



25.05.2016

Kaj/16

§ 149

Den av Socialdemokratiska partiets fullmäktige-grupp väckta grupp-motionen om fler bostäder i Helsingfors och huvudstadsregionen

HEL 2015-011528 T 00 00 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag anse den av Socialdemokratiska partiets fullmäktige-grupp väckta motionen vara slutligt behandlad.

Behandling

Efter att diskussion hade förts i ärendet, konstaterade ordföranden att det under diskussionen hade framställts ett understött förslag, vars godkännande hade inneburit att behandlingen av ärendet avbryts. Ordföranden uppmanade därför de följande talarna att inskränka sina yttranden till frågan om återremiss av ärendet till stadsstyrelsen.

Efter att ha förklarat diskussionen om återremiss avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Pilvi Torsti understödd av ledamoten René Hursti under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att bostadsproduktionsmålet under BM-perioden som är under beredning i enlighet med motionen ska lyftas till 7 000 bostäder per år med anledning av den stora efterfrågan på bostäder i Helsingfors och höjningarna i bostädernas pris och hyror. Åtgärderna för att påskynda bostadsproduktionen ska inledas snabbt. Helsingfors har dessutom redan länge strävat efter en blandad stadsstruktur i fråga om besittnings- och finansieringsformer för boende. För att kunna säkra en hållbar social struktur i bostadsområdena och tillräckligt mångsidigt spelrum för invånarna på bostadsmarknaden också i fortsättningen är det viktigt att se till att andelen reglerad produktion av den totala produktionen är tillräckligt stor. Därför höjs andelen Ara-hyresbostäder till 30 % av totalproduktionen. Produktionen av bostäder av mellanformstyp är viktig för att upprätthålla en hållbar social struktur och mångsidiga bostadsalternativ i bostadsområdena. Staden strävar fortfarande att påverka den statliga bostadspolitiken bl.a. i syfte att hålla Ara-villkoren positiva för Helsingfors.

Redogörelsen befanns vara riktig.

10 omröstningen

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som vill fortsätta behandlingen av ärendet röstar



ja; vinner nej, har ledamoten Pilvi Torstis förslag om återremiss godkännts.

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Ärendet återremitteras för ny beredning utgående från att bostadsproduktionsmålet under BM-perioden som är under beredning i enlighet med motionen ska lyftas till 7 000 bostäder per år med anledning av den stora efterfrågan på bostäder i Helsingfors och höjningarna i bostädernas pris och hyror. Åtgärderna för att påskynda bostadsproduktionen ska inledas snabbt. Helsingfors har dessutom redan länge strävat efter en blandad stadsstruktur i fråga om besittnings- och finansieringsformer för boende. För att kunna säkra en hållbar social struktur i bostadsområdena och tillräckligt mångsidigt spelrum för invånarna på bostadsmarknaden också i fortsättningen är det viktigt att se till att andelen reglerad produktion av den totala produktionen är tillräckligt stor. Därför höjs andelen Ara-hyresbostäder till 30 % av totalproduktionen. Produktionen av bostäder av mellanformstyp är viktig för att upprätthålla en hållbar social struktur och mångsidiga bostadsalternativ i bostadsområdena. Staden strävar fortfarande att påverka den statliga bostadspolitiken bl.a. i syfte att hålla Ara-villkoren positiva för Helsingfors.

Ja-röster: 50

Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Jasmin Hamid, Veronica Hertzberg, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Katriina Juva, Helena Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Henrik Nyholm, Hannu Oskala, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Ulla-Marja Urho, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Tuulikki Vuorinen

Nej-röster: 13

Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Rene Hursti, Ville Jalovaara, Jape Lovén, Terhi Mäki, Sara Paavolainen, Nasima Razmyar, Tomi Sevander, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen

Blanka: 14

Zahra Abdulla, Paavo Arhinmäki, Veronika Honkasalo, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Harri Lindell, Eija Loukoi-



la, Silvia Modig, Sami Mutttilainen, Antti Möller, Sirpa Puhakka, Tuomas Rantanen

Frånvarande: 8

Yrjö Hakanen, Eero Heinäluoma, Seppo Kanerva, Pekka Majuri, Jarmo Nieminen, Osku Pajamäki, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale

Stadsfullmäktige hade beslutat fortsätta behandlingen av ärendet.

Efter att ytterligare diskussion hade förts i ärendet, konstaterade ordföranden att det under diskussionen hade framställts ett understött förslag, vars godkännande hade inneburit att behandlingen av ärendet avbryts. Ordföranden uppmanade därför de följande talarna att inskränka sina yttranden till frågan om bordläggning.

Ordföranden anförde såsom redogörelse att ledamoten Jape Lovén understödd av ledamoten Pentti Arajärvi hade föreslagit att ärendet bordläggs till behandlingen av BM-programmet.

Redogörelsen befanns vara riktig.

11 omröstningen

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som vill fortsätta behandlingen av ärendet röstar ja; vinner nej, har ledamoten Jape Lovéns förslag om bordläggning godkänts.

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Ärendet bordläggs till behandlingen av BM-programmet.

Ja-röster: 50

Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Jasmin Hamid, Veronica Hertzberg, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Katriina Juva, Helena Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Harri Lindell, Seija Muurinen, Björn Månsson, Lasse Männistö, Antti Möller, Matti Niiranen, Hannu Oskala, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Ulla-Marja Urho, Sanna Vesikansa, Tuulikki Vuorinen

Nej-röster: 23

Zahra Abdulla, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Veronika



Honkasalo, Rene Hursti, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Dan Koivu-laakso, Vesa Korkkula, Eija Loukoila, Jape Lovén, Silvia Modig, Sami Mutttilainen, Terhi Mäki, Henrik Nyholm, Sara Paavolainen, Nasima Razmyar, Tomi Sevander, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen

Blanka: 3

Nina Huru, Sirpa Puhakka, Pertti Villo

Frånvarande: 9

Yrjö Hakanen, Eero Heinäluoma, Seppo Kanerva, Tuuli Kousa, Pekka Majuri, Jarmo Nieminen, Osku Pajamäki, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale

Stadsfullmäktige hade beslutat fortsätta behandlingen av ärendet.

Efter att ha förklarat diskussionen i själva ärendet avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Pentti Arajärvi under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta godkänna målen i socialdemokratiska fullmäktige gruppens motion som underlag för behandlingen av bm-programmet.

Ordföranden konstaterade att ledamoten Pentti Arajärvis motförslag till sin formulering är sådant att det inte tas till omröstning. Det understöddes inte heller, varvid det förföll.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Mari Randell, bostadsprogramchef, telefon: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Bilagor

1 SDPn valtuustoryhmän ryhmäaloite Kvsto 21.10.2015 asia 9

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Utdrag

Utdrag

Aloitteen tekijä

Kiinteistölautakunta

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Förbud mot sökande av ändring,
beredning eller verkställighet

Bilaga 1

Förslagstext

Förbud mot sökande av ändring,



Asuntolautakunta	beredning eller verkställighet Bilaga 1 Förslagstext Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet
Asuntotuotantotoimikunta	Bilaga 1 Förslagstext Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet
Kaupunkisuunnittelulautakunta	Bilaga 1 Förslagstext Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet
Rakennuslautakunta	Bilaga 1 Förslagstext Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet
Yleisten töiden lautakunta	Bilaga 1 Förslagstext Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Den socialdemokratiska fullmäktigegruppen föreslår i en gruppmotion som undertecknats av 12 ledamöter att bostadsproduktionsmålen för Helsingfors och hela regionen räknat från år 2016 ska höjas med 25 %, vilket för Helsingfors innebär att stadens bostadsproduktionsmål ska höjas till 7 000 bostäder om året. För att trygga produktionen av bostäder till rimliga priser föreslås det i motionen att Ara-produktionens andel ska höjas till 30 % från den nuvarande andelen på 20 %. Ledamöterna föreslår dessutom att staden på alla sätt ska sträva att påverka statens bostadspolitik och Ara-villkoren. Fullmäktigegruppen föreslår att samarbetet mellan staten och regionen ska betonas inom bostadspolitiken bl.a. genom att förnya MBT-avtalen. Dessutom föreslår gruppen att villkoren för Ara-produktion, som är nödvändig för produktion av bostäder till rimliga priser, inte ska stramas åt.

En i 2 § i arbetsordningen avsedd fullmäktigegrupp kan väcka en gruppmotion. En gruppmotion är en motion som undertecknats av mer än hälften av fullmäktigegruppens medlemmar och som har rubriken

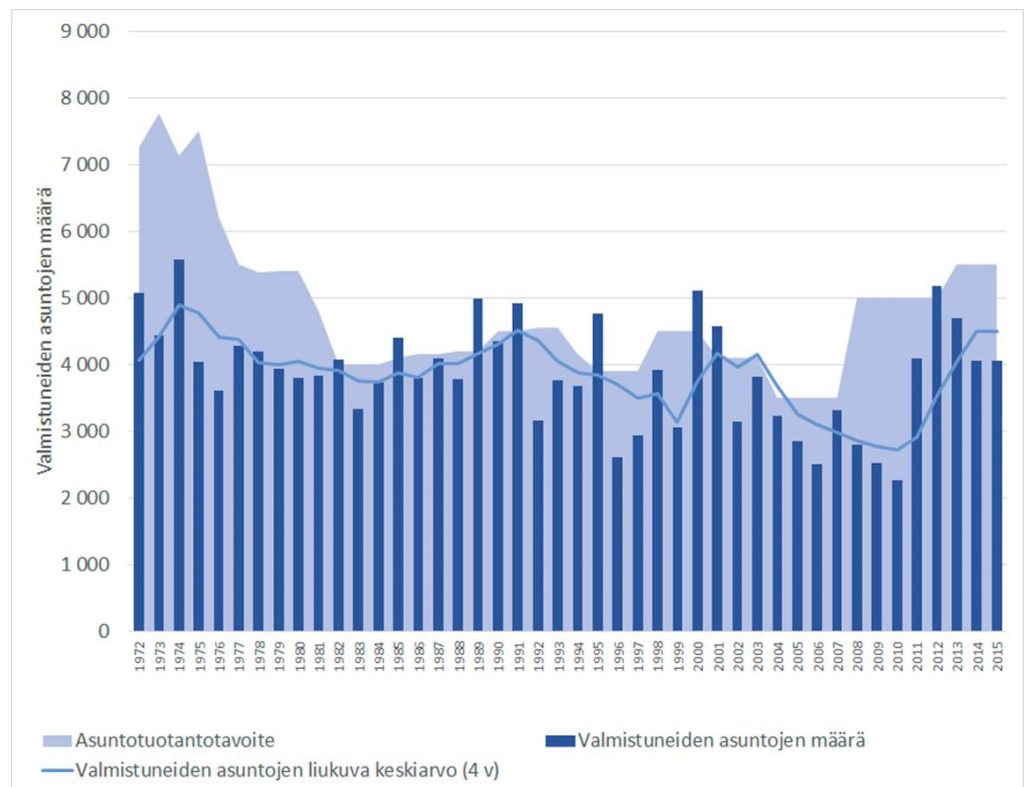


gruppmotion. En gruppmotion inlämnas till ordföranden av fullmäktige-gruppens ordförande eller vice ordförande. En fullmäktige-grupp får väcka fyra gruppmotioner under en fullmäktigeperiod.

Stadsstyrelsen ska förelägga fullmäktige en gruppmotion på det sätt som i 22 § är föreskrivet om behandlingen av en motion som undertecknats av minst 15 ledamöter. I övrigt tillämpas på gruppmotioner det som i 22 § är föreskrivet om fullmäktigemotioner.

Föredraganden konstaterar att utkastet till genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2016 Hemstaden Helsingfors (BM-programmet) har varit ute på remiss i december 2015–februari 2016. Förslaget till BM-program tas upp till beslut i stadsfullmäktige våren 2016. Samtidigt har avtalsförhandlingar om markanvändning, boende och trafik förts mellan staten och 14 kommuner i Helsingforsregionen. Förhandlingarna om det nya MBT-avtalet för markanvändning, boende och trafik har i april 2016 kommit fram till ett resultat, och även MBT-avtalet tas upp till beslut våren 2016.

I MBT-avtalet har totalmålet för bostadsproduktionen ställts upp så att Helsingfors andel uppgår till 24 000 bostäder under avtalsperioden på fyra år. I beredningen av BM-programmet har man kommit fram till att föreslå ett årligt mål på 6 000 bostäder i stället för det nuvarande målet om 5 500 bostäder. På lång sikt har bostadsproduktionen i Helsingfors i totalantal gått upp till 3 900 bostäder om året i genomsnitt (figur 1).



Figur 1. Antalet färdigställda bostäder, deras glidande medeltal och bostadsproduktionsmålet åren 1972–2015. Källa: Kommunregistret Facta och bostadsproduktionsregistret.

I MBT-avtalet framställs det att 30 % av den årliga kommunala totalproduktionen i huvudstadsregionen ska genomföras som bostadsproduktion med statligt stöd. Av totalproduktionen skulle 20 % utgöra vanlig produktion av hyresbostäder med 40 års räntestöd och hyresbostäder för specialgrupper, och 10 % annan bostadsproduktion med statligt stöd såsom bostadsrättsbostäder och hyresbostäder med kortfristig räntestöd. I BM-programmet kommer man att föreslå att andelen vanliga hyresbostäder med statligt 40 års räntestöd och hyresbostäder för specialgrupper (student- och ungdomsbostäder medräknade) ska uppgå till 25 % i Helsingfors.

Helsingfors har för sin egen del strävat att påverka statens bostadspolitik och Ara-villkoren genom att bl.a. delta i förhandlingarna för MBT-avtalet och ge utlåtande om statens proposition till lagändringar i fråga om val av invånare och inkomstgränser och det nya kortfristiga räntestödet för byggande av hyresbostäder.

Föredraganden hänvisar till utlåtandena och konstaterar att höjningen av det årliga bostadsproduktionsmålet till 7 000 bostäder i princip kan understödjas eftersom det är allmänt erkänt att efterfrågan på bostäder



bidrar till behovet av nya bostäder. I dagens läge anses det dock inte som realistiskt att ytterligare höja produktionsmålet, som nyss höjts, till 7 000 bostäder om året. Enligt bostadsnämnden, bostadsproduktionskommittén och fastighetsnämnden begränsar till exempel bristen på byggbara tomter möjligheterna att höja bostadsproduktionsmålet i Helsingfors. Att höja målet till 7 000 bostäder förutsätter dessutom att staden genomför omfattande investeringar i infrastrukturen, i att göra tomterna byggbara och i servicen. Enligt fastighetsnämndens utlåtande förutsätter ett årligt mål om 7 000 bostäder också avsevärda ändringar och effektivisering av byggprocessen inom byggbranschen. Risker finns dessutom att de kvantitativa målen framhävs i alltför stor grad på bekostnad av de kvalitativa målen.

Fastän höjningen av det årliga målet till 7 000 bostäder enligt utlåtandena anses som utmanande, kan Helsingfors beredskap på ökning i enlighet med de nuvarande målen enligt stadsplaneringsnämnden anses som relativt bra med tanke på detaljplanereserven och de planläggningsprojekt som är under beredning. Beredskapen på medellång och lång sikt anses också vara bra, i synnerhet om planerna att bygga områdeshelheten på Malms flygfält fås i byggbart skick, kompletteringsbyggprocesserna görs effektivare, och planläggning och bostadsproduktion i de nya områden i vilka byggande blir möjligt i och med den nya generalplanen inleds.

Nämnderna förhåller sig i sina utlåtanden på principiell nivå positivt också till höjningen av andelen produktion av Ara-hyresbostäder från det nuvarande målet om 20 % till 30 %. Bostadsnämnden konstaterar att man inte har kunnat svara på den kraftiga efterfrågan på både stadens hyresbostäder och andra Ara-hyresbostäder, varför förslaget om höjning av andelen Ara-hyresbostäder kan anses som positivt. Fastighetsnämnden konstaterar att reglerad produktion bara marginellt har förverkligats i synnerhet på privat och statens mark.

Enligt bostadsproduktionskommittén begränsar det otillräckliga tomtantalet byggmöjligheterna på samma sätt som i fråga om höjning av andelen Ara-hyresbostäder också i fråga om höjning av hela bostadsproduktionsmålet. Också fastighetsnämnden konstaterar att det redan i nuläget är svårt att hitta tomter för Ara-produktion med anledning av tomternas byggnadstekniska utmaningar och av kostnadsskäl. Bostadsnämnden tar det upp att Ara-produktionen i nuläget nästan helt och hållet är på bostadsproduktionsbyråns ansvar på grund av att byggherrarnas intresse för det långfristiga räntestödet har minskat.

En faktor som avsevärt begränsar möjligheten att höja andelen Ara-produktion är enligt utlåtandena uppföljningen av fördelningen mellan upplåtelseformer i de olika områdena. Både bostadsproduktionskom-



mittén och fastighetsnämnden konstaterar att höjning av andelen Ara-produktion i enlighet med motionen innebär att Ara-hyresbostäder i betydlig mån riktas till de nya projektområdena. I många potentiella kompletteringsbyggområden är andelen Ara-produktion redan nu så stor att en ännu större andel kan medföra en risk för segregation i områdena.

Vad statens bostadspolitik och möjligheterna att påverka Ara-villkoren beträffar tog bostadsproduktionskommittén det upp i sitt utlåtande att staten i syfte att trygga produktionen av bostäder till rimliga priser ska förbättra villkoren för produktion av hyresbostäder med långfristigt räntestöd så att de motsvarar de begränsningar som gäller användning, upplåtelse och invånarval som beror på finansieringsformen. Både bostadsnämnden och fastighetsnämnden fäster i sina utlåtanden uppmärksamhet vid regeringens planer att som en del av bedömningen av det sociala behovet vid invånarvalet i fråga om Ara-bostäder införa inkomstgränser och favorisera klienter som får utkomststöd, klienter som får bostadsstöd och svårssysselsatta vid invånarvalet. Det framhävs i utlåtandena att förnyelserna i fråga inte främjar målet om en mångsidig invånarstruktur i hus med Ara-hyresbostäder och socialt balanserade bostadsområden.

Bostadsnämnden konstaterar att eftersom riktlinjerna för regeringsprogrammet i snabb takt kommer att ändra invånarstrukturen i hus med Ara-hyresbostäder och begränsa användningen av bostadsbeståndet, måste Helsingfors kraftigt sträva att påverka villkoren för det sociala bostadsproduktionssystemet. Fastighetsnämnden anser att om riktlinjerna för regeringsprogrammet verkställs i den utsträckning som redogjorts i de offentliga medierna, är det ändamålsenligt för staden att utreda möjligheterna att bygga upp ett eget, mer rationellt system som är oberoende av den statliga regleringen i syfte att genomföra produktion av hyresbostäder.

Föredraganden hänvisar till det ovanstående och konstaterar att totalproduktionsmålet om 6 000 bostäder i BM-programmet, som är under beredning, på lång sikt kan anses som ändamålsenligt i förhållande till produktionsutfallet, resurserna och bostadsmarknadsläget. Helsingfors har dessutom redan länge strävat efter en blandad stadsstruktur i fråga om besittnings- och finansieringsformer för boende. För att kunna säkra en hållbar social struktur i bostadsområdena och tillräckligt mångsidigt spelrum för invånarna på bostadsmarknaden också i fortsättningen är det viktigt att se till att andelen reglerad produktion av den totala produktionen är tillräckligt stor. Därför är den i BM-programmet föreslagna andelen Ara-bostäder på 25 % av totalproduktionen ändamålsenlig. Produktionen av bostäder av mellanformstyp är viktig för att upprätthålla en hållbar social struktur och mångsidiga bostadsalternativ i bostadsområdena. Staden strävar fortfarande att påverka den statliga



bostadspolitiken bl.a. i syfte att hålla Ara-villkoren positiva för Helsingfors.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Mari Randell, bostadsprogramchef, telefon: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Bilagor

1 SDPn valtuustoryhmän ryhmäaloite Kvsto 21.10.2015 asia 9

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Utdrag

Utdrag

Aloitteen tekijä

Kiinteistölautakunta

Asuntolautakunta

Asuntotuotantotoimikunta

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Rakennuslautakunta

Yleisten töiden lautakunta

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Förbud mot sökande av ändring,
beredning eller verkställighet

Bilaga 1

Förslagstext

Förbud mot sökande av ändring,
beredning eller verkställighet

Bilaga 1

Förslagstext

Förbud mot sökande av ändring,
beredning eller verkställighet

Bilaga 1

Förslagstext

Förbud mot sökande av ändring,
beredning eller verkställighet

Bilaga 1

Förslagstext

Förbud mot sökande av ändring,
beredning eller verkställighet

Bilaga 1

Förslagstext

Förbud mot sökande av ändring,
beredning eller verkställighet

Bilaga 1

Förslagstext

Förbud mot sökande av ändring,
beredning eller verkställighet



25.05.2016

Kaj/16

Bilaga 1

För kännedom

Kaupunginvaltuusto
Kaupunginkanslia

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 16.05.2016 § 471

HEL 2015-011528 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää katsoa Sosialidemokraattisen valtuustoryhmän ryhmäaloitteen loppuun käsitellyksi.

Käsittely

16.05.2016 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Vastaehdotus:

Pilvi Torsti:

Muutetaan päätösesitykseen kohdan (18) ensimmäinen virke kuulumaan:

Kaupunginhallitus katsoo, että asuntotuotantotavoitetta tulee nostaa aloitteen mukaisesti tulevan am-kauden aikana 7000:een asuntoon vuodessa Helsinkiin kohdistuvan suuren asuntokysynnän sekä asuntojen hintojen ja vuokrien kohoamisen vuoksi. Toimet asuntotuotannon nopeuttamiseksi tulee käynnistää pikaisesti.

Kannattaja: Mirka Vainikka

Vastaehdotus:

Pilvi Torsti:

Muutetaan päätösehdotukseen kohta (18) kolme viimeistä virkettä kuulumaan:

Tämän vuoksi ara-vuokra-asuntotuotannon osuus nostetaan 30:n prosentin osuuteen kokonaistuotannosta. Välimuodon asuntotuotanto on tärkeä asuinalueiden kestävän sosiaalisen rakenteen ja asumisen



vaihtoehtojen monipuolisuuden kannalta. Valtion asuntopolitiikkaan pyritään edelleen vaikuttamaan, jotta mm. ARA-ehdot säilyvät Helsingin kannalta myönteisinä.

Kannattaja: Mirka Vainikka

1. äänestys:

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Pilvin Torstin ensimmäisen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna (kohdan 18 ensimmäinen virke)

Jaa-äännet: 6

Arja Karhuvaara, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen

Ei-äännet: 3

Osku Pajamäki, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka

Tyhjä: 5

Veronika Honkasalo, Otso Kivekäs, Silvia Modig, Hannu Oskala, Tuomas Rantanen

Poissa: 1

Lasse Männistö

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 6 - 3 (5 tyjää, 1 poissa).

2. äänestys:

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Pilvi Torstin toisen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna (kohdan 18 kolme viimeistä virkettä)

Jaa-äännet: 6

Arja Karhuvaara, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen

Ei-äännet: 3

Osku Pajamäki, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka

Tyhjä: 5

Veronika Honkasalo, Otso Kivekäs, Silvia Modig, Hannu Oskala, Tuomas Rantanen



25.05.2016

Kaj/16

Poissa: 1
Lasse Männistö

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 6 - 3 (5 tyjää, 1 poissa).

Kaupunginhallitus hyväksyi äänestysten jälkeen esittelijän ehdotuksen.

09.05.2016 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 25.02.2016 § 80

HEL 2015-011528 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle Sdp:n valtuustoryhmän ryhmäaloitteesta "Lisää koteja Helsinkiin ja pääkaupunkiseudulle!" seuraavan lausunnon:

Yleistä

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä kaupungin strategiaohjelmassa vuosille 2013 - 2016 asuntotuotannon määrä nostettiin 5 500 asuntoon. Sama kokonaistavoite on myös nyt valmisteilla olevassa AM-ohjelmassa 2016. Sdp:n valtuustoryhmä esittää asuntotuotannon nostoa 25 prosentilla, mikä tarkoittaa noin 6 900 asuntoa vuodessa. Lisäksi valtuustoryhmä esittää ara-tuotannon osuuden nostamista kyseisestä kokonaistuotantomäärästä 30 prosenttiin, mikä puolestaan tarkoittaa yli 2 000 asuntoa vuokra-asuntotuotantoon.

Kaupungin maalta on tällä hetkellä varattuna tontteja eri rakennuttajille, rakentajille ja kilpailuihin yhteensä noin 20 500 asunnon rakentamista varten, eli noin 1,7 milj. k-m². Varauskanta vastaa näin ollen laskennallisesti yli viiden vuoden kaupungin maalle toteutettavaa asuntotuotantotavoitetta (noin 4 000 as/vuosi valmisteilla olevan toteutusohjelman tavoitteiden mukaisesti) ja asuntoja yli 40 000 asukkaalle. Koko varauskannasta noin 22 % on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.



toon, noin 36 % ns. välimuodon tuotantoon ja noin 42 % sääntelemättömään tuotantoon.

Määrälliset tavoitteet

Valtuustoaloitteen mukaan asuntojen kokonaistuotantomäärä tulisi nostaa Helsingissä 5 500 asunnosta noin 7 000 asuntoon. Kiinteistölautakunta suhtautuu määrän nostoon myönteisesti, sillä Helsingissä on selvästi kysyntää asunnoille ja tarvetta asuntotuotannon lisäämiseen.

Tavoite tuotantomäärien nostamiseen ei ole kuitenkaan helposti saavutettavissa, vaikka yksittäisenä vuonna saatettaisiinkin päästä tavoitteeseen tai lähelle sitä. Tavoite on varsin haasteellinen, koska se edellyttäisi kaupungilta muun muassa erittäin mittavia vuotuisia investointeja infraan, rakentamiskelpoiseksi saattamiseen sekä palveluihin.

Toisaalta tavoitteeseen pääsemistä vaikeuttaa toteutuskelpoisten tonttien puute. Käytännössä tavoitteen saavuttaminen edellyttäisi myös uusien projektialueiden löytämistä. Määrällisesti 7 000 asuntoa tarkoittaisi lähes Jätkäsaaren kokoista projektialuetta vastaavan asuntotuotannon toteuttamista vuosittain. Tavoitteet edellyttävät käytännössä keskittymistä ammattimaiseen kerrostalotyypiseen tuotantoon.

Edelleen tavoitteeseen pääseminen edellyttäisi merkittäviä muutoksia ja tehostamista nykyiseen rakentamisprosessiin, etteivät urakkahinnat nousisi ja rakentamisen laatu säilyy korkeana.

Asuntotuotannon kokonaistuotantotavoitteen nostaminen 7 000 asuntoon tarkoittaa, että kaupungin maalle tulisi toteuttaa vuosittain noin 5 000 asuntoa. Nykyinen varauskanta riittäisi tämän tavoitteen mukaiseen asuntotuotantoon laskennallisesti noin neljäksi vuodeksi. Ehdotettu tuotantomäärän nostaminen vaatii kaavoituksen, rakentamiskelpoiseksi saattamisen ja varausprosessien tehostamista.

Ara-tuotannon lisääminen

Valmisteilla olevan AM-ohjelmaluonnoksen mukaan kaupungin asuntotuotannosta edelleen yhteensä 60 % on säänneltyä kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Säännellyn (yleensä omakustannusperusteisen) asuntotuotannon osuuden pitämistä korkealla tasolla voidaan pitää perusteltuna ja kannatettavana. Riittävä kohtuuhintainen vuokra-asuntotarjonta on välttämätöntä työvoiman liikkuvuuden turvaamiseksi. Näissä tavoitteissa on kuitenkin jo nykyisinkin jääty jälkeen, koska yksityiselle ja valtion maalle ei ole toteutunut säänneltyä tuotantoa kuin marginaalisesti.



Tavallisen ara-vuokra-asuntotuotannon osalta huomion arvoista on, että ara-tuotannolle on jo nykyisellään vaikea löytää tontteja niihin liittyvien rakennusteknisten ja kustannushaasteiden vuoksi. Lisäksi Helsingissä on runsaasti alueita, joilla ara-tuotannon merkittävä lisääminen ei ole segregaatiosyistä enää perusteltua. Tällaisia alueita ovat useat täydennysrakentamisalueet, mikä rajoittaa huomattavasti mahdollisuuksia osoittaa tontteja ara-vuokratuotantoon. Käytännössä siis lisääminen voisi merkitä sitä, että ara-hankkeita pitäisi keskittää merkittävästi projektialueille, joka puolestaan voi johtaa näiden alueiden asuntokannan yksipuolistumiseen.

Sipilän hallitusohjelmassa on esitetty tulorajojen liittämistä ara-vuokra-asuntojen asukasvalintaan sekä toimeentulo- ja asumistukiasiakkaiden ja vaikeasti työllistyvien erityistä suosimista asukasvalinnassa. Kiinteistölautakunnan, kuten myös asuntolautakunnan näkemyksen mukaisesti, tämä ei edistä tavoitetta vuokratulojen monipuolisesta asukasrakteesta eikä sosiaalisesti tasapainoisista asuinalueista. Huono-osaisuuden keskittyminen aiheuttaa vakavan segregatiouhan ara-vuokratuloihin ja ara-vuokratulovaltaisille alueille. Edelleen tulorajajärjestelmä muodostaisi asukkaille todennäköisesti merkittävän kannustinloukun.

Mikäli hallitusohjelmassa esitetyt linjaukset toteutuvat nyt julkisuudessa esitetyn kaltaisina, kiinteistölautakunta katsoo tarkoituksenmukaiseksi selvittää kaupungin mahdollisuudet oman, valtion sääntelystä riippumattoman, järkiperäisemmän järjestelmän luomiseksi kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon toteuttamiselle. Tämä tuotanto tulisi tällöin lukea ara-vuokra-asuntotuotannolle asetettuun hallinta- ja rahoitusmuoto-osuuteen kuuluvaksi.

Käsittely

25.02.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Sami Haapanen: Muutan lausuntoehdotustani Jaana Aaltosen tekemän vastaehdotuksen mukaisesti.

Vastaehdotus:

Jaana Aaltonen: Esitän lausuntoehdotukseen tehtäväksi seuraavat muutokset:

Lausuntoehdotuksen neljännen kappaleen lause: "Yleisellä tasolla suhtautuminen määrän nostoon on myönteinen, sillä..." korvataan lauseella: "Kiinteistölautakunta suhtautuu määrän nostoon myönteisesti, sillä..."



Lausuntoehdotuksen kuudennesta kappaleesta poistetaan lause: "..., koska pelkästään nykyisillä projektialueilla ja täydennysrakentamalla tämä tuskin on mahdollista."

Lausuntoehdotuksen seitsemänneistä kappaleesta poistetaan: "... ja tehostamista nykyiseen rakentamisprosessiin. On epävarmaa, olisiko rakennuslupa-alueella ylipäänsä kapasiteettia toteuttaa vuosittain esitettyä määrää asuntoja, jolloin riskinä olisi tilanteesta seuraava urakkahintojen nousu. Riskinä on myös se, että määrälliset tavoitteet alkavat ohjata rakennustoimintaa liikaa laadullisten tavoitteiden kustannuksella."

Lausuntoehdotuksen seitsemänten kappaleeseen lisätään: "... ja tehostamista nykyiseen rakentamisprosessiin, etteivät urakkahinnat nousisi ja rakentamisen laatu säilyisi korkeana."

Lausuntoehdotuksen kahdeksannen kappaleen lause: "Tällä hetkellä kaupungilla ei ole riittävästi resursseja vastata esitetyn tavoitteen mukaiseen tuotantomäärän merkittävään nostamiseen." korvataan lauseella: "Ehdotettu tuotantomäärän nostaminen vaatii kaavoituksen, rakentamiskelpoiseksi saattamisen ja varausprosessien tehostamista."

Kannattaja: Antti Hytti

11.02.2016 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Miia Pasuri, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi
Pekka Saarinen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 16.02.2016 § 74

HEL 2015-011528 T 00 00 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsinki on sitoutunut 5 500 uuden asunnon vuotuisen rakentamiseen osana kasvutavoitetta. Aloitteen mukainen asuntotuotannon kasvun nostaminen 25 prosentilla tarkoittaa noin 1 500 uutta omistus-, vuokra- ja arava-asuntoa vuodessa.



Rakennusvirasto osallistuu aktiivisesti kaavayhteistyöhön ja huolehtii oikea-aikaisesta infra-, katu- ja viherrakentamisesta sekä esirakentamista kaupunginkanslian koordinoitessa kaupungin omaa asuntotuotantoa.

Asuntotuotannon kasvu lisää merkittävästi infra- ja esirakentamista sekä niiden rahoitustarvetta. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että rakennusviraston henkilöresursseja tulee jatkossa lisätä, jotta ehdotettu 7000 uuden asunnon vuositavoite voidaan saavuttaa.

Asuntotuotannon kasvu lisää paineita yleisten alueiden ja virkistysalueiden saavutettavuudelle ja käytölle. Erityisesti virkistysalueita tulee olla riittävästi, niiden tulee olla saavutettavissa ja niiden kulutuskestävyys tulee huomioida kaikessa maankäytön suunnittelussa. Lisääntyvä asukasmäärä nostaa myös yleisten alueiden ylläpidon rahoitustarvetta.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Pia Rantanen, suunnitteluvastaava, puhelin: 310 38812
pia.rantanen(a)hel.fi
Jussi Luomanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 38626
jussi.luomanen(a)hel.fi
Jarmo Ahonen, vs. toimistopäällikkö, puhelin: 310 38624
jarmo.ahonen(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimikunta 10.02.2016 § 19

HEL 2015-011528 T 00 00 03

Lausunto

Asuntotuotantotoimikunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon Sdp:n valtuustoryhmän aloitteeseen Lisää koteja Helsinkiin ja pääkaupunkiseudulle.

Lausunto

Asuntotuotantotavoitteen nostaminen 25 %:lla

Helsingin oman asuntotavoitteen nosto olisi perusteltu kaupungin asuntotarjontaan kohdistuvan kysynnän ja asuntotarjonnan tasapainottamiseksi. Tällä hetkellä voimassa olevan valtuustostrategian mukainen asuntotuotantotavoite on 5500 asuntoa vuodessa. Tuotantotavoitteen nostaminen 25 %:lla tarkoittaisi vuosittaisen tavoitteen nostamista noin 7000 asuntoon (6875 asuntoa).



Asuntotuotantotoimikunta pitää periaatteessa hyvänä koko kaupungissa toteutettavalle tuotannolle asetettavien tavoitteiden nostamista ja kysyntään vastaamista .

Kaupungin oman tuotannon eli asuntotuotantotoimikunnan viimeisten kymmenen vuoden aikana saamien tontinvarausten yhteenlaskettu vuosikeskiarvo on noin 1100 asuntoa. Tontinvarausten asuntomäärät ovat vuonna 2014 nousseet uudelle tasolle ja ovat kolmen vuoden takautuvina keskiarvoina noin 1550 asuntoa.

Asuntotuotantotoimikunnan tontinvarausten kasvu on kuitenkin osittain saatu aikaan siirtymällä varaamaan tontit kumppanuuskaavoitukseen, siis prosessissa aiempaa aikaisemmassa vaiheessa. Varausvaiheessa on aivan normaalia että tonttien kunnallistekninen toteutusvalmius on vielä kesken. Kumppanuuskaavoituksen tavoitteena on tonttien rakentamiskelpoisuuden paraneminen ja mm. kaavamääräysten yksityiskoh-taisuuden väheneminen. Tonttien rakentamiskelpoisiksi saattaminen kuitenkin vaatii aiempaa enemmän aikaa, hyvää hallintokuntien välistä yhteistyötä.

Asuntotuotantotoimikunta haluaakin huomauttaa, että koko kaupungissa tuotantotavoitteiden kasvattaminen tulisi turvata pitkällä aikavälillä, jotta tavoitteeseen pääsy olisi realistisella pohjalla. Se tarkoittaisi asemakaavoituksen ja tontinluovutusten nostamista pysyvästi uudelle tavoitetasolle.

ARA-vuokratuotannon osuuden kasvattaminen

Aloitteessa esitetystä 7000 asunnon nostetusta määrästä 30 % merkit-sisi yli 2000 ARA-vuokra-asunnon tuotantoa vuosittain. Aloitteessa esi-tetty ARA-vuokra-asuntokannan osuuden nostaminen nykyisestä valtu-ustostrategian mukaisesta 30 %:iin tarkoittaisi ARA-vuokratuotannoksi 1063 asunnon lisäystä.

Asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä, että kaupungin vuokra-asun-tokanta säilyy nykyisessä noin 20 %:ssa. Nyt lausuntovaiheessa ole-vassa asumisen ja maankäytön toteutusohjelma Kotikaupunkina Helsinki 2016 -luonnoksessa (AM-ohjelma 2016) esitetään ARA-tuotan-totavoitteen nostamista 25 %:iin. Samalla on kuitenkin siirretty ARA-osuuteen nuoriso- ja opiskelija-asuntojen 300 asunnon tavoite. On pe-rusteltua huolestua ARA-kannan osuuden säilymisestä, kun lähivuosi-na ARA-vuokrakannasta vapautuu asuntoja käyttö- ja luovutusrajoi-tuksista.

ARA-vuokratuotannon merkittävä toteuttaja Helsingissä on ollut asunto-tuotantotoimisto. Viimeisen kymmenen vuoden aikana asuntotuotanto-toimikunnalle ARA-vuokra-asuntoon varattujen tonttien vuosikeskiarvo



on ollut noin 490 asuntoa vuosittain. Vuonna 2014 keskiarvoissa näkyy selvä hyppäys ja ARA-tuotantoon varattujen tonttien määrä on vihdoin yltänyt tuotantotavoitteen (750) tasolle.

Asuntotuotantotoimikunta pitää periaatteessa hyvänä ARA-vuoratuotantotavoitteen nostamista. Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että ARA-tonttien löytymistä voi vaikeuttaa hallintamuotojakaumille asetettu tavoite ja sen noudattaminen eri alueilla. Erityisesti vuokratalovaltaisista täydennysrakentamisalueista olisi luonteva täydentää muulla kuin ARA-vuokratuotannolla. Aloitteessa esitettyihin tavoitteisiin pääseminen edellyttäisi, että ARA-tuotantoa tulisi voida toteuttaa enemmän projektialueille ja muille alueille, joilla ARA-vuokra-asuntokantaa on vähän. Käytännössä ARA-tavoitteen nostaminen aloitteessa esitetyllä tavalla tarkoittaisi sitä, että ainakin aluekohtaisesti ARA-vuokra-asuntokannan osalla voitaisiin joustavasti noudattaa 30 %:n rajaa erityisesti vetovoimaisilla alueilla, joilla ei ole segregatioriskiä.

MAL-neuvottelut ja valtion tukitoimet asuntotuotantoon

Asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä, että valtio saadaan mukaan turvaamaan tavoitteita. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytykset tulee turvata parantamalla pitkän korkotuen ehtoja vastaamaan rahoitusmuotoon liittyviä käyttö-, luovutus- ja asukasvalintarajoituksia.

Asuntotuotantotoimikunnan näkemyksen mukaan valtion kanssa solmittavaan MAL-sopimukseen tulisi liittää valtion pitkän korkotukijärjestelmän lainaehdojen parantaminen muun muassa pienentämällä omavastuukorko nykyisestä 3,4 %:sta pysyvästi 1 %:iin. ARA-tuotannon osalta tulisi myös siirtyä tuotannon rakennussuunnitelmia ja -kustannuksia koskevassa hintahyväksynnässä käyttämään hyväksymiskriteerinä rakennuskustannusten sijaan kohteen alkuvuokraa.

Korkotukilainojen ehtoja parantamalla mahdollistettaisiin myös täydennysrakentamisen edellytyksiä. Sen lisäksi asuntotuotantotoimikunta pitää tarpeellisena aloitteessa esitettyä jatkoa lähiöohjelmalle ja avustustoiminnalle. Erityisen tarpeellisena asuntotuotantotoimikunta pitää nykyisen asuinalueiden kehittämisavustuksesta myönnettävän suoraan hankkeiden rakentamiskustannuksia alentavan esirakentamisavustusmuodon jatkamista ja kehittämistä edelleen.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Ifa Kytösaho, kehittämisspällikkö, puhelin: 310 32293
ifa.kytosaho(a)hel.fi



25.05.2016

Kaj/16

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.02.2016 § 48

HEL 2015-011528 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi lausunnon kaupunginhallitukselle:

Sdp:n valtuustoryhmän Lisää koteja -aloite esittää, että Helsinki nostaa asuntotuotantotavoitettaan noin 7 000 asuntoon vuodessa. Kohtuuhintaisen asumisen lisäämiseksi Sdp:n valtuustoryhmä esittää, että nostetun asuntotavoitteen sisällä ARA-tuotannon osuus nostetaan 30 prosenttiin nykyisestä 20 prosentista.

Kotikaupunkina Helsinki - asumisen ja maankäytön toteutusohjelmassa 2012 (AM-ohjelman) tavoitteeksi asetettiin 5 000 asuntoa vuodessa. Valmisteilla olevassa uudessa Kotikaupunkina Helsinki 2016 - asumisen ja maankäytön toteutusohjelman luonnoksessa esitetään asuntotuotantotavoitetta nostettavaksi valtuuston strategiaohjelman mukaisesti 5 500 asuntoon vuodessa. Kaupunkisuunnitteluviraston tavoitteena on vastaavasti mahdollistaa tavoitteiden mukainen asuntorakentaminen laatimalla asemakaavoja vuositasolla 5 500 asunnon rakentamiseksi.

Asuntopolitiikassa on tärkeää huomioida pääkaupunkiseudun asumisen kalleus suhteessa muuhun maahan. Makrotalouden näkökulmasta asumisen hintojen nousua voidaan hillitä vain lisäämällä tarjontaa. On tärkeää, että myös pieni- ja keskituloisten sekä erityisryhmien asuminen Helsingissä on mahdollista. Lisäksi on tärkeää, että Helsinki jatkaa seudullista yhteistyötä ja osallistuu sekä seudun liikennejärjestelmän kehittämiseen (HLJ) että MAL-sopimusten uudistamiseen.

Vuodenvaihteessa 2015-2016 Helsingin väkiluku oli 628 200 henkilöä. Helsingin uuden yleiskaavan lähtökohdaksi laaditun ns. nopean kasvun vaihtoehdon mukaan Helsingissä tulee varautua siihen, että Helsingissä asui vuonna 2050 n. 860 000 asukasta. Kasvuprojektion toteutuksessa Helsingin kasvu jatkuisi vuositasolla keskimäärin 6 700 henkilön suuruisena vuoteen 2050 asti.

Viime vuosien aikana Helsingin kasvu on ollut vuositasolla yleiskaavan nopean kasvun projektiotakin nopeampaa. Helsingin yleiskaavaehdotuksessa on sinänsä edellytyksiä myös nopeammalle kasvulle. On kuitenkin varauduttava myös siihen, että kaikkea yleiskaavavarantoa ei saada täysimääräisesti käyttöön.

Tällä hetkellä Helsingissä on kaavavarannon ja valmisteilla olevien kaavahankkeiden osalta kohtuullisen hyvät edellytykset nykyisten ohjelmien mukaisesti tavoitellulle asuntorakentamiselle lähivuosien aikana. Suurten projektialueiden tuottamaa kaavavarantoa on saatu toteutta-



miskelpoiseksi ja myös täydennysrakentamiskaavoja on saatu toteuttamisvaiheeseen. Esimerkiksi viime vuonna eli vuonna 2015 kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistui lopulliseen hyväksymismenettelyyn 555 112 kerrosneliötä asuntokaavoja. Näiden kaavojen saadessaan lainvoiman mahdollistaisivat ne yli 6 000 asunnon rakentamisen.

Keskipitkällä aikavälillä eli noin 10-15 vuoden aikatahtimella on erittäin tärkeää, että mm. Malmin lentokentän alueen suunnitteilla oleva aluekokonaisuus kyetään saattamaan toteuttamiskelpoiseksi ja että täydennysrakentamiseen tähtäviä prosesseja saadaan tehostettua. Yleiskaavaehdotus mahdollistaa uusien alueiden asemakaavoittamisen ja asuntotuotannon jatkumisen pidemmällä aikavälillä. Uudet bulevardikaupunginosat tulevat olemaan asuntotuotannon kannalta seudullisesti erittäin merkittäviä alueita. Lisäksi täydennysrakentaminen jatkuu kaikkialla Helsingissä ja sen oletetaan kattavan uuden yleiskaavan varannosta noin kolmannes.

Pitkän tähtäimen asuntotuotantoon liittyy kuitenkin useita epävarmuustekijöitä. Uusien asuntorakentamisalueiden käyttöönotto edellyttää kynnysinvestointeja ja asuntotuotantoa tukevia tavoitteellisia investointeja esimerkiksi raideliikenteeseen. Mikäli kaupungin kasvuvauhti kiihtyy nopeasti, voi kuntatalous joutua koetukselle palvelutuotannon ja liikennejärjestelyjen takia. Haasteeksi saattaa muodostua myös investointien tekeminen oikea-aikaisesti sekä toisaalta riski kaupungin velkaantumisesta mikäli investoinnit kohdennetaan väärin.

Asuntotuotantoon vaikuttavat osaltaan myös suhdannevaihtelut. Rakentamisen määrä voi vaihdella yksittäisinä vuosina suurestikin mm. asuntomarkkinoiden sekä rahoitustilanteen mukaan. Väestönkasvu on ollut viime vuosikymmeninä suhteellisesti suurempaa naapurikunnissa kuin Helsingissä. Muutaman viime vuoden aikana kehitys on kuitenkin kääntynyt ja seudun ydinalue on kasvanut kehysaluetta nopeammin.

Asuntojen lukumäärä Helsingissä on nykyisellään hieman yli 340 000, ja asuntokuntien keskikoko on hieman alle 1,8 henkilöä/asunto. Mikäli asuntokuntien keskikoon oletetaan pysyvän nykyisen kaltaisena, tarkoittaisi se Helsingin asuntokannaksi vuonna 2050 hieman yli 480 000 asuntoa. Helsinki profiloituu yksinasuvien ja pienten asuntokuntien kaupunkina. Väestön ikääntyminen tulee todennäköisesti pienentämään asuntokuntien keskikokoa. Toisaalta, vaikka asumisväljyyden kasvu onkin nyt pysähtynyt, asumisväljyyden ennakoidaan pitkällä tähtäimellä edelleen kasvavan, mikä tulee osaltaan kasvattamaan asuntotuotannon tarvetta. Lisäksi nettomaahanmuuton lisääntyessä on oletettavaa, että asuntorakentamisen tarve ei tule olemaan ainakaan vähenevä.



Yhdyskuntarakenteen hajautuminen ei ole tavoiteltavaa liikenteen, ajankäytön ja päästöjen kannalta. Rakenteen tiivistäminen on järkevintä tehdä siellä, missä on jo olemassa valmista infrastruktuuria sekä suuri työpaikkatiheys. Myös kaupunkitaloudellisesti on järkevää lisätä asuntotuotantoa seudun keskeisimmillä paikoilla, missä sekä kysyntä että tuottavuus ovat korkeita. Keskittyminen tuottaa myös ns. kasautumisetuja ja helpottaa raideliikenteen saamista kannattavaksi. Siksi on tärkeää, että asuntorakentamista suunnataan määrätietoisesti nimenomaan ydinalueelle. Tämä perustelee asuntorakentamista nimenomaan Helsinkiin, vaikka asuntotuotannon toteuttaminen saattaakin olla mainituista syistä Helsingissä haastavampaa kuin kehyskunnissa.

Ottaen huomioon väestöennusteiden eri skenaariot, kaavavaranto sekä yleiskaavaehdotuksessa esitetty asuntorakentamispotentiaali voidaan todeta, että Helsinki on kaavojen valmistelussa varautunut asuntorakentamisen määrälliseen tarpeeseen ja eri hallintamuotojen toteuttamisedellytyksiin pitkillä aikavälillä hyvin.

02.02.2016 Pöydälle

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Satu Tarula, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37164
satu.tarula(a)hel.fi

Asuntolautakunta 21.01.2016 § 5

HEL 2015-011528 T 00 00 03

Lausunto

Asuntolautakunta antoi Sdp:n valtuustoryhmän ryhmäaloitteesta seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle:

Tuotantomäärän nostaminen on haasteellista

Vuoden 2013 huhtikuussa kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupungin strategiaohjelman vuosille 2013-2016 ja sen yhteydessä asuntotuotannon vuotuinen kokonaistavoite nostettiin 5 000 asunnosta 5 500 asuntoon. Näistä asunnoista 25 prosenttia on aravavuokra-asuntoja, 35 prosenttia välimuodon asuntoja ja 40 prosenttia sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja.

Nykyisessä AM-ohjelmassa aravavuokra-asuntotuotannon tavoite on siis 1375 asuntoa, joista 750 asuntoa rakennetaan kaupungin omana



asuntotuotantona. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen tavoite on 300 asuntoa. Erityisryhmille ja muille rakennuttajille jää näin 325 asuntoa.

Sdp:n valtuustoryhmä esittää asuntotuotannon nostoa 25 prosentilla nykyisestä 5500 asunnosta. Se tarkoittaa noin 6 900 asunnon kokonaistuotantoa vuositasona. Kun tämän tavoitteen sisällä aravatuotannon osuus nostetaan 30 prosenttiin, tulee aravavuokra-asuntojen määräksi reilut 2 000.

Kaupungin vuokra-asuntojen ja muiden aravavuokra-asuntojen kysyntä on jatkuvasti ollut korkealla tasolla, eikä kaupungin tarjonta ole pystynyt vastaamaan kysyntään. Sen vuoksi esitys tämän hallintamuodon tuotantotavoitteen kasvattamisesta on myönteinen. Tavoitetta nostettaessa on kuitenkin syytä tutkia sen realistisia toteuttamismahdollisuuksia.

Tonttiosaston näkemyksen mukaan tuotannon kasvulle ei ole edellytyksiä, koska tontteja ei pystytä pitkällä aikavälillä järjestämään tämän tavoitteen mukaisesti. Aravavuokra-asuntojen tuotannon määrää ei myöskään pystytä helposti nostamaan, koska rakennuttajien kiinnostus pitkään korkotukeen on ollut hiipumassa, ja viime aikoina normaalien arava-asuntojen tuotanto on jäänyt miltei pelkästään asuntotuotantotoimiston varaan. Jos aravatuotannon tavoitetta halutaan nostaa, täytyy hallintamuotoon tarkoitettua tonttivarantoa kasvattaa ja samalla lisätä asuntotuotantotoimiston resursseja.

Valtion asuntopoliittika tiukentaa aravaehtoja

Omakustannusvuokra

Valtioneuvoston asetuksen muutos vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta on hyväksytty 7.1.2016. Valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen vuokrissa ja käyttövastikkeissa peritävälle tuleviin korjauksiin varautumiselle asetetaan euromääräinen enimmäisraja ja omarahoitusosuuden koron enimmäismäärä alennetaan kahdeksasta prosentista neljään prosenttiin. Lisäksi lainanlyhennysten määrää uusissa korkotukilainoissa lisätään lainan alkuvuosina korkotukilainajärjestelmän houkuttelevuuden parantamiseksi. Asetusmuutoksella pyritään poistamaan eroja eri yhteisöjen omistamien valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen vuokra- ja käyttövastiketasoissa ja hillitsemään asumiskustannusten nousua. Omarahoituskoron enimmäismäärän vähentäminen on selkeä heikennys omistajalle.

Tulorajat

Hallitusohjelmassa esitetään, että "Ara-vuokra-asuntojen asukasvalintoja kehitetään paremman kohtaannon saavuttamiseksi liittämällä asu-



kasvalinnan sosiaaliseen tarveharkintaan tulorajat. Asukkaan tulot tarkistetaan ara-vuokra-asuntoon muuton ja asunnon vaihdon yhteydessä sekä uusissa sopimuksissa viiden vuoden välein. Siirtymäaika asunnosta on kaksi vuotta. Ara-asuntojen asukasvalinnasta voidaan poiketa tapauksissa, joissa julkinen tuki ei johda epäterveeseen asukaskilpailuun yksityisten vuokra-asuntomarkkinoiden kanssa." Lisäksi hallitusohjelmassa linjataan toimeentulo- ja asumistukiasiakkaiden ja vaikeasti työllistyvien erityisestä suostimisesta asukasvalinnassa.

Tulorajojen palauttaminen valtion tukemien asuntojen asukasvalintaan ja toimeentulo- ja asumistukiasiakkaiden sekä vaikeasti työllistyvien erityinen suosiminen eivät edistä tavoitetta vuokratalojen monipuolisesta asukasrakenteesta ja sosiaalisesti tasapainoisista asuinalueista. Huono-osaisuuden keskittymisen kasvaminen aiheuttaa vakavan segregatiouhan aravavuokrataloihin ja aravavuokratalovaltaisille alueille. Vuokrataloalueiden slummiutumisen voi tapahtua hyvinkin nopeasti kun tulorajat tarkistetaan asunnonvaihtojen yhteydessä. Se aiheuttaa myös asumista väärän kokoisissa asunnoissa kun tarvittavasta vaihdosta pidättäydytään.

Tulorajoja koskeva valtioneuvoston päätös on valmisteltu. Asia hyväksyttäneen tammikuussa, ja asetuksen muutos on tulossa voimaan 1.4.2016.

Uusi lyhyen korkotuen (10-vuotinen) tuotantomalli on valmisteltu

Hallituksen asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti on valmisteltu uutta lyhyen korkotuen mallia, jonka tavoitteena on houkutella uusia toimijoita mukaan vuokra-asuntotuotantoon. Uudessa mallissa on vähemmän sääntelyä kuin perinteisessä aravatuotannossa. Aika näyttää lähteekö uutta tuotantoa tällä mallilla liikkeelle. Joka tapauksessa kaupunki ratkaisee mallin käynnistymisen kaavoituksen ja tontinluovutuksen kautta. Mihin hallintamuotoon se sijoitetaan kaupungin asunto-ohjelmassa? Lakia tästä mallista ei ole vielä valmistunut.

Kaupungin intressit sosiaalisessa asuntotuotannossa

Aravavuokra-asunnot ovat merkittävässä roolissa Helsingin asuntomarkkinoilla ja tarjoavat matalapalkka-alojen, lähinnä palvelusektorin, työntekijöille mahdollisuuden järjestää asumisensa kaupungissa, työpaikkojen läheisyydessä. Hallitusohjelman linjaukset ja järjestelmän muutokset tulevat nopeasti muuttamaan asukasrakenteen ja rajamaan asuntokannan käyttöä. Siksi Helsingin tulee pyrkiä voimakkaasti vaikuttamaan järjestelmän ehtoihin. Asuntolautakunta ja kaupunginhallitus ovat lausunnoillaan vastustaneet aravaehtojen tiukennuksia. Tätä asiaa kannattaa pitää esillä vielä MAL-neuvotteluissa yhteistyössä muiden seudun kuntien kanssa.



25.05.2016

Kaj/16

Esittelijä

osastopäällikkö
Markku Leijo

Lisätiedot

Marjo Tapana, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 34222
marjo.tapana(a)hel.fi
Markku Leijo, osastopäällikkö, puhelin: 310 34159
markku.leijo(a)hel.fi