto- ja maapoliittiset tavoitteet:

Päämäärä I Asuntotuotannon määrä

Tavoite 1. Asuntotuotannon määrä

Helsingissä rakennetaan uudistuotantona ja käyttötarkoituksen muutoksilla vuosittain vähintään 7 000 asuntoa. Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa ja vuodesta 2023 alkaen 1 750 asuntoa vuodessa.

Asuntotuotannon korkean tason saavuttamiseksi tulee kaupungin kokonaisprosessia sujuvoittaa. Rakentamiskelpoisten tonttien määrän tulee vastata 1,5 vuoden asuntotuotannon määrää.

Tavoite 2. Maankäytön suunnittelu

Yleiskaavan toteuttamisohjelmaa tarkistetaan valtuustokausittain ja siitä luodaan vakiintunut työkalu maankäytön ohjelmointiin.

Asemakaavavarannon on mahdollistettava vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Vuosittain laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 700 000 kerrosalaneliometriä (k-m²). Asemakaavojen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tukea kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä. Asemakaavojen toteuttamiskelpoisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Asuntotuotannon sujuvoittamiseksi asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta tulee välttää, jotta poikkeamispäätöksiä voidaan vähentää.



Virkistys-, luonto- ja kulttuuriympäristön arvot yhteensovitetään kestävästi kasvavan kaupungin tarpeita palvelevan asuntotuotantotavoitteen ja maankäytön tehostumisen kanssa.

Tavoite 3. Maapolitiikka

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 4 900 asunnon rakentamisen verran.

Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatutason ja hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutuksen ohjauksessa. Asuntorakentamisen hiilineutraalisuutta edistetään tontinluovutuksessa Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman mukaisesti. Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Tontinluovutusta, maanhankintaa ja maankäyttösopimusikäntöjä ohjataan lisäksi erillisten maapoliittisten linjausten ja soveltamisohjeiden kautta.

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

Asemakaavojen muutosalueilla tehdään tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Asemakaavoittamattomilla alueilla maankäyttösopimuksia tehdään vain poikkeustapauksissa, esimerkiksi tilanteissa, joissa merkittävä osa sopimuskorvauksesta suoritetaan kaupungille tärkeänä raaka-aineena.

Päämäärä II Asuntotuotannon laatu

Tavoite 4. Hallinta- ja rahoitusmuodot

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite on vuosittain seuraava:

25 prosenttia pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja (1 750 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoja)

30 prosenttia välimuodon asuntoja (2 100 asuntoa, joista pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-asumisoikeusasuntoja 700 asuntoja ja lyhytaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja, Hitas- ja hintakontrolloituja omistusasuntoja ja muita asuntoja 1 400 asuntoa)

45 prosenttia sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja (3 150 asuntoa).



Hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta noudatetaan kaupungin, valtion ja yksityisten tahojen omistamalla ja luovuttamalla maalla. Hallinta- ja rahoitusmuotojakauman toteutumista ohjataan tontinluovutuksella ja maankäyttösopimuksilla. Alueellisesta hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta päätetään tontinluovutus- ja maankäyttösopimusvaiheessa siten, että huomioidaan alueellinen tasapaino. Yksipuolisia asuinalueita välitetään. Vuokrakerrostaloissa sijaitsevien asuntojen osuus alueen asuntokannasta tulee olla pääsääntöisesti korkeintaan 50 prosenttia.

Kaupungin omassa asuntotuotannossa on tavoitteena rakennuttaa 750 pitkäaikaisesti säänneltyä ARA- vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta) ja 750 Hitas- tai hintakontrolloitua omistusasuntoa sekä asumisoikeusasuntoa vuodessa ja 875 pitkäaikaisesti säänneltyä ARA- vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta) ja 875 Hitas- tai hintakontrolloitua omistusasuntoa sekä asumisoikeusasuntoa vuodesta 2023 alkaen. Sääntelemättömiä asuntoja voidaan rakennuttaa vain alueiden tasapainoisen rakenteen varmistamiseksi.

Valmistellaan Hitas-järjestelmän uudistaminen siten, että järjestelmän avulla voidaan turvata kohtuuhintainen omistusasuminen kaikilla helsinkiläisillä asuinalueilla, että asunnot kohdentuvat oikeudenmukaisesti ja että nykyjärjestelmään liittyvät olennaiset ongelmat ratkaistaan.

Tavoite 5. Huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannosta turvataan. Varmistetaan omistustuotannon perheasuntojen määrä ja tuotannon laatu.

Kerrostaloituotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60-70 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Kerrostaloituotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40-50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Perustelluista syistä tavoitteesta voidaan poiketa alueilla, joilla perheasuntojen määrä on jo riittävä. Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta varmistetaan riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus. Tarvittaessa voidaan käyttää lisäksi keskipinta-alatavoitetta.

Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin ja arvioidaan suhteessa alueen nykyiseen asuntojakaumaan. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta.

Tavoite 6. Asuntorakentamisen kehittäminen

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Jatketaan monipuolisen kerrostalorakentamisen ja -asumisen kehittämistä. Edistetään kestäväää rakentamista muun muassa Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman mukaisesti.

Edistetään kaupunkimaisten pientalojen rakentamista ja rakennuttamista. Edistetään asukaslähtöistä rakentamista ja rakennuttamista, muun muassa ryhmärakennuttamista sekä uusien toimijoiden tuloa asuntorakentamismarkkinoille.

Tavoite 7. Asukasrakenne ja erityisryhmät

Lapsiperheille sopivia asuntoja rakennetaan riittävästi uusille alueille sekä täydennysrakentamiskohteisiin. Huoneistotyyppiohjauksella varmistetaan perheasuntojen rakentaminen. Varmistetaan erilaisissa elämäntilanteissa olevien asuntokuntien mahdollisuudet alueellisten asumispolkujen toteuttamiseen.

Edistetään ikäihmisille kohdennettujen asumisvaihtoehtojen toteuttamista kaikkiin hallinta- ja rahoitusmuotoihin. Turvataan erityisryhmien eli päihde- ja mielenterveyskuntoutujien, kehitysvammaisten ja vammaisten, lastensuojeluasiakkaiden, asumisessaan tukea tarvitsevien nuorten, hoivapalveluja tarvitsevien vanhusten, kuntapaikan saaneiden pakolaisten sekä pitkäaikaisasunnottomien asuminen tavalla, jossa asumiseen liittyvä hoiva tai asumisen tuki vastaa palvelun tarpeeseen. Varmistetaan erityisryhmien asumisen polut kevyempään tai tehostetumpaan tukiasumiseen palvelutarpeen muuttuessa. Turvataan asumisneuvonnan saatavuus asumismuodosta riippumatta.

Päämäärä III Elinvoimaiset alueet ja segregaaation ehkäiseminen

Tavoite 8. Kaupunkiuudistus

Asuinalueiden elinvoimaisuuden vahvistamiseksi kehitetään poikkitoimialainen kaupunkiuudistuksen malli. Ohjelmakaudella kaupunkiuudistusalueet ovat Malminkartano-Kannelmäki, Malmi ja Mellunkylä.

Varmistetaan edellytykset rakentaa kolmannes lisää asuntoja kaupunkiuudistusalueille vuoteen 2035 mennessä niin, että alueiden asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kehittyy kohti kaupungin hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta.

Tavoite 9. Projektialueet

Keskeisimmät aluerakentamiskohteet seuraavina vuosina ovat Kalasatama, Länsisatama, Kruunuvuorenranta, Pasila, Kuninkaantammi sekä Malmin lentokentän alue. Tulevan asuntotuotannon näkökulmasta suunnittelun etenemistä edistetään uusien aluerakentamisprojektien



varmistamiseksi. Näiden alueiden osuus asuntotuotannosta on noin 50 prosenttia.

Kokeillaan markkinaehtoista pysäköintiä.

Tavoite 10. Täydennysrakentaminen

Vuosittaisesta asuntorakentamisesta noin 50 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena esikaupunkivyöhykkeellä (mukaan lukien kaupunkiuudistusalueet). Tuotantotavoitteen turvaamiseksi täydennysrakentamisen koordinaatiota vahvistetaan, kehitetään prosesseja ja kannustimia sekä poistetaan täydennysrakentamisen esteitä muun muassa yhteistyössä valtion kanssa. Keskitetään täydennysrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien päähän ja huolehditaan alueiden saavutettavuudesta.

Edistetään kestävästä kaupunkikehitystä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys. Alueilla, joiden asuntokanta on yksipuolista ja uudistutuoto vähäistä, uusi asuntokanta monipuolistava täydennysrakentaminen on tärkein tavoite. Peruskorjaussuunnitelmia tehtäessä si- jaan tulee tutkia, onko tarkoituksenmukaisempaa valita uudistava lisärakentaminen ja tontin käytön tehostaminen.

Kehitetään pysäköintipaikkojen tarpeen arviointia täydennysrakentamisen yhteydessä sekä edistetään sähköautojen ja yhteiskäyttöautojen yleistymisen tuomia vaatimuksia pysäköinnin suunnittelulle.

Päämäärä IV Asuntokanta ja asunto-omaisuus

Tavoite 11. Asuntokannan kehittäminen

Edistetään vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä sekä ullakko- ja lisäkerrosrakentamista. Kaupungin toimin edistetään hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Tavoite 12. Kaupungin oma asuntokanta

Kaupungin omistaman asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon säilymisestä sekä vuokran ja käyttövastikkeen kohtuullisena pitämisestä huolehditaan. Vuokra-asuntojen asukasvalinnassa pyrkimyksenä on monipuolinen ja alueellisesti tasapainoinen asukasrakenne.

Asuntokannan peruskorjaustoiminnassa sitoudutaan Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman tavoitetasoihin. Kaupungin asunto-omaisuuden hallinnan kehittämistä jatketaan.

Esittelijän perustelut

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmalla (AM-ohjelma) luodaan suuntaviivat kaupungin harjoittamalle asuntopolitiikalle. Ohjelmaehdotus sisältää 12 tavoitekohtaa, joiden avulla ohjataan kaupungin maankäyttöä, asuntotuotantoa, kaupunkirakenteen ja asuinalueiden kehitystä, asuntokannan ylläpitoa ja kehittämistä sekä turvataan eri väestöryhmien asumisen mahdollisuudet Helsingissä.

Ehdotus AM-ohjelmaksi 2020 on asian liitteenä 1. Ohjelma sisältää päätösehdotukseen nostetut ohjelmakauden tavoitteet sekä niiden perustelut sekä ajankohtaisen toimintaympäristökuvauksen. Ohjelma on laadittu kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston asumisen yksikössä yhteistyössä AM-sihteeristön kanssa.

Edellinen asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma, Kotikaupunkina Helsinki 2016, hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 22.6.2016. Vuoden 2016 ohjelman toteutumista on seurattu vuosittain ja seurannasta on raportoitu kaupunginvaltuustolle. Seurantaraportti vuodesta 2019 ja edellisen ohjelmakauden arviointi on kirjoitettu osaksi toimintaympäristön kuvausta. AM-ohjelma 2020 jatkaa aikaisempien ohjelmien linjaa, mutta keskittyy aikaisempaa enemmän sosiaalisen kestävyuden vahvistamiseen ja segregaaation ehkäisyyn. Ohjelman valmistelussa on huomioitu MAL-sopimus vuosille 2020-2031.

Luonnos AM-ohjelmaksi 2020 valmistui kevätkaudella 2020. Luonnoksen valmisteluvaiheessa järjestettiin asuntopoliittinen seminaari. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot kesä-syyskuussa 2020 laajalta joukolta lautakuntia, neuvottelukuntia sekä ulkopuolisia asiantuntija- ja toimijatahoja. Lausunnot ovat asian liitteinä 8-30. Asian liitteenä (liite 6) on myös lausunnoista laadittu yhteenveto. Kuntalaisten osalta näkemykset pyydettiin Kerro kantasi -kyselyn kautta elo-syyskuussa 2020. Asian liitteenä (liite 7) on näistä näkemyksistä laadittu tiivis yhteenveto.

Kaupunkiympäristölautakunta lausui lautakuntakäsittelyvaiheessa näkemyksensä, että tuotantotavoite nostettaisiin 8 000 asuntoon vuodesta 2023 alkaen. Lautakunta perusteli näkemystään, että tällä voidaan vastata kysyntään ja jakaa paremmin seudun kasvua tasaisesti myös Helsinkiin. Lautakunta piti tärkeänä kaikkien mahdollisuutta hyvään asumiseen sekä asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien ja kohtuuhintaisen asumisen edistämistä. Lautakunta korosti lisäksi laadukkaan täydennysrakentamisen merkitystä segregaaation ehkäisyssä, markkinaehtoisen pysäköinnin tärkeyttä sekä virkistys-, luonto- ja kulttuuriympäristön arvojen sovittamista asuntotuotantotavoitteeseen ja maankäytön tehostumiseen. Valmistelussa on arvioitu, että 7 000 asunnon tavoitteella on mahdollista vastaanottaa nykyinen kysyntä ja kasvattaa asuntokantaa hintakehityksen maltillisena pitämiseksi. Tuotannon nos-



26.10.2020

taminen 8 000 asuntoon edellyttää resurssien ja investointien kasvatamista.

Liitteenä on kesällä 2020 valmistunut vuosittain laadittava asuntotuotantoennuste vuosille 2020–2035 (liite 2). Ennusteen pohjalta voidaan todeta, että asuntotuotantotavoite 7 000 asunnon valmistumiseksi on lähivuosien ajalta realistinen. Liitteinä 3 ja 4 on vuoden 2019 rakentamisen vuosijulkaisu ja asuntojen hintojen ja vuokrien vuosijulkaisu.

Lokakuussa 2020 asuntotuotantotilanne on hyvä Helsingissä. Rakenteilla on ollut yhtäjaksoisesti jo yli kahden vuoden ajan yli 10 000 asuntoa. Tuolla määrällä saavutetaan 7 000 vuosittain valmistuvan asunnon tavoite. Rakenteilla olevista asunnoista 3 000 on yksiöitä, joiden keskipinta-ala on 31,6 m². Kaksioita on rakenteilla 3 300 ja niiden keskipinta-ala on 46,9 m². Kaikista rakenteilla olevista asunnoista 60 prosenttia on yhden ja kahden huoneen asuntoja. Perheasuntoja on siten rakenteilla yhteensä noin 4 100 asuntoa eli noin 40 prosenttia. Tarkemmin asuntotuotantotilannetta syyskuussa 2020 on kuvattu liitteessä 5.

Kaupunginvaltuuston hyväksyttyä ehdotuksen AM-ohjelmaksi 2020, kaupunginhallitus määrittelee tavoitteiden toteuttamiseksi toimenpiteet ja nimeää niiden vastuutahot erillisellä täytäntöönpanopäätöksellä. Ohjelmaa on tarkoitus seurata vuosittain kaupunginvaltuustolle valmisteltavan seurantaraportin myötä nykyisen käytännön mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 AM2020
- 2 Asuntotuotantoennuste 2020-2035
- 3 Rakentamisen vuosijulkaisu 2019
- 4 Asuntojen hintojen ja vuokrien vuosijulkaisu 2019
- 5 Asuntotuotantotilanne lokakuu 2020
- 6 Yhteenveto lausunnoista
- 7 Yhteenveto mielipiteistä
- 8 Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lausunto
- 9 Sosiaali- ja terveystoimialan lausunto
- 10 Vanhusneuvoston lausunto
- 11 Vammaisneuvoston lausunto
- 12 Helsingin kaupungin asunnot Oyn lausunto
- 13 Helsingin kaupungin asunnot Oyn Vuokralaisneuvottelukunnan lausunto



26.10.2020

Asia/6

14	Helsingin Asumisoikeus Oyn lausunto
15	Kiinteistö Oy Auroranlinnan lausunto
16	World Student Capital - Pääkaupunkiseudun opiskelijat ry:n lausunto
17	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön HOASin lausunto
18	Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n lausunto
19	Nuorisoasuntoliitto ry:n lausunto
20	Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät KOVA ry:n lausunto
21	Helsingin seudun kauppakamarin lausunto
22	RAKLI ry:n lausunto
23	Suomen Vuokranantajat ry:n lausunto
24	Kiinteistöliitto Uusimaan lausunto
25	Suomen arkkitehtiliitto ry SAFAn lausunto
26	Asukasliitto ry:n lausunto
27	Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry:n lausunto
28	Ryhmärakennuttajat ry:n lausunto
29	Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helkan lausunto
30	Autismiyhdistys PAUT ry:n lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Lausunnonantajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Sosiaali- ja terveystoimiala
Kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala
Kaupunkiympäristön toimiala
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
Kanslia
Sosiaali- ja terveyslautakunta
Kasvatus- ja koulutuslautakunta
Kaupunkiympäristölautakunta
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 29.09.2020 § 560

HEL 2019-012950 T 10 00 00

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi lausunnon kaupunginkanslialle:

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Helsinki on asuntopoliittisten ohjelmien avulla vaikuttanut kaupungin asunto-olojen kehittämiseen vuosikymmenien ajan. Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020 –luonnoksessa (AM-ohjelma) on esitetty kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet seuraaville vuosille. Kaupunginkanslia on pyytänyt lausuntoja luonnoksesta erityisesti tavoitteiden sisältöön, tavoitetasoon sekä ohjelman sisällölliseen kattavuuteen liittyen.

Kaupunkiympäristön toimiala on osallistunut AM-ohjelman valmisteluun. Ohjelmassa on määritelty 12 tavoitetta neljän päämäärän alle. Nämä neljä päämäärää ovat riittävän asuntotuotannon määrän varmistaminen, asuntotuotannon monipuolisen laadun turvaaminen, elinvoimaiset alueet ja segregaaation ehkäiseminen sekä asuntokannan ja asunto-omaisuuden kehittäminen.

Kaupunkiympäristölautakunta pitää hyvänä ohjelmassa esitettyjä tavoitteita, jotta varmistetaan riittävä asuntotuotanto, kohtuuhintainen asuminen sekä pyritään tasapainottamaan alueellisia eroja säätelemällä asuntojen huoneistotyyppijakaumaa sekä alueellista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa. Ohjelmassa asetetaan myös määrälliset tavoitteet asuntokaavoitukselle ja tontinluovutukselle.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma on ollut toimiva tapa koordinoida Helsingin asuntopoliittisia tavoitteita ja toimenpiteitä. Koska kaupunkiympäristön toimiala on keskeisessä roolissa koko AM-ohjelman toteuttajana, on erittäin tärkeää, että toimialalle on varattu riittävät resurssit tavoitteiden saavuttamiseksi myös tilanteessa, jossa talouden kehityskuva on kiristynyt. Asuntotuotanto on merkittävä tulonlähde kaupungille.

Riittävä asuntotuotanto

Riittävän asuntotuotannon määrän varmistamiseksi ohjelmassa on määritelty tavoitteet asuntotuotannolle, maankäytön suunnittelulle sekä maapolitiikalle.

Asuntotuotantotavoitteen mukaan Helsingissä rakennetaan uudistuantona ja käyttötarkoituksen muutoksilla vähintään 7000 asuntoa vuodessa. Tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen tulee jatkossa olemaan yhä kalliimpaa. Edellytysinvestointien (kadut, joukkoliikenneyhteydet jne.) tekeminen taloudellisesti kiristyneessä tilanteessa tulee muodostumaan ongelmaksi. Näin ollen asuntotuotantotavoitetta ei ole nyt määritellystä mahdollista nostaa nykyisten resurssien puitteissa, vaikka kysyntää todennäköisesti olisikin.

Kaupungin oman uudisasuntotuotannon tavoite esitetään nostettavaksi 1500 asunnosta 1750 asuntoon vuodesta 2022 alkaen. Tällä tavoin



saavutettaisiin aikaisempi 25% osuuden taso kaupungin kokonaistavoitteesta, joka on jo aikaisemmin nostettu 6000 asunnosta 7000 asuntoon. Oman asuntotuotannon tavoitteen nostaminen nykytasosta on erityisesti esitetyllä aikataululla jo vuodesta 2022 alkaen haastavaa. Tilastointimenetelmästä, sekä hankesuunnittelun, suunnittelun ja kilpailutuksen vaatimasta ajasta johtuen vuodelle 2022 esitettyjen hankkeiden pitäisi olla suunnitteilla jo tällä hetkellä. Asuntotuotannon näkemyksen mukaan tavoitteen nostaminen tulisi tapahtua aikaisintaan vuonna 2023 jolloin sille voidaan luoda edellytykset hankesuunnittelulla, sekä lisäämällä omalle asuntotuotannolle kohdistettavaa tonttivarantoa ja henkilöresursseja.

Maankäytön suunnittelun osalta tavoitellaan, että asemakaavavaranon on mahdollistettava vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Vuosittain laaditaan asemakaavoja vähintään 700 000 k-m², mikä on ollut viime vuosina tavoitteena. Jotta asuntotuotantotaso pysyy riittävän korkealla, ohjelmassa esitetyt tavoitteet ovat kannatettavia. Riittävä asemakaavavaranto varmistetaan yleiskaavan toteuttamishajelmalla, joka tarkistetaan valtuustokausittain ja se toimii työkaluna maankäytön ohjelmointiin. Lähi-vuosina asemakaavoitus tulee tapahtumaan yhä enenevässä määrin täydennysrakentamisalueilla, joten määrällisen tavoitteen saavuttaminen tulee viemään aiempaa enemmän resursseja.

Asetettu tavoite mahdollistaa myös nopean väestönkasvun skenaarion, mikä lisää samalla paineita palveluverkon ja muiden asumiseen liittyvien toimintojen kysynnälle. Erityisesti kaupunkiudistusalueilla, joissa tavoitteena on asuntokannan 30 % lisäys, on erittäin tärkeää, että alueellinen kasvu huomioidaan riittävän aikaisin palveluverkko- ja investointitarpeissa.

Ohjelman mukaan asuntotuotannon sujuvoittamiseksi asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta tulee välttää, jotta poikkeamispäätöksiä voidaan vähentää. Tulee kuitenkin huomioida, että poikkeamispäätöskien määrä on vähäinen kaikkiin asuinrakentamishankkeisiin verrattuna. Nämäkin ovat koskeneet pääsääntöisesti kerrosalan määrää. Laadukas ja monipuolisesti toiminnallinen asuinympäristö tarvitsee toteutuakseen riittävän vahvaa kaavallista ohjausta. Asemakaavamääräysten yhdenmukaistamishanke on toteutettu ja sitä tullaan päivittämään tarpeen mukaan. Pientaloalueiden osalta tullaan selkeyttämään asemakaavallista ohjausta alueiden uudistamisen edistämiseksi.

Maapolitiikan tavoitteena on, että kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 4900 asunnon rakentamisen verran. Aiempi tavoite perustui kerrosalaan, ei asuntomäärään. Olennaista kaupungin kannalta on tuottaa uusia laadukkaita asuntoja, mikä puoltaa



tavoitteen muutosta. Tämä saattaa kuitenkin kannustaa pienempien asuntojen toteuttamiseen, mikä voi osaltaan vaikuttaa asumisen väljyykehitykseen. Asuntokokoa voidaan kuitenkin tehokkaasti säädellä kaupungin taholta edellyttämällä asunnoilta perheasuntovaatimusten mukaista huoneiston minimikokoa.

Kaupungin omistamalle maalle asetetun vuotuisen tavoitteen osalta on jatkossa huomioitava, että kaupungin omistaman kaavoittamattoman raakamaan määrä supistuu vuosittain. Näiltä osin on todennäköistä, että yksityisten omistamalle maalle kaavoitettavien tonttien osuus tulee jatkossa määrällisesti kasvamaan ja kaupungin määrällinen osuus vähentymään. Tavoitetasoa on tällöin syytä arvioida uudelleen kaupungin maaomaisuuden suhteessa.

Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatu- ja hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutuksen ohjauksessa. On tärkeää, että asuntorakentamisen hiilineutraalisuutta edistetään tontinluovutuksessa Hiilineutraali Helsinki 2035 –toimenpideohjelman mukaisesti ja tämä on tuotakin AM-ohjelmassa esille. Uusien asuntojen rakentaminen tapahtuu tulevaisuudessa suurelta osin tulevilla projektialueilla, joiden yhdeksi keskeiseksi tavoitteeksi on ilmastotavoitteiden myötä noussut tavoite alueellisesta hiilineutraalisuudesta.

Asuntotuotannon monipuolisen laadun turvaaminen

Asuntotuotannon monipuolisen laadun turvaamiseksi AM-ohjelmassa on määritelty tavoitteet asuntojen alueellisille hallinta- ja rahoitusmuodoille, huoneistotyyppijakaumalle, asuntorakentamisen kehittämiseksi sekä asukasrakenteelle ja erityisryhmille. Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että monipuolisuuden turvaaminen on erittäin tärkeää sekä segregaaation ehkäisemiseksi että resilienssin varmistamiseksi tilanteessa, jossa kaupunkikehityksen näkymät sisältävät suuria epävarmuuksia.

Ohjelman mukaan asemakaavojen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kaikilla alueilla ja niiden on tuettava kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä. Hallinta- ja rahoitusmuototavoite on, että vuosittaisesta asuntotuotannosta 25 % on pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja, 10 % pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-asumisoikeusasuntoja, 20 % lyhytaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja, Hitas- ja hintakontrolloituja omistusasuntoja ja muita asuntoja sekä 45 % sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja. Hallinta ja rahoitusmuotojen toteutumista ohjataan tontinluovutuksella ja maankäyttösopimuksilla. Tavoitetta noudatetaan kaupungin, valtion ja yksityisten tahojen omistamalla ja luovuttamalla maalla.



Hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta nyt AM-ohjelmaan erillisenä vuositavoitteena kirjatun 10 % ARA-asumisoikeusasuntotuotannon osalta nähdään kirjauksessa riskinä, että nyt erikseen määritelty rahoitusmuoto prosenttiosuuksineen saattaisi toimia rahoitusmuodon käyttöä rajavana tekijänä. Näiltä osin lautakunta ehdottaa kyseisen rahoitusmuodon sisällyttämistä osaksi välimuodon tuotantoa ja erillisen selkeän kirjauksen tekemistä tämän rahoitusmuodon vähimmäistuotantovelvoitteen osuudesta. Näin ARA-asumisoikeustuotantoa voitaisiin määrällisesti kasvattaa nyt määritettyä 10% osuutta runsaammin niissä kohteissa, joissa kyseinen rahoitusmuoto on erityisen toivottua alueen kokonaisuus huomioiden.

AM-ohjelmalla halutaan varmistaa riittävä perheasuntojen määrä. Kerrostalotuotannosta Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60-70 % toteutetaan perheasuntoina. AM-ohjelman jatkovalmistelussa tulisi harkita asuntojen huoneistotyyppijakaumasääntelyn kehittämistä niin, ettei ikkunattomia tai vain ns. sisäikkunallisia huoneita (huoneet, joiden ikkuna avautuu vain huoneiston sisätiloihin) hyväksytä huoneiksi perheasuntovaatimuksen täyttymistä tarkasteltaessa.

Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40-50 % toteutetaan perheasuntoina. Perustelluista syistä tavoitteesta voidaan poiketa alueilla, joilla perheasuntojen määrä on riittävä. Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannossa varmistetaan riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus. Tarvittaessa voidaan käyttää lisäksi keskipinta-alatavoitetta.

Huoneistotyyppijakaumaa on ohjattu joustavalla huoneistotyyppijakauman ohjausmallilla. Kysynnän mukaan uudiskohteita voidaan rakentaa esimerkiksi eri alueille hieman erityyppisellä asuntojakaumalla. Joustava huoneistotyyppijakauman ohjausmalli on varmistanut monipuolisen uudistuotannon ja estänyt pienten asuntojen keskittymät. Onkin tärkeää, että tasapainoinen asuntokanta turvataan myös jatkossa huoneistotyyppijakauman sääntelyllä.

Helsingissä on kansallisesti ja kansainvälisesti vertaillen paljon pieniä asuntoja, joissa asutaan myös suhteellisen ahtaasti. Helsingissä valmistuneiden kerrostaloasuntojen keskipinta-ala on pienentynyt. Asuntojen väljyyshäviö on kiinnitettävä huomioita ja sitä tulee pystyä ohjaamaan. Koronakriisi on lisännyt merkittävästi ihmisten asunon saamiseen käyttämään aikaa sekä etätöiden lisääntymisen että pandemian aiheuttamien rajoitusten kautta. Sekä helsinkiläisten lapsiperheiden tarpeisiin että kansainvälisen asiantuntijatyövoiman houkuttelemiseksi on tärkeää varmistaa riittävän suurten perheasuntojen tuotanto.



Helsingin tavoitteena on tiivis kaupunkirakenne, mutta kaupunkimaisten pientalojen tarjontaan tulisi myös kiinnittää huomiota täydennysrakentamisessa, jotta mahdollistetaan monipuolinen ja houkutteleva asuntotarjonta sekä tasapainoinen asukasrakenne. Ohjelmassa onkin määritelty Asuntorakentamisen kehittäminen -tavoitteen osalta kaupunkimaisten pientalojen rakentamisen ja rakennuttamisen edistäminen. Tämän lisäksi ohjelmassa jatketaan monipuolisen kerrostalorakentamisen ja asumisen kehittämistä, edistetään kestävästä rakentamisesta HNH-ohjelman mukaisesti sekä edistetään asukaslähtöistä rakentamista, kuten ryhmärakennuttamista, sekä edistetään uusien toimijoiden tuloa asuntorakentamismarkkinoille.

Elinvoimaiset alueet ja segregaaation ehkäiseminen

Elinvoimaisten alueiden ja segregaaation ehkäisemisen saavuttamiseksi AM-ohjelmassa on määritelty tavoitteet kaupunkiuudistuksen mallista ja alueista, keskeiset aluerakentamiskohteet sekä tavoite täydennysrakentamisen osuudesta asuntorakentamisessa.

Asuinalueiden elinvoimaisuuden vahvistamiseksi kehitetään poikkitoimialainen kaupunkiuudistuksen malli. Ohjelmakaudella kaupunkiuudistusalueet ovat Malminkartano-Kannelmäki, Malmi ja Mellunkylä. Näille alueille halutaan rakentaa kolmannes lisää asuntoja vuoteen 2035 mennessä sekä varmistaa, että alueiden asuntokannan hallintamuotojakauma kehittyi kohti kaupungin hallintamuototavoitetta. Tavoitteena on, että alueiden elinvoima ja houkuttelevuus lisääntyvät. Määrällinen tavoite alueiden asuntomäärän lisäämiseksi on merkittävä. Kaupunkiuudistuskohteita suunniteltaessa ja toteutettaessa ensisijaisena päämääränä tulisi olla alueiden vetovoiman ja houkuttelevuuden lisääminen, jotta alueiden kehittämistavoitteet saavutetaan. Alueilla on nykyisellään suhteellisen paljon vuokra-asuntoja, joten alueiden asuntokannan tasapainottaminen ohjelman mukaisesti on haastava, mutta tärkeä tavoite. Kaupunkiympäristön toimiala varmistaa toiminnallaan tavoitteiden saavuttamisen.

AM-ohjelmaan tarvitaan mukaan myös virkistys- ja viheralueet ja asumisen laatu mukaan lukien pihojen ja lähivirkistysalueiden laatu. Nyt ohjelma käsittelee lähinnä asumista ja liikennettä. Viheralueet ovat osa ilmastonmuutokseen sopeutumista ja osa terveellistä asuinympäristöä. Palveluverkko ja viherrakenne sekä muu kaupunkirakenne tukevat asumisen edellytyksiä ja nämä ovat keskeisiä huomioitavia lähtökohtia tavoitteiden tukena. Esimerkiksi täydennysrakentamishankkeiden tulisi mahdollistaa ympäröivän asuinalueen palveluiden ja julkisen kaupunkitilan kehittämistoimenpiteet, jotka parantavat myös olevien asukkaiden hyvinvointia. Erityisesti pienten asuntokuntien suuri osuus edellyttää myös ulkotilojen laadukasta palvelutarjontaa täydennysrakentamisen



yhteydessä. Asuntojen suhde ympäröivään maisemaan, viihtyisyys ja virkistysmahdollisuudet ovat tärkeitä asumisen laatutekijöitä.

AM-ohjelmaluonnoksen täydennysrakentamista koskevan tavoitteen mukaan vuosittaisesta asuntorakentamisesta 50 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena. On tärkeitä estää segregaaation alueellinen keskittyminen tasapainottamalla täydennysrakentamisen kautta myös asuntojen alueellista hallintamuotojakaumaa. Kaupunkiympäristön toimiala on laatinut täydennysrakentamisen edellytyksiä kartoittavan selvityksen ja asukaskyselyn, jossa täydennysrakentamista kuvattiin asuntoyhtiöiden näkökulmasta haastavaksi ja monitahoiseksi prosessiksi. Rahoitus- ja hallintamuodolla on selvityksen perusteella merkittävä vaikutus suunnitellun uuden kohteen toteutumistodennäköisyyteen. Täydennysrakennettaville alueille (sekä kaupungin vuokra-alueet että yksityisen omistamat alueet) sijoittuvien uusien kohteiden rahoitus- ja hallintamuotojen määrittelyn tulee siksi olla riittävän joustavaa. Tavoitteenasettelussa ei tule painottaa liian tiukasti hallintamuotojen prosenttiosuuksien alueellista toteutumista, vaan ensi sijassa monipuolisen hyvän asumisen edistämistä soveltaen myös monipuolisesti erilaisia rahoitusmahdollisuuksia ja ns. välimuotojen asuntotuotantoa.

Asuntokannan ja asunto-omaisuuden kehittäminen

Asuntokannan ja asunto-omaisuuden kehittämiseksi ohjelman tavoitteina on vanhan rakennuskannan uusiokäytön sekä ullakko- ja lisäkerrosrakentamisen edistäminen. Kaupungin toimin edistetään myös hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Osa uusista asunnoista rakentuu käyttötarkoituksen muutosten kautta. Ohjelmaluonnoksen tavoitteissa todetaan, että vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä tulee edistää siten, että samanaikaisesti varmistetaan toimitilojen riittävyys eri alueilla. Myös yleiskaavassa on sama tavoite toimitilojen riittävyyden varmistamisesta. Tämän tavoitteen lisäksi tulee käyttötarkoituksen muutoksissa huomioida asuntokanta, jota käyttötarkoituksen muutokset toimitiloista asumiseen tuottavat ja näissäkin toteuttaa AM-ohjelman tavoitteita laadukkaasta ja viihtyisästä asumisesta sekä alueellisesti tasapainoisesta kehityksestä.

Kaupungin oman asuntokannan osalta tavoitteina ohjelmassa ovat asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon säilymisestä sekä vuokran ja käyttövastikkeen kohtuullisena pitämisestä huolehtiminen. Asuntokannan peruskorjaustoiminnassa sitoudutaan Hiilineutraali Helsinki 2035 –toimenpideohjelman tavoitetasoihin. Samoin kaupungin asunto-omaisuuden hallinnan kehittämistä jatketaan.

AM-ohjelmaluonnoksessa todetaan asuntotuotantedellytysten varmistamisen edellyttävän vahvaa kaupunkitasoista yhteistyötä ja koordinaa-



tiota. Vuotuisen asemakaavatavoitteen (700 000 kerrosalaneliömetriä) saaminen oikea-aikaisesti ja suunnitellusti toteutukseen edellyttää myös toimialan sisällä aktiivisempaa yhteistyön tiivistämistä ja prosessien kehittämistä. Kaupunkiympäristön toimiala on kehittämässä asuntorakentamisen prosessia, jonka tavoitteena on AM-ohjelmassa määritettyjen asuntorakentamisen määrällisten ja laadullisten tavoitteiden toteutumisen edistäminen. Prosessin on tarkoitus valmistua vuoden 2020 lopulla.

Kokonaisuutena AM-ohjelma antaa hyvät lähtökohdat asumisen ja siihen liittyvän maankäytön suunnittelulle.

Lautakunta toteaa, että johtuen Helsingin seudun kasvun tasaisesta luonteesta pitkällä aikavälillä ja selvästä tarpeesta jakaa seudun kasvua riittävän tasaisesti - myös Helsinkiin - on tarpeen nostaa asuntotuotantotavoitetta askeleittain vastaamaan todelliseen kysyntään. Tähän kysyntään perustuen lautakunta katsoo, että tuotantotavoitetta tulee nostaa 8000 asuntoon vuodessa. Tämä on perusteltua tehdä vuodesta 2023 alkaen, jotta tavoitteeseen voidaan valmistautua riittävällä tavalla.

Asuntopolitiikalla edistetään kaikkien mahdollisuutta hyvään asumiseen sekä asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia asuinympäristönsä. Julkisen vallan tehtävänä on edistää kohtuuhintaista asumista, jokaisen oikeutta asumiseen ja asumisen omatoimista järjestämistä. Asuntopolitiikalla edistetään eriarvoisuuden vähentämistä ja yhdenvertaisuuden lisäämistä asumisessa.

Yksi tärkeä keino rakentamisen kustannusten alentamiseksi on jatkaa työtä markkinaehtoisen pysäköinnin edistämiseksi.

Täydennysrakentamisen toteutumiseksi asunto-osakeyhtiöiden tonteilla kaupunkiympäristön toimiala voi edistää purkavaa uusrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä myös esimerkiksi maankäyttömaksuja alentamalla.

Lautakunta muistuttaa, että laadukas täydennysrakentaminen koko kaupungin alueella on yksi tämän ohjelman keskeisimmistä keinoista ehkäistä segregatiota.

Lautakunta korostaa, että kaupungin kasvaessa on huolehdittava siitä, että virkistys- ja luonnonympäristön ja kulttuuriympäristön arvot yhteensovitetaan huolellisesti kasvavan Helsingin tarpeita palvelevan asuntotuotantotavoitteen ja maankäytön tehostumisen kanssa.

Lautakunta toteaa, että tässä lausuntovaiheessa kaikkiin kysymyksiin ei ole nyt otettu kantaa, vaan ne kysymykset, joista on selviä painotuseroja valtuustoryhmien välillä, ratkaistaan prosessin siinä vaiheessa,



kun luonnoksen seuraava versio on valmis. Näitä kysymyksiä ovat esimerkiksi hallintamuotojakautuksen painotukset, myös tuotantotavoitteen 1000 asunnon noston osalta. Muita vastaavia kysymyksiä ovat esimerkiksi hitas-järjestelmän jatko ja linjaukset asuntojen kokojakautamasta.

Käsittely

29.09.2020 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta toteaa, että johtuen Helsingin seudun kasvun tasaisesta luonteesta pitkällä aikavälillä ja selvästä tarpeesta jakaa seudun kasvua riittävän tasaisesti - myös Helsinkiin - on tarpeen nostaa asuntotuotantotavoitetta askeleittain vastaamaan todelliseen kysyntään. Tähän kysyntään perustuen lautakunta katsoo, että tuotantotavoitetta tulee nostaa 8000 asuntoon vuodessa. Tämä on perusteltua tehdä vuodesta 2023 alkaen, jotta tavoitteeseen voidaan valmistautua riittäväällä tavalla.

Asuntopolitiikalla edistetään kaikkien mahdollisuutta hyvään asumiseen sekä asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia asuinympäristöönsä. Julkisen vallan tehtävänä on edistää kohtuuhintaista asumista, jokaisen oikeutta asumiseen ja asumisen omatoimista järjestämistä. Asuntopolitiikalla edistetään eriarvoisuuden vähentämistä ja yhdenvertaisuuden lisäämistä asumisessa.

Yksi tärkeä keino rakentamisen kustannusten alentamiseksi on jatkaa työtä markkinaehtoisen pysäköinnin edistämiseksi.

Täydennysrakentamisen toteutumiseksi asunto-osakeyhtiöiden tonteilla kaupunkiympäristön toimiala voi edistää purkavaa uusrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä myös esimerkiksi maankäyttömaksuja alentamalla.

Lautakunta muistuttaa, että laadukas täydennysrakentaminen koko kaupungin alueella on yksi tämän ohjelman keskeisimmistä keinoista ehkäistä segregatiota.

Lautakunta korostaa, että kaupungin kasvaessa on huolehdittava siitä, että virkistys- ja luonnonympäristön ja kulttuuriympäristön arvot yhteensovitetaan huolellisesti kasvavan Helsingin tarpeita palvelevan asuntotuotantotavoitteen ja maankäytön tehostumisen kanssa.

Lautakunta toteaa, että tässä lausunтовaiheessa kaikkiin kysymyksiin ei ole nyt otettu kantaa, vaan ne kysymykset, joista on selviä painotuseroja valtuustoryhmien välillä, ratkaistaan prosessin siinä vaiheessa,



26.10.2020

kun luonnoksen seuraava versio on valmis. Näitä kysymyksiä ovat esimerkiksi hallintamuotojakauden painotukset, myös tuotantotavoitteen 1000 asunnon noston osalta. Muita vastaavia kysymyksiä ovat esimerkiksi hitas-järjestelmän jatko ja linjaukset asuntojen kokojakaudesta.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinemäen vastaehdotuksen.

22.09.2020 Pöydälle

15.09.2020 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuomas Hakala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37205
tuomas.hakala(a)hel.fi
Anne Karlsson, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37444
anne.karlsson(a)hel.fi
Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi
Heikki Salmikivi, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37483
heikki.salmikivi(a)hel.fi

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 22.09.2020 § 150

HEL 2019-012950 T 10 00 00

Lausunto

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antoi asiasta seuraavan lausunnon:

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa (AM-ohjelma) määritellään asumiseen liittyviä tavoitteita seuraavien neljän vuoden ajalle. Helsinki pyrkii kehittämään kaupunkia pitkäjänteisesti niin, että kaikilla kaupunkilaisilla olisi hyvä asua Helsingissä ja Helsinki olisi asumisen kannalta houkutteleva myös tänne muuttaville.

Helsingin kasvaessa tarvitaan kaupunkilaisten tarpeisiin ja kaupunkirakenteeseen paremmin soveltuvia palveluita. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta vastaa lausuntopyynnössä erityisesti kohtaan 3) Elinvoimaiset alueet ja alueellisen eriytymisen ehkäiseminen: Estetään eriytymistä kaupunki uudistuksella, edistetään täydennysrakentamista.



Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti 14.1.2020 kokouksessaan palveluverkon suunnitteluperiaatteista. Osana koko kaupungin kiinteistöstrategian valmistelua on ilmennyt tarve kaupungin yhteiselle palveluverkkosuunnittelulle. Myös Helsingin kaupungin strategiassa linjataan painopisteeksi alueiden vetovoimaisuus ja omaleimaisuus. Alueiden omaleimaisuuden säilyttämiseksi on tärkeää huolehtia asukkaiden osallisuudesta oman lähiympäristönsä kehittämiseen. Käynnissä olevalla kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan palveluverkkotyöllä pyritään siihen, että kaupungissa on tarjolla hyvät ja sujuvasti saavutettavat vapaa-ajan palvelut ja vapaa-ajan toiminnan edellytykset. Kaupunki on merkittävä palveluiden tuottaja, mutta palveluverkkotyön tarkoitus on myös parantaa koko vapaa-ajan toiminnan ekosysteemin toimivuutta mukaan lukien muiden sektoreiden toimijat. Uusien asuinalueiden suunnittelussa ja kehittämisessä tehdään merkitykselliseen kuulemiseen pohjautuvaa yhteistyötä palveluverkon ulkopuolisten toimijoiden kanssa.

Kuntalain 8 §:n mukaan kunta on vastuussa palvelujen yhdenvertaisesta saatavuudesta, tarpeen, määrän ja laadun määrittämisestä, tuottamistavasta, tuottamisen valvonnasta sekä viranomaiselle kuuluvan toimivallan käyttämisestä. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan 19.6.2018, § 132 päätöksen mukaan palveluverkkotyössä tulee tarkastella palveluiden saavutettavuutta ja väestönkasvua. Palvelustrategia on toimialan sitova tuloskorttitavoite. Asuntopoliittiset kysymykset kuuluvat väestökehityksen osalta keskeisesti myös oikein kohdistettujen palveluiden tarjontaan ja saatavuuteen. Pitkällä aikajänteellä palveluiden yhdenvertaista saatavuutta turvaa tietoperusteinen johtaminen. Tämä sisältää ajankohtaisen alueellisen asuntopoliittisen seurannan väestökehityksen näkökulmasta mahdollisten palvelukatveiden havainnoimiseksi sekä palveluverkkotyön valmistumisen ja kytkemisen toimialan tavoitteiden strategiseen edistämiseen. Asuntoja suunniteltaessa tulee varmistaa, että vapaa-ajan palvelujen määrä vastaa alueen uudistuvaa asukasmäärää ja että vapaa-ajan palvelut kohdistuvat oikea-aikaisesti alueen asukkaille. Konkreettisesti vapaa-ajan palvelujen pitää olla alueilla jo silloin, kun ensimmäiset asukkaat muuttavat, koska ne vahvistavat alueen identiteettiä ja vetovoimaa. Palvelut tulee mitoittaa alueen tulevalle tai täydennettävälle asukasmäärälle. Toimivat vapaa-ajan palvelut voivat vaikuttaa merkittävästi alueen maineeseen ja siten nostaa myös asuntojen arvoa.

Nuorten ja opiskelijoiden näkökulmasta asuntopolitiikan tulee olla tuottantotavoitteessaan kunnianhimoista ja ottavan huomioon läheisyyden kampeksiin ja liikenneyhteyksiin. Nuoriso- ja opiskelija-asuntojen tuottantotavoitteissa on otettava huomioon turhan kilpailutilanteen välttämisen asuntojen rakentajien välillä. Kaupungin tulee myös ylläpitää huolta



hyvästä liikuntapalveluiden palveluverkosta sekä kehittää pyöräilyn edellytyksiä.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta katsoo, että asuinalueiden kehittämisessä on otettava huomioon kaikki ikäryhmät. Asuntopolitiikassa tulisi pyrkiä tuomaan yhteen eri ikäisiä ihmisiä. Asuinympäristössä ja palveluissa tulee huolehtia esteettömyydestä ja saavutettavuudesta. Lautakunta korostaa täydennysrakentamisen merkitystä ja pitää väestöprofiilin moninaistumista tärkeänä.

Käsittely

22.09.2020 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus 1:

Sami Muttilainen: Lisätään (4) kappaleen loppuun. Uusien asuinalueiden suunnittelussa ja kehittämisessä tehdään merkitykselliseen kuulemiseen pohjautuvaa yhteistyötä palveluverkon ulkopuolisten toimijoiden kanssa.

Kannattaja: Pauliina Saares

Lautakunta hyväksyi Sami Muttilaisen vastaehdotuksen yksimielisesti.

Vastaehdotus 2:

Sami Muttilainen: Lisätään kappaleen (5) perään.

Lautakunta haluaa kiinnittää huomioita siihen, että uusia alueita tulisi kehittää ja suunnitella niin, että ravintola ja klubitointa voidaan toteuttaa.

Kannattaja: Mika Ebeling

Vastaehdotus 3:

Arja Karhuvaara: kappaleeseen 4, riville 9 lisätään sanat: ...(hyvät) ja sujuvasti saavutettavat vapaa-ajan palvelut.

Kannattaja: Nasima Razmyar

Lautakunta hyväksyi Arja Karhuvaaran vastaehdotuksen yksimielisesti.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Sami Muttilaisen vastaehdotuksen 2 mukaisesti muutettuna



26.10.2020

Asia/6

Jaa-äännet: 5

Silja Borgarsdóttir Sandelin, Arja Karhuvaara, Otto Meri, Niilo Toivonen, Laura Varjokari

Ei-äännet: 2

Mika Ebeling, Sami Muttilainen

Tyhjä: 6

Jussi Chydenius, Heimo Laaksonen, Terhi Peltokorpi, Nasima Razmyar, Pauliina Saares, Johanna Sydänmaa

Poissa: 0

Äänestyksen jälkeen kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta hylkäsi Sami Muttilaisen vastaehdotuksen 2 äänin 5–2. (6 tyhjää)

08.09.2020 Pöydälle

Esittelijä

kulttuurin ja vapaa-ajan toimialajohtaja
Tommi Laitio

Lisätiedot

Reetta Sariola, kehittämissyksikön päällikkö, puhelin: 310 32987
reetta.sariola(a)hel.fi