



## § 197

### Uppföljningsrapport 2014 om genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning

HEL 2014-003992 T 10 01 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag anteckna uppföljningsrapporten 2014 om programmet Hemstaden Helsingfors.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Suvi Rämö, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36045

suvi.ramo(a)hel.fi

Mari Randell, bostadsprogramchef, telefon: 310 25823

mari.randell(a)hel.fi

Annina Ala-Outinen, planerare, telefon: 310 78050

annina.ala-outinen(a)hel.fi

Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, telefon: 310 70914

timo.meuronen(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelman seurantaraportti 2014
- 2 Asuntotuotantoprosessin sujuvoittamistyöryhmän loppuraportti 2013
- 3 Erityisryhmien asumisen selvitystyöryhmän loppuraportti 2013
- 4 Asunnottomuustyöryhmän loppuraportti 2013
- 5 Kriisimajoitustyöryhmän loppuraportti 2013
- 6 Hitas-järjestelmän tavoitteiden toteutumista koskeva selvitys 2013
- 7 Selvitys kumppanuuskaavoituksesta 2013
- 8 Ryhmärakennuttamishankkeille tarjottavia kaupungin neuvontapalveluita koskeva selvitys 2013
- 9 Yleisten rakennusten tonttien muuttamismahdollisuudet asuntorakentamiseen 2013

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Sammandrag

Stadsfullmäktige godkände 12.9.2012 genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning (nedan BM-programmet) Hemstaden Helsingfors, i vilket stadens bostads- och markpolitiska huvudmål och delmål och åtgärderna för programperioden fastslås. En rapport om hur genomförandet av programmet fortskrider ska årligen föreläggas stadsfullmäktige.



Stadskansliets ekonomi- och planeringsavdelning ansvarar för utarbetandet av uppföljningsrapporten.

Uppföljningsrapporten 2014 innehåller en översikt över den aktuella bostadspolitiska situationen och utsikterna för bostadsproduktionen i Helsingfors och en utredning om hur målen för programmet Hemstaden Helsingfors hittills har utfallit.

Till vilken grad de kvantitativa målen för programmet Hemstaden Helsingfors utfaller följs upp på årsnivå och i genomsnitt för flera år. De årliga variationerna i bostadsproduktionen är avsevärda och beror på konjunkturerna. Programmet har som mål att på lång sikt påverka bostadsproduktionen.

### Föredragandens motiveringar

Uppföljningsrapporten 2014 om genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning

Målen för planläggningen och bostadsproduktionen i programmet Hemstaden Helsingfors har i samband med uppföljningsrapporten 2014 ändrats så att de nu motsvarar strategiprogrammet 2013–2016 godkänt av stadsfullmäktige 24.4.2013. Helsingfors stad strävar att årligen utarbeta detaljplaner för bostadsproduktion på minst 500 000 m<sup>2</sup> vy. Målet för bostadsproduktionen är att årligen färdigställa minst 5 500 bostäder.

Målet för energieffektivitet har också ändrats i enlighet med den nya energieffektivitetsklassificeringen för byggnader som togs i bruk sommaren 2013 och föreskrifterna i den nuvarande byggbestämmelsesamlingen. I praktiken gäller ändringarna kravet på energieffektivitet i upplåtelsevillkoren för tomter för flervåningshus och energieffektivitetsmålet för ombyggnad av stadens eget bostadsbestånd.

Kravet på energieffektivitet för bostadsbyggandet i Helsingfors har varit att uppfylla kraven för klass A i det gamla systemet. Klass A i det nya systemet betyder i praktiken byggnader som har egen energiproduktion. Av alla bygglov beviljade år 2013 i Helsingfors uppnådde bara ett enda bostadsprojekt kraven för klass A i det nya systemet. Alla flervåningshusprojekt i Helsingfors som fick bygglov efter 1.6.2013 tillhörde energieffektivitetsklass C och E-talen för projekten uppgick till 123,10 kWh/m<sup>2</sup> om året i genomsnitt.

I framtiden kommer staden att förutsätta att de tomter för flervåningshus som staden upplåter klart ska uppfylla kraven för energieffektivitetsklass C, som är förutsättningen för att bygglov



beviljas, och underskrida E-talet 120 kWh/m<sup>2</sup> om året. I fråga om de tomter som har reserverats innan reformen av lagen om energicertifikat för byggnader träder i kraft tillämpar staden inte de strängare energieffektivitetskraven. I dessa projekt strävar staden dock att genom projektstyrning säkerställa att den målsatta energieffektiviteten uppnås i byggandet. Efter att den reformerade lagen om energicertifikat för byggnader har trätt i kraft har staden som mål att uppnå energieffektivitetsklass D vid ombyggnad av stadens eget bostadsbestånd beträffar.

## Ändringar i omvärlden år 2013

### Bostadsmarknaden

Helhetsvolymen av byggandet sjönk något i hela Helsingforsregionen jämfört med året innan fastän antalet produktionsstarter i fråga om bostäder var lika stort som år 2012. Enligt Elinkeinoelämän keskusliittos konjunkturbarometer i januari 2014 har utsikterna för den närmaste framtiden för industrin och byggandet i Nyland blivit något ljusare. De flesta aktörerna inom branschen förväntar sig att läget förblir oförändrat. Med tanke på byggande är konjunkturläget fortfarande svagare än vanligt.

Skillnaderna i bostadspriserna har ökat i Helsingforsregionen på 2000-talet och priserna i Helsingfors fortsatte att stiga år 2013 i högre takt än i den övriga huvudstadsregionen.

### Bostadsproduktionen i Helsingfors

Bostadsproduktionsvolymen sjönk något år 2013 från året innan men antalet färdigställda bostäder blev ändå relativt högt. I Helsingfors blev sammanlagt 4 687 bostäder färdiga med beaktande av också de bostäder som blev till genom omdisponering och de nya bostäderna i gruppem för specialgrupper.

År 2013 började byggarbetena på sammanlagt 3 582 bostäder, vilket innebär att antalet byggstarter stannade klart under målnivån. Nedgången i antalet byggstarter kunde prognoseras redan föregående år: antalet bygglov beviljade under de två senaste åren har sjunkit till nästan samma nivå som under recessionsåren 2008–2009.

Antalet färdiga bostäder byggda av bostadsproduktionsbyrån uppgick till sammanlagt 1 053, vilket innebär att volymen var klart störst sedan början av 2000-talet. Som stadens egen produktion färdigställdes sammanlagt 510 arahyresbostäder, 191 bostadsrättsbostäder och 332 bostäder med hitasvillkor.



---

## Regionalt samarbete och bostadspolitiken på hela landets nivå

Enligt förhandsuppgifterna ökade befolkningen i Helsingforsregionen år 2013 med cirka 17 950 invånare, vilket är något mer än året innan. Den relativa tillväxten var störst i Grankulla, Esbo, Helsingfors, Hyvinge, Vanda, Kervo och Nurmijärvi. I dessa kommuner uppgick tillväxten till mer än en procent om året.

Bostadsproduktionen i Helsingforsregionen stannade år 2013 på något lägre nivå än den målsatta nivån i och med att sammanlagt 11 248 bostäder blev färdiga i regionen. De kommunspecifika målen för helhetsproduktionen uppnåddes i Esbo, Grankulla, Hyvinge, Kyrkslätt och Nurmijärvi. Målet om arahyresbostädernas produktionsandel på 20 % uppnåddes i fråga om de år 2013 färdigställda bostäderna bara i Helsingfors (student- och ungdomsbostäderna inräknade), Esbo, Grankulla, Tusby och Vichtis. Mer detaljerade uppgifter om bostadsproduktionen i regionen anges i bilagorna 1 och 2 till uppföljningsrapporten.

Det regionala samarbetet var aktivt år 2013. Kommunerna i Helsingforsregionen bereder som bäst en gemensam markanvändningsplan för huvudstadsregionen (MASU) och kommunerna beslutar om planen år 2015. Samtidigt uppdateras även den regionala trafiksystemplanen HLJ 2015. År 2013 inleddes dessutom beredningen av en regional bostadsstrategi 2025 som har samma tidtabell och syfte som MASU och HLJ 2015, dvs. att fungera som utgångsmaterial för den nästa intentionsavtalsperioden för Helsingforsregionen.

År 2013 genomförde KUUMA-kommunerna en utredning om säkerställande av bostadsproduktion till rimliga priser i regionen i enlighet med intentionsavtalet 2012–2015. Enligt utredningen är hyrorna för arahyresbostäder och fritt finansierade bostäder ofta på nästan samma nivå i kranskommunerna. Dessutom är hyresbostadsutbudet i kranskommunerna bättre än i huvudstadsregionen eller i hela landet. Bostadsomsättningen har dock saktat ner också i KUUMA-kommunerna vid järnvägen i vilka efterfrågan på hyresbostäder är högst i regionen.

I regeringens ramförhandlingar våren 2013 kom man överens om att göra upp en helhetsbedömning av de bostadspolitiska efterfråge- och produktionsbidragen före utgången av regeringsperioden. Utarbetandet av utredningen inleddes i början av 2014 och resultaten kommer att utnyttjas när nästa regeringsprogram görs upp. Kruunuasunnot Oy i statens ägo håller på att inleda byggherreverksamhet för hyresbostäder till rimliga priser år 2014.



I ramförhandlingarna år 2014 fattades ett beslut om ett bostadsspecifikt startbidrag på 5 000 euro som ska ingå i modellen om 20 års borgenslån och om befrielse från borgenssumman i huvudstadsregionen till utgången av 2015. Självriskräntan för räntestödslånen för student- och ungdomsbostäder sänktes till samma nivå som för vanliga hyresbostäder, dvs. 1 %. Enligt ett beslut i ramförhandlingarna genomförs dessutom en ny räntestödsmodell på 20 år genom objektspecifika begränsningar utanför lagstiftningen om allmännyttighet. I budgetförhandlingarna beslutade man dessutom att ta Malms flygplats i bostadsbruk. De statliga funktionerna i flygplatsområdet upphör senast före ingången av 2020.

Genom statliga åtgärder vill man även främja reparationsbyggandet i stadsområdena. Den så kallade renoveringsgruppen tillsatt av bostads- och kommunikationsministern föreslog i mars 2014 nya åtgärder för minskning av reparationsunderskottet i förorterna. Förslaget går ut på att staten till exempel kan underlätta finansieringen av reparationerna genom att bevilja fyllnadsborgen för bostadsaktiebolags ombyggnadslån. Avsikten är att den nya modellen med fyllnadsborgen ska fungera separat vid sidan av den nuvarande räntestödslånen för grundlig renovering.

Slutrapporter och separata utredningar från genomförandeprogrammets arbetsgrupper år 2013

I anslutning till genomförandeprogrammet har följande arbetsgrupper berett sin slutrapport i samarbete med förvaltningarna:

- arbetsgruppen för smidigare bostadsproduktionsprocess (verkställighetsbeslut för BM-programmet)
- utredningsarbetsgruppen för boende för specialgrupper (verkställighetsbeslut för BM-programmet)
- bostadslöshetsarbetsgruppen (stadsdirektörens beslut)
- krisinkvarteringsarbetsgruppen (stadsdirektörens beslut)

Dessutom har följande separata utredningar blivit färdiga:

- utredning om hur målen för hitassystemet utfallit (verkställighetsbeslut för BM-programmet)
- utredning om erfarenheter från partnerskapsplanläggning (verkställighetsbeslut för BM-programmet)
- utredning om stadens rådgivningstjänster för gruppbyggnadsprojekt (verkställighetsbeslut för BM-programmet)
- utredning om möjligheter att omdisponera tomter för allmänna byggnader till bostadstomter (verkställighetsbeslut för BM-programmet)



Slutrapporterna och de separata utredningarna finns som bilagorna 2–9 till detta ärende på föredragningslistan.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Mari Randell, bostadsprogramchef, telefon: 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi  
Annina Ala-Outinen, planerare, telefon: 310 78050  
annina.ala-outinen(a)hel.fi  
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, telefon: 310 70914  
timo.meuronen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelman seurantaraportti 2014
- 2 Asuntotuotantoprosessin sujuvoittamistyöryhmän loppuraportti 2013
- 3 Erityisryhmien asumisen selvitystyöryhmän loppuraportti 2013
- 4 Asunnottomuustyöryhmän loppuraportti 2013
- 5 Kriisimajoitustyöryhmän loppuraportti 2013
- 6 Hitas-järjestelmän tavoitteiden toteutumista koskeva selvitys 2013
- 7 Selvitys kumppanuuskaavoituksesta 2013
- 8 Ryhmärakennuttamishankkeille tarjottavia kaupungin neuvontapalveluita koskeva selvitys 2013
- 9 Yleisten rakennusten tonttien muuttamismahdollisuudet asuntorakentamiseen 2013

**Tiedoksi: Muutoksenhaku; Muutoksenhakukielto, valmistelu**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Asuntotuotantotoimikunta  
Talous- ja suunnitteluosasto  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Kiinteistövirasto  
Rakennusvalvontavirasto  
Asuntotuotantotoimisto

**Beslutshistoria**

Kaupunginhallitus 28.04.2014 § 509

HEL 2014-003992 T 10 01 00

Päätös



21.05.2014

Kaj/7

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää merkitä tiedoksi Kotikaupunkina Helsinki - ohjelman seurantaraportin 2014.

22.04.2014 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi  
Annina Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 78050  
annina.ala-outinen(a)hel.fi  
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914  
timo.meuronen(a)hel.fi