



15.06.2016

Kaj/7

## § 185

### Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016

HEL 2015-013121 T 10 01 00

#### Päätös

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto päätti käsitellä tämän asian kokouksen viimeisenä asiana.

Puheenjohtaja esitti hyväksyttäväksi seuraavan käsittelyjärjestyksen:

Asiassa käydään ensin keskustelu. Mahdolliset muutosehdotukset ja toivomusponsiehdotukset on tehtävä ja niitä on kannatettava keskustelun aikana. Kun keskustelu on julistettu päättyneeksi, pannaan asia pöydälle kaupunginvaltuuston seuraavaan kokoukseen äänestysten toimittamista varten.

Käsittelyjärjestys hyväksyttiin.

Puheenjohtaja julisti keskustelun päättyneeksi ja ilmoitti, että asian käsittelyä jatketaan käsittelyjärjestyksen mukaisesti 22.6.2016.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

Riikka Karjalainen, suunnittelija, puhelin: 310 36242  
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Riikka Henriksson, erityissuunnittelija, puhelin: 310 25543  
riikka.henriksson(a)hel.fi

Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914  
timo.meuronen(a)hel.fi

Jussi Välimäki, suunnittelija, puhelin: 310 36201  
jussi.valimaki(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

---

**Postiosoite**

PL 10  
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



Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) 2016 seuraavat asunto- ja maapolitiittiset päämäärät ja tavoitteet:

## PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ

Maankäytön periaatteena on tiivis joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Asuntorakentamisen edellytykset taataan aktiivisen maa- ja tonttipolitiikan avulla sekä huolehtimalla asuntotuotannon edellyttämän kaavavarannon riittävydestä.

### Tavoite 1 Maapolitiikka

Maapolitiikalla varmistetaan kysyntää vastaava asuntotonttitarjonta sekä eheä yhdyskuntarakenne.

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

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

### Tavoite 2 Tontinvaraus ja -luovutus

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 380 000 kem<sup>2</sup>.

Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatu- ja hallintamuotojen toteutuksen ohjauksessa.

Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan.

Kaupunki edellyttää luovuttamiensa kerrostalotonttien osalta, että rakennusluvan edellytyksenä oleva C-luokan energiatehokkuusvaatimus täyttyy selkeästi ja alittaa E-luvun 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi.

### Tavoite 3 Yleissuunnittelu

Vuonna 2016 tuodaan kaupunginvaltuustoon päätettäväksi uusi yleiskaava. Uuden yleiskaavan tulee mahdollistaa riittävän kaavavarannon



ylläpitäminen sekä vuosittaisen asemakaavatavoitteen toteutuminen ohjelman mukaisen asuntotuotantotavoitteen toteuttamiseksi.

Helsinki sitoutuu maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen toteuttamiseen ja edellyttää, että eri osapuolet (valtio ja muut Helsingin seudun kunnat) toimivat samoin.

Tavoite 4 Asemakaavoitus ja asemakaavavaranto

Vuosittain laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 600 000 kem<sup>2</sup>.

Asemakaavojen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitus-muotojakauma sekä tuettava kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä. Asemakaavojen toteuttamiskelpoisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Asuntotuotannon sujuvoittamiseksi asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta tulee välttää, jotta poikkeamis- päätöksiä voidaan vähentää.

Asemakaavavarannon on mahdollistettava vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan.

## PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO

Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Asuntotuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta ja kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma. Asuinalueiden eriytymistä ehkäistään poikkihallinnollisin keinoin.

Tavoite 5 Asuntotuotannon määrä

Helsingissä rakennetaan uudistuotantona ja käyttötarkoituksenmuutoksin vuosittain vähintään 6 000 asuntoa. Luodaan edellytykset nostaa asuntotuotannon määrä 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä.

Tavoite 6 Hallinta- ja rahoitusmuodot

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on 6 000 asunnon vuosita-voitteella laskettuna seuraava:

- 25 prosenttia ara-vuokra-asuntoja (1 500 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja 100 nuorisoasuntoja)
- 30 prosenttia välimuodon asuntoja (1 800 asuntoa)
- 45 prosenttia sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja (2 700 asuntoa)



Mikäli välimuodon asuntoja on vuotuisesta toteumasta 30 % tai yli, tavoite nousee seuraavalle vuodelle automaattisesti 35 prosenttiin ja sääntelemättömien osuus laskee 40 prosenttiin.

Valtion edellytetään sitoutuvan omalla ja luovuttamallaan maalla noudattamaan ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa. Yksityisen maanomistuksen osalta hallintamuotojakauman toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla.

Alueellisesta hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta päätetään tontinluovutus- tai maankäyttösopimusvaiheessa hallintokuntien yhteistyönä siten, että huomioidaan alueellinen tasapaino. Yksipuolisia asuinalueita pyritään välttämään. Asuntokannassa tapahtuvat muutokset huomioidaan kokonaistarkastelussa.

#### Tavoite 7 Kaupungin oma asuntotuotanto

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa.

Tavoitteena on rakentaa 750 ara-vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta) ja 750 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- tai osaomistusasuntoa.

Sääntelemättömiä asuntoja rakennetaan vain alueiden tasapainoisen rakenteen varmistamiseksi.

Hallintokuntien yhteistyöllä turvataan kaupungin oman tuotannon edellytykset.

#### Tavoite 8 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

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

Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Lautakunta voi perustelluista syistä poiketa tästä rajasta alueilla, joilla perheasuntojen määrä on jo riittävä.

Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta sääntelemättömän omistustuotannon osalta.



## PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET

Erilaiset kaupunginosat kehittyvät houkuttelevina asuinalueina, ja niistä muodostuu toiminnallisesti eheä Helsinki. Uusista alueista rakentuu persoonallisia ja asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä tuetaan täydennysrakentamisella.

Tavoite 9 Asuinalueiden elinvoimaisuus

Edistetään kestävästä kaupunkikehityksestä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys.

Keskeisimmät aluerakentamiskohteet seuraavina vuosina ovat Länsisatama, Kalasatama, Pasila, Kruunuvuorenranta, Kuninkaantammi ja Honkasuo. Tulevan asuntotuotannon näkökulmasta suunnittelun etene- mistä edistetään Malmin lentokentän, Koivusaaren ja Östersundomin alueilla. Näiden alueiden osuus asuntotuotannosta on noin 60 prosenttia.

Asuntorakentamisesta 40 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena. Tuotanto-tavoitteen turvaamiseksi täydennysrakentamisen koordinaatiota vahvistetaan, kehitetään prosesseja ja kannusteita sekä poistetaan täydennysrakentamisen esteitä mm. yhteistyössä valtion kanssa.

Asuntotuotantotavoitteen toteuttamiseksi tulee huolehtia riittävästä eri puolilla kaupunkia olevasta asemakaavavarannosta sekä varmistaa tonttien rakentamisedellytykset. Täydennysrakentamisalueen asemakaavoitusta ohjelmoidaan nykyistä järjestelmällisemmin.

Alueilla, joiden asuntokanta on yksipuolista ja uudistuotanto vähäistä, uusi asuntokantaa monipuolistava täydennysrakentaminen on tärkein tavoite.

Jatketaan autopaikattomien ja vähäautopaikkaisten asuntokohteiden toteuttamista erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Tehokkaaseen ja edulliseen pysäköintiin pyritään keskitetyn pysäköinnin, vuorottaispysäköinnin sekä pysäköintipaikkojen vaihteellaisen toteuttamisen avulla.

## PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA

Huolehditaan asuntokannan kunnosta sekä edistetään energiatehokkuutta asuntorakentamisessa ja olemassa olevassa asuntokannassa. Asuntorakentamista kehitetään tukemalla eri-laisten talotyyppien rakentamista, omatoimista rakennuttamista sekä erilaisten asumiskonsepttien toteuttamista. Parannetaan asuntojen soveltuvuutta elinkaariasumiseen sekä edistetään hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.



#### Tavoite 10 Asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittäminen

Jatketaan monimuotoisen kerrostaloasumisen kehittämistä: lisätään vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä, ullakko- ja lisäkerrosrakentamista sekä mahdollistetaan seka- ja hybriditalojen rakentaminen.

Kaupungin toimin edistetään hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Edistetään omatoimista rakentamista ja rakennuttamista, kaupunki- maisten pientalojen rakennuttamista sekä ryhmärakennuttamista.

Edistetään uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien ja tuotantotapojen käyttöä sekä mahdollistetaan kiinteistökohtaisten energialähteiden käyttöönotto.

#### Tavoite 11 Kaupungin oma asuntokanta

Kaupungin omistaman asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon säilymisestä sekä vuokran ja käyttövastikkeen kohtuullisena pitämisestä huolehditaan. Kaupungin asuntokannassa edistetään uusia asumisratkaisuja ja asukaslähtöisiä asumiskonsepteja.

Vuokra-asuntojen asukasvalinnassa pyrkimyksenä on monipuolinen ja alueellisesti tasapainoinen asukasrakenne.

Asuntokannan peruskorjaustoiminnassa pyritään tavoitteellisesti D-energialuokkaan. Energian ominaiskulutusta vähennetään kaksi prosenttia vuodessa.

Kaupungin asunto-omaisuuden hallinnan kehittämistä jatketaan. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallinnon kehittämistä jatketaan.

### PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE

Turvataan eri väestöryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa. Asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä maahanmuuttaja-taustaisen väestön ja pienten asuntokuntien määrän kasvuun.

#### Tavoite 12 Asukasrakenteen monipuolisuus

Lapsiperheille sopivia asuntoja rakennetaan riittävästi uusille alueille sekä täydennysrakentamiskohteisiin. Huoneistotyyppiohjauksella varmistetaan perhe-asuntojen rakentaminen.

Lisätään asuntomarkkinoille tulevien nuorten sekä yksinasuvien kaupunkilaisten kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjontaa.



Ikäihmisille kohdennettuja asumisvaihtoehtoja toteutetaan kaikkiin hallinta- ja rahoitusmuotoihin. Esteettämiä asumisvaihtoehtoja lisätään täydennysrakentamisalueilla.

Vieraskielisen väestön asumisen tukemiseksi kehitetään edelleen asumisneuvontaa ja parannetaan eri asumisvaihtoehtojen tiedottamista.

Huolehditaan riittävästä vanhusten, kehitysvammaisten, päihde- ja mielenterveyskuntoutujien ja asunnottomien asuntotuotannosta.

## Esittelijän perustelut

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmalla luodaan suuntaviivat kaupungin harjoittamalle asuntopolitiikalle. Ohjelmassa asetetaan tavoitteet kaavoitukselle, asuntotonttien luovutukselle, kaupungin omalle asuntotuotannolle sekä kaupungin asunto-omaisuuden käytölle ja hoidolle. Lisäksi AM-ohjelmaan sisältyy laadullisia, mm. asuntorakentamisen kehittämiseen liittyviä tavoitteita.

Ehdotus AM-ohjelmaksi 2016 on asian liitteenä 1. Ohjelma sisältää päätösehdotukseen nostetut ohjelmakauden päämäärät ja tavoitteet sekä niiden perustelut. Ohjelma on laadittu kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolla yhteistyössä keskeisten hallintokuntien edustajista muodostetun AM-ohjelmasihteeristön kanssa.

Edellinen asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma, Kotikaupunkina Helsinki 2012, hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 12.9.2012. AM-ohjelma 2016 on päivitetty versio Kotikaupunkina Helsinki 2012 -ohjelmasta. Päämäärät ovat säilyneet ennallaan ja tavoitteita on muutettu vain tarpeellisilta osin.

Edellisen ohjelman toteutumista on seurattu vuosittain ja seurannasta on raportoitu kaupunginvaltuustolle. Seurantaraportti 2015 oli samalla arvio koko kuluneesta ohjelmakaudesta. Seurantaraportin valtuustokäsittely kevätkaudella 2015 toimi samalla uuden ohjelman lähetekeskusteluna. Valtuustokäsittelyn yhteydessä hyväksyttiin 11 toivomusponnista, joiden vastaukset on viety päätöksentekoon erikseen. Sisällöllisesti toivomusponnit on huomioitu ohjelmassa.

Luonnos asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2016 valmistui syyskuudella 2015. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot laajalta joukolta lautakuntia, neuvottelukuntia ja ulkopuolisia asiantuntija- ja toimijatahoja. Lautakuntien lausunnot sisältyvät asian päätöshistoriaan ja ulkopuolisten lausunnot ovat asian liitteinä. Asian liitteenä on myös lausunnoista laadittu yhteenveto.



Ensimmäistä kertaa myös asukkailta pyydettiin mielipiteitä luonnoksesta. Kerro kantasi -internetsivujen kautta asukkailla oli mahdollisuus kertoa mielipiteensä erityisesti luonnoksen kolmesta tavoitekokonaisuudesta. Asian liitteenä on mielipiteistä laadittu yhteenveto.

Ohjelman tavoitteistossa on huomioitu samanaikaisesti päätöksentekokäsittelyssä oleva MAL-sopimus, jonka tavoitteiden kanssa ohjelman tavoitteet ovat yhteneväiset.

Kotikaupunkina Helsinki -ehdotuksen keskeisenä lähtökohtana on ollut Helsingin kasvu pääkaupunkina ja sen vaikutus asumiseen ja maankäyttöön. Asuntorakentaminen on käynnissä satamatoiminnoilta vapautuneilla alueilla Länsisatamassa, Kalasatamassa ja Kruunuvuorenrannassa. Asuntorakentamista valmistellaan myös Keski-Pasilassa ja Kunnikaantammassa. Suunnittelun alla ovat Malmin lentokentän alue, Koivusaari ja Östersundom. Myös esikaupunkialueen kaupunginosat kehittyvät ja muuttuvat, ja täydennysrakentamisella on näillä alueilla merkittävä rooli.

Asuntotuotantotason pitäminen korkealla edellyttää Helsingiltä riittävää yleis- ja asemakaavatasoista varantoa, korkeaa rakentamiskelpoisen maan tontinvaraustasoa, hyvää hallintokuntien ja muiden tahojen yhteistyötä sekä myönteistä talous- ja rahoitustilannetta. Samanaikaisesti kun uusia kaupunginosia rakennetaan, tulee jatkaa panostamista esikaupunkialueen rakentamiseen ja kehittämiseen. Kaupungin sisällä eriarvoistuminen on lisääntynyt, ja eriytymiskehitys heijastuu myös asuinalueille. Asumisen hintataso on korkealla, ja kaupunginosien väliset erot ovat kasvaneet. Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakauden ohjaamisella koko kaupungin ja aluetasolla pyritään varmistamaan tasapainoisen kaupungin rakentuminen.

Asuntopoliittisen ohjauksen ensisijainen tarkoitus on turvata tavallisten helsinkiläisten asumisen mahdollisuudet. Asuntotuotantoa ja asuinalueita suunniteltaessa tulee huomioida myös asumisen erityistarpeita, kuten lapsiperheiden, ikääntyneiden ja asuntomarkkinoille tulevien nuorten tarpeet sekä pienten asuntojen kysyntä, jota vauhdittaa yhden hengen kotitalouksien kasvava määrä. Kaupungin velvollisuutena on huolehtia myös asumisessaan tukea tarvitsevien erityisryhmien asumisen järjestämisestä.

Ohjelmassa tarkastellaan Helsinkiä paitsi kasvavana pääkaupunkina, myös osana neljän kaupungin muodostamaa pääkaupunkiseutua sekä 14 kunnan muodostamaa Helsingin seutua. Seudullisen yhteistyön tarve kasvaa jatkuvasti kun alueen väestö sekä liikennevirrat kasvavat.

Ohjelmaehdotus sisältää 12 tavoitekohtaa, joiden avulla ohjataan kaupungin maankäyttöä, asuntotuotantoa, kaupunkirakenteen ja asuina-





lueiden kehitystä, asuntokannan ylläpitoa ja kehittämistä sekä turvataan eri väestöryhmien asumisen mahdollisuudet Helsingissä.

Mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotuksen AM-ohjelmaksi 2016, kaupunginhallitus määrittelee tavoitteiden toteuttamisen edellyttämät toimenpiteet ja nimeää niiden vastuutahot erillisellä täytäntöönpanopäätöksellä.

Kaupunginhallitus kehotti 6.6.2016 (§ 563) kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavaa apulaiskaupunginjohtajaa huomiomaan asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman täytäntöönpanopäätöksessä ja jatkovalmistelussa seuraavat kehotukset:

- AM-ohjelma päivitetään tarvittaessa syksyllä 2017 uuden strategiaohjelman hyväksymisen jälkeen. Tämän jälkeen siirrytään kuntavaalien mukaiseen rytmiin niin, että AM-ohjelma hyväksytään aina strategiaohjelman jälkeen kuntavaalien jälkeisenä syksynä uuden valtuuston toimesta. MAL-sopimusten aiheuttama tarve mahdolliselle AM-ohjelman päivitykselle säilytetään.
- Kaupunginhallitukselle valmistellaan virastojen yhteistyössä selvitys, miten voidaan järjestää erilaisia asuntorakentamisen kokeiluja, joissa voidaan poiketa AM-ohjelman linjoista ja kaupungin omista normeista. Selvitys tuodaan lautakuntiin ja kaupunginhallitukselle maaliskuuhun 2017 mennessä.
- Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistövirasto selvittävät ennen valtuustostrategian käsittelyä yhteistyössä seudun tutkimuslaitosten kanssa uusia malleja ja keinoja varmistaa kohtuuhintainen omistusasuntotuotanto (ns. "Hitas-selvitys").
- Selvitetään toimintamallia, jossa kaupunki takaisi ryhmärakennuttamiskohteiden lainat siihen asti, kunnes rakennus kelpuutetaan vakuudeksi. Selvitys, arvio riskeistä ja mahdollinen toimintaehdotus tuodaan kaupunginhallitukselle 2016.
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.12.2012 tekemä päätös huoneistotyyppien ja kokojen ohjaamisesta asemakaavoissa tuodaan 2016 loppuun mennessä uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.
- Käyttötarkoituksenmuutoksissa ja täydennysrakentamisessa alueilla, joissa asukaspysäköintitunnukset ovat käytössä kaupunkisuunnittelulautakunta voi perustelluista syistä poiketa autopaikkannormista.
- Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa mahdollistamaan kokeiluja ja ottamaan käyttöön erilaisia malleja asuintonttien pysäköintipaikkojen rakentamiseksi niin, että pysäköintipaikoista tarvitsee toteuttaa tontin rakentamisen yhteydessä tapauskohtaisesti määritelty osuus.



- Kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys siitä, miten voidaan vaatia suurten kerrostalokohteiden elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen laskenta. Tiedon tulee olla myös julkisesti saatavilla.
- Kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys syistä miksi ARA- ja välimuodon tuotannon tavoitteita ei ole saavutettu ja ehdotetaan toimenpiteitä tavoitteisiin pääsemiseksi.

Seurantatietokäytäntöä jatketaan myös tulevalla ohjelmakaudella. Keskeiset seurantamittarit ja ohjelman toteutumisen arviointi on esitetty AM-ohjelmaehdotuksessa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi  
Riikka Karjalainen, suunnittelija, puhelin: 310 36242  
riikka.karjalainen(a)hel.fi  
Riikka Henriksson, erityissuunnittelija, puhelin: 310 25543  
riikka.henriksson(a)hel.fi  
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914  
timo.meuronen(a)hel.fi  
Jussi Välimäki, suunnittelija, puhelin: 310 36201  
jussi.valimaki(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Ehdotus AM-ohjelmaksi 2016 (6 6 2016 Khs)
- 2 Lausuntoyhteenveto ja -vastine
- 3 Mielipideyhteenveto
- 4 Oy Helsingin Asuntohankinta ABn lausunto
- 5 Happy Years 64 -yhdistyksen lausunto
- 6 Helsingin Asumisoikeus Oy:n lausunto
- 7 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lausunto
- 8 Helen Oyn lausunto
- 9 Helen Sähköverkko Oy:n lausunto
- 10 Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helkan lausunto
- 11 Helsingin seudun kauppakamarin lausunto
- 12 Helsingin Yrittäjät ry:n lausunto
- 13 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön HOAS lausunto
- 14 Kiinteistöliitto Uusimaa lausunto
- 15 Maahanmuutto- ja kotoutumisasioiden neuvottelukunnan lausunto
- 16 Nuorisoasuntoliitto ry:n lausunto
- 17 Rakennusteollisuus RT ry:n lausunto
- 18 Vanhusneuvoston lausunto
- 19 Vammaisneuvoston lausunto
- 20 World Student Capital -verkoston lausunto

**Muutoksenhaku**

**Postiosoite**

PL 10  
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



15.06.2016

Kaj/7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Lausunnon antajat

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.06.2016 § 563

HEL 2015-013121 T 10 01 00

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) 2016 seuraavat asunto- ja maapoliittiset päämäärät ja tavoitteet:

### PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ

Maankäytön periaatteena on tiivis joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Asuntorakentamisen edellytykset taataan aktiivisen maa- ja tonttipolitiikan avulla sekä huolehtimalla asuntotuotannon edellyttämän kaavavarannon riittävydestä.

#### Tavoite 1 Maapolitiikka

Maapolitiikalla varmistetaan kysyntää vastaava asuntotonttitarjonta sekä eheä yhdyskuntarakenne.

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

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

#### Postiosoite

PL 10  
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



## Tavoite 2 Tontinvaraus ja -luovutus

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 380 000 kem<sup>2</sup>.

Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatu- ja hallintamuotojen toteutuksen ohjauksessa.

Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan.

Kaupunki edellyttää luovuttamiensa kerrostalotonttien osalta, että rakennusluvan edellytyksenä oleva C-luokan energiatehokkuusvaatimus täyttyy selkeästi ja alittaa E-luvun 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi.

## Tavoite 3 Yleissuunnittelu

Vuonna 2016 tuodaan kaupunginvaltuustoon päätettäväksi uusi yleiskaava. Uuden yleiskaavan tulee mahdollistaa riittävän kaavavarannon ylläpitäminen sekä vuosittaisen asemakaavatavoitteen toteutuminen ohjelman mukaisen asuntotuotantotavoitteen toteuttamiseksi.

Helsinki sitoutuu maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen toteuttamiseen ja edellyttää, että eri osapuolet (valtio ja muut Helsingin seudun kunnat) toimivat samoin.

## Tavoite 4 Asemakaavoitus ja asemakaavavaranto

Vuosittain laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 600 000 kem<sup>2</sup>.

Asemakaavojen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitus-muotojakauma sekä tuettava kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä. Asemakaavojen toteuttamiskelpoisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Asuntotuotannon sujuvoittamiseksi asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta tulee välttää, jotta poikkeamis- päätöksiä voidaan vähentää.

Asemakaavavarannon on mahdollistettava vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan.

## PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO

Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Asuntotuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta ja kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma. Asuinalueiden eriytymistä ehkäistään poikkihallinnollisin keinoin.



#### Tavoite 5 Asuntotuotannon määrä

Helsingissä rakennetaan uudistuotantona ja käyttötarkoituksenmuutoksin vuosittain vähintään 6 000 asuntoa. Luodaan edellytykset nostaa asuntotuotannon määrä 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä.

#### Tavoite 6 Hallinta- ja rahoitusmuodot

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on 6000 asunnon vuositaivoitteella laskettuna seuraava:

- 25 prosenttia ara-vuokra-asuntoja (1 500 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja 100 nuorisoasuntoja)
- 30 prosenttia välimuodon asuntoja (1800 asuntoa)
- 45 prosenttia sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja (2 700 asuntoa)

Mikäli välimuodon asuntoja on vuotuisesta toteumasta 30 % tai yli, tavoite nousee seuraavalle vuodelle automaattisesti 35 prosenttiin ja sääntelemättömien osuus laskee 40 prosenttiin.

Valtion edellytetään sitoutuvan omalla ja luovuttamallaan maalla noudattamaan ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa. Yksityisen maanomistuksen osalta hallintamuotojakauman toteutumista ohjataan maankäytösopimuksilla.

Alueellisesta hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta päätetään tontinluovutus- tai maankäytösopimusvaiheessa hallintokuntien yhteistyönä siten, että huomioidaan alueellinen tasapaino. Yksipuolisia asuinalueita pyritään välttämään. Asuntokannassa tapahtuvat muutokset huomioidaan kokonaistarkastelussa.

#### Tavoite 7 Kaupungin oma asuntotuotanto

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa.

Tavoitteena on rakentaa 750 ara-vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta) ja 750 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- tai osaomistusasuntoa.

Sääntelemättömiä asuntoja rakennetaan vain alueiden tasapainoisen rakenteen varmistamiseksi.

Hallintokuntien yhteistyöllä turvataan kaupungin oman tuotannon edellytykset.

#### Tavoite 8 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

---

**Postiosoite**

PL 10  
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



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

Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Lautakunta voi perustelluista syistä poiketa tästä rajasta alueilla, joilla perheasuntojen määrä on jo riittävä.

Huoneistotyypijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta sääntelemättömän omistustuotannon osalta.

### PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET

Erilaiset kaupunginosat kehittyvät houkuttelevina asuinalueina, ja niistä muodostuu toiminnallisesti eheä Helsinki. Uusista alueista rakentuu persoonallisia ja asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä tuetaan täydennysrakentamisella.

#### Tavoite 9 Asuinalueiden elinvoimaisuus

Edistetään kestävästä kaupunkikehityksestä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys.

Keskeisimmät aluerakentamiskohteet seuraavina vuosina ovat Länsisatama, Kalasatama, Pasila, Kruunuvuorenranta, Kuninkaantammi ja Honkasuo. Tulevan asuntotuotannon näkökulmasta suunnittelun etenemistä edistetään Malmin lentokentän, Koivusaaren ja Östersundomin alueilla. Näiden alueiden osuus asuntotuotannosta on noin 60 prosenttia.

Asuntorakentamisesta 40 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena. Tuotanto-tavoitteen turvaamiseksi täydennysrakentamisen koordinaatiota vahvistetaan, kehitetään prosesseja ja kannusteita sekä poistetaan täydennysrakentamisen esteitä mm. yhteistyössä valtion kanssa.

Asuntotuotantotavoitteen toteuttamiseksi tulee huolehtia riittävästä eri puolilla kaupunkia olevasta asemakaavavarannosta sekä varmistaa tonttien rakentamisedellytykset. Täydennysrakentamisalueen asemakaavoitusta ohjelmoidaan nykyistä järjestelmällisemmin.



Alueilla, joiden asuntokanta on yksipuolista ja uudistuotanto vähäistä, uusi asuntokantaa monipuolistava täydennysrakentaminen on tärkein tavoite.

Jatketaan autopaikattomien ja vähäautopaikkaisten asuntokohteiden toteuttamista erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Tehokkaaseen ja edulliseen pysäköintiin pyritään keskitetyn pysäköinnin, vuorottaispysäköinnin sekä pysäköintipaikkojen vaiheittaisen toteuttamisen avulla.

#### PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA

Huolehditaan asuntokannan kunnosta sekä edistetään energiatehokkuutta asuntorakentamisessa ja olemassa olevassa asuntokannassa. Asuntorakentamista kehitetään tukemalla eri-laisten talotyyppien rakentamista, omatoimista rakennuttamista sekä erilaisten asumiskonsepttien toteuttamista. Parannetaan asuntojen soveltuvuutta elinkaariasumiseen sekä edistetään hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Tavoite 10 Asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittäminen

Jatketaan monimuotoisen kerrostaloasumisen kehittämistä: lisätään vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä, ullakko- ja lisäkerrosrakentamista sekä mahdollistetaan seka- ja hybriditalojen rakentaminen.

Kaupungin toimin edistetään hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Edistetään omatoimista rakentamista ja rakennuttamista, kaupunkimaisten pientalojen rakennuttamista sekä ryhmärakennuttamista.

Edistetään uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien ja tuotantotapojen käyttöä sekä mahdollistetaan kiinteistökohtaisten energialähteiden käyttöönotto.

Tavoite 11 Kaupungin oma asuntokanta

Kaupungin omistaman asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnan säilymisestä sekä vuokran ja käyttövastikkeen kohtuullisena pitämisestä huolehditaan. Kaupungin asuntokannassa edistetään uusia asumiskäytäntöjä ja asukaslähtöisiä asumiskonsepteja.

Vuokra-asuntojen asukasvalinnassa pyrkimyksenä on monipuolinen ja alueellisesti tasapainoinen asukasrakenne.

Asuntokannan peruskorjaustoiminnassa pyritään tavoitteellisesti D-energialuokkaan. Energian ominaiskulutusta vähennetään kaksi prosenttia vuodessa.



Kaupungin asunto-omaisuuden hallinnan kehittämistä jatketaan. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallinnon kehittämistä jatketaan.

## PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE

Turvataan eri väestöryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa. Asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä maahanmuuttaja-taustaisen väestön ja pienten asutokuntien määrän kasvuun.

### Tavoite 12 Asukasrakenteen monipuolisuus

Lapsiperheille sopivia asuntoja rakennetaan riittävästi uusille alueille sekä täydennysrakentamiskohteisiin. Huoneistotyyppiohjauksella varmistetaan perhe-asuntojen rakentaminen.

Lisätään asuntomarkkinoille tulevien nuorten sekä yksinasuvien kaupunkilaisten kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjontaa.

Ikäihmisille kohdennettuja asumisvaihtoehtoja toteutetaan kaikkiin hallinta- ja rahoitusmuotoihin. Esteettämiä asumisvaihtoehtoja lisätään täydennysrakentamisalueilla.

Vieraskielisen väestön asumisen tukemiseksi kehitetään edelleen asumisneuvontaa ja parannetaan eri asumisvaihtoehtojen tiedottamista.

Huolehditaan riittävästä vanhusten, kehitysvammaisten, päihde- ja mielenterveyskuntoutujien ja asunnottomien asuntotuotannosta.

Samalla kaupunginhallitus kehotti kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavaa apulaiskaupunginjohtajaa huomiomaan asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman täytäntöönpanopäätöksessä ja jatkovalmistelussa seuraavat kehotukset:

- AM-ohjelma päivitetään tarvittaessa syksyllä 2017 uuden strategiaohjelman hyväksymisen jälkeen. Tämän jälkeen siirrytään kuntavaalien mukaiseen rytmiin niin, että AM-ohjelma hyväksytään aina strategiaohjelman jälkeen kuntavaalien jälkeisenä syksynä uuden valtuuston toimesta. MAL-sopimusten aiheuttama tarve mahdolliselle AM-ohjelman päivitykselle säilytetään.
- Kaupunginhallitukselle valmistellaan virastojen yhteistyössä selvitys, miten voidaan järjestää erilaisia asuntorakentamisen kokeiluja, joissa voidaan poiketa AM-ohjelman linjoista ja kaupungin omista normeista. Selvitys tuodaan lautakuntiin ja kaupunginhallitukselle maaliskuuhun 2017 mennessä.
- Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistövirasto selvittävät ennen valtuustostrategian käsittelyä yhteistyössä seudun tutkimuslaitosten kans-





- sa uusia malleja ja keinoja varmistaa kohtuuhintainen omistusasuntotuotanto (ns. "Hitas-selvitys").
- Selvitetään toimintamallia, jossa kaupunki takaisi ryhmärakennuttamiskohteiden lainat siihen asti, kunnes rakennus kelpuutetaan vakuudeksi. Selvitys, arvio riskeistä ja mahdollinen toimintaehdotus tuodaan kaupunginhallitukselle 2016.
  - Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.12.2012 tekemä päätös huoneistotyyppien ja kokojen ohjaamisesta asemakaavoissa tuodaan 2016 loppuun mennessä uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.
  - Käyttötarkoituksenmuutoksissa ja täydennysrakentamisessa alueilla, joissa asukaspysäköintitunnukset ovat käytössä kaupunkisuunnittelulautakunta voi perustelluista syistä poiketa autopaikkannormista.
  - Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa mahdollistamaan kokeiluja ja ottamaan käyttöön erilaisia malleja asuintonttien pysäköintipaikkojen rakentamiseksi niin, että pysäköintipaikoista tarvitsee toteuttaa tontin rakentamisen yhteydessä tapauskohtaisesti määritelty osuus.
  - Kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys siitä, miten voidaan vaatia suurten kerrostalokohteiden elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen laskenta. Tiedon tulee olla myös julkisesti saatavilla.
  - Kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys syistä miksi ARA- ja välimuodon tuotannon tavoitteita ei ole saavutettu ja ehdotetaan toimenpiteitä tavoitteisiin pääsemiseksi.

## Käsittely

06.06.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Tatu Rauhamäki:

Päätösehdotusta muutetaan seuraavasti. Vastaavat muutokset viedään virkamiestyönä AM-ohjelmaan.

AM-ohjelma päivitetään tarvittaessa syksyllä 2017 uuden strategiaohjelman hyväksymisen jälkeen. Tämän jälkeen siirrytään kuntavaalien mukaiseen rytmiin niin, että AM-ohjelma hyväksytään aina strategiaohjelman jälkeen kuntavaalien jälkeisenä syksynä uuden valtuuston toimesta. MAL-sopimusten aiheuttama tarve mahdolliselle AM-ohjelman päivitykselle säilytetään.

Kaupunginhallitukselle valmistellaan virastojen yhteistyössä selvitys, miten voidaan järjestää erilaisia asuntorakentamisen kokeiluja, joissa



voidaan poiketa AM-ohjelman linjoista ja kaupungin omista normeista. Selvitys tuodaan lautakuntiin ja kaupunginhallitukselle maaliskuuhun 2017 mennessä.

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistövirasto selvittävät ennen valtuustostrategian käsittelyä yhteistyössä seudun tutkimuslaitosten kanssa uusia malleja ja keinoja varmistaa kohtuuhintainen omistusasuntotuotanto (ns. "Hitas-selvitys").

Selvitetään toimintamallia, jossa kaupunki takaisi ryhmärakennuttamiskohteiden lainat siihen asti, kunnes rakennus kelpuutetaan vakuudeksi. Selvitys, arvio riskeistä ja mahdollinen toimintaehdotus tuodaan kaupunginhallitukselle 2016.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.12.2012 tekemä päätös huoneistotyyppien ja kokojen ohjaamisesta asemakaavoissa tuodaan 2016 loppuun mennessä uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.

Käyttötarkoituksenmuutoksissa ja täydennysrakentamisessa alueilla, joissa asukaspysäköintitunnukset ovat käytössä kaupunkisuunnittelulautakunta voi perustelluista syistä poiketa autopaikkannormista.

Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa mahdollistamaan kokeiluja ja ottamaan käyttöön erilaisia malleja asuintonttien pysäköintipaikkojen rakentamiseksi niin, että pysäköintipaikoista tarvittava toteuttaa tontin rakentamisen yhteydessä tapauskohtaisesti määritelty osuus.

Kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys siitä, miten voidaan vaatia suurten kerrostalokohteiden elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen laskenta. Tiedon tulee olla myös julkisesti saatavilla.

(Tavoite 6 Hallinta- ja rahoitusmuodot, esityslistan kohta 24):

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on 6000 asunnon vuosita-voitteella laskettuna seuraava:

- 25 prosenttia ara-vuokra-asuntoja (1 500 asuntoa, joista 300 opiskeli- ja 100 nuorisoasuntoja)
- 30 prosenttia välimuodon asuntoja (1800 asuntoa)
- 45 prosenttia sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja (2 700 asuntoa)

Mikäli välimuodon asuntoja on vuotuisesta toteumasta 30% tai yli, tavoite nousee seuraavalle vuodelle automaattisesti 35 prosenttiin ja sääntelemättömien osuus laskee 40 prosenttiin. Lisäksi kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys syistä miksi



ARA- ja välimuodon tuotannon tavoitteita ei ole saavutettu ja ehdotetaan toimenpiteitä tavoitteisiin pääsemiseksi.

(Tavoite 8 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen, esityslistan kohta 34):

Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. [LISÄYS:] Lautakunta voi perustelluista syistä poiketa tästä rajasta alueilla, joilla perheasuntojen määrä on jo riittävä.

(Tavoite 9 Asuinalueiden elinvoimaisuus, esityslistan kohta 40):

Asuntorakentamisesta 40 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena. Tuotanto-tavoitteen turvaamiseksi täydennysrakentamisen koordinaatiota vahvistetaan, kehitetään prosesseja ja kannusteita [LISÄYS:] sekä poistetaan täydennysrakentamisen esteitä mm. yhteistyössä valtion kanssa.

Kannattaja: Otso Kivekäs

Vastaehdotus:

Henrik Nyholm:

Päätösehdotusta muutetaan seuraavasti. Vastaavat muutokset viedään virkamiestyönä AM-ohjelmaan.

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on 6000 asunnon vuositaavoitteella laskettuna seuraava:

1/3 ara-vuokra-asuntoja (2000, joista 500 opiskelija- ja nuorisoasuntoja)

1/3 välimuodon asuntoja (2000)

1/3 sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja (2000)

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1750 asuntoa vuodessa, josta 1000 ara-vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta) ja 750 välimuodon asuntoa.

Kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys siitä, miten pienempien kokonaisuuksien tarjoaminen rakentamishankkeissa ja tontinjaoissa toteutettaisiin mahdollistaakseen useampien pienempien ja keskisuurten toimijoiden osallistumisen tarjouskilpailuihin.



AM-ohjelma päivitetään tarvittaessa syksyllä 2017 uuden strategiaohjelman hyväksymisen jälkeen. Tämän jälkeen siirrytään kuntavaalien mukaiseen rytmiin niin, että AM-ohjelma hyväksytään aina strategiaohjelman jälkeen kuntavaalien jälkeisenä syksynä uuden valtuuston toimesta. MAL-sopimusten aiheuttama tarve mahdolliselle AM-ohjelman päivitykselle säilytetään.

Suomen hallituksen kaavailemaa 10 vuoden lyhyttä korkotukimallia ei käytetä Helsingissä, sillä tarpeemme kohtuuhintaisesta vuokratuotannosta on pitempiaikaista. Esityksen tultua julki kaupunki tarkastelee vaihtoehtoja selvittääkseen Helsinkiin soveltuvaa välituotantomallia.

Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ottamaan käyttöön vaiheistamisen asuintonttien pysäköintipaikkojen rakentamisessa niin, että pysäköintipaikkoja ei tarvitse toteuttaa täysimääräisesti tontin rakentamisen yhteydessä.

Kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys siitä, miten voidaan vaatia suurten kerrostalokohteiden elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen laskenta. Tiedon tulee olla myös julkisesti saatavilla.

Selvitetään toimintamallia, jossa kaupunki takaisi ryhmärakennuttamiskohteiden lainat siihen asti, kunnes rakennus kelpuutetaan vakuudeksi. Selvitys, arvio riskeistä ja mahdollinen toimintaehdotus tuodaan kaupunginhallitukselle 2016.

Kannattaja: Paavo Arhinmäki

Vastaehdotus:

Mika Raatikainen:

Poistetaan kohdasta 39 sanat "Malmin lentokentän" ja viimeinen lause "Näiden alueiden osuus asuntotuotannosta on noin 60 prosenttia".

Kannattaja: Terhi Peltokorpi

Mika Raatikaisen vastaehdotuksesta äänestettiin erikseen esittelijän ehdotusta vastaan. Henrik Nyholmin ja Tatu Rauhamäen vastaehdotukset äänestettiin vastakkain, jonka jälkeen voittanut ehdotus äänestettiin esittelijän ehdotusta vastaan.

1. äänestys:



JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Mika Raatikaisen vastaehdotuksen mukaan muutettuna

Jaa-äännet: 12

Paavo Arhinmäki, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Lasse Männistö, Henrik Nyholm, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka, Sanna Vesikansa

Ei-äännet: 3

Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Marcus Rantala

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 12 - 3 .

## 2. äänestys:

JAA-ehdotus: Tatu Rauhamäen vastaehdotus

Ei-ehdotus: Henrik Nyholmin vastaehdotus

Jaa-äännet: 13

Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Lasse Männistö, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka, Sanna Vesikansa

Ei-äännet: 2

Paavo Arhinmäki, Henrik Nyholm

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunginhallitus hyväksyi tässä äänestyksessä Tatu Rauhamäen vastaehdotuksen äänin 13 - 2.

## 3. äänestys:

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Tatu Rauhamäen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 2

Paavo Arhinmäki, Henrik Nyholm



15.06.2016

Kaj/7

Ei-äännet: 13

Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Lasse Männistö, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka, Sanna Vesikansa

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunginhallitus hyväksyi Tatu Rauhamäen vastaehdotuksen äänin 2 - 13.

Suoritettujen äänestysten jälkeen kaupunginhallitus hyväksyi Tatu Rauhamäen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

23.05.2016 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi  
Riikka Karjalainen, suunnittelija, puhelin: 310 36242  
riikka.karjalainen(a)hel.fi  
Riikka Henriksson, erityissuunnittelija, puhelin: 310 25543  
riikka.henriksson(a)hel.fi  
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914  
timo.meuronen(a)hel.fi  
Jussi Välimäki, suunnittelija, puhelin: 310 36201  
jussi.valimaki(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.05.2016 § 173

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi lausunnon kaupunginhallitukselle luonnoksesta Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2016 (AM-ohjelma).

Lausunnonantajilta toivotaan kannanottoja erityisesti omaa toimialaansa koskeviin päämääriin ja tavoitteisiin. Kannanottoja toivotaan oman toimialan osalta myös asiaan liittyvistä toivomusponseista. Lausuntojen perusteella luonnoksesta laaditaan ehdotus asumisen ja maankäytön



toteutusohjelmaksi 2016. Ehdotus tuodaan kaupunginvaltuuston käsittelyyn kevätkaudella 2016.

AM-ohjelma määrittää kaupungin asuntorakentamisen keskeisimmät suuntaviivat ja ohjaa kehitystä tarkoituksenmukaiseen suuntaan. Yhtenäisenä ohjelmana sillä on vahva ohjausvaikutus ja se ohjaa kaupungin toiminnan suunnittelua ja tavoitteistoa. Kaupunkisuunnittelun näkökulmasta on hyvä, että kaupungilla on kattavan päätöksenteko- ja vuorovaikutusprosessin läpikäynyt ohjelma, joka määrittää määrälliset tavoitteet myös kaavoitukselle.

Ohjelma jäsentyy viiden eri päämäärän ympärille, joista on konkretisoitu 12 keskeisintä tavoitetta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunnossa on huomioitu 6.4.2016 Helsingin seudun MAL-sopimuksesta 2016-2019 saavutettu neuvottelutulos. Sopijaosapuolten yhteisenä tavoitteena koko sopimuskaudeksi on 60 000 asunnon rakentaminen Helsingin seudulla siten, että asuntotuotanto on yhteensä 13 500 asuntoa vuonna 2016 ja kasvaa vuosittain 1000 asunnolla ollen vuonna 2019 yhteensä 16 500 asuntoa.

#### PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ

AM-ohjelmassa todetaan, että Helsingin maankäytön periaatteena on tiivis joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Asuntorakentamisen edellytykset taataan aktiivisen maa- ja tonttipolitiikan avulla sekä huolehtimalla asuntotuotannon edellyttämän kaavavarannon riittävydestä. Maankäytön alle on rajattu neljä keskeistä tavoitealuetta: maapolitiikka, tontinvaraus- ja luovutus, yleissuunnittelu sekä asema-kaavoitus ja asemakaavavaranto.

Kaupungin tavoitteena on varmistaa sekä kysyntää vastaava asuntontonttitarjonta että eheä yhdyskuntarakenne. Vahva maapolitiikka tukee tukevan selkänojan muodostamista kaupungin tasapainoiselle kehitykselle kaupunkisuunnittelun tavoitteiden mukaisesti. Tämän tulee olla tavoitteena myös jatkossa. Kaavoittamattomilla alueilla ei tehdä maankäytösopimuksia kuin äärimmäisissä poikkeustapauksissa.

Tontinluovutusten määrälliseksi tavoitteeksi on asetettu vähintään 360 000 k-m<sup>2</sup> vuodessa. Tontinluovutusta pyritään käyttämään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatutason ja hallintamuotojen toteutuksen ohjauksessa. Kaupunkisuunnittelun näkökulmasta on tärkeää, että tontinluovutuksen yhteydessä huolehditaan kaupungin strategisten ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisen kaupungin toteutumisesta.

Yleissuunnittelun osalta keskeiseksi tavoitteeksi nostetaan uuden yleiskaavan tuominen kaupunginvaltuuston päätettäväksi vuoden 2016 ai-



kana. Tällä turvataan asuntorakentamisen varanto pitkällä aikavälillä. Yleiskaavan valmistelu on aikataulussaan. Varsinaisen yleiskaavan lisäksi tullaan ohjelmajaksolla laatimaan yleiskaavan toteuttamisohjelma, jossa otetaan kantaa alueiden tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen siten, että ne palvelevat kaupungin strategisia linjauksia ja yleiskaavan tavoitteita mahdollisimman hyvin. Toteuttamisohjelma laaditaan tiiviissä yhteistyössä kaikkien asuntorakentamisen ketjuun osallistuvien kaupungin toimijoiden kanssa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pitää seudullista yhteistyötä ja valtion kanssa laadittavia sopimuksia merkittävänä tekijänä seudun tasapainoisen kehityksen mahdollistamisessa. MAL-sopimuksen noudattaminen on tärkeää, sillä korotetun asuntotuotannon rakentaminen edellyttää valtion osallistumista merkittäviin infrahankkeisiin. On erittäin keskeistä, että kaikki osapuolet (valtio ja muut Helsingin seudun kunnat) sitoutuvat yhteisesti sovittujen toimenpiteiden toteuttamiseen.

Asemakaavoituksen osalta todetaan, että asuntotuotannon sujuvoittamiseksi tulee välttää asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta, jotta poikkeamispäätöksiä voidaan vähentää. Kaikkein tärkeintä olisi kuitenkin edistää yhteistyötä kaavan valmisteluvaiheessa sekä parantaa ymmärrystä siitä, missä asuntorakentamiseen tähtäävän prosessin vaiheissa olennaiset rakentamiskustannuksiin vaikuttavat tekijät päätetään ja sidotaan kiinni. Kaavoituksella pyritään paitsi mahdollistamaan tavoitteiden mukainen kasvu, myös huolehtimaan kaupungin rakentamisesta määriteltujen tavoitteiden mukaisesti. Vaikka kaupungin tärkeänä strategisena tavoitteena on riittävä asuntotuotanto, tavoitteena on myös hyvä ja kestävä kaupunkikuva ja asuinympäristö, joka säilyttää elinvoimansa ja arvonsa myös tulevaisuudessa. Suunnittelulla pitää pyrkiä siihen, että yhteisesti hyväksytyt kaupungin kehittämistavoitteet voidaan ottaa huomioon, eikä esimerkiksi liiketiloja tai muita kaupungin kehityksen kannalta keskeisiä kohteita jätetä toteuttamatta kustannuksiin vedoten.

## PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO

Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Asuntotuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta ja kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma. Asuinalueiden eriytymistä ehkäistään poikkihallinnollisin keinoin. Päämäärän alla on neljä keskeistä tavoitetta: asuntotuotannon määrä, hallinta- ja rahoitusmuodot, kaupungin oma asuntotuotanto sekä asuntotuotannon huoneistotyyppijakautuman ohjaaminen.





AM-ohjelman luonnoksessa asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 5 500 uutta asuntoa vuodessa. Tämä on 500 asuntoa enemmän kuin edelliseen AM-ohjelmaan kirjattu tavoite ja sama kuin kaupunginvaltuuston nykyisen strategiaohjelman yhteydessä hyväksymä tavoite. MAL-sopimuksesta 6.4.2016 saavutetun neuvottelutuloksen mukaan Helsingin asuntotuotantotavoite on 6000 uutta asuntoa vuodessa ja 597 500 k-m<sup>2</sup> uutta kaavoitettavaa asuntokerrosalaa vuodessa. AM-ohjelmaa on syytä tarkistaa vastaamaan MAL-sopimuksen tavoitteita.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyrkii omalla toiminnallaan vaikuttamaan aktiivisesti asetetun asuntotuotantotavoitteen saavuttamiseksi ja asettaa toiminnalleen MAL-sopimuksen mukaisen asuntokerrosalataavoitteen. Keskeisimpänä työkaluna on riittävä asemakaavavaranto. Kaupunkisuunnitteluvirasto on käytännössä saavuttanut viime vuosina sille asetetut asemakaavoituksen kerrosalataavoitteet. Tulevaisuudessa tavoitteiden saavuttaminen vaatii uuden yleiskaavan voimaantuloa ja sen maankäyttöpotentiaalin käyttöönottoa sekä merkittävien raideliikenneinvestointien varmistamista. Suurin osa helposti käyttöön otettavissa alueista on jo rakennettu, joten kaavoitus muuttuu haastavammaksi. Määrällisten tavoitteiden kasvaessa tulee myös huolehtia riittävästä toiminnan resursseista.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan mielestä asuntotuotantotavoitetta tulisi edelleen nostaa Helsinkiin kohdistuneen suuren asuntokysynnän sekä asuntojen hintojen ja vuokrien kohoamisen vuoksi. Vuoden 2019 asuntotuotannon tason tulisi olla vähintään 7 000 asuntoa. Vaikka tuotannon välitön nostaminen on mahdotonta, toimet tulevan asuntotuotannon nopeuttamiseksi tulisi käynnistää pikaisesti. Suurempi kaavatuotanto edellyttää kaupunkisuunnitteluviraston voimavarojen lisäämistä, jotta voidaan säilyttää kaavoituksen korkea laatu.

Hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta AM-ohjelmassa linjataan vuosittaisesta asuntotuotannosta seuraavasti:

- 25 % on ARA-vuokra-asuntoja (1 375 as, joista 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoja)
- 35 % on välimuodon asuntoja (1 925 as)
- 40 % on sääntelemätöntä vuokra- ja omistustuotantoa (2 200 as)

Asuntotuotannon hallintatapajakauman ohjaaminen on hyvä tapa huolehtia kaupungin sosiaalisesti tasapainoisesta kehityksestä. AM-ohjelmassa todetaan, että asemakaavoituksen tulee mahdollistaa kaikkien hallinta- ja rahoitusmuotojen toteuttaminen tontille. Tämä on hyvä tavoite. Hallintamuotoja ei (erityisasumista lukuun ottamatta) määrätä asemakaavassa, mutta käytännössä kaavoituksessa tulee usein vastaan kohteita, jotka perustamisolosuhteista tai muista pakottavista syistä joh-



tuen eivät välttämättä ole toteutettavissa kaikilla hallintamuodoilla. Koh- teita ei silti kannata jättää asemakaavoittamatta vaan saattaa olla järke- vää ottaa ale käyttöön joko säätelemättömään tuotantoon tai pitkän ai- kavälin tarpeita ajatellen. Eri toimijoiden välisen yhteistyön merkitys jo kaavoitusvaiheessa korostuu näissä tilanteissa, jotta tonteista muodos- tuu toteuttamiskelpoisia.

Kaupungin oman asuntotuotannon määrällinen tavoite on 1 500 asun- toa vuodessa, joista puolet on tarkoitus toteuttaa ARA-vuokra-asuntoi- na ja puolet Hitas-, asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina. Säätele- mättömiä asuntoja todetaan rakennettavan vain alueiden tasapainoisen rakenteen varmistamiseksi. Kaupunkisuunnittelussa tulee huolehtia riit- tävästä kaavatuotannosta myös kaupungin omaan asuntotuotantoon.

Neuvottelutulos MAL-sopimuksesta on syytä huomioida AM-ohjelmaa viimeistellessä hallintamutoja määriteltäessä ja AM-ohjelmaluonnok- sesta poikkeavat kirjaukset on syytä ottaa huomioon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että Hitas-sääntely toteuttaa ny- kyoloissa huonosti sille asetettuja tavoitteita. Lautakunta esittää, että kaupunginhallitus asettaisi työryhmän selvittämään vaihtoehtoisia tapo- ja toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa siten, että Hitas-politiikan alku- peräiset tavoitteet toteutuvat.

Neljäs ja viimeinen tavoite asuntotuotannon alla liittyy huoneistotyyppi- jakauman ohjaamiseen. On tärkeää, että tontinluovutuksen yhteydessä huolehditaan alueiden monipuolisesta asuntokannasta. Keskeisintä on riittävän suuri asuntotuotannon kokonaisvolyymi. Näin vastataan sekä pienten että perheasuntojen tarpeeseen. Ohjelmassa pyritään varmis- tamaan myös perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden ma- kuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannossa. Hitas- tuotannossa toteutetaan asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 prosenttia perheasuntoina ja säätelemättömässä kerrostalotuotannos- sa keskimäärin 30–50 prosenttia riippuen alueen olemassa olevasta huoneistotyyppijakaumasta. Perheasuntojen määrän sääntely uustuo- tannossa on tarpeetonta alueilla, joilla perheasuntojen osuus asunto- kannasta on ennestään suuri. Huoneistotyyppijakaumaa ohjataan pää- asiassa tontinluovutusehdoissa. Valtion ja yksityisellä maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta. Vuokra-asunto- jen kohdalla huoneistotyyppijakaumaa ei ohjata.

Lautakunta pitää tärkeänä lapsiperheiden aseman turvaamista asunto- tuotannossa. Siksi asuntojen koon sääntely on tarpeen. On myös pan- tava merkille lapsiperheiden kasvanut halua asua kantakaupungissa. Toisaalta helsinkiläisistä ruokakunnista peräti 80 % on yhden tai kah- den hengen ruokakuntia. Tässä joukossa on kuitenkin perheasuntoihin



jääneitä ikääntyneitä pariskuntia ja leskiä. Niinpä kolmen huoneen ja sitä suuremmissa asunnoista 58 % on yhden tai kahden hengen ruokakuntien asuttamia. Helsinkiläisistä ruokakunnista noin kolmannes on sellaisia yhden tai kahden hengen ruokakuntia, joissa vanhimman asukkaan ikä on alle 45 vuotta.

Suomessa ei asuntopolitikalla kannusteta ikääntyneitä muuttamaan entisistä perheasunnoistaan pienempiin asuntoihin. Myyntihinnan erotusta ei verotuksen vuoksi esimerkiksi voi muuttaa lisäeläkkeeksi. Vanhusten palvelutalojen rakentaminen jouduttaisi perheasuntojen vapautumista lapsiperheiden käyttöön sekä ARA-asunnoista että vapaiden markkinoiden asunnoista.

Lautakunta pitää kannatettavana, että Helsinkiin rakennetaan kysyntää vastaavasti myös melko pieniä, alle 30 neliön asuntoja. Siksi lautakunta esittää, että asuntojen kokosäätelystä poistetaan suluissa olevat luvut perheasuntojen lukumääräosuuksista, koska kirjaimellisesti otettuina ne ohjaisivat toteuttamaan myös muut kuin perheasunnot keskikooltaan melko suurina.

Edelleen lautakunta esittää, että perheasuntojen osuutta tarkasteltaisiin tonttikohtaisuuden sijasta alueellisesti. Tällöin yhdessä korttelissa olevat townhouse -asunnot voisivat vähentää perheasuntojen määrää naapurikortteleissa.

Lautakunta esittää, että paineeseen lisätä nopeasti pienten asuntojen määrää vastattaisiin suosimalla perheasuntojen kiintiössä sivuasuntoja edellyttäen, että ne pysyvät samalla omistajalla kuin pääasunnot. Näin perheasuntoon muuttava voisi panna sivuasunnon vuokralle ja liittää sen takaisin pääasuntoon, kun on perheen koon kasvaessa tullut tarve suuremmalle asunnolle.

### PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET

Asuinalueiden osalta asetetaan tavoitteeksi, että erilaiset kaupunginosat kehittyvät houkuttelevina alueina, jotka muodostavat toiminnallisesti eheän Helsingin. Uusista alueista rakentuu persoonallisia ja asukasrakteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä tuetaan täydennysrakentamisella.

Projektialueille suunnataan 60 prosenttia seuraavien vuosien asuntotuotannosta. 40 prosenttia asuntotuotannosta toteutetaan täydennysrakentamisena. Vuosina 2012–2015 täydennysrakentamisen osuus valmistuneesta asuntotuotannosta on ollut keskimäärin 46 prosenttia. Ohjelmassa todetaan, että täydennysrakentamiselle asetetun tuotantotavoitteen turvaamiseksi täydennysrakentamisen koordinaatiota vahvistetaan sekä kehitetään prosesseja ja kannusteita tätä tukemaan. Tekstis-



sä nostetaan esiin tarve kehittää täydennysrakentamisalueen kaavoituksen ohjelmointia nykyistä pidemmälle tulevaisuuteen katsovaksi. Tällainen tarve on olemassa.

Nykytilanteessa projektialueiden tuotannon ohjelmointi on helpompaa, koska projektiorganisaatiot ja resurssit ovat olemassa ja koska julkisten investointien ajoituksella pystytään melko luotettavasti arvioimaan asuntotuotannon ajallinen ja alueellinen kohdistuminen. Täydennysrakentamisalueella arviointi on haastavampaa, koska hankkeet ovat hajanaisempia ja usein lähtevät yksityisen maanomistajan aloitteesta. Joissain tapauksissa myös melko matalat asuntojen hinnat aiheuttavat täydennysrakentamisalueella haasteita toteutuksen ajoitukselle, sillä hankkeiden käynnistyminen on epävarmempaa. Myös täydennysrakentamisen osalta pitää pyrkiä siihen suuntaan, että kaavoitusohjelma ulottuisi nykyistä pidemmälle niin, että kymmenen vuoden alueittainen väestöennuste olisi nykyistä luotettavampi. Tämä helpottaisi erityisesti palveluhallintokuntien toimintaa ja mahdollistaisi kustannustehokkaan palveluverkkosuunnittelun. Keskiössä on riittävä resursointi.

Ohjelmassa todetaan, että kaavoituksessa tulee ottaa huomioon alueen asuntojen nykyinen hintataso sekä arvioida millä ratkaisulla luodaan uusia viihtyisiä asumisratkaisuja, mutta ei vaikeuteta toteuttamiskelpoisuutta esimerkiksi kalliilla pysäköintiratkaisulla. Tämä on hyvä tavoite, mutta esimerkiksi pelkästään maanvaraiseen pysäköintiin perustuvat suunnitteluratkaisut ovat usein ristiriidassa elinvoimaisen ja tiiviin kaupunkiympäristön tavoitteen kanssa. Helsingin kasvaessa tulee pyrkiä tiiviiseen kaupunkimaiseen rakentamiseen, jossa myös lähipalveluille on riittävästi käyttäjiä. Tehokas rakentaminen on tässä avainasemassa. Asemakaavan toteuttamiskelpoisuutta arvioitaessa kustannustehokkuus on yksi arvioitava tekijä, mutta toteuttamiskelpoisuuteen vaikuttavat myös muut tekijät.

Siellä, missä pysäköintivaatimukset uhkaavat kaavojen toteutumista tulee harkita vähäautoisia ratkaisuja. Koska noin puolet helsinkiläisistä ruokakunnista on autottomia, ei ole vaikeata löytää asukkaita asuntoihin, joihin ei kuulu pysäköintipaikkaa tontin sisällä. Lähtökohtana tulee olla, etteivät pysäköintimääräykset saa estää rakentamista. Toteuttamalla pysäköinti vaiheittain voidaan pysäköintipaikkojen kysyntä ja tarjota pitää tasapainossa.

Helsingissä on käynnistymässä eri hallintokuntien yhteistyönä selvitys, jossa arvioidaan kuinka pysäköinti on tehokkaimmin järjestettävissä asukkaille, työntekijöille ja palveluille erilaisissa kohteissa. Selvityksessä huomioidaan pysäköinnin hallinnointitavat, palvelukonseptit ja erilaiset fyysiset pysäköintiratkaisut, rakennettavuutta unohtamatta. Pysäköinnin kustannusvaikutukset investointiin ja ylläpitoon arvioidaan työn



aikana. Lisäksi selvitetään sopimukseen liittyvät vaikutukset ja lain mahdollistamat vaihtoehdot (mm. vaihteittain rakentamisesta). Selvityksen tuloksia testataan pilottikohteissa, joiden kaavoitus on sopivassa vaiheessa.

Tiiviissä kaupunkirakenteessa pysäköinnin toteuttaminen on kallista, koska toteutus on lähes aina tehtävä rakenteellisenä. Pysäköintipaikkojen käyttö tulee saada mahdollisimman tehokkaaksi. Tähän pyritään keskitetyllä pysäköinnillä, nimeämättömillä paikoilla ja vuorottaispysäköinnillä. Yleiskaavan keskeisenä tavoitteena on monimuotoinen ja sekoittunut kaupunkirakenne, mikä edellyttää eri toimintojen sijoittumista samoille tonteille ja näiden vaihtelevien pysäköintitarpeiden ratkaisemista. Tämä asettaa haasteita, mutta toimivien ratkaisujen löytäminen hyödyttää kaupunkia ja sen asukkaita kokonaisvaltaisesti. Vuoden 2015 joulukuussa on valmistunut seudullisena yhteistyönä toimisto- ja liiketilojen auto- ja pyöräpaikkojen laskentaperiaatteet. Vuoden 2016 kesäkuuhun mennessä näiden avulla on tavoitteena tehdä tarkemmat toimisto- ja liiketilojen pysäköintipaikkojen laskentaohjeet Helsinkiin.

On hyvä, että täydennysrakentamisalueella tehdään uudistuotannossa kaupungin maalla aina hallintamuototarkasteluja ja otetaan huomioon ympäröivä rakenne. Kestävän kaupunkikehityksen kannalta on tärkeää huolehtia alueiden sosioekonomisesta tasapainosta.

Myös ns. purkavan saneerauksen tulee olla yksi keino tehostaa kaupunkirakennetta ja monipuolistaa asuntotarjontaa. Purkava saneeraus on vaihtoehto kun asunto-osakeyhtiö on huonossa kunnossa, sillä on suuri korjausvaje tai näköpiirissä on mittavia peruskorjauksia. Kyseessä on tyyppillisesti asunto-osakeyhtiö tai usean yhtiön muodostama kokonaisuus, jossa on tarve putki-, hissi-, energia ja/tai julkisivuremontteihin. Mahdollisia kohteita ovat erityisesti vuosina 1960-, 70- ja 80-luvuilla toteutetut rakennukset ja alueet. MAL-sopimus 2016-2019 pyrkii vaikuttamaan pelastuslain väestönsuojanormituksen merkittävään lieventämiseen sekä asunto-osakeyhtiölain päätöksenteon helpottamiseen täydennysrakentamisen edistämiseksi muun muassa selvittämällä mahdollisuudet lain yksimielisyysvaatimusten lieventämiseen. Helsingin näkökulmasta yksimielisyysvaatimuksen lieventäminen on ensiarvoisen tärkeä purkavan saneerauksen edistämiseksi.

AM-ohjelmassa on syytä ottaa positiivinen kanta purkavan saneerauksen maankäytöllisten edellytysten turvaamiseksi. Taloyhtiöiden teknisen korjaamisen tai energiatehokkuusvaatimuksien päivityksessä korttelirakenteiden tehostaminen vanhaa purkamalla voi toteutuessaan lisätä huomattavasti asukkaiden asumisviihtyvyyttä ja kaupunkiympäristön koettua laatua. Purkavan saneerauksen edellytykset ovat parhaat hissittömissä 3-4 kerroksisissa taloyhtiöissä, jotka on aikoinaan toteu-



tettu hyvälle sijainneille alhaisella korttelitehokkuudella. Lisäedellytyksiä kiinteistön laajamittaiseen kehittämiseen on, mikäli korvaavan hankkeen avulla on mahdollista nostaa merkittävästi korttelin rakentamistehokkuutta joukkoliikenteen palvelualueella.

Täydennysrakentamista on viime vuosina pyritty määrätietoisesti edistämään kaupungin eri virastoissa. Tavoitteena oleva täydennysrakentamisen koordinoinnin vahvistaminen entisestään on hyvä asia.

#### PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA

Ohjelmassa todetaan, että Helsingin asuntokannan kunnosta huolehditaan ja energiatehokkuutta edistetään sekä asuntorakentamisessa että olemassa olevassa asuntokannassa. Asuntorakentamista kehitetään tukemalla erilaisten talotyyppien rakentamista, omatoimista rakennuttamista sekä erilaisten asumiskonseptien toteuttamista. Asuntojen soveltuvuutta elinkaariasumiseen parannetaan ja edistetään hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan. Keskeiset tavoitteet on jaoteltu asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittämiseen sekä kaupungin omaan asuntokantaan keskittyviin toimenpiteisiin.

Tavoitteena on jatkaa monimuotoisen kerrostaloasumisen kehittämistä: lisätä vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä, ullakko- ja lisäkerrosrakentamista sekä mahdollistaa seka- ja hybriditalojen rakentaminen. Kaupunkisuunnitteluvirasto toimii aktiivisesti näiden tavoitteiden mahdollistamiseksi. Monipuolinen kaupunki, jossa on vaihtelevia asumisen mahdollisuuksia, on kaupunkisuunnittelun keskeinen tavoite. Ryhmärakentamisen ja -rakennuttamisen sekä kaupunkimaisten pientalojen rakentamisen edistäminen on tärkeää. Kaavoituksessa otetaan huomioon näihin käyttötarkoituksiin soveltuva tonttituotanto. Asemakaavallisesta rakennuskannan suojelusta todetaan, että se ei saa vaikeuttaa asunto- ja rakennuskannan kehittämistä. Tähän pyritään, mutta joissain tapauksissa asemakaavallinen suojelu saattaa asettaa myös rajoitteita kiinteistökehittämiseksi.

Asuntokannan energiatehokkuuden parantaminen on tärkeää. Asemakaavat mahdollistavat uusiutuvien ja ympäristöä vähän kuormittavien rakennusmateriaalien käytön.

Kaupunki kehittää määrätietoisesti omaa asuntokantaansa. Asuntokannan kunnosta huolehditaan ja vuokrat sekä käyttövastikkeet pidetään kohtuullisina. Kaupunkisuunnitteluvirasto pyrkii erityisesti täydennysrakentamiskaavoituksella tukemaan näiden tavoitteiden toteutumisedellytyksiä.

#### PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE

**Postiosoite**

PL 10  
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



AM-ohjelmalla tähdätään siihen, että eri väestöryhmät pystyvät myös tulevaisuudessa asumaan Helsingissä. Asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä maahanmuuttajataustaisen väestön ja pienten asutokuntien määrän kasvuun. Keskeisimpänä tavoitteena on kaupungin asukasrakenteen monipuolisuus.

Kaupunkisuunnitteluvirasto ottaa kaikessa toiminnassaan huomioon asukasrakenteen monipuolisuudelle asetetut tavoitteet. Alueet kaavoitetaan siten, että niiltä löytyy paljon erilaisia asumisvaihtoehtoja. Myös tämän tavoitteen saavuttamisessa keskiössä on hyvin toimiva yhteistyö jo kaavoitusvaiheessa, jotta hankkeet saadaan järkevästi toteutumaan.

Asukasrakenteen monipuolisuudesta huolehtimisessa avainasemassa on paitsi riittävä asuntotuotanto, myös alueiden kaupunkitilan laatu ja saavutettavuus. Sosioekonomisesti heikompien alueiden kannalta on tärkeää, että julkiset palvelut ovat korkeatasoisia, kaupunkitila on kunnossa ja liikenneyhteydet palvelujen ja työpaikkojen äärelle ovat kunnossa. Julkisten investointien kohdentamista mietittäessä myös nämä seikat tulee ottaa huomioon.

AM-ohjelma tulisi päivittää tulevan valtuuston strategiatyön yhteydessä.

## Käsittely

10.05.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Lautakunta päätti muuttaa asioiden käsittelyjärjestystä siten, että se käsitteli asian Vp 3 asian Vp 6 jälkeen.

Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: 26 a

Siellä, missä pysäköintivaatimukset uhkaavat kaavojen toteutumista tulee harkita vähäautoisia ratkaisuja. Koska noin puolet helsinkiläisistä ruokakunnista on autottomia, ei ole vaikeata löytää asukkaita asuntoihin, joihin ei kuulu pysäköintipaikkaa tontin sisällä. Lähtökohtana tulee olla, etteivät pysäköintimääräykset saa estää rakentamista. Toteuttamalla pysäköinti vaiheittain voidaan pysäköintipaikkojen kysyntä ja tarjonta pitää tasapainossa.

Kannattaja: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Kohta 21 MUUTETAAN SEURAAVAKSI:



Neljäs ja viimeinen tavoite asuntotuotannon alla liittyy huoneistotyyppi-jakauman ohjaamiseen. On tärkeää, että tontinluovutuksen yhteydessä huolehditaan alueiden monipuolisesta asuntokannasta. Keskeisintä on riittävän suuri asuntotuotannon kokonaisvolyymi. Näin vastataan sekä pienten että perheasuntojen tarpeeseen. Ohjelmassa pyritään varmistamaan myös perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannossa. Hitas-tuotannossa toteutetaan asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 prosenttia perheasuntoina ja säätelemättömässä kerrostalotuotannossa keskimäärin 30–50 prosenttia riippuen alueen olemassa olevasta huoneistotyyppijakaumasta. Perheasuntojen määrän sääntely uustuotannossa on tarpeetonta alueilla, joilla perheasuntojen osuus asuntokannasta on ennestään suuri. Huoneistotyyppijakaumaa ohjataan pääasiassa tontinluovutusehdoissa. Valtion ja yksityisellä maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta. Vuokra-asuntojen kohdalla huoneistotyyppijakaumaa ei ohjata.

Kannattaja: Matti Niiranen

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti ilman äänestystä puheenjohtaja Rautavan vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Risto Rautava: UUSI KOHTA 42

AM-ohjelma tulisi päivittää tulevan valtuuston strategiatyön yhteydessä.

Kannattaja: Matti Niiranen

Vastaehdotus:

Jape Lovén: muutetaan kohta (19) muotoon:

Kaupungin oman asuntotuotannon määrällinen tavoite on vähintään 1 500 asuntoa vuodessa, joista puolet on tarkoitus toteuttaa ARA-vuokra-asuntoina ja puolet Hitas-, asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina. Säätelemättömiä asuntoja todetaan rakennettavan vain alueiden tasapainoisen rakenteen varmistamiseksi. Kaupunkisuunnittelussa tulee huolehtia riittävästä kaavatuotannosta myös kaupungin omaan asuntotuotantoon.

Kannattaja: Pekka Buttler

Vastaehdotus:

Jape Lovén: muutetaan kohta (17) muotoon:

Hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta AM-ohjelmassa linjataan vuosittaisesta asuntotuotannosta seuraavasti:





- 30% on ARA-vuokra-asuntoja
- 35 % on välimuodon asuntoja
- 35 % on sääntelemätöntä vuokra- ja omistustuotantoa

Kannattaja: Pekka Buttler

Vastaehdotus:

Jape Lovén: Muutetaan kohta (15) muotoon:

AM-ohjelman luonnoksessa asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 5 500 uutta asuntoa vuodessa. Tämä on 500 asuntoa enemmän kuin edelliseen AM-ohjelmaan kirjattu tavoite ja sama kuin kaupunginvaltuuston nykyisen strategiaohjelman yhteydessä hyväksymä tavoite. MAL-sopimuksesta 6.4.2016 saavutetun neuvottelutuloksen mukaan Helsingin asuntotuotantotavoite on 6000 uutta asuntoa vuodessa ja 597 500 k-m2 uutta kaavoitettavaa asuntokerrosalaa vuodessa. AM-ohjelmaa on syytä tarkistaa vähintäänkin vastaamaan MAL-sopimuksen tavoitteita. Lautakunta katsoo kuitenkin, että tavoite tulisi olla vähintään 7000 asuntoa vuodessa.

Kannattaja: Pekka Buttler

Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: 21 f

Lautakunta esittää, että paineeseen lisätä nopeasti pienten asuntojen määrää vastattaisiin suosimalla perheasuntojen kiintiössä sivuasuntoja edellyttäen, että ne pysyvät samalla omistajalla kuin pääasunnot. Näin perheasuntoon muuttava voisi panna sivuasunnon vuokralle ja liittää sen takaisin pääasuntoon, kun on perheen koon kasvaessa tullut tarve suuremmalle asunnolle.

Kannattaja: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: 21 c Suomessa ei asuntopolitikalla kannusteta ikäänntyneitä muuttamaan entisistä perheasunnoistaan pienempiin asuntoihin. Myyntihinnan erotusta ei verotuksen vuoksi esimerkiksi voi muuttaa lisäeläkkeeksi. Vanhusten palvelutalojen rakentaminen jouduttaisi perheasuntojen vapautumista lapsiperheiden käyttöön sekä ARA-asunnoista että vapaiden markkinoiden asunnoista.

Kannattaja: Elina Moisio



Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: 21d

Lautakunta pitää kannatettavana, että Helsinkiin rakennetaan kysyntää vastaavasti myös melko pieniä, alle 30 neliön asuntoja. Siksi lautakunta esittää, että asuntojen kokosäätelystä poistetaan suluissa olevat luvut perheasuntojen lukumääräosuuksista, koska kirjaimellisesti otettuina ne ohjaisivat toteuttamaan myös muut kuin perheasunnot keskikooltaan melko suurina.

Kannattaja: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: 21b

Lautakunta pitää tärkeänä lapsiperheiden aseman turvaamista asuntotuotannossa. Siksi asuntojen koon säätely on tarpeen. On myös pantava merkille lapsiperheiden kasvanut halua asua kantakaupungissa. Toisaalta helsinkiläisistä ruokakunnista peräti 80 % on yhden tai kahden hengen ruokakuntia. Tässä joukossa on kuitenkin perheasuntoihin jääneitä ikääntyneitä pariskuntia ja leskiä. Niinpä kolmen huoneen ja sitä suuremmissa asunnoissa 58 % on yhden tai kahden hengen ruokakuntien asuttamia. Helsinkiläisistä ruokakunnista noin kolmannes on sellaisia yhden tai kahden hengen ruokakuntia, joissa vanhimman asukkaan ikä on alle 45 vuotta.

Kannattaja: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: 20 a

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että Hitas-säätely toteuttaa nykyoloissa huonosti sille asetettuja tavoitteita. Lautakunta esittää, että kaupunginhallitus asettaisi työryhmän selvittämään vaihtoehtoisia tapoja toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa siten, että Hitas-politiikan alkuperäiset tavoitteet toteutuvat.

Kannattaja: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen.



Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: 16 a

Kaupunkisuunnittelulautakunnan mielestä asuntotuotantotavoitetta tulisi edelleen nostaa Helsinkiin kohdistuneen suuren asuntokysynnän sekä asuntojen hintojen ja vuokrien kohoamisen vuoksi. Vuoden 2019 asuntotuotannon tason tulisi olla vähintään 7 000 asuntoa. Vaikka tuotannon välitön nostaminen on mahdotonta, toimet tulevan asuntotuotannon nopeuttamiseksi tulisi käynnistää pikaisesti. Suurempi kaava-tuotanto edellyttää kaupunkisuunnitteluviraston voimavarojen lisäämistä, jotta voidaan säilyttää kaavoituksen korkea laatu.

Kannattaja: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Elina Moisio: 21 e Edelleen lautakunta esittää, että perheasuntojen osuutta tarkasteltaisiin tonttikohtauuden sijasta alueellisesti. Tällöin yhdessä korttelissa olevat townhouse -asunnot voisivat vähentää perheasuntojen määrää naapurikortteleissa.

Kannattaja: Risto Rautava

Lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä jäsen Moisioin vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Jape Lovén: muutetaan kohta (17) muotoon:

Hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta AM-ohjelmassa linjataan vuosittaisesta asuntotuotannosta seuraavasti:

- 30% on ARA-vuokra-asuntoja
- 35 % on välimuodon asuntoja
- 35 % on sääntelemätöntä vuokra- ja omistustuotantoa

Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: 21 c Suomessa ei asuntopolitikalla kannusteta ikääntyneitä muuttamaan entisistä perheasunnoistaan pienempiin asuntoihin. Myyntihinnan erotusta ei verotuksen vuoksi esimerkiksi voi muuttaa lisäeläkkeeksi. Vanhusten palvelutalojen rakentaminen jouduttaisi perheasuntojen vapautumista lapsiperheiden käyttöön sekä ARA-asunnoista että vapaiden markkinoiden asunnoista.

Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: 20 a



Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että Hitas-sääntely toteuttaa nykyoloissa huonosti sille asetettuja tavoitteita. Lautakunta esittää, että kaupunginhallitus asettaisi työryhmän selvittämään vaihtoehtoisia tapoja toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa siten, että Hitas-politiikan alkuperäiset tavoitteet toteutuvat.

Kannattaja: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä varapuheenjohtaja Soinivaaran vastaehdotuksen

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Kohta 21 MUUTETAAN SEURAAVAKSI:

Neljäs ja viimeinen tavoite asuntotuotannon alla liittyy huoneistotyyppijakauman

ohjaamiseen. On tärkeää, että tontinluovutuksen yhteydessä huolehditaan alueiden monipuolisesta asuntokannasta. Keskeisintä on riittävän suuri asuntotuotannon kokonaisvolyymi. Näin vastataan sekä pienten että perheasuntojen tarpeeseen.

Ohjelmassa pyritään varmistamaan myös perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannossa. Hitas-tuotannossa toteutetaan asuinrakennusoi-keudesta keskimäärin 60–70 prosenttia perheasuntoina ja säätelemättömässä kerrostalotuotannossa keskimäärin 30–50 prosenttia riippuen alueen olemassa olevasta huoneistotyyppijakaumasta. Perheasuntojen määrän ohjaus uustuotannossa on tarpeetonta alueilla, joilla perheasuntojen osuus asuntokannasta on ennestään suuri.

Huoneistotyyppijakaumaa ohjataan pääasiassa tontinluovutusehdoissa. Valtion ja yksityisellä maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta. Vuokra-asuntojen kohdalla huoneistotyyppijakaumaa ei ohjata.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Muutetaan kohta (15) muotoon:

AM-ohjelman luonnoksessa asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 5 500 uutta asuntoa vuodessa. Tämä on 500 asuntoa enemmän kuin edelliseen AM-ohjelmaan kirjattu tavoite ja sama kuin kaupunginvaltuuston nykyisen strategiaohjelman yhteydessä hyväksymä tavoite. MAL-sopimuksesta 6.4.2016 saavutetun neuvottelutuloksen mukaan Helsingin asuntotuotantotavoite on 6000 uutta asuntoa vuodessa ja 597 500 k-m<sup>2</sup> uutta kaavoitettavaa asuntokerrosalaa vuodessa. AM-ohjelmaa on syytä tarkistaa vähintäänkin vastaamaan MAL-sopimuksen tavoitteita. Lautakunta katsoo kuitenkin, että tavoite tulisi olla vähintään 7000 asuntoa vuodessa.



Ei-ehdotus: 16 a

Kaupunkisuunnittelulautakunnan mielestä asuntotuotantotavoitetta tulisi edelleen nostaa Helsinkiin kohdistuneen suuren asuntokysynnän sekä asuntojen hintojen ja vuokrien kohoamisen vuoksi. Vuoden 2019 asuntotuotannon tason tulisi olla vähintään 7 000 asuntoa. Vaikka tuotannon välitön nostaminen on mahdotonta, toimet tulevan asuntotuotannon nopeuttamiseksi tulisi käynnistää pikaisesti. Suurempi kaava-tuotanto edellyttää kaupunkisuunnitteluviraston voimavarojen lisäämistä, jotta voidaan säilyttää kaavoituksen korkea laatu.

Jaa-äännet: 2

Jape Lovén, Jaakko Meretniemi

Ei-äännet: 7

Hennariikka Andersson, Pekka Buttler, Nuutti Hyttinen, Elina Moisio, Matti Niiranen, Risto Rautava, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä varapuheenjohtaja Soininvaaran ehdotus voitti äänin 7 - 2.

Tämän jälkeen lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran voittaneen vastaehdotuksen mukaisen muutoksen lausuntoon.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: UUSI KOHTA 42

AM-ohjelma tulisi päivittää tulevan valtuuston strategiatyön yhteydessä.

Jaa-äännet: 1

Jape Lovén

Ei-äännet: 7

Hennariikka Andersson, Nuutti Hyttinen, Jaakko Meretniemi, Elina Moisio, Matti Niiranen, Risto Rautava, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 1

Pekka Buttler



Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä puheenjohtaja Rautavan vastaehdotus hyväksyttiin äänin 7 - 1, 1 tyhjä.

3 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: muutetaan kohta (19) muotoon: Kaupungin oman asuntotuotannon määrällinen tavoite on vähintään 1 500 asuntoa vuodessa, joista puolet on tarkoitus toteuttaa ARA-vuokra-asuntoina ja puolet Hitas-, asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina. Säätelämättömiä asuntoja todetaan rakennettavan vain alueiden tasapainoisen rakenteen varmistamiseksi. Kaupunkisuunnittelussa tulee huolehtia riittävästä kaavatuotannosta myös kaupungin omaan asuntotuotantoon.

Jaa-äännet: 5

Hennariikka Andersson, Elina Moisio, Matti Niiranen, Risto Rautava, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 4

Pekka Buttler, Nuutti Hyttinen, Jape Lovén, Jaakko Meretniemi

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 5 - 4.

4 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: muutetaan kohta (17) muotoon: Hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta AM-ohjelmassa linjataan vuosittaisesta asuntotuotannosta seuraavasti:

- 30% on ARA-vuokra-asuntoja
- 35 % on välimuodon asuntoja
- 35 % on sääntelämätöntä vuokra- ja omistustuotantoa

Jaa-äännet: 7

Hennariikka Andersson, Pekka Buttler, Nuutti Hyttinen, Elina Moisio, Matti Niiranen, Risto Rautava, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 2

Jape Lovén, Jaakko Meretniemi



15.06.2016

Kaj/7

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 7 - 2.

5 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: 21 f

Lautakunta esittää, että paineeseen lisätä nopeasti pienten asuntojen määrää vastattaisiin suosimalla perheasuntojen kiintiössä sivuasuntoja edellyttäen, että ne pysyvät samalla omistajalla kuin pääasunnot. Näin perheasuntoon muuttava voisi panna sivuasunnon vuokralle ja liittää sen takaisin pääasuntoon, kun on perheen koon kasvaessa tullut tarve suuremmalle asunnolle.

Jaa-äännet: 1

Pekka Buttler

Ei-äännet: 7

Hennariikka Andersson, Nuutti Hyttinen, Jaakko Meretniemi, Elina Moisio, Matti Niiranen, Risto Rautava, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 1

Jape Lovén

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotus voitti äänin 7 - 1, 1 tyhjä.

03.05.2016 Pöydälle

26.04.2016 Pöydälle

09.02.2016 Palautettiin

02.02.2016 Pöydälle

Esittelijä

virastopäällikkö

Mikko Aho

Lisätiedot

Heikki Salmikivi, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37483  
heikki.salmikivi(a)hel.fi



15.06.2016

Kaj/7

Kiinteistölautakunta 10.03.2016 § 112

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

A

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma) luonnoksesta seuraavan lausunnon:

Yleistä

AM-ohjelma on tärkein kaupungin asuntotuotantoa ja asuntotonttien luovutusta ohjaava strategia sekä määrällisten että laadullisten tavoitteiden suhteen. Nyt lausuttavana olevassa toteutusohjelman luonnoksessa on tarkoitus päivittää vuoden 2012 asumisen ja maankäytön toteutusohjelmassa vahvistettuja tavoitteita. AM-ohjelmaluonnos ei sisällä merkittäviä muutoksia jo voimassa oleviin tavoitteisiin.

Meneillään olevat MAL-neuvottelut saattavat kuitenkin edellyttää nyt käsiteltävän ohjelmaluonnoksen päivittämistä saavutettua neuvottelutulosta vastaavaksi. Kiinteistölautakunta pitää perusteltuna, että mahdollisen MAL-sopimuksen asettamat vaatimukset asuntotuotannolle kirjattaisiin suoraan hyväksyttävään AM-ohjelmaan, jotta kaupungin keskeiset asuntopoliittiset tavoitteet tulevat kirjatuksi kokonaisuudessaan yhteen strategiaohjelmaan. Kiinteistölautakunta edellyttää, että mikäli MAL-neuvottelujen tulos merkittävästi poikkeaa ennakoidusta sellaisissa kysymyksissä, jotka kuuluvat kiinteistölautakunnan toimialaan, tuodaan lautakunnalle uusi, tätä lausuntoa täydentävä lausuntoehdotus kaupunginhallitukselle.

Maankäytön tavoitteet

Maapolitiikka

AM-ohjelmaluonnoksessa ei esitetä muutoksia aiempiin kirjauksiin. Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan vuoden 2012 AM-ohjelman tavoitteet ja kirjaukset ovat tukeneet kaupungin maanhankintaa ja maapolitiikan toteutumista eikä välittömiä muutostarpeita siten ole.

Uuden, laadittavana olevan yleiskaavan toteuttaminen ja asuntotuotantotavoitteiden mahdollinen kasvaminen edellyttävät kuitenkin todennäköisesti lähivuosina tehtävää kaupungin maapoliittisten käytäntöjen konnaistarkastelua ja päivittämistä, jotta tulevien vuosien ja vuosikym-





menten kaupunkirakentamista pystytään kustannustehokkaasti edistämään. Tämä tarkastelu muodostaa itsenäisen, AM-ohjelmasta erillisen kokonaisuuden, mutta AM-ohjelmassa ja muissa kaupungin strategisissa ohjelmissa asetetut tavoitteet vaikuttavat tarkastelun sisältöön ja painopisteisiin.

#### Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet yleisesti

Ohjelmaluonnoksen mukaan asuntotuotannon määrällinen tavoite on vähintään 5 500 asuntoa vuodessa. Määrä on 500 asuntoa enemmän kuin edellisessä, vuonna 2012 hyväksytyssä toteutusohjelmassa. Asuntotuotannon kokonaistavoite nostettiin 5 500 asuntoon kuitenkin jo vuonna 2013 kaupunginvaltuuston hyväksyessä kaupungin strategiaohjelman vuosille 2013 - 2016.

Laskennallisesti kokonaistuotantomäärästä tavoitteena olisi toteuttaa 3 960 asuntoa kaupungin maalle, 440 asuntoa valtion maalle ja 1 100 asuntoa yksityiselle maalle. Kaupungin maalle toteutettavien asuntojen osuus tulee olemaan siten noin 72 %. Kaupungin oman tuotannon tavoitteena olisi edelleen 1 500 asuntoa.

Asetettu 5 500 asunnon tavoite on haasteellinen ja edellyttää käytännössä kerrostalomaista tuotantoa. Myös väestönkasvu sekä sitä koskevat ennusteet puoltavat korkeaa kokonaistavoitetta.

#### Tonttipolitiikka ja kaavavaranto

Sekä laadittavien asemakaavojen että luovutettavien tonttien määriä on nostettu vuoden 2012 ohjelman tasosta.

Ohjelmaluonnoksen kaavoitusta koskevien maankäytöllisten tavoitteiden mukaan asemakaavavarannon tulisi mahdollistaa vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Asemakaavoja tulisi laatia asuntotuotantoon vuosittain vähintään 562 500 k-m<sup>2</sup>. Tavoitetta voidaan pitää kannatettavana. Kaavavarannon pitäminen riittävän suurena on välttämätöntä vuosittaisen asuntotuotannon mahdollistamiseksi. Määrällisten tavoitteiden ohella myös kaavan toteutuskelpoisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tästä syystä ohjelmaluonnokseen sisällytettyä kirjausta, jonka mukaan asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta tulee välttää ja poikkeamis päätösten tarvetta vähentää, voidaan pitää erityisen kannatettavana.

Ohjelmaluonnoksen mukaan tontinvarausten ja -luovutusten suhteen tavoitteena on pitää tontinvarauskanta tasolla, joka mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentaminen kaupungin omalle maalle ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Vuosittain asuntotuotantoon tulisi tällöin varata ja luovuttaa tontteja vähin-



tään 360 000 k-m<sup>2</sup> (vuoden 2012 AM-ohjelman mukainen tavoite oli 325 000 k-m<sup>2</sup>) eli noin 4 000 asuntoa vastaava määrä.

Tontinvarauskanta on viime vuosina vastannut asetettuja tavoitteita. Viime syksynä tontteja oli varattuina noin 20 500 asunnon rakentamiseksi, mikä periaatteessa mahdollistaisi asuntorakentamisen yli viideksi vuodeksi. Tonttien varausaika on yleensä noin kaksi vuotta ja tavoitteena on, että tontit saadaan tänä aikana rakentamiskelpoisiksi ja rakenteille. Viime vuosina tontteja on kuitenkin enenevässä määrin varattu jo kaavaluonnos- ja ehdotusvaiheessa, jolloin tonttien rakentamiskelpoisiksi saattaminen voi viedä useita vuosia. Asuntotuotantotavoitteiden saavuttamisen ongelmana ei siten niinkään ole ollut varattujen tonttien määrä, vaan niiden saaminen rakentamiskelpoisiksi asuntohankkeiden viivytyksettömän etenemisen edellyttämässä aikataulussa. Kiinteistötoimella on vain rajalliset mahdollisuudet vaikuttaa tonttien rakentamiskelpoisiksi saattamiseen.

Edellä mainitut tonttien rakentamiskelpoisiksi saattamisen haasteet sekä lähivuosina todennäköisesti vallitseva heikko taloudellinen tilanne asettavat kiinteistötoimelle merkittäviä haasteita saavuttaa asetettu tavoite, vaikka yksittäisinä vuosina tavoitteisiin voidaan luonnollisesti päästä. Esimerkiksi viime vuosina tontteja on luovutettu vain noin 150 000 - 280 000 k-m<sup>2</sup>/vuosi, vaikka kaupungissa on rakenteilla samanaikaisesti monia houkuttelevia aluerakentamiskohteita.

Tulevan AM-ohjelman asettamien määrällisten luovutustavoitteiden saavuttaminen edellyttää kaupungin asuntotuotantoprosessin merkittävää sujuvoittamista. Tämä työ on jo aloitettu, josta osoituksena on viime vuosien lisääntyneet asuntotuotantomäärät. Vireillä oleva teknisten virastojen toimitilahanke sekä johtamisjärjestelmän uudistus luonevat edellytyksiä jatkaa sujuvoittamistyötä.

Tontinluovutustavoitteiden saavuttaminen edellyttää edellä mainitun lisäksi kaupungin rajallisten resurssien keskittämistä entistä tarkemmin vaikuttavuudeltaan merkittävimpiin hankkeisiin. Käytännössä tämä tarkoittaa kaavoitus-, infra- ja tontinluovutusresurssien kohdentamista suurelta osin kerrostalo- ja kerrostalomaisen asuntotuotannon edistämiseen. Priorisoinnin tarve korostuu entisestään, mikäli asuntotuotantotavoitteita nostetaan vielä ohjelmaluonnoksessa esitettyäkin korkeammiksi.

Kiinteistötoimen osalta kantakaupunkimaisen tehokkaan ja laajoja teknisiä ja toiminnallisia yhteisjärjestelyjä edellyttävän rakentamisen lisääntyminen sekä täydennysrakentamishankkeiden edellyttämät maanhankinta- ja sopimusjärjestelyt ovat jo lisänneet työmääriä merkittävästi. Tontinluovutustavoitteiden noustessa tulee maanhankinta- ja



tontinluovutusprosessien sujuvoittamisen lisäksi huolehtia myös kiinteistötoimen henkilöstö- ja maanhankintaresurssien riittävydestä.

## Asemakaavoitus

Seuraavien vuosien asemakaavoituksella tulee olemaan ratkaiseva merkitys asuntotuotannon määrällisten sekä hallintamuotojakaumalle asetettavien tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Riittävän kaavoitetun tonttivarannon lisäksi laadittavien asemakaavojen tulee olla myös sisällöltään sellaisia, että ne luovat edellytykset kohtuuhintaiselle ja rakennusteknisesti riskittömälle rakentamiselle.

Asemakaavat tulee laatia ottamalla huomioon erityisesti kaavoitettavan alueen sijainnin asettamat taloudelliset ja muut realiteetit. Näin ollen asemakaavoja laadittaessa tulee huomioida muun muassa kaavoitettavalle alueelle rakennettavien asuntojen oletettu realistinen myyntihinta ja vuokrataso, jotka asettavat keskeisen rajoitteen sille, kuinka korkeiksi tonttien rakennuskustannukset voivat nousta, jotta hankkeet olisivat vielä toteutuskelpoisia. Mikäli esimerkiksi omistusasuntohankkeen rakentamiskustannukset ylittävät tai ovat hyvin lähellä oletettua asuntojen myyntihintaa, tontit eivät ole rakennuttajien ja rakentajien kannalta kiinnostavia ja ne jäävät helposti toteutumatta tai niiden toteutus viivästyy merkittävästi. Vastaavasti ara-asuntojen rakentamisen korkea hinta johtaa helposti kohtuuttomiin asumiskustannuksiin.

Asemakaavoituksessa tulisikin jatkossa kiinnittää erityistä huomiota asemaavasta ja sen määräyksistä aiheutuviin tonttien rakentamiskustannuksiin ja siihen, mikä on näiden suhde asuntojen markkinahintaan/vuokraan. Liian yksityiskohtaisia kaavamääräyksiä tulisi ohjelmaluonnoksessa asetetun tavoitteen mukaisesti välttää.

Asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden saavuttamista voidaan tukea tontinluovutuksella mm. kumppanuuskaavoitusta lisäämällä. Jotta kumppanuuskaavoituksella voidaan aidosti nopeuttaa asuntohankkeiden toteutumista, tulisi kaavoitetut tontit saada rakentamiskelpoisiksi viimeistään noin puolen vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että alueiden katu- ja infrasuunnittelu sekä tonttien esirakentamisen suunnittelu ja osin myös näiden toteuttaminen aloitetaan hyvissä ajoin jo kaavoitusvaiheessa. Lisäksi tulee huolehtia siitä, että kadunrakentamiselle ja tonttien esirakentamiselle osoitetaan vuosittain riittävät määrärahat.

Kaavoituksen resursseja tulisi tulevana vuosina kohdistaa erityisesti niille alueille, jotka mahdollistavat kerrostalovaltaisen asuntotuotannon toteuttamisen. Lisäksi nykyisellään osayleiskaavoissa tai asemakaavoissa pientaloalueiksi osoitetut vielä toteutumattomat alueet tulisi kartoittaa ja niiden kaavoittamista kerrostalovaltaiseen asumiseen tutkia, jotta



alueiden toteutuksen edellyttämistä panostuksista saataisiin paras mahdollinen hyöty.

#### Hallinta- ja rahoitusmuotojakauma

AM-ohjelmaluonnoksen mukaan kaupungin asuntotuotannosta edelleen yhteensä 60 % olisi säänneltyä kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Säänneltyyn (yleensä omakustannusperusteisen) asuntotuotannon osuuden pitämistä korkealla tasolla voidaan pitää perusteltuna ja kannatettavana. Riittävä kohtuuhintainen vuokra-asuntotarjonta on välttämätöntä työvoiman liikkuvuuden turvaamiseksi. Näistä tavoitteista on kuitenkin jo nykyisinkin jääty jälkeen, koska yksityiselle ja valtion maalle ei ole toteutunut säänneltyä tuotantoa kuin marginaalisesti. Kaupungin luovuttamien tonttien osalta AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on kuitenkin toteutunut lähes tavoitteiden mukaisesti, vaikka määrällisistä tavoitteista on jääty jälkeen.

Ohjelmaluonnoksessa määritellään asuntotuotannon vuosittainen hallinta- ja rahoitusmuototavoite seuraavasti:

- 25 % ara-vuokra-asuntoja (1 375 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoja)
- 35 % välimuodon asuntoja (1 925 asuntoa)
- 40 % sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja (2 200 asuntoa).

Hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa on näin ollen esitetty muutettavaksi siten, että ara-tuotantoon luetaan kuuluvaksi opiskelija- ja nuorisoasuntotuotanto, joka aikaisemman toteutusohjelman mukaan laskettiin välimuodon tuotantoon. Samalla ara-vuokra-asuntojen kokonaismäärää esitetään nostettavan 5 %.

Kiinteistölautakunta ei sinällään näe estettä esitetyle muutokselle, mutta muutoksen myötä tulee huolehtia siitä, että tavanomainen pitkän korotuen osuus tuotannosta on riittävä. Yksittäisinä vuosina normaalin ara-tuotannon ja opiskelija-/erityisryhmille suunnatun ara-tuotannon suhteellisen osuuden tulisi voida kuitenkin vaihdella merkittävästikin, koska pienasuntovaltaiset opiskelija-asuntokohteet ovat usein suuria ja niiden vaikutus yksittäisen vuoden ara-vuokra-asuntojen määriin voi siten olla merkittävä.

Tavallisen ara-vuokra-asuntotuotannon osalta huomion arvoista on, että ara-tuotannolle on jo nykyisellään vaikea löytää tontteja niihin liittyvien kustannus- ja rakennusteknisten haasteiden 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, mikä puolestaan voi johtaa näiden alueiden asuntokannan yksipuolistumiseen.

Sipilän hallitusohjelmassa on esitetty tulorajojen liittämistä ara-vuokrasuuntojen asukasvalintaan sekä toimeentulo- ja asumistukiasiakkaiden ja vaikeasti työllistyvien erityistä suosimista asukasvalinnassa. Tämä ei kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan edistä tavoitetta vuokratulojen monipuolisesta asukasrakenteesta 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, järkipäisemmän järjestelmän luomiseksi kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon toteuttamiselle. Tämä tuotanto tulisi tällöin lukea ara-vuokra-asuntotuotannolle asetettuun hallinta- ja rahoitusmuotoosuuteen kuuluvaksi.

Kaupunki on viime vuosina luovuttanut asuntotontteja ns. hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon, jossa asuntojen laatutaso on valvottu, mutta vain asunnon ensimyyntin hinta on säädelty. Alan toimijat ovat ottaneet mallin myönteisesti vastaan. Malli on toimiva erityisesti (esikaupunki)alueilla, joissa asuntojen rakentamiskustannusten ja markkinahintojen välillä ei ole erityisen suurta eroa. Hintakontrolloitu asuntotuotanto tulisi kiinteistölautakunnan mielestä lukea välimuodon asuntotuotantoon kuuluvaksi ja siten sisällyttää välimuodon asuntotuotannon osuuteen.

Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan Hitas-sääntelyn alainen tuotanto tulisi jatkossa keskittää entistä enemmän kantakaupunkiin sekä uusille projektialueille Jätkäsaareen, Kalasatamaan sekä Kruunuvoirenrantaan. Näille alueille toteutettaville Hitas-asunnoille on suuri kysyntä. Esikaupunkialueilla puolestaan edellä mainittu hintakontrolloitu asuntotuotanto on käyttökelpoinen vaihtoehto.

#### Alueellinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma

Alueellisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman ohjaus on tärkeä väline segregatiion torjumiseksi. Helsingissä keskeinen periaate on ollut jo pidempään monipuolisen ja sekoitetun hallinta- ja rahoitusmuotorakenteen varmistaminen.



On hyvä huomioida, että kokonaistavoitteisiin pääseminen edellyttäne kaupungin maalle toteutettavalta asuntotuotannolta ainakin jossakin määrin kokonaistavoitteesta poikkeavaa jakaumaa, koska ara-tuotantoa toteutuu yksityiselle ja valtion maalle todennäköisesti hyvin vähän ja esimerkiksi hintakontrolloitu ja Hitas-tuotanto toteutetaan pelkästään kaupungin maalle.

#### Kaupungin oma asuntotuotanto

Ohjelmaluonnoksen mukaisesti kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa. Tavoitteena on rakentaa 750 aravuokra-asuntoa ja 750 välimuodon asuntoa. Kaupungin oman asuntotuotannon osalta merkittävin toimija on asuntotuotantotoimisto (Att), ja Att:n hankkeiden menestymisellä on olennainen vaikutus tontinluovutukseen.

Ohjelmaluonnoksessa asetettujen tavoitteiden mukaisesti aravuokra-asuntotuotannon määrä kokonaistuotannosta on 25 % eli 1 375 asuntoa. Tästä määrästä nuoriso- ja opiskelija-asumiseen on varattu 300 asuntoa, jolloin tavallisen ara-tuotannon määrä on 1 075 asuntoa. Tästä kaupungin maalle tulisi toteuttaa noin 774 asuntoa, koska kaupungin maan osuus tuotannosta on 72 % ohjelmassa esitetyn mukaan.

Käytännössä Att:n ara-tuotantotavoite tarkoittaa sitä, että Att:n tulee toteuttaa lähes kaikki kaupungin maalle rakennettavat ara-asunnot. Tällöin asunnot myös säilyvät varmasti kohtuuhintaisina. Viime vuosina tuotannon määrällisistä tavoitteista on kuitenkin jääty säännöllisesti jälkeen, joten tältä osin Att:n tulisi selkeästi tehostaa ja kehittää toimintaansa. Att:lle on tällä hetkellä varattuina tontteja lähes 6 700 asunnon rakentamista varten. Näistä runsaat 3 500 asuntoa on varattu aratuotantoon.

#### Huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Ohjelmaluonnoksen mukaan asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin, joista sovietaan lopullisesti tontinluovutusvaiheessa. Sääntely koskee vain omistusasuntotuotantoa.

Viime toteutusohjelmassa käyttöön otettu uusi huoneistotyyppijakauman ohjausmalli on käytännössä osoittautunut varsin toimivaksi ja se mahdollistaa aiempiin ohjausmalleihin verrattuna huomattavasti paremmin myös pienempien asuntojen toteuttamisen. Ohjausmalli näyttäisi toteuttavan järkevän kokoisia asuntoja sekä hankkeiden että perheiden näkökulmasta. Rakennuttajilta on saatu asian tiimoilta myönteistä palautetta, ja huoneistotyyppijakauman ohjaamisen jatkamiseen tältä pohjalta suhtaudutaankin myönteisesti. Joustava huoneistotyyppijakauman



ohjaus tontinluovutusvaiheessa on edistänyt tuotantotavoitteiden saavuttamista, koska ohjauksen mitoituksessa on voitu huomioida kulloisenkin markkinatilanne sekä kulloisenkin hankkeen ja alueen erityispiirteet.

AM-ohjelmaluonnoksen kirjauksen mukaan tontin asemakaavan mukaisesta asuinrakennusoikeudesta tietty prosenttiosuus osoitetaan perheasunnoille, joita määrittää makuuhuoneiksi soveltuvien huoneiden määrä (vähintään kaksi). Vain näiden perheasuntojen keskipinta-alaa säädellään. Kirjausta tulisi muuttaa niin, että asuinrakennusoikeuden sijaan puhuttaisiin tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta. Tämä yksinkertaistaa sääntelymallia, koska tällöin esimerkiksi porrashuoneiden koko ym. hankekohtaiset tekijät eivät vaikuttaisi laskentaan. Muutos on lähinnä tekninen ja sitä on noudatettu jo nykyisellään asuntotonttien varausehdoissa.

#### Asuntotuotannon edistäminen täydennysrakentamisalueilla

Projektialueiden lisäksi myös täydennysrakentamisalueilla tapahtuvalla rakentamisella tulee olemaan merkittävä rooli asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Valmisteilla olevassa yleiskaavassa on osoitettu runsaasti hyvin tehokasta rakentamista esikaupunkialueiden olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Lisäksi Rajajokeri antaa hyvät mahdollisuudet rohkeaan kantakaupunkimaiseen rakentamiseen.

Täydennysrakentamiskaavojen toteuttamisen vaatimien alue- ja sopimusjärjestelyiden toteuttaminen tulee asettamaan merkittäviä haasteita kiinteistötoimen maanhankinnan ja tontinluovutuksen resurssien riittävyydelle. Täydennysrakentamisen edistämiseksi kaupungin tuleekin lähivuosina kehittää ja sujuvoittaa merkittävästi nykyisiä prosessejaan sekä varata täydennysrakentamisalueiden toteutukseen riittävät henkilöstö- ja muut resurssit. Lisäksi kaupungin tulisi pyrkiä vaikuttamaan myös siihen, että olemassa olevaa lainsäädäntöä kehitetään täydennysrakentamista edistävään suuntaan.

Asuntotonttien täydennysrakentamista edistetään sekä kaupungin vuokratonteilla että yksityisessä omistuksessa olevilla tonteilla. Täydennysrakentamiskorvausneuvotteluissa (vuokratontit) ja mahdollisissa maankäyttösopimusneuvotteluissa (yksityiset tontit) on kyse täydennysrakentamisen mahdollistavan kaavoituksen tuoman nettoarvon nousun jakamisesta osapuolten kesken. Täydennysrakentamiskorvausmenetelyssä vuokralainen saa nykyisellään lähtökohtaisesti 1/3 tästä arvonnoususta, kun taas yksityinen maanomistaja saa lähtökohtaisesti arvonnousun kokonaisuudessaan miljoonaan euroon asti ja tämän ylittävistä osuudesta 65 %.



Täydennysrakentamishankkeiden toteutusedellytysten parantamiseksi täydennysrakentamiskorvaus- ja maankäytösopimusmenettelyä tulee jatkossa kehittää. Menettelyjä kehitettäessä tulee täydennysrakentamisen houkuttelevuuden varmistamisen lisäksi huomioida myös muun ohella kaupungin maanhankintaan ja talouteen liittyvät näkökohdat. Kiinteistöviraston tonttiosastolla on vireillä täydennysrakentamista koskevien korvausperiaatteiden uudistaminen.

Täydennysrakentamishankkeiden toteutumisen kannalta keskeisenä vaikeuttavana tekijänä voidaan nykyisellään pitää täydennysrakentamisen vaatimaa pysäköinnin järjestämistä. Tästä syystä kaupungin pysäköintinormia tulee kehittää ja pysäköintipaikkojen toteutukselle ja hallinnoinnille löytää uusia malleja. Kaupungilla tulisi lisäksi jatkossa olla nimettyä taho, jolle täydennysrakentamisalueiden pysäköintijärjestelyjen suunnittelu ja toteutuksen ohjaus kuuluu. Kiinteistölautakunnan mielestä voisikin olla perusteltua, että kiinteistövirastolle osoitettaisiin tällaista tehtävää varten lähivuosina henkilöresurssi.

Lopuksi

Monipuolisen, laadukkaan ja riittävän asuntotarjonnan turvaaminen tulee olemaan kaupungin keskeisimpiä tavoitteita seuraavina vuosina. Kiinteistölautakunta pitää AM-ohjelmaluonnosta ja siinä esitetyjä tavoitteita kannatettavina edellä mainituin huomautuksin.

B

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle AM-ohjelman valmistelun yhteydessä tehdyistä toivomusponseista seuraavan lausunnon:

AM-ohjelman valmistelun aikana on tehty yhteensä 11 toivomuspontta, jotka on tarkoitettu käsitellä kaupunginhallituksessa ja -valtuustossa AM-ohjelman käsittelyn yhteydessä. Kaupunginkanslia on laatinut ponsista liitteenä nro 2 olevan muistion. Muistio sisältää kaupunginkanslian laatimat vastausluonnokset esitettyihin ponsiin.

Toivomusponsien osalta kiinteistölautakunta toteaa, että sen toimialaan kuuluvina voitaneen pitää liitteenä nro 2 olevan muistion mukaisessa järjestyksessä ponsia nrot 1 - 4 ja 7 - 11.

Kiinteistölautakunta pitää kaupunginkanslian laatimia liitteenä olevasta muistiosta ilmeneviä vastausluonnoksia pääosin perusteltuina ja kannatettavina. Kohtuuhintaisen omistusasuntotuotannon edistämistä koskevan ponnien osalta (ponsi nro 7) kiinteistölautakunta toteaa kuitenkin seuraavaa:





Ponnessa edellytetään kaupungin selvittävän, voiko kohtuuhintaisten omistusasuntojen tekemistä vauhdittaa tarjoamalla vuokratalovaltaisten alueiden tontteja rakennuttajille erityisen edulliseen hintaan ja/tai kytke-mällä niiden rakennuttaminen haluttujen alueiden tonttien tarjouskilpai-luihin.

Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan vuokratalovaltaisten aluei-den tonttien tarjoamista edullisempaan hintaan voidaan harkita, jos sa-malla varmistetaan toimijoiden tasapuolinen kohtelu ja menettelyn läpi-näkyvyys. Tämä edellyttää tonttien luovuttamisen osalta julkisen haun järjestämistä sekä asiasta tiedottamista ennakkoon hyvissä ajoin. Me-nettely voisi tulla harkittavaksi muun muassa laajemmilla täydennysra-kentamiseen kaavoitettavilla tai kaavoitetuilla alueilla, kuten esimerkiksi Meri-Rastilan alueella, joka on nykyisellään huomattavan vuokra-asun-tovaltainen ja jonne on suunnitteilla merkittävää täydennysrakentamis-ta. Lautakunta toteaa kuitenkin, että mahdollisia tonttien hinnanal-en-nuksia tulee käyttää aina harkiten ja lainsäädännön asettamat reunaeh-dot huomioiden. Mikäli alennuksia päätetään myöntää, tulisi tämän ta-pahtua maanvuokrasta myönnettävin määräaikaisten alennuksin. Tontte-ja ei siis tulisi myydä alle kohtuullisena pidettävän käyvän arvon.

Kiinteistölautakunta pitää sen sijaan ongelmallisena vuokratalovaltais-ten alueiden tonttien sekä halutumpien alueiden tonttien luovutuksen kytkemisen toisiinsa, koska lähtökohtaisesti on jo vaikea arvioida, mil-loin tontti on niin houkutteleva, että se saa rakennuttajan aloittamaan vähemmän kiinnostavalta alueelta luovutetun tontin rakentamisen. Tonttien haluttavuus vaihtelee tonttikohtaisesti myös kaikkein kiinnosta-vimpien alueiden sisällä, joten varmuutta kytkösten toimivuudesta ei ole. Tämän tyyppisten järjestelyiden osalta tulee lisäksi huomata, että järjestelyyn sisällytettävän houkuttelevan ja rakentamiskelpoisen tontin rakentaminen saattaisi kytköksen vuoksi viivästyä, koska vähemmän houkuttelevan ja haastavamman tontin rakentaminen tulisi joka tapauk-sessa aloittaa ennen kuin voitaisiin sallia järjestelyyn sisältyvän houkut-televan tontin rakentamisen aloittaminen. Järjestelyn negatiivinen vai-kutus tonttien rakentamiseen saattaisi laajeta entisestään, mikäli järjes-telyn houkuttelevampi tontti sijoittuu kantakaupunkimaiseen tiiviiseen kaupunkirakenteeseen (esim. umpikortteli), jolloin sen rakentamisen vii-västyminen voisi puolestaan heijastua negatiivisesti viereisten tonttien rakentamiseen jne. Tällä tavalla useamman tontin rakentamisaikataulu tulee helposti sidotuksi yhteen, ja järjestelyn vaikutuksia olisi vaikea en-nakoida.

Tällä hetkellä käytössä on ns. jatkuva tonttihakua sellaisten tonttien osal-ta, jotka ovat vähintään kerran kuulutettu julkisesti haettaviksi mutta jot-ka ovat jääneet syystä tai toisesta varaamatta. Käytännössä tämä me-nettely on osoittautunut toimivaksi, sillä jatkuvassa haussa olevat tontit



lähtevät saadun kokemuksen mukaan rakenteille pikku hiljaa, mutta tasisaisella tahdilla yksi toisensa jälkeen. On sinällään positiivista, että kaupungilla on koko ajan tarjolla erilaisia tontteja eri puolilta Helsinkiä esim. uusille rakennusalan toimijoille. Lautakunnan mielestä nykyistä menettelyä tulisikin jatkaa eikä ainakaan laajemmin siirtyä tontinvaraus-ten kytkemiseen. Huomionarvoista lisäksi on, että tonttien hidas liik-keelle lähtö johtuu usein asemakaavaratkaisuista eikä esim. niinkään alueen vuokratalovaltaisuudesta. Tällaiset asemakaavaratkaisusta joh-tuvat ongelmat tulisi aina ensisijaisesti ratkaista kaavamuutoksella tai poikkeamispäätöksellä eikä edellä kuvatun tyyppisillä järjestelyillä.

### Käsittely

10.03.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Jasmin Hamid: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen A kohdan Hallinta- ja rahoitusmuotojakauma nel-jänteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Samalla pyritään kasvattamaan opiskelija-asuntojen määrää.

Kannattaja: Erkki Perälä

Vastaehdotus:

Antti Hytti: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen A kohdan Yleistä toiseen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Kiinteistölautakunta edellyt-tää, että mikäli MAL-neuvottelujen tulos merkittävästi poikkeaa enna-koidusta sellaisissa kysymyksissä, jotka kuuluvat kiinteistölautakunnan toimialaan, tuodaan lautakunnalle uusi, tätä lausuntoa täydentävä lau-suntoehdotus kaupunginhallitukselle.

Kannattaja: Jaana Aaltonen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Lausuntoehdotuksen A kohdan Hallinta- ja rahoitusmuoto-jakauma neljänteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Samalla pyritään kasvattamaan opiskelija-asuntojen määrää.

Jaa-äännet: 5

Jaana Aaltonen, Antti Hytti, Sole Molander, Olli Sademies, Timo Tossavainen



Ei-äännet: 3

Jasmin Hamid, Erkki Perälä, Joonas Pulkkinen

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Juha Hakola

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotuksen A kohdan Yleistä toiseen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Kiinteistölautakunta edellyttää, että mikäli MAL-neuvottelujen tulos merkittävästi poikkeaa ennakkoidusta sellaisissa kysymyksissä, jotka kuuluvat kiinteistölautakunnan toimialaan, tuodaan lautakunnalle uusi, tätä lausuntoa täydentävä lausuntoehdotus kaupunginhallitukselle.

Jaa-äännet: 2

Sole Molander, Timo Tossavainen

Ei-äännet: 4

Jaana Aaltonen, Antti Hytti, Joonas Pulkkinen, Olli Sademies

Tyhjä: 2

Jasmin Hamid, Erkki Perälä

Poissa: 1

Juha Hakola

25.02.2016 Pöydälle

11.02.2016 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Asuntotuotantotoimikunta 02.03.2016 § 33

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto



Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016 -luonnoksesta ja Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman vuoden 2015 seurantaraportin käsittelyn yhteydessä jätetyistä siihen liittyvistä toivomusponseista. Lisäksi lausunnossa otetaan lyhyesti kantaa ympäristöministeriölle laadittuun esitykseen uudesta korkotukimallista.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimikunta ja sen alainen Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto vastaavat kaupungin oman asuntotuotannon ja korjausrakentamisen johtamisesta, valvomisesta, kehittämisestä ja rakennuttamisesta hyväksytyjen tavoitteiden mukaisesti. AM-ohjelman päämäärät luovat siten asuntotuotantotoimikunnan toiminnan keskeiset tavoitteet ja suuntaviivat, ja niillä on kaikilla omavastuuksensa asuntotuotantotoimikunnan vastuualueeseen. Toimikunta ottaa lausunnossaan kantaa esitettyihin viiteen päämäärään sekä niihin liittyviin, omaan toimintaansa vaikuttaviin keskeisimpiin tavoitteisiin. Toivomusponseista lausunnossa otetaan kantaa numeroihin yksi, kaksi, neljä, kuusi, seitsemän, kahdeksan ja yhdeksän.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että asunto-ohjelman tarkistaminen on onnistunut. Ohjelma on keskeisessä asemassa kaupungin hallintokuntien tavoitteiden yhdensuuntaistamisessa. Se ohjaa paitsi kaupungin alueelle toteutettavaa uudistuotantoa ja kaupungin omaa asuntotuotantoa myös kaupungin alueella sijaitsevan sekä kaupungin omassa omistuksessa olevan kiinteistökannan laatua ja kohderyhmiä.

**Kaavoituksen ja tontinluovutuksen määrätavoitteita on nostettu**

Asuntotuotantotoimikunta toteaa että kaavoituksen ja tontinluovutuksen tavoitemäärien nostaminen tukevat asuntotuotantotavoitteen toteutusta, mitä on pidettävä hyvänä. Asuntotuotantotoimikunta toteaa kuitenkin, ettei nyt esitettyihin tavoitteisiin sisälly kovinkaan suurta ylimäärää tuotannon tavoitetaso varmistamiseksi ja häiriöiden haittojen minimoimiseksi.

Nyt esitetyt luvut tarkoittavat sitä, että kaupungin maalle asetettava tontinluovutuksen kerrosalan määrätavoite vastaa 4000 asuntoa, kun asuntokohtainen kerrosalamäärä on 90 kem<sup>2</sup>. Tämä vastaa jotakuinkin 75 neliön keskipinta-alalla toteutettavan kerrosalatuotannon tarvitsemaa pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta. Helsinkiin toteutetun uudistuotannon ja laajennusrakentamisen 10 vuoden toteutunut keskipinta-ala oli 71,2 neliötä. Vuonna 2014 viiden vuoden takautuvan tuotannon keskipinta-ala oli 68 neliötä. Tuotannon toteutumien keskipinta-alat vaikuttaisivat siten olevan laskussa. Mikäli arvellaan kaupungin maalle toteutettavan tuotannon keskipinta-alaksi 68 neliötä, ton-



tinvaraustavoitteeseen sisältyvää väljyyttä olisi noin 500 asunnon verran.

Asemakaavojen vuosittainen tavoite 562 500 kem<sup>2</sup> vastaa tavoitteellista 5500 asuntoa, kun asuntokohtainen kerrosalamäärä on 102 kem<sup>2</sup>. Tämä vastaa jotakuinkin 75 neliön keskipinta-alalla toteutettavan kerrosalatuotannon tarvitsemää rakennusoikeutta yhteistiloineen. Asuntotuotannon kokonaistavoitteen ja asemakaavojen määrällisen tavoitteen välillä on väljyyttä noin 500 asunnon verran, keskipinta-alalla 68 m<sup>2</sup>.

Asuntotuotantotoimiston uudistuotanto toteuttaa ohjelmaluonnoksessa tontinluovutuksiin liitetyn energiatehokkuustavoitteen. Kansallinen FinZeb-hanke määrittäi kustannustehokkaat lähes-nolla-energiatasot eri rakennustyypeille vuoden 2015 keväällä. Uudisrakentamiseen kerrostaloille määritelty lähes-nolla-energiataso oli 116 kWh/m<sup>2</sup>. Kaupungin maalle rakennettaville uudiskerrostaloille ohjelmassa asetettu minimitaso 120 kWh/m<sup>2</sup> on siten nykytuotannolle riittävä.

Asuntotuotantotoimikunta pitää erityisen hyvänä sitä, että lausunnolla oleva AM-ohjelma edellyttää, että jo kaavojen laatimisen yhteydessä selvitetään kaavaratkaisujen kustannusvaikutukset paitsi kaupungin investointeihin myös asuntorakentamiseen ja vältetään kaavojen yksityiskohtaisuutta tavoitteena poikkeamis päätösten vähentäminen. On myös hyvä, että asemakaavojen toteuttamiskelpoisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota ja asemakaavoituksen edellytetään mahdollistavan kaikkien hallinta- ja rahoitusmuotojen toteuttaminen tonteille. Käytäntöön vietyinä edellä mainituilla toimenpiteillä parannetaan asuntotuotantotoimiston mahdollisuuksia rakennuttaa kohtuuhintaisia asuntoja, joista on suurin pula.

#### Asuntotuotannon määrä ja hallintamuodot

Kaupungin omalle tuotannolle esitetyt kokonais- ja ARA-tuotannon määrätavoitteet ovat esityksessä ennallaan. Asuntotuotantotoimikunta haluaa esittää vakavan huolestumisensa valtion asuntopoliittisista linjauksista ja ARA-tuotannon toimintaedellytyksiin tehdyistä ja suunnitteilla olevista muutoksista. Erityisesti merkille pantavaa on, että vaikka valtioneuvoston päätöksessä korkotukilainojen hyväksymisvaltuuteen on varattu viime vuotta vastaavasti yhteensä 1170 milj. euroa, asumisoikeusasuntojen hyväksymisvaltuutta on pienennetty 335 milj. eurosta 230 milj. euroon. Tänä vuonna siihen on lisäksi lisätty ehto, jonka mukaan muihin lainalajeihin (osaomistusasuntolainat, erityisryhmien vuokra-asuntolainat ja muut vuokra-asuntolainat) mahdollisesti käyttämättä jäävää lainanmyöntövaltuutta ei enää voida käyttää asumisoikeusasuntotuotantoon. Jo hallitusohjelmaan kirjattu ja nyt toteutettu asumisoikeusasuntojen korkotukivaltuuksien pienentäminen uhkaa niin kaupun-



gin oman kohtuuhintaisen tuotannon kuin myös koko kaupungin tavoitteen toteuttamisedellytyksiä. Asuntotuotantotoimiston asumisoikeushankkeiden lisäksi uhattuna on myös aso-hankkeisiin kiinteästi liittyvien 337 ARA-vuokra-asunnon 87 hitas-omistusasunnon rakentamisen käynnistyminen. Asumisoikeusasunnoilla on suuri merkitys erityisesti Helsingissä, jossa vapailla markkinoilla kysynnän ja tarjonnan epätasapaino ja omistusasuntojen kalleus nostaa asumiskuluja. Vaarana on asumisalueiden ja asuntokohteiden syvenevä segregoituminen. Asumisoikeustuotannon tärkeys korostuu entisestään nyt kun valtio suunnittelee ARA-vuokra-asuntoihin tiukkoja tulorajoja ja määräaikaista vuokrasopimuksia.

Asuntotuotantotoimikunnan näkemyksen mukaan valtion kanssa solmittavaan MAL-sopimukseen tulisi liittää valtion pitkän korkotukijärjestelmän lainaehtojen parantaminen muun muassa omavastuukoron pienentäminen nykyisestä 3,4 prosentista pysyvästi 1 prosenttiin.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että ARA-tuotannon osalta tulisi myös tuotannon osapäätösten hintahyväksynnässä siirtyä käyttämään rakennuskustannusten sijaan kohteen lainoituskelpoisuuden kriteerinä syntyvää vuokratasoa, mikä on asukkaiden näkökulmasta ensiarvoista. Kaupungin omistamassa asuntokannassa vuokrataso on kohtuullinen ja asuntomäärä on suuri. Vuokratarkasteluun siirtyminen mahdollistaisi erilaisten hankkeiden toteuttamisen ARA-tuotantoon, myös haastavimmille ja toteutuskustannuksiltaan kalleimmille rakennuspaikoille.

Lisäksi asuntotuotantoon tulisi saada pääkaupunkiseudulle valtiolta lisätukia, jotka kohdennettaisiin erityisesti kunnille täydennysrakentamisen toteuttamisen helpottamiseen. Kysymykseen voisi tulla mm. tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen kohdennettu tuki. Olennaista olisi, että tuella voitaisiin alentaa hankkeen toteuttamiskustannuksia. Tämä edellyttäisi, että tuen piiriin otettaisiin esirakentamisen ohella tonttien poikkeuksellisen vaikeat perustamisolosuhteet.

Asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä mainintaa hallintokuntien yhteistyöstä kaupungin oman tuotannon edellytysten varmistamiseksi erityisesti nyt, kun aiemmin asunto-ohjelmassa esitetty määrätavoite on otettu myös toimiston vuoden 2016 tuotantoa koskeväksi sitovaksi talousarviotavoitteeksi. Tavoitteen toteuttaminen tarkoittaa tosiasiallisesti asuntotuotantotoimiston tuotannon lähes kaksinkertaistumista ja edellyttää toimiston resurssien selkeää lisäämistä.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa kuitenkin, että ohjelmaluonnoksessa esitetty viiden vuoden takautuvan tuotannon seuraamisen sijaan olisi parempi ottaa käyttöön kolmen vuoden takautuvan keskiarvon seuranta. Jo siirtyminen käyttämään usean vuoden tuotantomäärien keskiar-



voa mahdollistaa tuotannon liukuvan ohjelmoinnin ilman loppuvuoteen sijoittuvaa urakkakilpailuruuhkaa. Viiden vuoden takautuvan keskiarvon seurannassa menneiden vuosien tonttipulasta johtuneet heikot tulokset näkyvät kuitenkin tarpeettoman pitkään.

Asuntotuotantotoimiston laatimien tarkastelujen mukaan toimiston nykyisellä tonttivarannolla vuosien 2016 - 2020 tuotantomäärien viiden vuoden keskiarvo saavuttaisi korkeimmillaan vain 1250 asunnon tason. Näin siitäkin huolimatta että vuodelle 2016 on ohjelmoitu yli tavoitteen menevät käynnistämispäätökset. Menneiden vuosien tuotantoluvut painavat keskiarvossa kauan. Tonttitilanteen paranemisesta seuraavia trendejä ei saada viiden vuoden keskiarvoilla näkyviin selkeästi.

Sen sijaan kolmen vuoden takautuvilla tuotantomäärien keskiarvoilla asuntotuotantotoimiston tämänhetkisen tonttivarannon puitteissa tehdyt tuotantoennusteet nostaisivat rakentamisen aloitukset 1500 asunnon tuntumaan jo vuonna 2016.

#### Huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Asuntotuotantotoimikunnan näkemyksen mukaan huoneistotyyppijakauman ohjaustavoite on perusteltu ja asuntotuotantotoimikunnan tuotannon osalta se koskee hitas-tuotantoa, jossa perheasuntojen määrää ohjataan ohjelmassa tiukimmin. Toimikunta toteaa kuitenkin, että sijainnista ja markkinoitavuusnäkökulmista riippuvaa joustoa tulisi hitas-tuotannossa tapauskohtaisesti sallia esimerkiksi segregaaation estämistarkoituksissa toteutettavissa hankkeissa. Helsingin kaupungin elinvoimaisuuden ylläpitäminen edellyttää, että uudistuotannosta löytyy myös lapsiperheille soveltuvia asuntoja.

Sen sijaan kaupungin vuokratuotannossa voisi lähitulevaisuudessa olla kysynnän perusteella perusteltua painottaa vahvastikin pienasuntojen osuutta. Turvapaikan saaneet Helsinkiin hakeutuvat henkilöt tulevat ennusteiden mukaan ruuhkauttamaan erityisesti pienasuntojen kysynnän. Monipuolisen asukasrakenteen ja rauhallisen asuttavuuden turvaamiseksi kohteissa tulee kuitenkin yleensä olla myös perheasuntoja.

#### Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen

Asuntotuotantotoimikunta pitää hyvänä paitsi täydennysrakentamisen edistämistä myös hallintokuntien koordinaation vahvistamista entisestään ja prosessien ja kannusteiden kehittämistä. Asuntotuotannon toteuttaminen projektialueilla on täydennysrakentamiseen verrattuna hyvin resurssoitua ja organisoitua. Täydennysrakentaminen on kaupungin kannalta kannattavaa ja siksikin sitä tulisi pyrkiä kaikin tavoin edistämään. Täydennysrakentaminen tukeutuu usein olemassa olevaan kun-



nallistekniikkaan. Lisäksi alueen palvelut hyötyvät asukasrakenteen täydentymisestä.

Täydennysrakentamisen toteuttamiseen liittyy kuitenkin merkittäviä vaikeusasteita. Rakennuspaikat voivat olla tuotantoteknisesti erittäin vaikeita: maapohjat on voitu alun perinkin jättää rakentamatta huonoina rakennuspaikkoina, tonttien koot johtavat tehottomiin hankekokoihin ja tiivistämistavoite voi johtaa vaatimukseen rakentaa autopaikat maan tai pihakannen alaisina.

Täydennysrakentamisen tarkoituksena tulee olla hyvien, esteettömien ja kohtuuhintaisten asuntojen tuottaminen vanhoille asuinalueille sekä alueen asuntotarjonnan monipuolistaminen. Asuntotuotannon näkökulmasta ongelmallista on täydennysrakennusalueilla tuotannon laatutavoitteiden ja kohtuuhintaisuuden tuottama ristiriita asuntojen ARA-hyväksynnälle ja markkinoitavuudelle. Asuntojen halutaan nostavan alueen imagoa, mutta käytännössä niiden tulee myytävyyden vuoksi vastata alueen markkinatasoa.

Toivottava olisi, että täydennysrakentamisen edistämiseksi sallittaisiin joustavasti myös autopaikattomien ja vähäautopaikkaisten asuntokohteiden toteuttaminen erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Täydennysrakentamisen edistämiseksi ja siitä koituvien erilaisten hyötyjen saamiseksi olisi tarpeen sallia joustoa ja hyväksyä myös kompromisseja kaupungin ohjeisiin ja määräyksiin. Tonttien välisiä rasitteita ja yhteiskäyttöä tulisi välttää tuotannon toteuttamisen helpottamiseksi.

Olisi myös toivottavaa, että ARA:n vuoden vaihteessa päättyneet asuinalueiden kehittämisavustukset saisi jatkoa. Avustusmuodosta ARA saattoi myöntää tukea täydennysrakentamista mahdollistaviin toimiin, kuten esirakentamiseen. Avustusta voivat kuitenkin hakea vain Asuinalueiden kehittämisohjelmassa 2013 - 2015 mukana olevat kasvukeskuskaupungit ja nekin ensisijaisesti ohjelmassa mukana oleville alueille. Helsingin kaupunki luovuttaa periaatteessa jo nyt tontit rakentamiskelpoisina. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että rakennusalojen perustusolosuhteet kustannettaisiin. Tuen avulla voitaisiin tosiasiallisesti alentaa hankkeiden kustannustasoa ja siten käynnistää täydennysrakentamishankkeita hallintamuodosta riippumatta.

## Kaupungin asuntokanta ja sen kehittäminen

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että on tärkeää että kaupunkiyhteisesti asetetaan sellaiset strategiset tavoitteet, jotka ovat kaupungin yhteisen edun kannalta järkeviä ja joiden toteuttamiseen ei yhden hallintokunnan oma tavoitteen asetanta johtaisi. Myös sellaiset tavoitteet, jotka

---

**Postiosoite**

PL 10  
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





tarvitsevat useamman hallinnonalan yhteistyötä on syytä asettaa keskitetysti.

Asuntotuotantotoimikunnan näkemyksen mukaan asuntotuotanto monipuolistuu kaavoituksen yhteydessä tehtyjen, entistä kaupunkimaisempaan ratkaisuihin johtavien valintojen seurauksena. Asuntotuotantoratkaisut vaativat yhä osaavampaa suunnittelua ja toteutusta. Tontin rajoihin kiinni rakentaminen, ahtaat rakennusalat, kantavien rakenteiden hybridit, hallintamuotojen yhdistelmät ovat kaikki osaltaan ratkaisuja, jotka ovat toteutettavissa, mutta vaikeuttavat asuntotuotannon toteuttamista.

Toiminnallisiin hybrideihin liittyen asuntotuotantotoimikunta esittääkin, että kaupunki kehittäisi kaupunginkansliajohtoisesti omien hallintokuntien yhteistyötä erityisesti asuntotuotannon kivijalkatiloihin toteutettavien, muuhun kuin asumista palvelevaan käyttötarkoitukseen toteutettavien tilojen osalta. Asuntotuotantotoimikunnan mielestä on tärkeää, että ARA-tuotannossa, niin vuokra- kuin asumisoikeustuotannossakin, hankkeiden liiketilat rakennutetaan kaupungin omaan omistukseen. Näiden tilojen kaavoituksen tulee perustua selvityksiin tilojen käytettävyydestä ja vuokrattavuudesta. Jo hankkeiden suunnitteluvaiheessa tulee tilojen vuokrauksesta vastaavien huolehtia myös tilojen käytettävyyden ja vuokrattavuuden ohjauksesta.

Kaupungin omaan käyttöön tulevan tuotannon keskeisenä tavoitteena on noudattaa kestävä kehityksen periaatetta. Asuntotuotantotoimisto haluaa ensisijaisesti olla rakentamassa tuotantoa, joka säilyttää arvonsa ja joka on myös tulevien sukupolvien arvostamaa niin rakenteellisesti, teknisesti, asuttavuudeltaan kuin viihtyisyydeltäänkin. Tämä edellyttää ratkaisuja jotka ovat kestäviä ja korjattavia, sekä tilaratkaisuja, jotka ovat soveltuvat muuntuviin asumistarpeisiin.

Kaupungin oman asuntokannan peruskorjaustuotannossa parannetaan energiatehokkuutta silloin kun se kohteen tekniset, taloudelliset ja toiminnalliset tavoitteet huomioon ottaen on mahdollista. Todettakoon, että mm. vuonna 2014 valmistuneissa kohteissa peruskorjausten jälkeinen ET-luku oli keskimäärin 42 prosenttia parempi kuin ennen korjausta. Vuoden 2015 valmistuneiden peruskorjausten toteutumaluvut eivät ole vielä selvillä.

Asuntotuotantotoimikunnan näkemyksen mukaan energiatehokkuuskorjaustavoitteita ei ole tässä vaiheessa syytä kiristää. Ympäristöministeriön korjausrakentamista koskevissa energiatehokkuusmääräyksissä painotetaan suunnitelmallista korjaustoimintaa. Asuntotuotantotoimisto selvittää yhteistyössä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa kan-



nassa toteutettavien energiatehokkuustoimenpiteiden optimaalista toteutusjärjestystä.

Yhdessä Insinööritoimisto Granlundin kanssa tehtyjen tarkastelujen mukaan korjauksissa on kohtuullisin kustannuksin tietyissä tapauksissa mahdollista päästä C-luokkaan. Tarkasteluissa on otettu huomioon seuraavat vaihtoehdot ja niiden yhdistelmät: aurinkopaneelien lisääminen, ulkoseinien lisälämmöneristäminen, katon lisälämmöneristäminen, ikkunoiden vaihto U-arvoltaan paremmiksi, aurinkolämpöjärjestelmän lisääminen ja ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen. Alustavien tarkastelujen mukaan seinien lisälämmöneristämiseen tulisi ryhtyä viimeisenä vaihtoehtona, ja vain mikäli tavoitellaan A-luokkaa ja alle 90 kWh/m<sup>2</sup> lukuarvoa. C-luokkaan pääsemiseksi voisi riittää aurinkopaneelien, katon lisälämmöneristämisen ja aurinkolämpöjärjestelmän yhdistelmä.

#### Asukasrakenteen monipuolisuus

Asuntotuotantotoimikunta pitää monipuolisen asukasrakenteen tavoitettavana hyvänä ja eräänä keskeisenä ohjelman tavoitteena.

#### Toivomusponnet

Asuntotuotantotoimikunta viittaa kaupunginkanslian asuntotiimin laatiin vastauksiin ja toteaa AM-ohjelman käsittelyn yhteydessä annetuista valtuuston toivomusponneista annettujen vastausten lisäksi seuraavaa:

#### Tontinluovutukseen liittyvät toivomusponnet

Tuomas Rantanen esittää toivomusponnessaan (ponsi nro 7), että kaupunki selvittäisi kohtuuhintaisen omistusasuntotuotannon vauhdittamista vuokratulovaltaisilla alueilla haluttujen alueiden tonttien luovutukseen kytkettynä.

Ponnessa nostetaan esiin tärkeä asia. Asuntotuotantotoimisto on aiemmin pohtinut vastaavanlaista kahden eri tontin kytkemistä yhteen lähtökohtanaan urakkakilpailujen kiinnostavuuden ja tarjoushalukkuuden nostaminen ARA-kohteissa. Toimisto kehitti vuonna 2012 mallin, jossa asuntotuotantotoimiston ARA-hankkeissa urakkakilpailujen voittaja olisi saanut option ostaa tai vuokrata nimetyn omistustuotantoon tarkoitetun tontin halutulta alueelta. Vaihtoehtoisesti palkintona olisi voinut olla enakkoon ilmoitetun kohteen urakka. Mallista käytiin neuvotteluja myös kiinteistöviraston kanssa ja ns. palkintotontti menettelyyn löytyikin Länsisatamasta.

Kilpailumallia esiteltiin myös rakennusliikkeille samassa yhteydessä, kun niille esiteltiin ATT:n kyseisen vuoden tuotanto-ohjelmaan kuulu-



neita hankkeita ja pyrittiin lisäämään tarjoajien kiinnostusta urakkakilpailuja kohtaan. Malli sai jonkin verran ristiriitaisen vastaanoton rakennusliikkeiltä muun muassa siitä syystä, että kaikki tarjoajat eivät olleet kiinnostuneita omistustuotannon toteuttamisesta tai eri kokoluokan hankkeista. Kilpailutilanteen muuttumisen ja tarjoushalukkuudessa tapahtuneen parantumisen sekä menettelytapaan liittyneiden ongelmien vuoksi kehitettyä mallia ei käytännössä testattu.

Tuomas Rantanen esittää toivomusponnessaan (ponsi nro 8), että kaupunki selvittäisi mahdollisuuden alentaa ARA-vuokra-asuntojen tuottamisen kynnystä hallintamuodoiltaan sekoitettuinä sekataloina.

Asuntotuotantotoimikunnan näkemyksen mukaan hallintamuodoltaan erillisten rakenteiden perustamisessa saavutettavien hyötyjen tulee olla varsin huomattavia ennen kuin järjestelyihin on kannattava ryhtyä. Esimerkkinä tällaisesta toteutuksesta voidaan pitää mm. Kampin kauppakeskuksen päälle toteutettuja asunto-osakeyhtiöitä. Kohteessa on yhdelle tontille toteutettu yhteensä yhdeksän erilaista yhtiötä hallinnonjakosopimuksin. Yhtiöiden rajapinnan määrittäminen on asuntotuotantotoimiston käsityksen mukaan ollut varsin työlästä.

Toivomusponnen taustalla lienee huoli asemakaavoituksen edellyttämien monimuotoisten ylimpien kerrosten aiheuttamista kustannuksista ja siten ARA-tuotannon toteuttamisen vaikeutumisesta kaupunkikuvallisesti kunnianhimoisille alueille. Asuntotuotantotoimiston laatimien laskelmien mukaan terassimaisen ylimmän kerroksen neliöhinnat tulisi jyvittää 45 prosenttia keskineliöhintaa kalliimmiksi, kun kustannustarkastelussa otetaan huomioon ylimmän kerroksen sisäänveto ja terassit sekä hissien kustannukset jaettuna eri kerrosten asunnoille arvioidun hyödyn mukaan. Laskelmissa ei otettu huomioon asunnon koosta tai näkyvistä laskettavista hyötyjä, joita käytetään yleisesti asunto-osakehuoneiston hinnoittelussa jyvitysperusteina.

Asuntotuotantotoimisto on toteuttanut niin sanottua sekoittamisen periaatetta toteuttamalla samaan kortteliin – usein myös ikään kuin samaan taloon, vaikkakin omille tonteilleen – eri hallinta- ja rahoitusmuodoin rakennettuja asuntoja.

Olisi suotavaa, että alalle saataisiin yhteisesti sovitut yleiset tavat määritellä päällekkäin sijoittuvien kiinteistöjen rajat. Maa- ja metsätalousministeriössä on ollut valmisteilla 3D-kiinteistöjärjestelmä jo vuosia. Uusi kiinteistöjärjestelmä luo yhteisiä määritelmiä kiinteistöjen rajapinnoiksi. Lain voimaan tulon ajankohdasta on esitetty erilaisia ennusteita, arvioissa on ollut esillä myös vuosi 2016. Asuntotuotantotoimikunta toivookin, että kaupunki pyrkisi vaikuttamaan valtioon lainsäädännön kii-



rehtimiseksi, olkoonkin, että ensimmäisiä kokeiluja lain soveltamisessa tuskin on tarpeen toteuttaa kaupungin omassa tuotannossa.

#### ARA-kannan määrään liittyvät toivomusponnet

Maija Anttilan esittämässä toivomusponnessa (ponsi nro 1) edellytetään taattavan ARA-asuntokannan säilyminen 20 prosentin tasolla.

Asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä ARA-vuokrakannan osuuden säilyttämistä kestävästi 20 prosentin tasolla asuntokannasta.

Nyt ohjelmaluonnoksessa esitetty 25 prosentin ARA-asuntotuotantotavoite turvaa 20 prosentin ARA-kannan osuuden, mikäli kaupungin omistama ARA-rajoitteista vapautuva vuokrakanta pidetään jatkossakin säännellyn vuokra-asumisen piirissä. Lausuntokierroksella olevasta AM-ohjelmaluonnoksesta on poistettu edellisen ohjelman linjaus, jossa kaupungin omasta asuntokannasta todettiin, että käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuva asuntokanta säilytetään vuokra-asuntokäytössä ja Helsingin kaupungin omistuksessa.

Asuntotuotantotoimikunta huomauttaa, että jossakin tapauksissa asuntotarjonnan alueellisen monipuolistamisen vuoksi voisi olla tarpeen muuttaa olemassa olevan asuntotuotannon hallintamuotoja. Erityisesti kiinteistökantaa mahdollisesti purettaessa voitaisiin luoda alueen asukkaille erilaisia asumisvaihtoehtoja, mm. ARA-vuokra-asuntovaltaisia alueita voitaisiin täydentää asumisoikeusasuntotuotannolla.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa myös, että ARA-asuntokannan turvaamisen kannalta on keskeistä tonttien löytyminen ko. tuotantoon ja sitä voi vaikeuttaa hallintamuotojakaumille asetettu tavoite ja sen noudattaminen eri alueilla. Erityisesti vuokratalovaltaisia täydennysrakentamisa-alueita olisi luonteva täydentää muulla kuin ARA-vuokratuotannolla. Näin ollen ARA-tuotantoa tulisi vastaavasti voida toteuttaa enemmän vetoimaisille projektialueille ja muille alueille, joilla ARA-vuokra-asuntokantaa on vähän. Asuntotuotantotoimikunta esittääkin, että tontinluovutuksessa noudatettavaksi aluekohtaiseksi ARA-vuokra-asuntokannan osuudeksi otettaisiin koko kaupunkia koskevien kokonaistarkastelujen perusteella 30 prosenttia.

Tuomas Rantasen toivomusponnessa (ponsi nro 4) esitetään, että kaupunkisuunnitteluvirasto, kiinteistövirasto ja asuntotuotantotoimisto valmistelisivat yhteisesti toimintaohjelman kaupungin ARA-vuokra-asuntojen toteuttamiseksi käytännössä.

Kaupunginkanslian asumisen tiimin valmistelemassa nyt käsiteltäviä toivomusponseja koskevassa muistiossa on kiitettävällä tavalla käsitelty asuntotuotantotoimiston eri yhteyksissä esiin nostamia ARA-vuokra-



asuntojen toteuttamista turvaavia keinoja ja asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä niiden edistämistä hallintokuntien yhteistyönä.

Asuntotuotantotoimistolla ei ole aiemmin edes käytännössä ollut mahdollista saavuttaa 1500 asunnon tavoitetta ARA-vuokratuotantoa vai-  
vanneesta tonttipulasta johtuen. Viimeisen neljän vuoden aikana asun-  
totuotantotoimistolle on varattu vuosittain keskimäärin jo yli 1550 asun-  
non tontit ja mahdollisuudet päästä valtuuston päättämään tavoitteeseen ovat parantuneet huomattavasti. Merkittävä määrä viime vuosien varauksista on osoitettu kumppanuuskaavoitukseen, jossa tavoitteena on toteuttamiskelpoisuuden paraneminen ja mm. kaavamääräysten yksityiskohtaisuuden väheneminen. Varattujen tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen vaatii aikansa, edellyttää hyvää hallintokuntien välistä yhteistyötä ja pidentää tonttien rakennuttamisen läpimenoaikoja tonttien varaamisesta asuntojen sisään muuttoon. Tontinvarausten kasvu osoittaa kuitenkin, että hallintokunnat ponnistelevat yhdensuuntaisesti asuntotuotantotoimiston tavoitteiden saavuttamiseksi.

Häiriöttömän tuotannon varmistamiseksi tonttivarannon tulisi vastata noin neljän vuoden tuotantoa. Asuntotuotantotoimiston vuosille 2016 - 2020 ohjelmoitu tonttivaranto vastaa 5663 asuntoa, mikä merkitsee 1133 asunnon vuosituotantoa. Neljälle vuodelle ohjelmoituna tonttivaranto vastaisi 1415 asunnon tuotantoa. Voidaan siis todeta, että asuntotuotantotoimiston tämänhetkinen tonttivaranto vastaa lähestulkoon tavoitetta. Häiriöttömän tuotannon varmistamiseksi asuntotuotantotoimiston tulisi kuitenkin vuonna 2016 saada vähintään 1500 - 1840 asunnon tontinvaraukset, jotta tonttivaranto saataisiin vastaamaan neljän vuoden tuotantotavoitetta.

#### Aurinkopaneelisiin liittyvä toivomusponsi

Jessica Karhun toivomusponnissa (ponsi nro 6) esitetään, että kaupunki selvittäisi asukkaiden mahdollisuudet omien aurinkopaneelien ja muiden ratkaisujen liittämiseksi kaupungin sähköverkkoon.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että aurinkopaneelien toteuttamisratkaisujen selvittäminen on järkevää siten, että mahdollistetaan erilaiset joustavat ratkaisut aurinkopaneelien lisäämiseen asuntotuotannossa. Erilaisia toteutustapoja voivat olla mm. kiinteistöryhmien, kiinteistön tai yksityisten asukkaiden omistamat paneelit, jotka toteutetaan kiinteistöjen alueelle. Tuotettavan energian kuluttajia voisivat siten olla esimerkiksi kiinteistö, kiinteistön asukkaat tai kiinteistössä toimivat yritykset tai muut organisaatiot.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa kuitenkin, että Aalto-yliopisto on vastikään selvittänyt sähköverkkoon liitettävien järjestelmien kannattavuutta. FinSolar-hankkeen selvityksen mukaan omien uusiutuvan sähköener-



giantuotantolaitteiden toteuttaminen on kannattavaa vain siten, että niistä saatava energia voidaan hyödyntää kiinteistön sisällä. Aurinkosähköenergian myynti verkkoon ei ole kannattavaa vaikka siihen saisi 30 prosentin tuen, koska sähkön pörssihinta on niin alhainen. Kannattavuus edellyttää tuen lisäksi siirto- ja sähköveromaksujen välttämistä.

FinSolar-selvityksen mukaan maailmalla suosituksessa energian ostosopimusmallissa (PPA, power purchase agreement) yritys tai kunta investoi aurinkoenergiajärjestelmään ja myy tuotettua energiaa kiinteistön alueen toimijoille kuten asukkaille, yrityksille ja muille organisaatiolle. Markkinaselvityksen mukaan Suomessa on jo toistakymmentä yritystä, jotka asentavat aurinkoenergiajärjestelmiä asiakkaille energianmyyntisopimuksilla. Monet näistä yrityksistä ovat pyrkinet palvelemaan myös taloyhtiö- ja asukasmarkkinoita. Työ- ja elinkeinoministeriö ei kuitenkaan myönnä yrityksille energiatukea kohteisiin, joissa energia menee asukkaiden käyttöön. Tuen puute rajoittaa järjestelmien kannattavuutta.

FinSolar-selvityksen mukaan potentiaalisimpia aurinkolämpöjärjestelmien hyödyntämiskohteita olisivat alue-, kiinteistöryhmä tai kiinteistökohtaiset hybridilämpöjärjestelmät. Tyypillisesti tällaiset järjestelmien koot ovat 3 kW - 1000 kW:n (6000 eur - 1 M€) välissä.

#### Yksinasuvien tarvetta koskeva toivomusponsi

Petra Malinin esittämässä toivomusponnissa (ponsi nro 2) esitetään että ARA-tuotannossa otettaisiin huomioon erityisesti yksinasuvien tarve kohtuuhintaiselle asumiselle.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että ARA-vuokratuotantoon ei sovelleta huoneistotyyppikohtaista ohjausta. Kohteiden tilaohjelmat laaditaan monipuolisina kuitenkin alueen erityispiirteet huomioon ottaen. Viime aikoina tuotannon keskipinta-alat ovat laskeneet alittaen 60 neliötä. Vuosina 2012 - 2014 valmistuneiden vuokra-asuntokohteiden keskipinta-alat olivat yli 65 neliötä, joten jatkossa jo toteutuksessa olevat vuokra-asuntokohteet toteutuvat aiempaa pienasuntovaltaisempina. Vuokratasoltaan ARA-vuokra-asunnot ovat Helsingin edullisimpia.

#### Maija Anttilan toivomusponsi ikääntyneiden asumisen kehittämisestä

Maija Anttilan, Tuomas Rantasen ja Sirpa Asko-Seljavaaran toivomusponnet (ponnet nro 9) ikääntyneiden asumisen kehittämisestä sisältävät esitykset varata AM-ohjelman valmistelussa erityisryhmien asumistarpeisiin hoiva- ja erilaisten palvelutalojen rakentamismahdollisuudet ja laatia selvitys ikääntyneiden kotona asumisen tukemisesta yhteisöasumiseen perustuvien ARA-vuokratalojen siten, että kodinhoidon palveluja voitaisiin hoitaa keskitetympin ja samalla laadukkaammin.



Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että ikäihmisten asumisen keskittämistä ei voitane pitää pääsääntönä.

ARA-vuokra-asunnoissa on varallisuusrajat, mikä rajaa asuntojen kohdistamista. Vuokra-asuntotuotantoa toteutetaan pääsääntöisesti monipuolisina asumiskokonaisuuksina. Asuntotuotantotoimisto voi kuitenkin yhteistyössä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja asunto-osaston kanssa toteuttaa yksittäisiä kohteita tarkoituksenmukaisesti kohdennettuina toisinkin, Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja ARA-lainsäädännön määrittämien kriteereiden puitteissa.

Asumisoikeustuotannossa ei ikäihmisiin sovelleta varallisuusrajoja. Asuntotuotantotoimisto onkin toteuttanut hyvien ikäihmisille suunnattujen palveluiden ääreen Kontulaan ikäihmisille asumisoikeuskohteen Iltarusko. Kohde valmistui vuonna 2012. Kohteen ikärajoina sovellettiin 55-vuoden ikärajaa. Kohteeseen muuttaneiden henkilöiden keski-ikä oli yli 75-vuotta. Toinen asuntotuotantotoimiston ikäihmisille kohdennettu asumisoikeuskohde valmistui kesällä 2015. Kohteeseen muuttaneiden henkilöiden keski-ikä oli 64 vuotta. Rakenteilla on myös Tapulikaupunkiin sijoittuva asumisoikeuskohde Postipuisto. Kohteen on määrä valmistua vuonna 2017. Kohteesta asumisoikeuden hankkineiden keski-ikä on 66 vuotta.

#### Korkotukilainojen asetusmuutos 7.1.2016 ja uusi lyhyt korkotukimalli

Valtioneuvosto muutti 7.1.2016 asetusta vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta. Korkotukilainan pituus säilytettiin asetuksessa ennallaan. Muutoksella tarkennetaan, mitä tarkoitetaan kohtuullisella varautumisella tuleviin korjauksiin. Sillä myös yhtenäistään vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymisperusteita ja poistetaan eroja eri vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen omistamien asuntojen vuokra- ja käyttövastiketasoissa.

Jos kyseessä on alle 20 vuotta vanha vuokra- tai asumisoikeustalo, vuokrissa tai käyttövastikkeissa perittävä varautuminen saa olla enintään yksi euro asuinneliötä kohti kuukaudessa. Vanhemmissa taloissa enimmäismäärä on kaksi euroa. Lisäksi omakustannusvuokrissa perittävän, omistajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron määrä alennetaan asetusmuutoksella nykyisestä kahdeksasta prosentista neljään.

Muutoksella muutetaan myös korkotukilainojen lainanlyhennyksiä nykyistä etupainotteisemmiksi. Lainan lyhentäminen nopeammin lainaajan alussa pienentää sekä omistajan että valtion riskejä. Omistajalle omarahoituskoron laskeminen on selkeä heikennys.

Hallitusohjelman mukaisesti valtion tukemaan vuokratuotantoon ollaan palauttamassa tulorajat.



Hallitusohjelman asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti valtioneuvosto valmistele uutta lyhyen korkotuen (10 vuotta) mallia. Marraskuussa julkistetun luonnoksen mukaan lainoitusehdot asemoivat tukimuodon pitkän korkotukimallin ja vapaarahoitteisten rahalainoitusmallien väliin. Tukimuodolle olisi mahdollista hakea jatkoaikaa aina 30 vuoteen asti.

Esityksessä uuden korkotukimallin omavastuukoroksi kaavallaan 2,5 prosenttia. Asukasvalintakriteerit ja käyttötarkoituksrajoitukset esitetään olevan voimassa tuen ajan. Asukasvalintakriteereissä esitetään myös tulorajoja: niitä esitetään asetettavan korkeammalle tasolle kuin pitkän korkotukimallin tuotannossa. Näin ollen uusi 10 vuoden korkotukimalli kohdentuisi pieni- ja keskituloisiin ja siis myös ylempiin tulodesiilleihin kuin pitkän korkotuen tuotanto.

Niin sanotun uuden lyhyen korkotukimallin taustaksi on laadittu selvitys, joka valottaa ARA-tukimuodon historiaa ja tarkoitusta sekä nykytilanteen tiettyä ongelmallisuutta. Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että esitetyn uuden lyhyen korkotukimallin luonnostellut ehdot herättävät kysymyksiä sekä huolen pitkän korkotuen tuotannon osalta. Esitetystä 10-vuotisesta korkotukimallissa valtion tukiehdot ovat paremmat kuin pitkän korkotuen ehdot erityisesti nyt, kun vuodenvaihteessa pitkän korkotuetun tuotannosta poistuivat käynnistämisavustukset ja omavastuukororaja palautui yhdestä prosentista 3,4 prosenttiin. Lisäksi lyhyen korkotuetun asukasvalintakriteereistä kaavillaan vapaampia kuin mitä pitkän korkotuen tuotannossa tulee noudattaa. Tässä on selkeä ristiriita. Raportissa väitetään pitkän korkotuen mallissa olevan suurempi valtion tuki, käytännössä matalan korkotason vallitessa pitkän korkotuen mallissa ainoa valtion tukimuoto on lainalle saatava täytetäkaus. Tätä tukea vasten tuotantomuotoa rasittavat raskaat suunnittelunohjaus- ja rahoitusmenettelyt, asukasvalintakriteerit ja käyttö- ja luovutusrajoitukset. Lisäksi pitkän korkotuen asuntoihin suunnitellaan tulorajoja ja vuokrasopimusten määräaikaaisuutta.

10.02.2016 Pöydälle

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32300  
sisko.marjamaa(a)hel.fi  
Ifa Kytösaho, kehittämispäällikkö, puhelin: 310 32293  
ifa.kytosaho(a)hel.fi

Sosiaali- ja terveyslautakunta 01.03.2016 § 48





HEL 2015-013121 T 10 01 00

## Lausunto

Sosiaali- ja terveyslautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan esittelijän ehdotuksesta poikkeavan yksimielisesti hyväksytyjen vastaehdotusten mukaisesti muutetun lausunnon asumisen ja maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) luonnoksesta ja siihen liittyvistä toivomusponseista:

"Tavoite 8: Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Sosiaali- ja terveystyöpalvelujen näkökulmasta erityisesti kohtuuhintaisten pienten asuntojen puute hankaloittaa erityisasumisen piirissä olevien mielenterveyskuntoutujien ja lastensuojelun piirissä olevien nuorten siirtymistä normaaliasumiseen silloin, kun vahvemman tuen tarve lakkaa. Myös suurin osa asunnottomista on yksinäisiä henkilöitä, joille riittää pieni asunto.

Nuoret ovat valmiita tinkimään mm. asuntojen pinta-alasta. Kaupungin tulisi toteuttaa esimerkiksi kokeiluhankkeiden avulla muunneltavia asuntoja, jotka ensin ovat pieniä asuntoja, mutta jotka voidaan tarvittaessa muuttaa perhe- tai yhteisöasunnoiksi. Tällöin vuokratkin vastaisivat paremmin nuorten maksukykyä.

Tavoite 9: Asuinalueiden elinvoimaisuus

Tavoitteen tärkeys korostuu niiden asukkaiden kohdalla, jotka syystä tai toisesta viettävät suurimman osan ajastaan kodissa ja sen läheisyydessä.

Elinvoimaisuuden perusta ovat asuntoalueiden riittävät lähipalvelut, kuten päivittäistavarakaupat. Lisäksi erilaisilla kokoontumistiloilla voidaan tukea yhteisöllisyyttä yksinasuvien, nuorten, perheiden, iäkkäiden ja maahanmuuttajien kesken. Toiminnassa voivat olla mukana asukasryhdykset, koulut, seurakunnat, sosiaali- ja terveystoimi ja yksityiset kuntalaiset.

Autottomien ja vähäautopaikkaisten asuntokohteiden toteuttamista tulee lisätä hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen.

Tavoite 10: Asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittäminen

Kotona asuvan iäkkään ja vammaisen kannalta esteettömyys ja turvallisuus ovat erityisen tärkeitä.

Kaupungin esteettömyyslinjaukset on jaettu viiteen painopistealueeseen: kaavoitus ja liikennesuunnittelu, rakennukset, yleiset alueet, asui-



n ympäristö ja palvelut. Linjaukset koskevat kaikkia virastoja, joten ne tulee ottaa huomioon myös asuntojen ja asuinalueiden suunnittelussa ja toteutuksessa ja niihin liittyvässä kehitystyössä.

Alueellisten esteettömyyssuunnitelmien toteuttaminen on tärkeää, sillä ne on laadittu yli 65 -vuotiaiden asukkaiden osuuden perusteella. Alue-suunnitelmissa tarkastellaan esteettömät reitit, alueet ja puistot esteettömine penkkeineen. Katualueiden kehittämiseen kuuluu muun muassa jalankulun ja pyöräilyn parempi erottelu ja eri käyttäjäryhmien tarpeiden huomiointi. Erityistä huomiota vaativat pyörätuolin ja rollaattorin käyttäjät sekä näkövammaiset.

Keväällä 2014 Helsingissä tehdyn alueellisen riskianalyysin mukaan ikääntyneiden paloturvallisuusriskit ovat kasvamassa. Pelastuslaitoksen tavoitteena on parantaa asumisen turvallisuutta sekä ennaltaehkäistä palo- ja onnettomuusriskejä. Riskien vähentämiseksi luodaan turvallisen asumisen toimintamalleja. Asuntorakentamisessa turvallisuuden huomioon ottaminen on tärkeää.

#### Tavoite 12: Asukasrakenteen monipuolisuus

On oleellista mahdollistaa iäkkäiden asukkaiden erilaiset asumisratkaisut, joista asukkaat itse voivat valita. Kaupunki tukee monimuotoista iäkkäiden asumista mm. luovuttamalla tontteja sekä ikäihmisten oma-toimiseen ryhmärakennuttamiseen että muihin ikäihmisille suunnattuihin asuntohankkeisiin. Ikääntyvät kaupunkilaiset eivät ole erityisryhmä. Iäkkäille on tärkeää, että kaupunki tarjoaa kohtuuvuokraisia, pieniä asuntoja.

Laitosmainen asuminen puretaan ja painopiste siirretään kohti kotona ja kodinomaisessa ympäristössä asumista erikseen tuotettavien palveluiden avulla. Asuminen tullaan pääasiallisesti järjestämään pieninä yksiköinä tai erillisinä asuntoina tavallisissa asuintaloissa. Asuntojen ja lähiympäristöjen suunnittelun ja toteutuksen tulee tukea asukkaiden mahdollisuutta kotona asumiseen, omatoimiseen liikkumiseen ja normaalipalvelujen käyttöön.

Nuorten asunnottomuutta voidaan ennaltaehkäistä, kun kiinnitetään erityistä huomiota lastensuojelun asiakkaana olleiden sekä todellisessa asunnottomuusuhassa olevien nuorten asunnon saamiseen. Lastensuojelulain 35 §:n mukaan silloin, kun lastensuojelun tarve oleelliselta osin johtuu puutteellisista asumisoloihin tai asunnon puuttumisesta tai kun mainitut seikat ovat oleellisena esteenä lapsen ja perheen kuntoutumiselle, kunnan on viivytyksettä korjattava asumisoloihin liittyvät puutteet tai järjestettävä tarpeen mukainen asunto. Tällaisia perheitä koskevia lausuntoja tehdään virastossa vuosittain 50 - 70.



On tärkeää, että pitkäaikaisasunnottomat pääsevät tavallisille asunto-markkinoille ja erillisiä hankkeita ja tukiasuntoja tarjotaan vain sellaisille, jotka eivät selviä asumisesta ilman tukea.

Ympäristöministeriön valmisteleva uusi AUNE -ohjelma on kansallisen asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn keskittyvä toimenpideohjelma. Asunnottomuuden vähentämiseen ja ehkäisemiseen tähtäävää työtä tehdään aktiivisesti viraston asumis- ja velkaneuvonnan avulla. Asumisneuvonnan roolia on mahdollista vahvistaa ja vakiinnuttaa AUNE -ohjelman mukaisesti. Tällöin se uuden sosiaalihuoltolain hengessä jalkautetaan osaksi sosiaalisen kuntoutuksen ja ennaltaehkäisevän sosiaaliryöhyön prosesseja.

Viraston asumisneuvonta vahvistaa ja kehittää maahanmuuttajien koututukseen liittyviä palveluja Asumiskummi -pilotin muodossa tilanteissa, joissa uhkaa asunnottomuus. Yhteistyötä tehdään Helsingin kaupungin asuntojen (Heka), muiden vuokranantajien sekä kolmannen sektorin kanssa. Varaudutaan siihen, että Helsinkiin ja muualle pääkaupunkiseudulle hakeutuu lähivuosina huomattava määrä uusia maahanmuuttajaryhmiä.

Valtakunnallisen kehitysvammaisten asumisohjelman (KEHAS) tavoitteena on, että Suomessa ei enää vuonna 2020 asu laitoksissa yhtään kehitysvammaista. He asuvat ryhmäkodeissa, asuntoryhmissä ja erillisissä asunnoissa ja saavat tarvitsemansa tuen. Viraston hankeohjelmaan sisältyy kehitysvammaisten asuntoryhmähankkeita, joille ei ole löytynyt sijaintia. Näiden asuntoryhmien on tarkoitus sijoittua normaaleihin asuinrakennuksiin. On tärkeää, että näille hankkeille yhteistyössä kaupungin eri viranomaisten kanssa löytyvät sopivat rakennushankkeet, jotta Helsinki täyttää valtakunnallisen tavoitteen. Näiden hankkeiden rahoitukseen saadaan Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) erityisasumisen investointiavustusta. Asuntoryhmät sopivat hyvin täydennysrakentamisalueille, joissa on jo palvelut, ja alueille, joissa vuokrataso on kohtuullinen.

On tärkeää, että vähemmän tukea tarvitsevien vammaisten asumista tuetaan niin, että Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vapautuvien esteettömien vuokra-asuntojen jaossa huomioidaan liikunta- ja toimintarajoitteiset sekä pysyvästi vammaiset.

Virasto tukee ikääntyvien kaupunkilaisten kotona asumista. Tavoitteena on, että kotona asuvien osuus ikääntyneistä nousee ja ympärivuorokautisessa hoidossa (tehostettu palveluasuminen ja laitoshoido yhteensä) asuvien osuus pienenee.



Ikääntyneiden palveluja uudistetaan monipuolisen palvelukeskuksen toimintamalliin perustuen yhteistyössä muiden virastojen, järjestöjen ja vapaaehtoisten kanssa.

Monipuolinen palvelukeskus tarjoaa palveluja ja toimintamahdollisuuksia kotona asuville ikääntyneille ja työttömille. Kotona asumista tukevia avopalveluja ovat palvelukeskustoiminta, omaishoidon toimintakeskus ja päivätoiminta. Ympäri vuorokautisia palveluja ovat lyhytaikaishoito, arviointijaksot, ryhmäasuminen sekä palveluasuminen. Keskukset voivat antaa neuvontaa ja tietoa asumisen vaihtoehtoista. Keskuksista on myös mahdollista jalkautua lähialueille, jolloin toimintaa voidaan järjestää kerhotoiloissa tms.

Monipuolisia palvelukeskuksia on toiminnassa yhteensä kymmenen. Verkostoa laajennetaan kahdella uudella kohteella, jotka sijoittuvat Vuosaareen ja Kannelmäki-Malminkartano -alueelle.

Monipuolisten palvelukeskusten läheisyydessä tulisi tarjota erimuotoista ikäihmisille soveltuvaa esteetöntä asumista täydennysrakentamisen, peruskorjausten ja kaupungin hissiprojektin yms. avulla. Tontinluovutusehtoihin olisi hyvä joillakin alueilla sisällyttää ehto, jonka mukaan osan asukkaista edellytetään olevan iäkkäitä. Samalla tulee kuitenkin taata monipuolinen asukasrakenne.

Uusia palveluasumishankkeita ei tarvita paljon, koska tavoitteena on iäkkäiden kotona asuminen. Palveluasumisessa tarve kohdistuu ensisijassa ryhmäkotimuotoiseen palveluasumiseen, sillä valtaosa asukkaista on muistisairaita, joille on suunnitteilla muistikylä (-kyliä). Viraston hankkeissa iäkkäiden laitosasumista muutetaan ryhmäkotimuotoiseksi palveluasumiseksi, joitakin monipuolisia palvelukeskuksia korvataan uudishankkeilla ja erillisiä palveluasuntoja muutetaan ryhmäkodeiksi.

Lähitulevaisuudessa eniten tuetun asumisen tarpeita on ympäristöministeriön selvityksen mukaan ikääntyneillä asukkailla, kehitysvammaisilla ja mielenterveyskuntoutujilla. Eliniän piteneminen sekä vanhimpien ikäluokkiin kuuluvien asukkaiden määrän kasvu vaikuttavat selvästi ikääntyneiden asumisen tukipalvelujen kysyntään. Myös mielenterveysongelmaisten ja asumisessaan tukea tarvitsevien asukkaiden määrän arvioidaan tulevaisuudessa kasvavan. Palvelujen tarpeessa arvioidaan tulevaisuudessa olevan entistä moniongelmaisempia ja entistä enemmän nuoria mielenterveyskuntoutujia.

Lautakunta haluaa korostaa mielenterveyskuntoutujien ja nuorten asumisen, hoidon, syrjäytymisen ja sairauden ennaltaehkäisyn näkökulmasta. Asumisen järjestymisellä on suurta merkitystä myös sote-budjetin määrärahojen kohdentumisissa.



Siksi on tärkeää, että kaupungissa vuosittain kootaan ja priorisoidaan asuntotarpeet kunkin erityisryhmän osalta. Samassa yhteydessä on hyvä myös selvittää, miten erityisryhmien integroituminen muun asumisen joukkoon käytännössä sujuu ja tarpeen vaatiessa kehittää toimintatapoja ongelmien ehkäisemiseksi.

Lautakunta esittää, että AM ohjelman täytäntöön panossa selvitetään, miten Helsinki on toteuttanut Ympäristöministeriön laatimaa ohjetta kunnille "Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma", väliraportti 2015. Selvityksessä pitää kiinnittää erityistä huomiota helsinkiläisten ikääntyvien monipuolisiin asumisen - ja asuntojen korjaustarpeisiin. Selvitystyön tulokset pitää ottaa huomioon AM ohjelman täytäntöönpanossa.

#### Toivomusponnet

Sosiaali- ja terveystointa koskevat toivomusponnet kohdistuvat lukuun 9. eli ikääntyvien asumisen kehittäminen, josta virasto nostaa esiin seuraavat keskeiset asiat:

- Sosiaali- ja terveysviraston tavoitteena on kotona asumisen tukeminen. Tavoitteena on, että kotona asuvien osuus ikääntyneistä nousee ja ympärivuorokautisessa hoidossa (tehostettu palveluasuminen ja laitoshoido yhteensä) asuvien osuus pienenee.
- Kotona asumista tukee asunnon ja alueen esteettömyys ja turvallisuus sekä riittävät kaupalliset palvelut, joista tulee huolehtia.
- Yhteisöllinen asuminen merkitsee eri henkilöille erilaisia asioita. Sen vuoksi kaupunki on halunnut mahdollistaa monenlaiset yhteisöllisyyden muodot mm. hyödyntämällä olemassa olevia kokoontumistiloja yhteisöllisiin kokoontumisiin alueilla (esim. Naapuruuspiirit).
- Ikääntyneiden palveluja uudistetaan monipuolisen palvelukeskuksen toimintamalliin perustuen yhteistyössä muiden virastojen, järjestöjen ja vapaaehtoisten kanssa.
- Monipuolisten palvelukeskusten läheisyydessä tulisi tarjota erilaisia esteettömiä ikäihmisille soveltuvia asuntoja täydennysrakentamisen, peruskorjausten ja kaupungin hissiprojektin yms. avulla.
- Kaupungin omia uusia palveluasumishankkeita tarvitaan vain muutamia, sillä tavoitteena on kotona asumisen mahdollistaminen valtaosalle iäkkäistä. Palveluasuntoja on suunnitteilla Kontulaan, Vuosaareen ja Kannelmäki -Malminkartano -alueelle. Tämän lisäksi olemassa olevia kiinteistöjä muutetaan laitoksista palveluasumiseksi ja erillisiä palveluasuntoja muutetaan ryhmäkodeiksi, koska valtaosa palveluasumista tarvitsevista on muistisairaita."

#### Käsittely

01.03.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen



Sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyi jäljempänä mainitut vastaehdotukset 1 - 4 yksimielisesti ilman äänestystä.

1. Vastaehdotus:

Hannu Tuominen: Esitän, että lausunnon sivulle 3, neljännen kappaleen loppuun lisätään, että:

"Varaudutaan siihen, että Helsinkiin ja muualle pääkaupunkiseudulle hakeutuu lähivuosina huomattava määrä uusia maahanmuuttajaryhmiä."

Kannattaja: Gunvor Brettschneider

2. Vastaehdotus:

Maija Anttila: Lisäys päätösehdotukseen: Lautakunta esittää, että AM ohjelman täytäntöön panossa selvitetään, miten Helsinki on toteuttanut Ympäristöministeriön laatimaa ohjetta kunnille "Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma", väliraportti 2015. Selvityksessä pitää kiinnittää erityistä huomiota helsinkiläisten ikääntyvien monipuolisiin asumisen - ja asuntojen korjaustarpeisiin. Selvitystyön tulokset pitää ottaa huomioon AM ohjelman täytäntöönpanossa.

Kannattaja: Seija Muurinen

3. Vastaehdotus:

Seija Muurinen: Lausunnon sivulle 2, viidennen kappaleen loppuun lisätään, että "lakkaille on tärkeää, että kaupunki tarjoaa kohtuuvuokraisia, pieniä asuntoja", ja sivulle 4, viidenteen kappaleeseen lisätään teksti "sillä valtaosa asukkaista on muistisairaita, joille on suunnitteilla muistikylä (-kylä)".

Kannattaja: Gunvor Brettschneider

4. Vastaehdotus:

Maija Anttila: Lisäys päätösehdotukseen: Lautakunta haluaa korostaa mielenterveyskuntoutujien ja nuorten asumisen, hoidon, syrjäytymisen ja sairauden ennaltaehkäisyn näkökulmasta. Asumisen järjestymisellä on suurta merkitystä myös sote-budjetin määrärahojen kohdentumisissa.

Kannattaja: Gunvor Brettschneider

Esittelijä

vs. virastopäällikkö  
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256  
pirjo.sipilainen(a)hel.fi



Pirkko Suppanen, projektisuunnittelija, puhelin: 310 43895  
pirkko.suppanen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 16.02.2016 § 76

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Yleissuunnittelu, asemakaavoitus ja asemakaavavaranto

Helsinki on sitoutunut 5 500 asunnon vuotuisen kasvutavoitteeseen. Asuntotuotannon kasvu lisää myös infra- ja esirakentamisen rahoitustarvetta. Rakennusvirasto osallistuu aktiivisesti maankäytön suunnittelun ja kaavoitusyhteistyöhön ja huolehtii infra- ja esirakentamisten toimista kaupunginkanslian koordinoitessa kaupungin omaa asuntotuotantoa, sekä uudis- että täydennysrakentamista. Yhteistyö kaupunginkanslian, kaupunkisuunnitteluviraston, asuntotuotantotoimiston, rakennusvalvontaviraston ja muiden virastojen kanssa on tiivistä.

Vuonna 2016 kaupunginvaltuusto päättää uudesta yleiskaavasta, jossa varaudutaan muun muassa riittävän kaavavarannon ylläpitämiseen sekä vuosittaisen ohjelman mukaisen asemakaavatavoitteen toteutumiseen.

Helsingin kaupunginhallituksen hyväksymässä Helsinki kaikille esteettömyyslinjauksessa edellytetään, että esteettömyys liitetään yhdeksi seurattavaksi mittariksi Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaan. Linjauksessa edellytetään lisäksi, että esteettömyystavoite sisällytetään rakennusten tontin vuokraus- ja luovutusehtoihin. Esteettömyyden toteutumisedellytyksistä tulee huolehtia myös kaavoituksessa sekä alue-, liikenne- ja rakennussuunnittelussa sekä kohteiden toteuttamisvaiheessa.

Asuinalueiden elinvoimaisuus

Rakennusvirasto edistää kaupunginosien kehittymistä houkuttelevina asuinalueina huolehtimalla alueiden katu- ja viheralueiden hyvien ominaispiirteiden säilymisestä ja niiden vahvistumisesta julkisen tilan suunnittelussa ja rakentamisessa.

Helsingissä on käynnissä mittava täydennys- ja uudisrakentamisen vaihe. Tämän rakentamisbuumi ja asukasmäärän kasvu luovat uusia paineita myös yleisten alueiden, erityisesti viher- ja virkistysalueiden, hoidolle ja ylläpidolle. Virkistysalueita tulee olla jatkossakin riittävästi, nii-



den tulee olla saavutettavissa ja niiden kulutuskestävyys tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa. Viheralueiden käyttäjämäärien kasvuun tulee varautua myös siten, että ulkoilureitit saadaan päivitettyä samassa tahdissa väestönkasvun kanssa, jotta arempien metsäalueiden hallitsematonta kulutusta saadaan vähennettyä. Käytettävissä ratkaisuihin ja materiaaleissa noudatetaan kestävän kehityksen periaatteita suosimalla sekä pitkäikäisiä että huollettavia materiaaleja ja ratkaisuita.

Mikäli yleiskaavaehdotuksen mukaiseen rakentamiseen päädytään, tärkeille luonto- ja viheralueille laajeneva rakentaminen tulee sijoittaa toteutusjärjestyksessä suunnittelukauden lopulle ja painottaa alkuvaiheessa varsinaista jo rakennettujen alueiden täydennysrakentamista. Tällöin alueet säilyvät virkistyskäytössä mahdollisimman pitkään ja virkistyskäyttöä on mahdollista kehittää.

Rakennusvirasto huolehtii määrärahojensa puitteissa myös olemassa olevan kaupunkirakenteen ja asuinalueiden julkisen tilan kunnosta, rakenteiden ylläpidosta ja toimivuudesta ottaen huomioon myös erityistarpeiset asukkaat. Rakennusvirasto kerää aktiivisesti asukkaiden toiveita ja tarpeita yleisistä alueista. Yleisiä alueita kehitetään jatkuvasti vuoro-vaikutuksessa asukkaiden ja järjestöjen kanssa.

## Käsittely

16.02.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Pörrö Sahlberg: Lisätään lausuntoehdotuksen kappaleen (4) lauseen loppuun sekä kohteiden toteuttamisvaiheessa.

Lisätään kappaleen (6) toiseksi viimeiseksi lauseeksi Viheralueiden käyttäjämäärien kasvuun tulee varautua myös siten, että ulkoilureitit saadaan päivitettyä samassa tahdissa väestönkasvun kanssa, jotta arempien metsäalueiden hallitsematonta kulutusta saadaan vähennettyä.

Lisätään kappaleen (6) jälkeen uusi kappale: Mikäli yleiskaavaehdotuksen mukaiseen rakentamiseen päädytään, tärkeille luonto- ja viheralueille laajeneva rakentaminen tulee sijoittaa toteutusjärjestyksessä suunnittelukauden lopulle ja painottaa alkuvaiheessa varsinaista jo rakennettujen alueiden täydennysrakentamista. Tällöin alueet säilyvät virkistyskäytössä mahdollisimman pitkään ja virkistyskäyttöä on mahdollista kehittää.

Kannattaja: Antti Möller





1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään kappaleen (4) lauseen loppuun

sekä kohteiden toteuttamisvaiheessa. Lisätään kappaleen (6) toiseksi viimeiseksi lauseeksi Viheralueiden käyttäjämäärien kasvuun tulee varautua myös siten, että ulkoilureitit saadaan päivitettyä samassa tahdissa väestönkasvun kanssa, jotta arempien metsäalueiden hallitsematon kulutusta saadaan vähennettyä. Lisätään kappaleen (6) jälkeen uusi kappale:

Mikäli yleiskaavaehdotuksen mukaiseen rakentamiseen päädytään, tärkeille luonto- ja viheralueille laajeneva rakentaminen tulee sijoittaa toteutusjärjestyksessä suunnittelukauden lopulle ja painottaa alkuvaiheessa varsinaista jo rakennettujen alueiden täydennysrakentamista. Tällöin alueet säilyvät virkistyskäytössä mahdollisimman pitkään ja virkistyskäyttöä on mahdollista kehittää.

Jaa-äännet: 4

Matti Kopra, Terhi Koulumies, Dennis Pasterstein, Mariam Rguibi

Ei-äännet: 5

Antti Möller, Henrik Nyholm, Eija Paananen, Pörrö Sahlberg, Tuomo Valokainen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

09.02.2016 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Pia Rantanen, suunnitteluvastaava, puhelin: 310 38812  
pia.rantanen(a)hel.fi

Teknisen palvelun lautakunta 11.02.2016 § 25

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto



Teknisen palvelun lautakunta antoi Kotikaupunkina Helsinki 2016 – asumisen ja maankäytön toteutusohjelman luonnoksesta seuraavan lausunnon:

#### AM-ohjelman valmistelu

Kotikaupunkina Helsinki 2016 - asumisen ja maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelman) luonnos on päivitetty versio kaupunginvaltuuston syyskuussa 2012 hyväksymästä Kotikaupunkina Helsinki 2012 ohjelmasta, jonka tavoitteita on muutettu tarpeellisilta osin. Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelmaluonnoksen pohjalta laadittava ehdotus uudeksi asumisen ja maankäytön toteutusohjelmaksi tuodaan kaupunginvaltuuston käsittelyyn kevätkaudella 2016.

Ohjelman valmistelua ovat linjanneet monet eri tekijät. Vuonna 2013 työskenteli muun muassa neljä kaupunginkanslian vetämää työryhmää: asuntotuotannon sujuvoittamistyöryhmä, erityisryhmien asumisen selvitystyöryhmä, kriisimajoitustyöryhmä ja asunnottomuustyöryhmä. Työryhmien työn ja selvitysten tuloksia on sovellettu käytäntöön kulu-neella ohjelmakaudella ja hyödynnetty Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelmaluonnoksen valmistelussa.

Voimassa olevan ohjelman tavoitteiden toteutumista on seurattu vuosittain. Kaupunginvaltuusto on saanut tiedoksi seurantaraportit vuosilta 2013, 2014 ja 2015. Vuoden 2015 seurantaraportissa arvioitiin koko ohjelmakauden tavoitteiden toteutumista. Seurantaraportit ovat olleet keskeinen tausta-aineisto Kotikaupunkina Helsinki 2016 ohjelmaluonnoksen valmistelussa. Vuoden 2015 seurantaraportin käsittelyn yhteydessä hyväksyttiin lisäksi 11 toivomuspontta, joiden teemoja on sisällytetty uuteen Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelmaan. Toivomusponttien vastausluonnokset ovat ohjelmaluonnoksen liitteenä.

#### Maankäyttö ja asuinalueet

Helsingin tavoitteena on saada vuosittain vähintään 5500 uutta asuntoa joko uudistuotantona tai käyttötarkoituksen muutoksina. Tämä tarkoittaa vuosittaista noin 360 000 kerrosneliömetrin rakennusoikeutta. Tavoite on haastava ja sen toteutuminen edellyttää kaavoitusprosessilta erityistä sujuvuutta. Kaavoituksen käytännöt ovatkin hyvin kehittyneet tätä tavoitetta vastaaviksi. Kaupungin eri hallintokuntien asiantuntijoiden mukaanotto kaavoproessiin heti sen alkuvaiheista lähtien mahdollistavat sen toteutumisen mahdollisimman hyvin.

Tiivistyvä kaupunkirakenne mahdollistaa myös liikennejärjestelmien kehittämisen vähäpäästöisempään ja energiaystävällisempään suuntaan. Asuinalueiden sekä palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuus joukko-



liikenteellä, kävellen ja pyöräillen ovat uusien täydennysrakennettavien asuinalueiden merkittävä vetovoimatekijä.

Myös viheralueiden merkitys tulee jatkossa korostumaan kaupunkirakenteen entisestään tiivistyessä. Rakentamispalvelulla on merkittävä rooli näiden alueiden rakentamisessa, kunnossapidossa ja hoidossa. Kaupunginhallituksen hyväksymän Helsinki kaikille esteettömyyslinjauksen toteutuminen yleisten alueiden osalta vaatii erityistä lisäpanostusta ja resursseja niiden hoitoon ja varsinkin talvikunnossapitoon.

#### Asuinalueiden elinvoimaisuus

Rakennusvirasto edistää tilaajana kaupunginosien kehittymistä houkuttelevina asuinalueina huolehtimalla alueiden katu- ja viheralueiden hyvien ominaispiirteiden säilymisestä ja niiden vahvistumisesta julkisen tilan suunnittelussa ja rakentamisessa. Rakentamispalvelu puolestaan tuottaa näiden piirteiden rakentamiseen ja ylläpitämiseen tarvittavia teknisiä palveluita. Tiivis yhteistyö tilaaja- ja tuottajaviraston kesken mahdollistavat parhaan mahdollisen lopputuloksen kaupunkirakenteen ja asuinalueiden julkisen tilan kunnossa, rakenteiden ylläpidossa ja niiden toimivuudessa.

Myöhemmin vuonna 2016 kaupungin valtuuston päätettäväksi tulevassa yleiskaavaehdotuksessa korostetaan Helsingin toimivia ja viihtyisiä virkistys- ja viheralueita. Asukastiheyden ja asukkaiden kokonaismäärän kasvaessa lisääntyy myös viheralueiden käyttö, mikä puolestaan kuluttaa niitä aiempaa enemmän ja aiheuttaa todennäköisesti huomattavasti suurempaa roskaantumista ja fyysisten rakenteiden rikkoontumista. Tähän tulee varautua suunnittelemalla ja rakentamalla uudet virkistys- ja viheralueet kestävästi entistä paremmin kasvavaa käyttöä ja kulumista. Samalla tulee varata näiden alueiden hoitoon ja kunnossapitoon riittävät taloudelliset ja toiminnalliset resurssit.

#### Tekniset huoltoalueet ja tukikohdat

Kotikaupunkina Helsinki 2016 - asumisen ja maankäytön toteutusohjelmassa esitetyn tiivistyvän kaupunkirakenteen ja kasvavan asukasmäärän yhdyskuntateknisten huoltotoimintojen rooli tulee olemaan tulevaisuudessa yhä tärkeämpi. Teknisen palvelun lautakunta kiinnittää huomiota, ettei huoltoalueiden riittävydestä nyt tai tulevaisuudessa ollut tehty erillistä selvitystä yleiskaavaesitystä valmistellessa. Tämän kaltainen selvitys olisi elintärkeää tehdä ennen yleiskaavan toteuttamista, jotta kaupungista saadaan tulevaisuudessa yleiskaavaluonnoksessa tavoiteltu turvallinen, toimiva ja viihtyisä. Teknisen palvelun lautakunta on antanut lausunnon yleiskaavaluonnoksesta 5.3.2015 (HEL 2012–012586 T 10 03 02 00), jossa käsitellään laajemmin teknisten huolto-



lueiden ja tukikohtien merkitystä kaupunkirakenteen tehokkaalle ja taloudelliselle rakentamiselle, ylläpidolle ja hoidolle.

#### Esitetyt toivomusponnet

AM-ohjelman vuoden 2015 seurantaraportin käsittelyn yhteydessä jätettiin siihen yhteensä yhdeksän erillistä toivomusponntta. Teknisen palvelun lautakunta toteaa, että jätetyt ponnet ja niissä esitetyt tavoitteet eivät liity Staran toimialaan.

Teknisen palvelun lautakunta päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

#### Esittelijä

vs. toimitusjohtaja  
Hannu Halkola

#### Lisätiedot

Jyrki Määttänen, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 38569  
jyrki.maattanen(a)hel.fi

#### Ympäristölautakunta 02.02.2016 § 50

HEL 2015-013121 T 10 01 00

#### Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

#### Maankäyttö ja asuinalueet

Asumisen ja maankäytön toteutusohjelmaluonnoksen mukaan Helsingin maankäytön periaatteena on tiivis joukkoliikenteeseen tukeutuva yhdyskuntarakenne. Kaupunkirakenteen tiivistäminen täydennysrakentamisella sekä uusien alueiden rakentaminen joukkoliikenteellä, erityisesti raideliikenteellä saavutettaviksi on mm. valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä kaupungin strategiaohjelman ja ilmastotavoitteiden mukaista.

Tiivistyvä kaupunkirakenne mahdollistaa myös liikennejärjestelmän kehittämisen vähäpäästöisempään suuntaan. Asuinalueiden sekä palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen ovat merkittävä asuinalueiden vetovoimatekijä. Myös lähivieral alueiden merkitys tulee entisestään korostumaan kaupunkirakenteen tiivistyessä. Näitä tekijöitä olisi hyvä korostaa asuinalueisiin liittyvissä tavoitteissa.

Helsingin tavoitteena on rakentaa 5500 asuntoa vuodessa, mikä tarkoittaa 360 000 kerrosneliömetrin rakennusoikeutta. Tavoite on kun-



nianhimoinen ja sen toteutuminen edellyttää kaavoitusprosessilta erityistä sujuvuutta. Kuten ohjelmaluonnoksessa todetaankin, turvataan tuotannon edellytykset hallintokuntien yhteistyöllä. Kaavoituksen käytännöt ovatkin hyvin kehittyneet tätä tavoitetta tukeviksi. Kaupungin eri asiantuntijoiden mukaan kaavaprosessiin heti sen alkuvaiheista lähtien on tiedonvaihdon, selvitystarpeiden tunnistamisen ja eri näkökulmien huomioon ottamisen kannalta ensiarvoisen tärkeää. Vanhan rakennuskannan uusiokäyttö osana asuntotuotannon lisäystä on kannatettavaa, mutta se edellyttää liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaaittojen ja rakennusten terveellisyyden huomioimista suunnittelussa.

On hyvä, että autopaikattomien ja vähäautopaikkaisten asuntokohteiden toteuttamista jatketaan. Jo toteutetuista kohteista Kalasatamassa ja Jätkäsaareissa tulisi kerätä tietoa ja kokemuksia hyödyntää jatkossa. Ympäristölautakunnan mielestä olisi hyvä kartoittaa potentiaaliset uudiskohteet, jotka voisivat olla soveltuvia tällaisiin kokeiluihin. Pysäköintipolitiikan ja pysäköintiratkaisujen tulisi aidosti vaikuttaa pysäköintipaikkojen määrään ja kannustaa mm. yhteiskäyttöautoiluun. Mikäli yleiskaavaehdotuksen mukaiseen rakentamiseen päädytään, tärkeille luonto- ja viheralueille laajeneva rakentaminen tulee sijoittaa toteutusjärjestyksessä suunnittelukauden lopulle ja painottaa alkuvaiheessa varsinaista jo rakennettujen alueiden täydennysrakentamista. Tällöin alueet säilyvät virkistyskäytössä mahdollisimman pitkään ja virkistyskäyttöä on mahdollista kehittää.

### Energiatehokkuus

Ohjelman päämäärän IV mukaan asuntokannan kunnosta huolehditaan ja energiatehokkuutta edistetään asuntorakentamisessa ja olemassa olevassa asuntokannassa. Sen muuta kuin kaupungin omaa asuntokantaa koskevia tavoitteita (tavoite 10) tulisi vielä täydentää seuraavasti: ”Edistetään uudisrakentamisen ja olemassa olevan asuntokannan energiatehokkuutta kehittämällä kaupungin ohjauskeinoja ja pilotoimalla uusia toimintamalleja. Asetetaan tavoite energiatehokkuudelle sekä luodaan seurantamenetelmä mittaamaan tavoitteen toteutumista.”

Kaupungin olemassa olevaa omaa asuntokantaa koskevat tavoitteet D-energialuokan saavuttamisesta ja energian ominaiskulutuksen vähentämisestä 2 % vuodessa. Nykyistä kumulatiivista kahden prosentin vuositavoitetta säästötavoitetta voidaan pitää riittävänä verrattuna kansallisten energiatehokkuussopimusten vuotuisen yhden prosentin säästötavoitteeseen. Energiatehokkuuden lähtötason parantuessa tavoitteen saavuttaminen tulee vuodelta haastavammaksi. Tavoitetta 11 voisi täydentää vielä seuraavasti: ”Lisätään kiinteistökohtaisen uusiutuvan energian käyttöä. Asetetaan tavoite uusiutuvan energian käytölle osuutena käytetystä kokonaisenergiasta.” Kaupungin oman asuntokannan



energiatehokkuustavoitteiden toteutuman ja toteutettujen toimenpiteiden hallitumpaa seurantaa on myös tarpeen kehittää jatkossa.

Energiatehokkuuden parantaminen kaupungin olemassa olevassa rakennuskannassa on keskeistä ilmastopäästöjen vähentämisessä. Jatkossa tulisikin tunnistaa lupaavimmat alueet energiatehokkuuden parantamiselle, jotta kaupunki voisi aktivoida alueiden kiinteistöjen omistajia ja asukkaita energiatehokkuuden parantamiseen. Myös aluekohtaisten yhteisperuskorjaushankkeiden käynnistäminen olisi tärkeää.

Uudisrakentamiseen luovutettavilla kerrostalotonteilla vaatimuksena on C-luokan energialuokkavaatimuksen selkeä täytyminen ja E-luvun 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi alittaminen. Kaupungin strategiaohjelman tavoitteena on pyrkimys nollaenergiarakentamiseen. Tämän tulisi näkyä myös asunto-ohjelman tavoitteistossa.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi (EPBD) edellyttää, että kaikki viranomaisten käytössä tai omistuksessa olevat rakennukset ovat lähes nollaenergiarakennuksia 31.12.2018 mennessä ja kaikki rakennukset lähes nollaenergiarakennuksia 31.12.2020 mennessä. Tämä tulisi huomioida hyvissä ajoin suunnittelussa ja luvituksessa. AM-ohjelmassa olisi hyvä kuvata tämä ja ohjelmakaudella tulevat muutkin lainsäädännölliset uudistukset ja kuinka ne huomioidaan suunnittelussa.

Jatkossa maankäyttöön, kaupunkirakenteeseen ja asuntokantaan liittyvät energiatehokkuustavoitteet voisi koota omaksi kokonaisuudekseen, jolloin tämä teemakokonaisuus hahmottuisi paremmin. Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjauksella on erittäin merkittävä rooli ilmastomuutoksen hillinnässä ja sen tulee mahdollistaa hiilineutraaliuden saavuttaminen viimeistään vuonna 2050. Siten hiilineutraalisuus tulee asettaa kaikkien uusien asuinalueiden lähtökohdaksi jo nyt.

#### Toivomusponsi aurinkopaneelien liittämistä kaupungin sähköverkkoon

Aurinkosähkön tuotanto omaan käyttöön on kannattavaa, investointien toteutumisen riippuessa mm. takaisinmaksuajasta. Mikäli aurinkosähköjärjestelmän tuotto on kiinteistön sen hetkistä kulutusta suurempi, ylimääräinen sähkö on mahdollista myydä sille sähköyhtiölle, jonka kanssa on sähkösopimus. Nykyisin aurinkosähkön myyminen verkkoon ei kuitenkaan ole käytännössä taloudellisesti kannattavaa sähkön alhaisen markkinahinnan vuoksi. Sähköyhtiöt hyvittävät ylimääräisestä aurinkosähköstä vain muutaman sentin kilowattitunnilta. Jotta aurinkosähköä kannattaisi tuottaa verkkoon, tulisi hyödyn olla moninkertainen. Se edellyttäisi valtiovallalta tukitoimina ohjausta, kuten nettomittarointiin ohjaamista tai rahallista tukea kuten tariffituki.



Rakennusvirasto, ympäristökeskus, kiinteistövirasto ja Helen Oy olivat mukana FinSolar -hankkeessa, jossa kehitettiin uusia ratkaisuja aurinkoenergian tuotannon edistämiseksi. Hankkeen internetsivuille [www.finsolar.net](http://www.finsolar.net) on koottu kaikki nykyiset tiedossa olevat keinot aurinkoenergian tuotannon edistämiseksi.

Aurinkosähkön tuotannon suuren potentiaalinen hyödyntämistä rajoittavat tuotannon ja sähkön tarpeen ajoittuminen eri vuorokauden- ja vuodenaikoihin. Kiinteistökohtaisesti tuotanto on suurinta kesällä, mutta sähkön kysyntä on pienintä. Esimerkiksi kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisen osalta on oleellista, millaista tuotantoa tällä tavalla voidaan korvata. Oleellinen on myös tekninen valinta pyritäänkö varastoida tasaamaan vuodenaikojen vai vuorokaudenaikojen välisiä sähkönkulutusvaihteluita.

Tulevaisuudessa sähkövarastot antavat lisämahdollisuuksia myös kiinteistökohtaisen aurinkosähkön hyödyntämiseen ja vuorokausivaihtelujen tasaamiseen. Hyödyntämällä itse aurinkosähkö kokonaisuudessaan säästetään sähkön lisäksi sähkösiirron ja verojen osuudet. Suomen ensimmäinen älykäs sähkövarasto otettiin käyttöön Viikin ympäristötalossa joulukuussa 2015. Akkuvarasto muun muassa varastoi kiinteistössä tuotettua aurinkosähköä, tasaa kulutushuippuja ja mahdollistaa älylatauksen. Älylataus tarkoittaa esimerkiksi sitä, että kulutushuippujen aikaan sähköautojen lataus voidaan tehdä sähkövarastosta ja samalla vähennetään sähköverkon rasitusta. Varastosta on mahdollista myydä sähköä myös verkkoon. Sähkövarastoilla on mahdollista tasata sähkön käyttöä ja tuotantoa tarpeen mukaisesti

Sähkövarastot soveltuvat erityisen hyvin hajautettuun energiantuotantoon, koska tuotannossa on hyvä olla mahdollisuus varastoida sähköä. Uusille asuinalueille sähkövarastot soveltuvat hyvin osana hajautettua energiantuotannon järjestelmää. Tulevaisuudessa kiinteistöt voivat myös käydä kauppaa sähkövarastojen avulla. Varastoihin on mahdollista ostaa sähköä niinä vuorokauden aikoina, kun sähkö on halpaa. Tätä sähköä myydään takaisin, kun sähkö on puolestaan kallista.

Kevään ja syksyn matalalla paistavan auringon valon optimaaliseksi hyödyntämiseksi on kannustettava myös suunnittelemaan rakennusten ulkoseiniin pystysuoraan asennettavia paneelijoja. Niiden avulla voidaan tehostaa erityisesti aamu- ja/tai iltapäiväistä sähköenergian tuotantoa.

Käsittely

02.02.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen



Vastaehdotus:

Leo Stranius: Maankäyttö ja asuinalueet osan (kappale 5) loppuun seuraava lisäys:

"Mikäli yleiskaavaehdotuksen mukaiseen rakentamiseen päädytään, tärkeille luonto- ja viheralueille laajeneva rakentaminen tulee sijoittaa toteutusjärjestyksessä suunnittelukauden lopulle ja painottaa alkuvaiheessa varsinaista jo rakennettujen alueiden täydennysrakentamista. Tällöin alueet säilyvät virkistyskäytössä mahdollisimman pitkään ja virkistyskäyttöä on mahdollista kehittää".

Kannattaja: Timo Pyhälähti

Vastaehdotus:

Timo Pyhälähti: Kappaleen 12 ensimmäisen virkkeen uusi muotoilu: "Aurinkosähkön tuotanto omaan käyttöön on kannattavaa, investointien toteutumisen riippuessa mm. takaisinmaksuajasta"

Kannattaja: Tuula Palaste-Eerola

Vastaehdotus:

Timo Pyhälähti: Kappaleen (14) viimeinen virke  
"Kesällä kerätyn energian varastoiminen talveksi kustannustehokkaasti on nykyteknologialla vielä iso haaste."

korvataan muotoilulla

"Esimerkiksi kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisen osalta on oleellista, millaista tuotantoa tällä tavalla voidaan korvata. Oleellinen on myös tekninen valinta pyritäänkö varastoimalla tasaamaan vuodenaikojen vai vuorokaudenaikojen välisiä sähkönkulutusvaihteluita."

Kannattaja: Tuula Palaste-Eerola

Vastaehdotus:

Timo Pyhälähti: Lisätään uusi kappale kappaleen (16) jälkeen lausunnon viimeiseksi kappaleeksi

"Kevään ja syksyn matalalla paistavan auringon valon optimaaliseksi hyödyntämiseksi on kannustettava myös suunnittelemaan rakennusten ulkoseiniin pystysuoraan asennettavia paneelistoja. Niiden avulla voidaan tehostaa erityisesti aamu- ja/tai iltapäiväistä sähköenergian tuotantoa."

Kannattaja: Tuula Palaste-Eerola

1 äänestys





JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Maankäyttö ja asuinalueet osan (kappale 5) loppuun seuraava lisäys: "Mikäli yleiskaavaehdotuksen mukaiseen rakentamiseen päädytään, tärkeille luonto- ja viheralueille laajeneva rakentaminen tulee sijoittaa toteutusjärjestyksessä suunnittelukauden lopulle ja painottaa alkuvaiheessa varsinaista jo rakennettujen alueiden täydennysrakentamista. Tällöin alueet säilyvät virkistyskäytössä mahdollisimman pitkään ja virkistyskäyttöä on mahdollista kehittää".

Jaa-äännet: 3

Joona Haavisto, Hanna Lähteenmäki, Matti Niemi

Ei-äännet: 6

Timo Latikka, Sirpa Norvio, Tuula Palaste-Eerola, Timo Pyhälähti, Leo Stranius, Anita Vihervaara

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kappaleen 12 ensimmäisen virkkeen uusi muotoilu: "Aurinkosähkön tuotanto omaan käyttöön on kannattavaa, investointien toteutumisen riippuessa mm. takaisinmaksuajasta"

Jaa-äännet: 0

Ei-äännet: 9

Joona Haavisto, Timo Latikka, Hanna Lähteenmäki, Matti Niemi, Sirpa Norvio, Tuula Palaste-Eerola, Timo Pyhälähti, Leo Stranius, Anita Vihervaara

3 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kappaleen (14) viimeinen virke

"Kesällä kerätyn energian varastoiminen talveksi kustannustehokkaasti on nykyteknologialla vielä iso haaste." korvataan muotoilulla "Esimerkiksi kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisen osalta on oleellista, millaista tuotantoa tällä tavalla voidaan korvata. Oleellinen on myös tekninen valinta pyritäänkö varastoimalla tasaamaan vuodenaikojen vai vuorokaudenaikojen välisiä sähkönkulutusvaihteluita."

Jaa-äännet: 0

Ei-äännet: 9

Joona Haavisto, Timo Latikka, Hanna Lähteenmäki, Matti Niemi, Sirpa Norvio, Tuula Palaste-Eerola, Timo Pyhälähti, Leo Stranius, Anita Vihervaara



#### 4 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään uusi kappale kappaleen (16) jälkeen lausunnon viimeiseksi kappaleeksi "Kevään ja syksyn matalalla paistavan aurin-  
gon valon optimaaliseksi hyödyntämiseksi on kannustettava myös  
suunnittelemaan rakennusten ulkoseiniin pystysuoraan asennettavia  
paneelistoja. Niiden avulla voidaan tehostaa erityisesti aamu- ja/tai ilta-  
päiväistä sähköenergian tuotantoa."

Jaa-äännet: 0

Ei-äännet: 9

Joona Haavisto, Timo Latikka, Hanna Lähteenmäki, Matti Niemi, Sirpa  
Norvio, Tuula Palaste-Eerola, Timo Pyhälähti, Leo Stranius, Anita Vi-  
hervaara

#### Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

#### Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916  
anu.haahla(a)hel.fi

#### Rakennusvalvontavirasto 2.2.2016

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Kaupunginhallituksen lausuntopyyntö

Rakennuslautakunta antaa 30.11.2015 päivitetystä versiosta kaupun-  
ginvaltuuston syyskuussa 2012 hyväksymästä Kotikaupunkina Helsinki  
2012 -ohjelmasta seuraavan lausunnon.

Asuntojen tarve Helsingissä ja metropolialueella on viime vuosien aika-  
na jatkanut kasvuaan. Perussyynä on luonnollisesti voimakkaana jatku-  
nut asukasmäärän kasvu, mutta myös muut tekijät. Niistä viimeisimpä-  
nä voi mainita syksystä 2015 voimistuneen turvapaikanhakijoiden tulon.  
Ylipäättänsä maahanmuuton kasvu on ollut trendinä jo usean vuoden  
ajan. Pitemmällä tähtäimellä on syytä kiinnittää huomiota erityisesti  
Helsingin asumisväljyyden kasvun hitauteen. Vuosina 1989–2013 kas-  
voi asumisväljyys Helsingissä vain 3,6 %, kun koko maassa väljyyden  
kasvu oli 8,8 %. Luodon (Larsmo) kunnan jälkeen asutaan Helsingissä  
toiseksi ahtaimmin koko Suomessa. Helsingin asumisväljyys on keski-  
määrin 34,1 m<sup>2</sup>. Koko maan tasolla on asumisväljyys 39,8 m<sup>2</sup>, mikä on

#### Postiosoite

PL 10  
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



lähes samaa tasoa kuin Ruotsissa (42 m<sup>2</sup>). Viime vuosina on Helsinkiin rakennettu voittopuolisesti pieniä asuntoja. Vaikka kansainvälisestäkin on niin, että suurkaupunki- ja metropolialueilla asumisväljyys on muuta maata pienempi, merkitsee näin suuri ero asumisväljyydessä käytännössä sitä, että osa lisäasuntorakentamisen volyymistä tullaan Helsingissä käyttämään asumisväljyyden kasvattamiseen.

Juuri valmistunut VTT:n selvitys tarkastelee koko maan asuntotuotantarvetta vuosina 2015–2040 (Terttu Vainio: Asuntotuotantarve 2015–2040. Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy. 2016). Selvityksen mukaan olisi vuoteen 2040 mennessä Helsingin seudulle (MAL-sopimuksen mukaiselle alueelle) rakennettava konservatiivisen skenaarion mukaan 260 000 asuntoa (noin 10 500 asuntoa vuodessa) ja kaupungistumisskenaarion mukaan 350 000 asuntoa (noin 14 000 asuntoa vuodessa). Konservatiivisessa skenaariossa koko Helsingin seudun asuntotuotannosta olisi Helsinkiin rakennettava 40 prosenttia seudun asunnoista (4 600 as/v).

Ohjelman eräistä tavoitteista rakennuslautakunta toteaa seuraavaa.

#### Tavoite 2 Tontinvaraus ja –luovutus

Kaupungin luovuttamien kerrostalotonttien osalta on tavoitteeksi asetettu, että rakennusluvan edellytyksenä oleva C-luokan energiatehokkuusvaatimus täyttyy selkeästi ja alittaa E-luvun 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi. Viime vuosina on uudisrakentaminen ollut valtaosin energiatehokkuudeltaan C-luokkaa, pientalopuolella normaalia on B-luokka, tai entistä useammin A-luokka. Helsingin rakennusvalvontataksaan on jo parin vuoden ajan sisältynyt kohta, joka mahdollistaa matalaenergiatalona toteutettavalle asuinrakennukselle lupamaksun alennuksen. Alennus voi olla 20 tai 30 % riippuen siitä, kuinka paljon rakennuksen lämpöhäviöiden laskennallinen energiankulutus vuositasolla alittaa vähimmäisvaatimukset täyttävän vertailurakennuksen vastaavan energiankulutuksen.

#### Tavoite 4 Asemakaavoitus ja asemakaavavaranto

Rakennuslautakunta pitää tärkeänä, että asemakaavojen toteuttamiskelpoisuuteen kiinnitetään korostuneesti huomiota. Sama koskee asemakaavojen riittävää joustavuutta. Eduskunnalle on annettu 17.12.2015 hallituksen esitys 148/2015 vp, joka koskee rakentamisen poikkeamistoimivallan siirtämistä kokonaisuudessaan kunnille. Samassa yhteydessä esitetään poistettavaksi maan kymmentä suurinta kaupunkia koskevan määräaikaisen kokeilulain (1257/2010) ja sen jatkon samaa toimivaltaa koskeva sääntely tarpeettomana. Rakennuslautakunta kuitenkin huomauttaa, että toisin kuin sen ja Helsingin kaupungin lausunnossa syksyllä 2015 esitettiin, ei hallituksen esitys toteutuessaan mahdollistaisi alueellisen poikkeamisen käyttöä uudisrakentamiseen.



Nimenomaan pääkaupunkiseudulle olisi tärkeää, että alueellista poikkeamista voitaisiin käyttää ei pelkästään olemassa olevan rakennuskannan osalta, vaan myös täydennysrakentamislouenteiseen uudisrakentamiseen. Tätä koskeva mahdollisuus olisi luontevaa sisällyttää osaksi määräaikaista kokeilulakia.

#### Tavoite 8 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Ohjelman mukaan huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta.

Rakennuslautakunta viittaa tähänastisiin kokemuksiin ja toteaa, että huoneistotyyppijakauman ohjaus on hyödyllistä sovittaa kulloisenkin alueen sijaintiin ja muihin olosuhdetekijöihin. Tietyillä uusilla alueilla on ilmennyt vaikeuksia löytää asukkaita suuriin perheasuntoihin, jolloin joissakin tilanteissa on päädytty joko uusiin tontinluovutuksiin tai poikkeuksiin asemakaavamääräyksistä. Tiukkojen huoneistotyyppimääräysten ohella voi olla tilanteesta riippuen käyttökelpoista edellyttää kaavamääräyksillä tiloilta joustavuutta ja asuntojen yhdisteltävyyttä.

#### Tavoite 10 Asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittäminen

Rakennusvalvontavirasto on ollut aloitteentekijänä lähdetessä kehittämään erityistä Helsinki-kerrostalokonseptia. Loppusyksystä 2015 osoitettiin kaupungin taholta Tankovainion alueelta Mellunkylästä muutama tontti, joille kiinnostuneet toimijat voivat lähteä toteuttamaan pioneeriluonteisesti Helsinki-kerrostaloa. Hankkeessa on osin samoja piirteitä, kuin asuntotuotantotoimiston ns. Make-konseptitalossa (mallikerrostalo). Helsinki-kerrostalon ideana on luoda kustannustehokas ratkaisu, jonka avulla päästään toteuttamaan erisuuruisia ja myös eri materiaaleihin perustuvia, olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydentäviä kerrostaloja. Esikuvana on aikoinaan myös rakennusvalvontaviraston aloitteeseen perustunut Helsinki-pientalokonsepti.

Rakennusvalvonnasta on ollut edustaja mukana kaupungin Hissiprojektissa. Pääkaupunkiseudulle on nyttemmin perustettu myös alueellinen hissiryhmä, joka edistää jälkiasennushissien aikaansaamista muun muassa ohjeistuksella ja neuvonnalla. Hissien rakentamiskysymykset ovat olleet toistuvasti esillä Helsingin rakennusvalvonnan eri tahoille suunnatuissa infotilaisuuksissa, jotka parhaimmillaan ovat keränneet yli 500 osallistujaa. Hissiprojektin infoaineistoa on myös pysyvästi esillä rakennusvalvontaviraston Tellinki-neuvontapisteessä.

Hajautetun energiatuotannon ja uusiutuvien energialähteiden edistämiseksi vapautettiin Helsingin vuoden 2010 rakennusjärjestyksessä toimenpideluvan hakemiselta kaikilla tonteilla ilmalämpöpumpun, maa-



lämpöpumpun ja aurinkokeräimen sijoittaminen rakennukseen, rakennelmaan tai pihamaalle.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Esittelijätiedot

virastopäällikkö  
Lauri Jääskeläinen

Lisätiedot

Lauri Jääskeläinen, virastopäällikkö, puhelin: 310 26220  
lauri.jaaskelainen(a)hel.fi

Nuorisolautakunta 28.01.2016 § 17

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

Nuorisolautakunta antoi asiasta kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsinki on nuorten kuntalaisten asumisen riittävän ja tasapainoisen järjestämisen kannalta vaikea kaupunki. Pienistä kohtuuhintaisista ja –vuokraisista asunnoista, jotka sijaitsevat hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, on jatkuvaa niukkuutta. Helsingissä siirtyy vuosittain asuntomarkkinoille tuhansia uusia oman kaupungin nuoria asukkaita ja samaan aikaan kotimaasta ja ulkomailta saapuu runsaasti opiskelijoita kilpailemaan rajallisesta asuntotarjonnasta. Nuorten aikuisten kanssa samoista pienasunnoista kilpailee laaja ja kasvava yksin asuvien kuntalaisten joukko. Voimakas pienten vuokra-asuntojen kysyntä on näkynyt erityisesti pienten asuntojen vuokratason nousuna. Työssäkävien näkökulmasta on kuvaavaa, että Helsingissä palkkataso on 1.1-kertainen, mutta asuntojen neliöhinnat ovat kaksinkertaisia koko maan tilanteeseen verrattuna.

Kaupunki kumppaneineen on viimeksi kuluneiden vuosien aikana pystynyt tuottamaan uusia nuorisoasuntoja ja opiskelija-asuntoja yli tavoitetason. Lisäksi nuoriso- ja opiskelija-asuntoja on rakenteilla muun muassa uusiin merellisiin kaupunginosiin. Myös työssäkävien ja työmarkkinoille tulevien nuorten asunnontarpeesta huolehtiminen on merkittävä osa Helsingin asuntopolitiikkaa. Nuorisoasuntojen suunnittelussa on keskeistä kuten opiskelija-asunnoissakin eli asunnon koon ja sijainnin vastaavuus nuorten tarpeisiin. Lisäksi tilaratkaisut tulisi suunnitella asukaslähtöisesti. Nuorisolautakunta esittää, että nuorille rakennettuja vuokra-asuntoja tulisi tasapuolisesti eri puolille Helsinkiä. Samalla tulisi huomioida alueen viihtyvyys ja, että monissa nuorisoasunnoissa asuu myös lapsiperheitä



Nuorisoasiainkeskus on etsinyt myös uusia ratkaisuja nuorten asumisen ongelmiin. Oman muotoinen koti on kaupungin kolmevuotinen hanke, jonka päätoteuttajana on nuorisoasiainkeskus ydinkumppaneinaan Nuorisoasuntoliitto ja Y-Säätiö. Hankkeen asumiskokeiluja tehdään yhdessä nuorten kanssa ja niitä mallinnetaan kaikkien halukkaiden käyttöön. Kokeiluja on tähän mennessä tehty kausiasumisessa Vartiosaaressa, kimppa-asumisessa Kannelmäessä entisessä nuorisokodissa ja vanhusten palvelutalossa Laajasalossa. Kokeiluissa on saatu aikaan hyviä tuloksia. Hankkeessa selvitetään myös kaupungin nykyisiä nuorten asumiseen soveltuvia tyhjiä tiloja.

Nuorisolautakunta pitää tärkeänä, että kaupunki tuottaa jatkuvasti sekä uusia nuoriso- ja opiskelija-asuntoja että lisää nykyisestä asuntokannasta kohdennettuja asuntoja asuntomarkkinoille tuleville nuorille. Varsinkin nuorisoasuntojen merkitys nuorten asunnottomuuden ja myös syrjäytymisen riskien ennaltaehkäisyssä on huomattava. Niillä voidaan tukea nuorten itsenäistymisen mahdollisuuksia että syrjäytymisvaarassa olevien nuorten tilanteiden vakiinnuttamista. Lisäksi lautakunnan näkemyksen mukaan uusien nuorisoasuntojen sijoittelulla esimerkiksi täydennysrakentamisalueille voidaan vaikuttaa tasapainottavasti vanhojen alueiden asuntokantaan ja asukasrakenteeseen. Uusien nuorten asukkaiden kautta on mahdollista tuottaa elävämpää, rikkaampaa ja monimuotoista kaupunkirakennetta, jossa uudenaikaisilla kohtaamisen areenoilla voidaan tuottaa asukkaiden tarpeiden mukaista yhteistoiminnallisuutta. Lisäksi nuorisolautakunta painottaa nuorten näkemysten kuulemistä ja nuorten osallistamista nuorten asumisratkaisujen suunnitteluun ja kehittämiseen.

## Käsittely

28.01.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Timo Kontio

Esittelijä lisäsi lausunnon toisen kappaleen loppuun seuraavan kohdan: "Nuorisolautakunta esittää, että nuorille rakennettuja vuokra-asuntoja tulisi tasapuolisesti eri puolille Helsinkiä. Samalla tulisi huomioida alueen viihtyvyys ja, että monissa nuorisoasunnoissa asuu myös lapsiperheitä."

Vastaehdotus:

Helena Kantola: Nuorisolautakunta esittää, että Helsingissä selvitetään mahdollisuudet kokeilla samanlaista "miniasunto" –nimistä vuokra-asuntokonseptia, kuin Vantaan Martinlaaksossa on tehty.

Kantolan ehdotus raukesi kannattamattomana.



Esittelijä

osastopäällikkö  
Hannu-Pekka Polttila

Lisätiedot

Harri Taponen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 89036  
harri.taponen(a)hel.fi

Asuntolautakunta 21.01.2016 § 6

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

Asuntolautakunta antoi AM-ohjelmaluonnoksesta 2016 seuraavan lausunnon:

Asuntotuotannon määrä

Ohjelman tuotantotavoite on asetettu 5 500 asuntoon. Ottaen huomioon väestönkasvun se on oikeansuuntainen mutta riittämätön. Lisäksi se on haasteellinen kaavoituksen ja tontinluovutuksen kannalta. Tavoitteen saavuttamiseen vaikuttaa myös suhdannetilanne, erityisesti asuntojen kysyntä markkinoilla. On hyvä, että ohjelmassa painotetaan edelleen täydennysrakentamista olemassa oleville alueille ja sosiaalisen sekoittamisen periaatteita uusilla asuinalueilla.

Aravavuokra-asunnot

Aravavuokra-asuntojen osuus on nostettu 25 prosenttiin, kokonaismääräksi tulee 1 375 asuntoa. Muutos on lähinnä kosmeettinen, koska aravatuotantona toteutetut opiskelija- ja nuorisoasunnot on nyt siirretty välimuodon asunnoista aravavuokra-asuntojen luokkaan, minne ne kuuluvatkin. Opiskelijoille ja nuorille on tavoitteena 300 asuntoa, joten muita aravavuokra-asuntoja tuotettaisiin 1 075. Ohjelmassa ei määritellä sitä kuinka suuri osuus näistä on erityisryhmille (kehitysvammaiset, vaikeavammaiset, vanhusväestö jne.) tarkoitettuja. Olisi tärkeää asettaa määrällinen tavoite tavallisille aravavuokra-asunnoille, koska tällä tarjonnalla on enemmän merkitystä asuntomarkkinoilla.

Valtion asuntopolitiikka tiukentaa aravaehtoja

Omakustannusvuokra

Valtioneuvoston asetuksen muutos vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta on hyväksytty 7.1.2016. Valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen vuokrissa ja käyttövastikkeissa perittävälle 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 asukasvalinnan 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 suosimisesta 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, ja se vaikeuttaa aravakohteiden tuotantoa täydennysrakentamisalueilla. Vuokrataloalueiden slummiutumisen voi tapahtua hyvinkin nopeasti kun tulorajat tarkistetaan asunnonvaihtojen yhteydessä. Se aiheuttaa myös asumista epäsovivissa asunnoissa kun tarvittavasta vaihdosta pidättäytytään.

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

### Uusi lyhyen korkotuen (10-vuotinen) tuotantomalli

Hallituksen asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti on valmisteltu uutta lyhyen korkotuen mallia, jonka tavoitteena on houkuttaa 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 arava-asuntotuotannossa

Aravavuokra-asunnot ovat merkittävässä roolissa Helsingin asunto-markkinoilla 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.

Jos valtion tukeman asuntotuotannon ehdot kiristyvät siten, että ne ovat haitallisia kaupungin oman asuntostrategian kannalta, kannattaa aravajärjestelmästä irtautumista harkita. Nykyisen hallituksen asuntopoliittiset linjaukset aravajärjestelmän ehtoihin eivät edistä metropolialueen kehittämistä, eivätkä ne tue kaupungin omia tärkeitä tavoitteita, hyvää asukasrakennetta, asuntokannan joustavaa käyttöä ja segregaatiorjuntaa.

## Välimuodon asunnot

Välimuodon asuntoja tavoitellaan 1 925, joka vastaa 35 prosentin osuutta. Välimuodoiksi luetaan mm. Hitas- ja asumisoikeusasunnot. Välimuoto on hieman vaikeasti avautuva käsite, koska se sisältää sekä hinta- ja laatusäänneltyä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntotuotantoa.

Hitas on rahoitusmuodoltaan vapaarahoitteista, joten tuotteen voisi sijoittaa myös osaksi vapaarahoitteista tuotantoa. Hitas-tuotannolle ei ole asetettu tontinluovutusta ohjaavaa määrällistä tavoitetta. Tuotantotavoitteen määrittely on perusteltua, koska tällä kohtuuhintaisella tuotannolla on hyvä kysyntä ja se mahdollistaa mm. lapsiperheiden asumisen kaupungissa.

Hitas-järjestelmän prosessissa on asuntotuotantoa nimikkeellä ”hintakontrolloidut omistusasunnot”. Hankkeet esitellään ja hyväksytään hitas-järjestelmässä, mutta jälkimarkkinoita ei säännellä, joten jälleenyntihinta on vapaa. Tämä tuote tulisi nimetä sitä paremmin kuvavalla nimikkeellä ”puoli-hitas”. Puoli-hitaksen osuus tulisi myös määritellä ohjelmassa.



Valtio tukee asumisoikeutta myöntämällä korkotukea tuotannon rahoitukseen. Asumisoikeusasunnoille ei ole asetettu määrällistä tavoitetta, jonka avulla myös tämän rahoitusmallin tuotantoa voitaisiin ohjata. Asumisoikeuden kysyntä on ollut Helsingissä korkealla tasolla. Siksi tuotantotavoitteen määrittely tälle mallille on perusteltua.

Välimalliin luetaan myös Aran tukemat, takauslainoin toteutettavat vuokra-asunnot ja korkotuella toteutettavat omaksi lunastettavat vuokra-asunnot. Näille Aran tuotteille ei ole viime aikoina ollut suurta tuotantoa.

Osaomistusasuntoja ei ole viime aikoina juurikaan tuotettu, tuotteen painoarvo on vähäinen.

#### Sääntelemättömät vuokra- ja omistusasunnot

Sääntelemättömälle tuotannolle on varattu 40 prosentin osuus, 2 200 asuntoa. Sääntelemättömässä tuotannossa on vaikea tietää asunnon loppukäytön hallintamuotoa, vuokraa vai omistusta. Sen vuoksi vapaa-rahoitteiselle vuokra-asuntotuotannolle ei ole järkevää asettaa erillistä määrätavoitetta.

#### Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Helsingin asuntotuotannon ohjauksessa luovuttiin vuonna 2012 koko tuotantoa koskevasta keskipinta-alatavoitteesta ja siirryttiin huoneistotyyppijakauman ohjausmalliin, jonka keskeinen tavoite on perheasuntoiksi soveltuvien asuntojen määrän kasvu. Perheasunnolla tarkoitetaan vähintään kahden makuuhuoneen eli kolmen huoneen asuntoa. Vuodesta 2012 vuoteen 2014 on perheasuntojen osuus asuntotuotannosta kasvanut, mutta sillä ei ole ollut vaikutusta helsinkiläisten asumisväljyyteen, mikä on säilynyt noin 34 m<sup>2</sup>:nä henkilöä kohden. Helsingin asuntokannasta 59 prosenttia on pientaloita, yksiöitä ja kaksioita.

Lapsiperheiden asumismahdollisuuksia ja perheasuntojen tarjontaa on syytä aktiivisesti parantaa, jotta mahdollistetaan lapsiperheiden asuminen Helsingissä. Perheasuntokannan rakentamisen turvaamiseksi kaupunki sääntelee uudistuotannon huoneistotyyppijakaumaa. Sääntely on ulotettu koskemaan hitasomistusasuntoja ja sääntelemättömiä omistusasuntoja. Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutetaan perheasuntoina 50–60 prosenttia valmistuneista asunnoista ja sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla 30–40 prosenttia valmistuneista asunnoista. Sääntely ei koske vuokra- eikä asumisoikeusasuntoja.

Yksityisellä sektorilla rakennetaan paljon pieniä vuokra-asuntoja. Asuntomarkkinoilla, vapaarahoitteisessa ja nuorille aikuisille suunnatussa



vuokra-asuntotuotannossa, on tuotettu runsaasti pienasuntoja, koska niillä on hyvä kysyntä ja liiketoiminta on taloudellisesti kannattavaa. Pienasuntoja tuotetaan varmaankin riittävästi, eikä niiden tuotantoa tarvitse erityisesti edistää.

Perheasuntojen tuotannon ohjaus on perusteltua ja toteumaa on syytä seurata tarkasti. Asunto-ohjelman seurannan ja raportoinnin avulla saadaan selville nyt noudatetun sääntelyn kautta tuotettujen perheasuntojen määrä.

#### Hissiprojekti vanhan asuntokannan kehittämisessä

Helsingin väestön ikääntyessä tarvitaan lisää hissejä vanhaan asuntokantaan. Hissien rakentamista edistetään hissiprojektilla. Kaupungin hissiasiamies neuvoo jälkiasennushissien suunnitteluun ja rakentamiseen liittyvissä kysymyksissä. Asunto-osasto käsittelee ja hyväksyy kaupungin hissiavustukset, joilla rahoitetaan 10 prosenttia jälkiasennetun hissien kustannuksista silloin kun valtio on myöntänyt 50 prosentin avustuksen. Vuonna 2015 hissiavustuksilla valmistui 66 hissiä. Kaupungin osuus avustuksista oli vajaat 1,5 miljoonaa euroa.

Olisi tarkoituksenmukaista, että hissiprojektin hallinnointi keskitettäisiin asunto-osastolle, jolloin myös kaupungin hissiasiamies työskentelisi asunto-osastolla. Näin hissiavustusta voitaisiin markkinoida ja toimeenpanna yhdessä toimipisteessä. Sillä tavalla avustuksen tarve voidaan nykyistä paremmin ennustaa.

#### Turvapaikanhakijoiden ja muun kielisen väestön vaikutukset asuntomarkkinoilla

Helsingissä asui vuoden 2015 alussa 83 549 vieraskielistä eli muuta kuin suomea, ruotsia tai saamea äidinkielenään puhuvaa henkilöä. Vieraskielisten osuus Helsingin väestöstä on 13,5 prosenttia. Yli 60 prosenttia kaupungin väestönkasvusta vuonna 2014 tuli vieraskielisistä. Helsingissä asuu useampi kuin joka neljäs Suomen vieraskielisistä, ja itäisessä suurpiirissä useampi kuin joka neljäs Helsingin vieraskielisistä. Suurimmat vieraskielisten ryhmät puhuvat äidinkielenään venäjää, viroa, somalia tai englantia.

Helsingin väestönkasvu perustuu siis suurelta osin vieraskielisten asukkaiden määrän kasvuun, jota tulevat voimistamaan syksyn 2015 pakolaiskriisin myötä Suomeen saapuneet turvapaikanhakijat.

Viime vuonna turvapaikanhakijoita tuli noin kymmenkertainen määrä aikaisempiin vuosiin verrattuna. Ilmiö saattaa jäädä pysyväksi ja tulevaisuudessa se on syytä huomioida asuntopolitiikassa ja muussa suunnittelussa. Asuntomarkkinoilla turvapaikanhakijat näkyvät vasta viipeellä, noin kuudesta yhdeksään kuukauden kuluttua maahan saapumisesta,



mikä on turvapaikkahakemuksen käsittelyn arvioitu kesto. Oleskeluluvan saaneet ovat vapaita muuttamaan Suomessa haluamalleen paikkakunnalle. Ennusteiden mukaan tänä vuonna noin 3000 oleskeluluvan saanutta hakeutuu Helsinkiin, mikä tulee aiheuttamaan kysyntäpiikin vuokra-asuntomarkkinoilla. Kaupungin vuokra-asuntoa voi hakea, kun on saanut vähintään vuoden pituisen oleskeluluvan. Kun edullisia vuokra-asuntoja ei ole riittävästi tarjolla, asuntoja tullaan hakemaan myös vapailta markkinoilta. Asuntojen puute saattaa johtaa kriisimajoituksen rajuun kasvuun.

### Sote-uudistuksen vaikutukset

Sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakennemuutos tulee Helsingissä vaikuttamaan erityisryhmien käytössä oleviin asuntoihin sekä sosiaali- ja terveystieteiden palvelussuhdeasuntoihin. Esitetyssä uudistuksessa sosiaali- ja terveystieteiden palveluiden järjestämisvastuu siirtyy kunnilta itsehallintoalueille.

Tällä hetkellä sosiaali- ja terveystieteiden vastaa Helsingissä helsinkiläisten erityisryhmien asumisen ja palveluiden järjestämisestä. Osan erityisryhmien asunnoista omistaa Helsingin kaupunki ja osa hankitaan ostopalveluina yksityisiltä toimijoilta. On oletettavissa, että sosiaali- ja terveystieteiden käyttämät ja välivuokraamat asunnot ja asumispalveluyksiköt eivät siirry sellaisenaan uudelle sote-organisaatiolle, vaan jäävät kaupungin omistukseen ja hallinnoitavaksi.

Sosiaali- ja terveystieteiden vastalla on lisäksi käytössään kaupungin omistamia palvelussuhdeasuntoja, jotka on vuokrattu sosiaali- ja terveystieteiden henkilökunnalle. Palvelurakennemuutoksen jälkeen palvelussuhdeasuntoja tarvitaan vähemmän omalle henkilökunnalle. Toisaalta henkilökunta, jonka työsuhte siirtyy itsehallintoalueille, tarvitsee edelleen asuntoja.

### Itsehallintoalueille siirtyvät tehtävät

Ympäristöministeriö on esittänyt eräitä asumiseen liittyviä tehtäviä siirrettäväksi itsehallintoalueille. Näitä ovat rakennusvalvontatoimi, erityisryhmille tarkoitettujen asuntohankkeiden puoltaminen (esim. huonokuntoiset vanhuskeskukset, vammaiset sekä päihde- ja mielenterveyskuntoutajat), kuntien alueidenkäytön suunnittelu ja edistäminen. Sote-uudistus ja itsehallintoalueet tulevat aiheuttamaan muutoksia, joihin täytyy varautua ja valmistautua lähitulevaisuudessa.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Markku Leijo

Lisätiedot

**Postiosoite**  
PL 10  
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



15.06.2016

---

Marjo Tapana, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 34222

marjo.tapana(a)hel.fi

Markku Leijo, osastopäällikkö, puhelin: 310 34159

markku.leijo(a)hel.fi

---

**Postiosoite**

PL 10  
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