

LAUSUNTO

16.12.2011

Helsingin kaupunginhallitus

ASIA: Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012

Yleistä

Maankäytön ja asumisen toimenpideohjelma on pääosin hyvin laadittu ja perusteltu. Kaupungin keskeisiä tehtäviä on kaupunkilaisten hyvän asumisen edistäminen. Ymmärrettävää on, että luonnos on laadittu pitkälti kaupungin omista lähtökohdista ja siksi esimerkiksi vuokra-asuminen on tärkeässä osassa. Kiinteistöliitto Uusimaan mielestä olisi hyvin tärkeää, että myös asunto-osakeyhtiömuotoisen asumisen tukemiseen ja kehittämiseen otettaisiin selvemmin kantaa ohjelmassa.

Keskeinen huoli asuinkiinteistöalalla on tällä hetkellä asumiskustannusten jatkuva kasvu, jonka pysäyttämiseen tai hidastamiseen toimenpideohjelmasta ei kuitenkaan löydy tavoitteita ja keinoja. Kiinteistöliitto Uusimaa esittää, että ohjelmaa edelleen valmisteltaessa tämä näkökohta otetaan voimakkaasti huomioon.

Maankäyttö

Maankäytön tavoitteet ovat hyväksyttäviä. Joukkoliikennelähtöisyys on perusteltua, mutta yksityisautoilun kiistatonta tarvetta erityisesti lapsiperheissä sekä myös tapauksissa, joissa auto tarvitaan varsinaisissa työtehtävissä tai työvälineiden kuljettamiseen ei missään tapauksessa saa unohtaa. Autopaikkoja 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.

Maankäyttösuunnitelmassa olisi selvästi määriteltävä muitakin kuin maankäytön, kaavoituksen ja rakentamisen tavoitteet, periaatteet ja lähtökohdat. Sellaisia olisivat esimerkiksi asukaslähtöinen ajattelutapa, taloyhtiöt ja niiden yhteistoimintaverkostot, muukin liikenne kuin joukkoliikenne, palvelut, viheralueet, viihtyisyys ja turvallisuus. Nämä edellä mainitut näkökohdat sen vuoksi, että asiakirja luo ilmeisesti pohjaa muullekin suunnittelulle.

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. Asuntojakaumaa tulisi painottaa enemmän sääntelemättömään

tuotantoon siten, että niiden osuus nostetaan vähintään 50 prosenttiin kokonaistuotannosta.

Helsingissä asutaan verraten ahtaasti, mutta siitä huolimatta keskipinta-alaan liittyvää tavoitetta ei välttämättä tarvita. Kiinteistöliitto Uusimaa kannattaa perhe-asuntojen verraten suurta osuutta asuntotuotannosta, mutta väestön ikääntyessä sekä yksinasujien määrän lisääntyessä hyvin varusteltujen pienasuntojen tarve on ilmeinen. Toisaalta asuntojen suunnittelussa on varmasti kehitettävää, jotta asuntojen muunneltavuus eri elämäntilanteisiin onnistuu.

Hitas-järjestelmään liittyy joitakin hankalia ongelmia, mutta jatkuva korkea kysyntä huomioiden siihen kannattaa panostaa varsinkin nyt, kun asumisoikeus- ja osaomistusasunnot eivät ole niin haluttuja. Näitä järjestelmiä tulisi myös kehittää houkuttelevammiksi.

Asuinalueet

Asuinalueita tulee kehittää kokonaisuutena ja eriarvoistumiskehitystä (segregaatio) hidastaen. Toisaalta Helsingissä on paljon hienoja, perinteisiä ja uusia asuinalueita, joiden luonnetta ja imagoa ei saa heikentää ympäristön sopimattomalla täydennysrakentamisella. 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 lähtökohtana tulisi siis olla kaupunginosien omaleimaisen kulttuuriperinnön kunnioittaminen sekä vanhan rakennuskannan korjaaminen ja saattaminen 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.

Asuntokanta

Asuntokantaan liittyvät tavoitteet ovat pääosin oikeansuuntaisia. Rakentamisen laatuun ja sen seurantaan tulee panostaa voimakkaasti. Hissien osalta tulisi ohjelmaan ottaa selkeä mainita siitä, ettei asemakaavoituksella tai muilla suojeluratkaisuilla tarpeettomasti vaikeuteta hissien rakentamista.

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

Yhdistys on samaa mieltä siitä, että autopaikoituksen kustannusten jakautumista voidaan tarkastella, mutta niiden tarvetta sinänsä ei sovi tarpeettomasti vähätellä.

Liikenneratkaisuja pitäisi tarkastella kokonaisuutena, jolloin joukkoliikenne, liityntäliikenne, yksityisautoilu ja pysäköinti sekä kevyt liikenne ja tämän kokonaisuuden esteetön sujuminen olisi tarkastelun kohteena.

Asukkaat

Helsinki tarvitsee kaikenlaisia asukkaita, mutta on varottava ettei erityisryhmien asemaa korosteta liikaa suuren enemmistön kustannuksella. Lapsiperheiden ja tavallisten työssäkäyvien ja yksinasujien on löydettävä Helsingistä kustannuksiltaan kohtuuhintaista ja heidän tarpeisiinsa sopivia laadukkaita asumisvaihtoehtoja. Segregaation välttämiseksi esimerkiksi maahanmuuttajien alueellista keskittymistä on hidastettava keskinäistä asuntojenvaihto-oikeutta rajoittamalla ja asukasvalintaperiaatteita tarkistamalla.

Toimenpideohjelmassa tulisi selkeämmin mainita asukkaiden mukaan ottaminen vaikuttamaan omaan asuinympäristöönsä.

PEKKA KOURI

Pekka Kouri

puheenjohtaja

Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys ry

KAI HAARMA

Kai Haarma

toiminnanjohtaja

Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys ry

Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys (Kiinteistöliitto Uusimaa) on Helsingin ja muun Uudenmaan alueen kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio, joka edustaa erityisesti asunto-osakeyhtiöitä. Yhdistykseen kuuluu yli 9 200 jäsentaloyhtiötä, joissa asuu noin miljoona uusmaalaista. Yhdistys kuuluu jäsenenä valtakunnalliseen Suomen Kiinteistöliittoon. Se puolestaan edustaa kaikkiaan yli 20.000 taloyhtiötä, joissa asuu yhteensä noin 2 miljoonaa ihmistä.

Lisätietoja lausuntoon liittyvistä asioista antaa tarvittaessa

Kai Haarma

kai.haarma@kiinteistoliitto.fi

050-5454249

