



13.5.2016

YHTEENVETO JA VASTINE AM-2016-OHJELMALUONNOKSESTA SAAPUNEISIIN LAUSUNTOIHIN

Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman luonnosversio oli lausuntokierroksella joulukuussa 2015–helmikuussa 2016. Luonnoksesta saapui yhteensä 27 lausuntoa. Lista lausunnon jättäneistä tahoista on tekstin lopussa.

Ohjelmaluonnosta pidettiin lausunnoissa yleisesti ottaen selkeänä ja kattavana kokonaisuutena. Muutos- ja korjausehdotukset vastineineen on ryhmitelty ohjelmaluonnoksen tavoitekokonaisuuksien mukaisesti. Tavoitekokonaisuudet ovat maakäyttö, asuntotuotanto, asuinalueiden kehittäminen, asuntokannan kehittäminen ja asukasrakenteen monipuolisuus. Lausuntokierroksen tavoitteena oli saada näkemyksiä ohjelman sisällöstä ja tavoitteista ohjelman laatijatahoja laajemmalla joukolla asiantuntijoita.

Valmisteilla olevan yleiskaavan sisältöä kommentoitiin lausunnoissa jonkin verran. Yleiskaavaan liittyvät kysymykset ratkaistaan yleiskaavaprosessissa. Tavoitteena on, että uusi yleiskaava tuodaan kaupunginvaltuustoon päätettäväksi vuoden 2016 aikana.

Maankäytön tavoitteista

Kiinteistölautakunnan lausunnon mukaan esitetyn tontinluovutuksen vuosittaisen tavoitteen (360 000 kem²) saavuttamisen suurin haaste ei ole varattujen tonttien määrä, vaan niiden saaminen rakentamiskelpoisiksi asuntohankkeiden viivytyksettömän etenemisen edellyttämässä aikataulussa. Tontinluovutustavoitteiden saavuttaminen edellyttää lisäksi resurssien keskittämistä entistä tarkemmin vaikuttavuudeltaan merkittävimpiin hankkeisiin. Nuorisoasuntoliitto esittää lausunnossaan, että kaupunki luovuttaisi vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 500 000 kem². Vuosittaista tontinluovutustavoitteita on ohjelmaehdotukseen nostettu Helsingin seudun kuntien ja valtion välisen MAL-sopimuksen tavoitteiden mukaisesti 380 000 kem²:iin. Tonttien oikea-aikaiseen rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tulee kaupungin toimijoiden välisessä yhteistyössä kiinnittää jatkossa suurempaa huomiota.

Tontinvaraus ja -luovutusprosessia tulisi kehittää entistä avoimemmaksi, läpinäkyvämmäksi ja kannustavammaksi, jotta myös uusia toimijoita saataisiin houkuteltua, toteaa Helsingin seudun kauppakamari lausunnossaan. Tontinvaraus- ja luovutusprosessin läpinäkyvyys varmistetaan parhaiten siten, että valtaosa tonteista varataan säännöllisesti järjestettävään yleiseen tonttihakuun perustuen, mikä käytäntö onkin



13.5.2016

Uudisrakentamiseen luovutettavilla kerrostalotonteilla ohjelmassa on vaatimuksena C-luokan energialuokkavaatimuksen selkeä täytyminen ja E-luvun 120 kWh/m²/vuosi alittaminen. Ympäristölautakunta viittaa lausunnossaan rakennusten energiatehokkuusdirektiiviin (EPBD), joka edellyttää, että kaikki viranomaisten käytössä tai omistuksessa olevat uudet rakennukset ovat lähes nollaenergiarakennuksia 31.12.2018 mennessä ja kaikki uudet rakennukset lähes nollaenergiarakennuksia 31.12.2020 mennessä. Ympäristölautakunnan mukaan nollaenergiarakentamiseen pyrkimisen tulisi näkyä myös AM-ohjelmassa. Lakiehdotus uudisrakennusten energiatehokkuudesta on parhaillaan lausunnoilla ja myös Helsingin kaupungilta on pyydetty lausuntoa. Lähtökohtana on, että uudisrakentamiseen luovutettavien kerrostalotonttien osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä koskien rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia. Jos määräykset tiukentuvat, tavoitetta on syytä tarkistaa.

Asemakaavoituksen vuositavoitetta (562 500 km²) kannatettiin lausunnoissa. Tavoitteen toteutumisen todettiin edellyttävän kaavoitusprosessilta erityistä sujuvuutta. Kaupungin eri hallintokuntien asiantuntijoiden mukaanottoa kaavaprosessiin heti alkuvaiheessa pitivät tärkeänä mm. kaupunkisuunnittelulautakunta, teknisen palvelun lautakunta ja ympäristölautakunta. Asemakaavatavoitetta on nostettu ohjelmaehdotuksessa Helsingin seudun kuntien ja valtion välisen MAL-sopimuksen mukaisesti 600 000 km²:iin. Ohjelmaan on lisätty kirjaus kaavoitusprosessin sujuvuuden edellyttämästä toimijoiden välisestä yhteistyöstä jo prosessin alkuvaiheessa.

Kiinteistölautakunta, asuntotuotantotoimikunta ja rakennuslautakunta totesivat lausunnoissaan, että määrällisten tavoitteiden ohella myös kaavan toteutuskelpoisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Asemakaavojen tulee olla sisällöltään sellaisia, että ne luovat edellytykset kohtuuhintaiselle ja rakennusteknisesti riskittömälle rakentamiselle. Kiinteistölautakunta, asuntotuotantotoimikunta ja elinkeinoelämän edustajat kannattivat lausunnoissaan ohjelmaan kirjattua toteamusta, että asemakaavojen on tuettava kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä ja asuntotuotannon sujuvoittamiseksi asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta tulee välttää. Liian yksityiskohtaisten kaavamääräysten todetaan lausunnoissa hidastavan asuntotuotantoprosessia, kun poikkeamispäätöksiä kaavoista tarvitaan. Yksityiskohtaisuuden todetaan lisäävän myös asuntotuotannon kustannuksia. Tavoitteen tunnustamisen ohjelmassa pitäisi johtaa lausujien mielestä myös käytännössä kaavoituksen muuttamiseen joustavampaan ja innovaatioita edistävämpään suuntaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan mielestä tärkeintä olisi edistää yhteistyötä kaavan valmisteluvaiheessa sekä parantaa ymmärrystä siitä,



13.5.2016

missä asuntorakentamiseen tähtäävän prosessin vaiheessa olennaiset rakentamiskustannuksiin vaikuttavat tekijät päätetään ja sidotaan kiinni. Kaupungin tärkeänä strategisena tavoitteena on riittävä asuntotuotanto. Lisäksi tulee huolehtia hyvästä ja kestävästä kaupunkikuvasta ja asuin- ympäristöistä, jotka säilyttävät elinvoimansa ja arvonsa myös tulevaisuudessa. Suunnittelulla pitää pyrkiä siihen, että yhteisesti hyväksytyt kaupungin kehittämistavoitteet voidaan ottaa huomioon.

Helsingin seudun kauppakamari esitti lausunnossaan, että myös muun kuin kaupungin maan kaavoitusta ja kumppanuuskaavoitusta tulee tukea ja helpottaa. Kiinteistöliitto totesi lausunnossaan, että asemakaavojen osalta tulee tarkastella uusien kaavojen lisäksi myös olemassa olevien kaavojen ajantasaisuutta, mikä olisi hyvä mainita myös tavoitetasolla. Kiinteistöliitto totesi lisäksi, että maapolitiikan hoitoon liittyvän lunastuksen ja etuosto-oikeuden käytön tulisi rajoittua poikkeustilanteisiin, ja että maankäytösopimuksia yksityisen kanssa tehtäessä on pidettävä huoli siitä, että sopimusehdot eivät estä tai rajoita esimerkiksi lisä- ja täydennysrakentamista.

Asuntotuotannon tavoitteista

Ohjelmaluonnoksen asuntotuotannon korkeaa 5 500 asunnon tavoitetasoa kannatettiin suurimmassa osaa lausuntoja. Osassa lausuntoja tavoitetasoa pidettiin riittämättömänä tarpeeseen nähden. Lausunnoissa viitattiin mm. ennustettuun väestönkasvuun ja lisääntyneen maahanmuuton aiheuttamaan asuntojen kysyntään sekä asuntojen hintojen ja vuokrien kohoamiseen. Rakennusteollisuuden mielestä tavoitemäärän tulisi olla pikemminkin 10 000 uutta asuntoa vuodessa käyttötarkoituksen muutokset mukaan huomioiden. Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää asuntotuotantotavoitteen nostamista vähitellen siten, että vuonna 2019 tuotannon tason tulisi olla vähintään 7 000 asuntoa vuodessa. Asuntotuotannon tavoitetasoa on ohjelmaehdotuksessa nostettu.

Kiinteistölautakunta ja Rakennusteollisuus pitivät lausunnoissaan asuntotuotannon tavoitetasoa myös haasteellisena ja edellyttävän käytännössä kerrostalomaista tuotantoa. Tavoitteen todettiin useissa lausunnoissa edellyttävän myös kaavoituksen ja tontinluovutuksen korkeaa tavoitetasoa. Asuntotuotantotoimikunta toteaa lausunnossaan, ettei esitettyihin tavoitteisiin sisälly kovinkaan suurta ylimäärää tuotannon tavoitetaso varmistamiseksi ja häiriöiden haittojen minimoimiseksi. Tavoitteen saavuttamiseen vaikuttaa myös suhdannetilanne, erityisesti asuntojen kysyntä markkinoilla, toteaa asuntolautakunta lausunnossaan. Kaavoituksen ja tontinluovutuksen tavoitteita on ohjelmassa nostettu asuntotuotannon korkeampien tavoitteiden mukaisesti.



13.5.2016

Useissa lausunnoissa puolletaan ara-vuokra-asuntojen tuotantotavoitteen (25 %) nostamista tai ainakin tavoitetason pitämistä korkealla tasolla. Kohtuuhintaisen vuokra-asuntokannan kasvattamisen tarvetta perustellaan erityisesti elinkeinotoiminnan ja työvoiman saatavuuden turvaamisen näkökulmasta. Myös maahanmuuton aiheuttaman lisääntyvän asuntojen kysynnän arveltiin kohdentuvan nimenomaan kohtuuhintaisiin vuokra-asuntoihin. World Student Capital -verkosto esittää, että asetetun 1 375 ara-vuokra-asuntotuotantotavoitteen sijasta tulisi tavoitella vähintään 1 600 ara-vuokra-asuntoa. Tavoitetasoa on tarkistettu ohjelmaehdotukseen Helsingin seudun kuntien ja valtion välisen MAL-sopimuksen mukaisesti. Tavoitteena on, että ara-vuokra-asuntoja valmistuu vuosittain 1 500 asuntoa.

Kiinteistölautakunta ja asuntolautakunta puoltavat lausunnoissaan ohjelmaluonnoksessa esitettyä muutosta, jossa opiskelija- ja nuorisoasuntotuotanto siirretään tavoitteenasettelussa välimuodon tuotannosta ara-vuokra-asuntotuotantoon. Kiinteistölautakunta toteaa lausunnossaan, että muutoksen myötä tulee kuitenkin huolehtia siitä, että tavallisille helsinkiläisille tarkoitettujen ara-vuokra-asuntojen osuus tuotannosta on riittävä. Asuntolautakunta esittää asian turvaamiseksi, että ns. tavallisille ara-vuokra-asunnoille asetettaisiin oma määrällinen tavoite. Ohjelmaehdotukseen ei ole lisätty omaa erillistä tavoitetta ns. tavalliselle aravokratuotannolle. Ara-vuokra-asuntotuotanto toteutuu pääasiassa kaupungin omistamalle maalle, joten ns. tavallisen ara-vuokra-asuntotuotannon ja erityisryhmille kohdennetun aravokratuotannon toteutumista voi ohjata tontinluovutuksella.

World Student Capital -verkoston, HOAS:n ja Nuorisoasuntoliiton lausunnoissa kannatetaan opiskelija- ja nuorisoasuntojen määrällisten tavoitteiden nostamista sekä opiskelija- ja nuorisoasuntojen tuotantotavoitteiden kirjaamista omiksi tavoitekohdiksi. Pelkästään opiskelija-asunnoille ehdotetaan asetettavaksi vähintään 300 asunnon (miehellään vähintään 500 asunnon) vuosituotantotavoite ja nuorisoasunnoille 600 asunnon vuosituotantotavoite. Opiskelija-asuntojen tuotantotavoitetta voisi vielä WSC-verkoston mukaan konkretisoida kiintiöimällä tietty asuntomäärä opiskelija-asuntotuotannolle eri asuntoalueiden täydennysrakentamisessa ja uudistuotannossa silloin, kun nämä sijainniltaan soveltuvat opiskelija-asunnoille. Opiskelija- ja nuorisoasuntotuotannolle asetettua yhteistavoitetta ei ole tarkoituksenmukaista nostaa eikä asettaa erillisiä tavoitteita. Opiskelija- ja nuorisoasuntoja on viime vuosina valmistunut yli tavoitetason ja myös rakenteilla ja suunnitteilla on useita hankkeita. Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen MAL-sopimuksen mukaisesti korotettu ara-vuokra-asuntotuotannon tavoitetaso (1 500 asuntoa) helpottanee myös opiskelijoiden ja nuorten asuntotilannetta.



13.5.2016

Kiinteistölautakunta, asuntolautakunta ja Helsingin kaupungin asunnot Oy ovat huolissaan valtion suunnitelmista palauttaa ara-vuokra-asuntoihin tulorajat ja siirtyä määräaikaisiin vuokrasopimukseen. Muutokset eivät edistäisi kaupungin tavoitetta ara-vuokratalojen monipuolisesta asukasrakenteesta ja sosiaalisesti tasapainoisista asuinalueista. Lausunnon antajat esittävät mm., että mikäli hallitusohjelmassa esitetyt linjaukset toteutuvat nyt julkisuudessa esitetyn kaltaisina, olisi tarkoituksenmukaista selvittää kaupungin mahdollisuudet oman, valtion sääntelystä riippumattoman järjestelmän luomiseksi kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon toteuttamiselle. Valtion lainsäädäntömuutokset eivät ole vielä toteutuneet, mutta toteutuessaan esitetyn kaltaisina saattaa olla tarpeen selvittää mahdollisuudet asukasrakenteeltaan monipuolisen vuokra-asuntotuotannon toteuttamiseksi kaupungin omana tuotantona.

Helsingin kaupungin asunnot Oy kysyy lausunnossaan, miksi ohjelma-luonnoksesta on poistettu periaate käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvan vuokra-asuntokannan säilyttämisestä vuokra-asuntokäytössä ja Helsingin kaupungin omistuksessa. Asia nähtiin edellisellä ohjelma-kaudella tarkoituksenmukaisena linjata ohjelmatasolla rajoituksista vapautumisen käynnistyttyä mittavammin. Edelliseen ohjelmaan sisältyneen linjauksen myötä toimintatavan katsotaan vakiintuneen.

Valtion valmistelussa olevaa ehdotusta ns. uudesta 10 vuoden lyhyen korkotuen mallista kommentoitiin useassa lausunnossa. Helsingin kaupungin asunnot Oy ja HOAS esittävät lausunnoissaan, että uusi välimalli tulisi laskea osaksi välimallin tuotantoa. Mallissa on esitetty olevan vähemmän sääntelyä kuin perinteisessä pitkän korkotuen ara-vuokra-asuntotuotannossa. Lukeutuessaan samaan tavoiteluokkaan ara-vuokra-asuntotuotannon kanssa se heikentäisi lausujien mukaan kohtuuhintaisen tavallisille helsinkiläisille ja opiskelijoille sekä nuorille suunnatun vuokra-asuntotuotannon toteutumisen. Koska ns. lyhyen korkotuen malli on vasta valmisteluvaiheessa, uuden mallin lopullinen sisältö on avoin. Jos lyhyen korkotuen malli toteutuu esitetyn kaltaisena, ko. asuntotuotanto on tarkoituksenmukaista lukea kuuluvaksi ohjelman tavoitteissa välimuodon asuntotuotantoon.

Asuntolautakunta, asuntotuotantotoimikunta ja Helsingin asumisoikeus Oy olivat lausunnoissaan huolissaan asumisoikeusasuntotuotannon toteutusedellytyksistä. Valtio on pienentänyt asumisoikeusasuntojen korkotukivaltuuksia, mikä heikentää tuotannon ja siihen kytkeytyvien muiden asuntotuotantohankkeiden toteuttamisedellytyksiä. Asumisoikeusasuntojen kysyntä on ollut Helsingissä korkealla tasolla ja asumisoikeusasuntojen merkitys korostuu entisestään, jos ara-vuokra-asuntoihin tulee valtion esittämät tulorajat ja määräaikaiset vuokrasopimukset. Asunto-



13.5.2016

lautakunta esittääkin, että asumisoikeusasunnoille määriteltäisiin ohjelmaan oma tuotantotavoite. Asumisoikeusasuntojen korkotukivaltuuksien pienentymisestä on syytä olla huolissaan. Ohjelmassa on edelleen tavoitteena asumisoikeusasuntotuotanto osana välimallin tuotantoa ja tuotannon toteutusedellytyksiä on tarpeen seurata ja miettiä keinoja tilanteen ratkaisemiseksi. Erillistä tuotantotavoitetta tuotannolle ei ole tarkoituksenmukaista asettaa, mutta asuntojen toteutumista tullaan seuraamaan ohjelman seurannan yhteydessä.

Ns. välimuodon asuntotuotantoon luetaan ohjelmassa hinta- ja laatusäännellyt hitas-omistusasunnot sekä ns. hintakontrolloidut omistusasunnot, joiden rakentamisvaiheen hintaa ja laatua säännellään, mutta jälleenmyynti on vapaa. Kiinteistölautakunta esittää, että hitas- ja hintakontrolloidulle tuotannolle painottuisivat alueellisesti: perinteistä hitasta toteutettaisiin lähinnä uusilla projektialueilla ja hintakontrolloitua tuotantoa täydennysrakentamisalueilla. Asuntolautakunta esittää, että sekä hitas- että hintakontrolloidulle tuotannolle asetettaisiin erikseen määritellyt tuotantotavoitteet. Hintakontrolloitu tuotanto tulisi asuntolautakunnan mielestä nimetä paremmin kuvaavalla nimikkeellä ”puoli-hitas”. Ohjelmaan on lisätty kirjaus hitas- ja hintakontrolloidun tuotannon alueellisesta painotuksesta ohjaavana tavoitteena. Erikseen määritellyjä tuotantotavoitteita ei ko. tuotantomuodoille ole tarkoituksenmukaista ohjelmaan asettaa, sen sijaan tuotannon toteumista on syytä seurata ohjelman seurannan yhteydessä. Hintakontrolloidun tuotannon nimeä ei myöskään ole tarkoituksenmukaista muuttaa ohjelmaan.

Yleisesti ottaen asuntojen hallintamuotojen monipuolisuutta kannatetaan lausunnoissa. Säänneltyä tuotantoa ja sen toteutumismahdollisuuksia puolustettiin useissa lausunnoissa. Käytännössä ainoastaan Kiinteistöliitto esitti asuntojen hallinta- ja rahoitusmuototavoitteeksi lausunnossaan 20-30-50 % -jakaumaa eli sääntelemättömän tuotannon osuuden kasvattamista 50 %:iin nykyisestä 40 %:sta. Tätä muutosta ei ohjelmaan kuitenkaan ole tehty, vaan hallintamuotojen keskinäinen tavoitteenasettelu on pidetty luonnoksessa esitetyn mukaisena.

Happy years 64 -yhdistys esittää, että ohjelmaan sisällytetään määrälliset tavoitteet ikäihmisten erityyppisten asuntojen rakentamiselle ja että palvelutalotyyppisten asuntojen osuutta ja määrää kaupungissa lisätään. Helsingin kaupunginosayhdistykset ry esittää, että ohjelmassa tulisi kuvata uusia ja ekologisempia keinoja lisätä asuntoja, esim. ”mikroasunnot”. Ohjelmassa on asetettu tavoitteeksi rakentaa ikäihmisille kohdennettuja asumisvaihtoehtoja kaikkiin rahoitus- ja hallintamuotoihin. Määrällisten tavoitteiden asettamista ei nähdä tarkoituksenmukaisena. Kaupunki suhtautuu myönteisesti ikäihmisten asuntohankkeisiin ja palvelutalotyyppisiä asuinrakennuksia toteuttaville toimijoille on luovutettu



13.5.2016

ja tullaan luovuttamaan tontteja tarpeen mukaan. Käynnissä olevassa Stadin ikäohjelmassa on yhtenä teemakokonaisuutena valmisteltu lähtöä asumista -osiota. Stadin ikäohjelma on sosiaali- ja terveystalouden säädetyn lain mukainen toimeenpanosuunnitelma ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemiseksi. lähtöä asumista -työryhmän tavoitteena on parantaa ikääntyneiden asumista ja lisätä kotona asumisen mahdollisuuksia Helsingissä. lähtöä asumista -työryhmässä on paneuduttu ikäihmisten asumisen tilanteeseen, kerätty tietoa ja hyviä kokemuksia. Lisäksi edistetään monipuolisten asumisvaihtoehtojen toteuttamista Helsinkiin. Työryhmä jatkaa toimintaansa aktiivisesti ja huolehtii osaltaan ikäihmisten asumismahdollisuuksien turvaamisesta.

Alueellisesta hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta kiinteistölautakunta toteaa, 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 hitas- ja hintakontrolloitu tuotanto toteutetaan pelkästään kaupungin maalle. Helsingin kaupunginosayhdistykset Helka ry esittää, että asukasrakenteen ja hallintamuotojen tasapainottamisen tulisi olla sitova kriteeri suhteessa alueiden jo olemassa olevaan asuntokantaan. Segregaation ehkäisemiseksi ei Helkan mukaan myöskään riitä pelkkä hallintamuotojen sekoittaminen, vaan tarvitaan paikallista vuorovaikutusta asukkaiden ja kaupungin hallintokuntien kesken. Ohjelman lähtökohtana on sama asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma koko kaupungin alueella maanomistussuhteista huolimatta. Ohjelmaan ei sen vuoksi sisälly kirjausta hallintamuotojakauman tasapainottamisesta kaupungin maalla. Sitä vastoin kaupungin tulee maankäyttösopimusten avulla turvata, että yksityisellä ja valtion maalla toteutetaan AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa.

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoitetta kommentoitiin muuttamassa lausunnossa. Nuorisoasuntoliitto pitää 750 ara-vuokra-asunnon vuositavoitetta hyvänä, mutta toteaa samalla, että siitä ei ole varaa jäädä jälkeen. Asuntotuotantotoimikunta toivoo, että ohjelmaluonnoksessa esitetyn viiden vuoden takautuvan tuotannon seuraamisen sijaan otettaisiin käyttöön kolmen vuoden takautuvan keskiarvon seuranta. Viiden vuoden takautuvan keskiarvon seurannassa menneiden vuosien tonttien vähyydestä johtuneet heikot tulokset näkyvät nyt seurannassa tarpeettoman pitkään. Ohjelmaehdotukseen on muutettu, että kaikkea asuntotuotantoa seurataan neljän vuoden takautuvana keskiarvona. Aikajänne on tarkoituksenmukainen myös siksi, että AM-ohjelmakausi on neljä vuotta.



13.5.2016

Asuntotuotannon huoneistotyyppiohjaus esitetään ohjelmaluonnoksessa perustuvan tontinluovutusehtoihin ja koskevan omistusasuntotuotantoa. Tämä ns. joustava huoneistotyyppiohjaus on ollut käytössä jo kuluvalle ohjelmakaudella ja osoittautunut mm. kiinteistölautakunnan lausunnon mukaan toimivaksi. Ohjauksen mitoituksessa on voitu huomioida markkinatilanne ja kunkin alueen sekä hankkeen erityispiirteet. Kiinteistölautakunnan, kaupunkisuunnittelulautakunnan, asuntolautakunnan, asuntotuotantotoimikunnan ja rakennuslautakunnan lausunnoissa kannatetaan huoneistotyyppiohjauksen jatkamista uudella ohjelmakaudella ja siten varmistamaan perheasuntojen tuotanto. Kaupunkisuunnittelulautakunnan mielestä keskeisintä on riittävän suuri asuntotuotannon kokonaisvolyymi. Näin vastataan sekä pienten että perheasuntojen tarpeeseen. Asuntotuotantotoimikunta ja rakennuslautakunta kannattavat sitä, että huoneistotyyppijakauman ohjaus sovitetaan kunkin alueen sijaintiin ja muihin olosuhdetekijöihin. Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää, että perheasuntojen osuttaa tarkasteltaisiin tonttikohtauuden sijasta alueellisesti. Perheasuntojen määrän sääntely uustuotannossa on kaupunkisuunnittelulautakunnan mukaan tarpeetonta alueilla, joilla perheasuntojen osuus asuntokannasta on ennestään suuri. Asuntolautakunta esittää lausunnossaan, että perheasuntojen toteumaa seurattaisiin tarkasti, jotta saadaan selville ohjauksen kautta tuotettujen perheasuntojen määrä. Kiinteistölautakunta ehdottaa, että tavoitteen kirjaus muutettaisiin niin, että asuinrakennusoikeuden sijaan puhuttaisiin tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta, muutos olisi lähinnä tekninen. Perheasuntojen toteutumista tullaan seuraamaan ohjelman seurannan yhteydessä. Ohjelman kirjaus on säilytetty ennallaan, koska se nykyisellään mahdollistaa toimimisen kiinteistölautakunnan ehdotuksen mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta pitää tärkeänä lapsiperheiden aseman turvaamista asuntotuotannossa ja näkee asuntojen koon sääntelyn siksi tarpeellisenä. Lautakunta nostaa esille, että suuri osa Helsingin kolmiosta ja sitä suuremmista asunnoista on yhden tai kahden hengen ruokakuntien asuttamia.

Huoneistotyyppiohjaukseen suhtauduttiin lausunnoissa myös kriittisesti. Elinkeinoelämän edustajat toteavat, että asuntojen kokotarpeeseen vaikuttaa markkinoiden kysyntä ja että kaavamaisen huoneistotyyppiohjauksen sijaan tarjolla tulisi olla riittävästi niin pieniä asuntoja kuin tilavampia perheasuntojakin. Helsingin seudun kauppakamari esitti huoneistotyyppiohjauksesta luopumista kokonaan asuntomarkkinoihin ja asuntotuotannon hidastamiseen viitaten. Kiinteistöliitto kannatti perheasuntojen suurta osuutta, mutta ymmärtää, että pienten asuntojen tarve on tulevaisuudessa ilmeinen. Huoneistotyyppijakauman osalta ei kannata tehdä sellaisia tavoitteita, jotka olennaisesti poikkeaisivat asuntomarkkinatilanteesta, totesi Kiinteistöliitto lausunnossaan. Ohjelmassa on



13.5.2016

säilytetty huoneistotyyppiohjaus koskien omistusasuntotuotantoa, jotta voidaan varmistaa perheasuntojen tuotanto. Se on kaupungin monipuolisen asuntokannan ja tasapainoisen asukasrakenteen kannalta tarkoituksenmukaista. Joustava huoneistotyyppiohjaus tontinluovutuksen yhteydessä mahdollistaa myös markkinatilanteen ja kulloisenkin alueen ja hankkeen ominaispiirteiden huomioimisen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää, että ohjelmatekstin kohtaa huoneistotyyppijakauman ohjaamisesta Hitas- sekä sääntelemättömässä omistuserostalotuotannossa muutetaan siten, että sulkuihin jätetyt luvut perheasuntojen lukumääräosuuksista poistetaan. Ohjelman tavoitetta on täsmennetty yllä mainitulla tavalla.

Kiinteistöliitto pitää yksityiselle maalle suunniteltua asuntotuotannon määrätavoitetta riittämättömänä. Maanomistussuhteittain määritelty asuntotuotannon määrätavoite ottaa kuitenkin kantaa ainoastaan tontinluovutushetken maanomistukseen. Kaupunki pääsääntöisesti myy vaaparahoitteiseen omistusasuntotuotantoon tulevat tontit, jolloin tuotanto käytännössä toteutuu muulle kuin kaupungin omistamalle maalle.

Asuinalueiden kehittämisen tavoitteista

Asuinalueiden vetovoimaisuuteen liittyen kaupunkisuunnittelulautakunnan, ympäristölautakunnan, Helsingin kaupunginosayhdistykset ry:n ja sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunnoissa nostettiin esiin mm. alueiden saavutettavuus, kaupunkitilan laatu, viheralueet ja julkiset sekä muut palvelut. Ympäristölautakunta totesi lausunnossaan, että asuinalueiden, palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävelen ja pyöräillen on merkittävä asuinalueiden vetovoimatekijä. Myös lähiviheralueiden merkitys tulee entisestään korostumaan kaupunkirakenteen tiivistyessä. Lautakunta toivoi, että näitä tekijöitä korostettaisiin asuinalueisiin liittyvissä tavoitteissa. Helsingin kaupunginosayhdistykset ry esitti lausunnossaan, että asuinalueiden kehittämisen yhteydessä tuotaisiin ohjelmassa esiin tavoitteet, miten eri kaupunginosien houkuttelevuutta ja viihtyisyyttä edistetään ja erityisesti mikä on viheralueiden merkitys asuinalueiden houkuttelevuudessa. Sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunnon mukaan elinvoimaisuuden perusta ovat asuntoalueiden riittävät lähipalvelut, kuten päivittäistavarakaupat. Lisäksi alueiden erilaisilla kokoontumistiloilla voidaan tukea yhteisöllisyyttä yksinasuvien, nuorten, perheiden, iäkkäiden ja maahanmuuttajien kesken. Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan asuinalueita tulee kehittää kunkin alueen ominaispiirteet huomioiden ja erityisesti vuokratalovaltaisten alueiden kehittämistä on voimakkaasti jatkettava.



13.5.2016

Kaikissa lausunnoissa kannatettiin täydennysrakentamista ja korostettiin sen merkitystä tuotantotavoitteen saavuttamiseksi. Kaupunkisuunnittelulautakunta piti hyvänä, että täydennysrakentamisalueella tehdään uudistuotannossa kaupungin maalla aina hallintamuototarkasteluja ja otetaan huomioon ympäröivä rakenne. Kestävän kaupunkikehityksen kannalta on tärkeää huolehtia alueiden sosioekonomisesta tasapainosta.

Täydennysrakentamisen kannusteita toivottiin kehitettävän. Kiinteistö- ja lautakunta toteaa lausunnossaan, että lainsäädäntöön tulee vaikuttaa niin, että täydennysrakentaminen on kannatettavaa. Täydennysrakentamishankkeiden toteutusedellytysten parantamiseksi täydennysrakentamiskorvaus- ja maankäyttösopimusmenettelyä tulee myös jatkossa kehittää. Elinkeinoelämän edustajat ehdottavat konkreettisena kannustimenä mm. maankäyttömaksusta vapautumista. Kaupungilta toivottiin, että se edistäisi täydennysrakentamista helpottavia lainsäädäntömuutoksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti, että myös ns. purkavan saneerauksen tulee olla yksi keino tehostaa kaupunkirakennetta ja monipuolistaa asuntotarjontaa. Purkava saneeraus on vaihtoehto kun asuinrakennus on huonossa kunnossa, sillä on suuri korjausvaje tai näköpiirissä on mittavia peruskorjauksia. AM-ohjelmassa on lautakunnan mielestä syytä ottaa positiivinen kanta purkavan saneerauksen maankäytöllisten edellytysten turvaamiseksi. AM-ohjelmaan on lisätty myönteinen kirjaus koskien purkavaa saneerausta.

Täydennysrakentamiseen panostamisen todettiin kiinteistö- ja lautakunnan ja asuntotuotantotoimikunnan lausunnoissa edellyttävän riittävää resurssointia. Asuntotuotannon toteuttaminen kaupunkiorganisaatiossa on projektialueilla täydennysrakentamiseen verrattuna hyvin resurssoitua ja organisoitua. Hallintokuntien koordinaation vahvistamista entisestään ja prosessien kehittämistä pidettiin lausunnoissa tärkeänä. Kaupunkisuunnittelulautakunnan mielestä AM-ohjelmassa esiin nostettu tarve kehittää täydennysrakentamisalueen kaavoituksen ohjelmointia nykyistä pidemmälle tulevaisuuteen katsovaksi on kannatettava.

Autopaikattomien ja vähäautopaikkaisten asuntokohteiden toteuttamisen jatkamista erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä ja täydennysrakentamisen edistämiseksi kannatettiin useissa lausunnoissa. Ympäristölautakunta ja Helsingin kaupunginosayhdistykset ry esittivät, että jo toteutetuista kohteista tulisi kerätä tietoa ja kokemuksia hyödyntää jatkossa. Kiinteistö- ja lautakunta toteaa lausunnossaan, että kaupungin pysäköintinormia tulee kehittää ja pysäköintipaikkojen toteutukselle ja hallinnoinnille löytää uusia malleja. Kaupungilla tulisi lisäksi



13.5.2016

jatkossa olla nimettynä taho, jolle täydennysrakentamisalueiden pysäköintijärjestelyjen suunnittelu ja toteutuksen ohjaus kuuluu.

Helsingin Yrittäjät ja Rakennusteollisuus viittasivat lausunnossaan autopaikkavaatimuksen oleva merkittävä kustannustekijä asuntorakentamisessa. Rakennusteollisuus toivoi, että autopaikkojen rakentamisveloitetta lievennetään ja harkitaan tapauskohtaisesti velvoite rakentaa autopaikkoja yksittäiselle tontille. World Student Capital -verkosto ja Nuorisosasuntoliitto esittivät lausunnoissaan, että opiskelija- ja nuorisotasuntojen autopaikkanormia on lievennettävä huomattavasti. Normin lieventämisen kannalla oli myös Helsingin seudun kauppakamari. Kohtuullinen normi olisi World Student Capital -verkon mukaan 1 autopaikka 1 000 kerrosneliömetriä kohden. Helsingin seudun kauppakamarin ja Kiinteistöliiton mukaan ei tule kuitenkaan heikentää asuntojen, työpaikkojen ja palvelujen saavutettavuutta kantakaupungissa. Kauppakamari piti myös pysäköintitalojen rakentamista maanalaista pysäköintiä kannatettavana vaihtoehtona. Kiinteistöliitto esitti lausunnossaan, että auto- ja polkupyöräpaikkoja tulee olla tarjolla riittävästi ottaen huomioon mm. ohjelmassa mainitut tavoitteet perheasuntojen määrästä. Helsingin kaupunginosayhdistykset ry esitti, että autopaikattomien ja vähäautopaikkaisten asuntokohteiden yhteydessä varauduttaisiin huolto- ja vieraspaikkojen tarpeisiin sekä etäsijoittamalla mahdollisiin myöhempiin paikoitustarpeisiin. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kokouksessaan 15.12.2015 uudet asuintonttien pysäköintipaikkojen laskentaohjeet. Uusien ohjeiden toimivuutta seurataan ja niihin voidaan tarvittaessa tehdä muutoksia. Ohjeet myös mahdollistavat tapauskohtaiset selvitykset pysäköintipaikkojen tarpeesta. Ohjelmakaudella tullaan myös laatimaan kaupungille yhteiset periaatteet autopaikattomien ja vähäautopaikkaisten kohteiden toteuttamiselle.

Asuntokannan kehittämisen tavoitteista

Lausunnot asuntokannan kehittämistä kokivat pääasiassa esteettömyyttä, energiatehokkuutta ja kannan joustavampaa käyttöä. Esteettömyydestä saatiin kahden suuntaisia lausuntoja. Vammaisneuvosto korosti lausunnossaan, että esteettömyys asumisessa ei ole vain tiettyihin erityisryhmiin ja erityisrakentamiseen liittyvä asia, vaan kaikkien uusien asuntojen tulee olla esteettömiä, ja vanhoja asuntoja peruskorjattaessa esteettömyyttä on lisättävä mahdollisuuksien mukaan. Vammaisneuvosto viittasi lausunnossaan rakennuslainsäädäntöön ja rakentamismääräyksiin, ja toivoi, että linjaus näkyisi myös selkeästi ohjelmassa. Vammaisneuvosto, sosiaali- ja terveyslautakunta sekä ympäristölautakunta toivat lausunnoissaan esiin myös kaupunginhallituksen hyväksymät voimassa olevat Helsingin kaupungin esteettömyyslinjaukset 2011.



13.5.2016

Esteettömyyslinjauksissa edellytetään, että esteettömyys liitetään yhdeksi seurattavaksi mittariksi maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaan 2016. Linjauksissa todetaan myös, että esteettömyystavoite sisällytetään tonttien vuokraus- ja luovutusehtoihin. Vammaisneuvosto totesi, että ohjelma ei saisi olla ristiriidassa kaupungin esteettömyyslinjausten kanssa. Lähitulevaisuudessa myöskään normitalkoot/normien purku eivät saisi vammaisneuvoston mielestä rajoittaa esteettömän asumisen toteutumista vähintään nykyisen lainsäädännön mukaisesti. Lainsäädäntö edellyttää, että uudiskohteiden asunnot ovat kaikki esteettömiä, minkä vuoksi asiaa ei tarvitse linjata ohjelmassa. Uusien asuntojen osalta ehtoa ei tarvitse siten myöskään sisällyttää tonttien vuokraus- ja luovutusehtoihin. Esteettömyyden seuranta uudistuotannon osalta ei sekään ole tarkoituksenmukaista. Vanhan kannan osalta esteettömyyttä edistävät mm. hissi- ja korjausavustukset. Hissien rakentamista seurataan AM-ohjelman seurannan yhteydessä. Kaupungin omaa kantaa peruskorjattaessa esteettömyyteen kiinnitetään huomiota. Lähtökohtana on, että esteettömyyttä toteutetaan Helsingissä vähintään nykyisen lainsäädännön mukaisesti.

Edelleen vammaisneuvosto toteaa lausunnossaan, että asuntojen esteettömyyden lisäksi tulisi ohjelmassa ottaa huomioon asumisympäristön esteettömyys sekä päivittäispalvelujen ja liikkumisympäristön helppo saavutettavuus eri-ikäisille ja erikuntoisille henkilöille. Tällöin riittävä määrä liikkumisesteisen pysäköinti- ja saattoliikenteen pysähtymispaikkoja tulee kaavoittaa ja rakentaa myös autottomille asuinalueille. Pelkkä toimiva joukkoliikenne ei riitä turvaamaan vammaisten henkilöiden liikkumismahdollisuuksia. Sosiaali- ja terveyslautakunta sekä vanhusneuvosto korostivat lausunnoissaan esteettömyyden merkitystä myös ikään-tyvän väestön näkökulmasta. Kotona asuvan iäkkään kannalta esteettömyys ja turvallisuus ovat erityisen tärkeitä. Esteettömyyden tarve koskee sekä asuntoa että asuinympäristöä laajemmin. Ohjelmassa on korostettu, että myös asuinympäristöjen suunnittelussa tulee huomioida esteettömyysnäkökulma.

Toisesta näkökulmasta esteettömyyttä lähestyivät lausunnoissaan Helsingin yrittäjät ja Nuorisotasuntoliitto. Helsingin Yrittäjät totesivat lausunnossaan, että uusien asuntojen esteettömyysvaatimus nostaa asuntojen hintoja ja esitti, että on riittävää, että esteettömyys huomioidaan vain osassa uusia asuntoja. Nuorisotasuntoliitto esitti asuntojen kohtuuhintaisuuteen vedoten, että esteettömyysvaatimuksista voitaisiin nuorisotasuntojen kohdalla joustaa esimerkiksi niin, että riittää, että esteettömiksi rakennetaan vähintään 10 % kunkin nuorisotasuntokohteen asunnoista. Tämänhetkisen lainsäädännön mukaan kaiken uudisrakentamisen tulee olla esteetöntä.



13.5.2016

Energiatehokkuuteen liittyen ympäristölautakunta totesi lausunnossaan, että energiatehokkuuden parantaminen kaupungin olemassa olevassa rakennuskannassa on keskeistä ilmastopäästöjen vähentämisessä. Jatkossa tulisivat lautakunnan mielestä tunnistaa lupaavimmat alueet energiatehokkuuden parantamiselle, jotta kaupunki voisi aktivoida alueiden kiinteistöjen omistajia ja asukkaita energiatehokkuuden parantamiseen. Myös aluekohtaisten yhteisperuskorjaushankkeiden käynnistäminen olisi tärkeää. Ympäristölautakunta ehdottaa, että tavoitetta 10 täydennettäisiin seuraavasti: ”Edistetään uudisrakentamisen ja olemassa olevan asuntokannan energiatehokkuutta kehittämällä kaupungin ohjauskeinoja ja pilotoimalla uusia toimintamalleja. Asetetaan tavoite energiatehokkuudelle sekä luodaan seurantamenetelmä mittaamaan tavoitteen toteutumista.” Ohjelman tavoitteeseen 10 ei ole tässä vaiheessa lisätty ympäristölautakunnan ehdottamaa muutosta. Erilaisin kehittämishankkein pyritään tukemaan rakennusalan innovatiivisuutta energiatehokkuuden parantamisessa.

Kaupungin omana asuntokantaan liittyvää tavoitetta 11 ympäristölautakunta ehdotti täydennettävän seuraavasti: ”Lisätään kiinteistökohtaisen uusiutuvan energian käyttöä. Asetetaan tavoite uusiutuvan energian käytölle osuutena käytetystä kokonaisenergiasta.” Kaupungin oman asuntokannan energiatehokkuustavoitteiden toteutuman ja toteutettujen toimenpiteiden seuranta on ympäristölautakunnan näkemyksen mukaan tarpeen kehittää. Energian ominaiskulutuksen vähentämisestä ympäristölautakunta toteaa, että nykyistä kumulatiivista kahden prosentin vuosittaista säästötavoitetta voidaan pitää riittävänä. Asuntotuotantomikunnan näkemyksen mukaan tavoitteita ei myöskään tässä vaiheessa ole syytä kiristää. Helsingin kaupungin asunnot Oy toteaa lausunnossaan, että kahden prosentin vuotuinen säästötavoite ei ole jatkossa realistinen ilman suuria investointeja. Helen ehdottaa, että kaupungin oma asuntokanta voisi toimia energiaratkaisujen pioneerinä. Ohjelman tavoitteeseen 11 ei ole tässä vaiheessa lisätty ympäristölautakunnan ehdottamaa muutosta. Kaupunki ohjaa vuosittain konsernin tytäryhteisöjen vuosikokousohjauksessa asuntokannan energiatehokkuustavoitteita. Helsingin kaupungin asunnot Oy on pilottina hankkinut ensimmäiset aurinkokeräimet kolmeen kohteeseensa eli uusiutuvan energian käyttöä on lisätty kaupungin omassa asuntokannassa. Kahden prosentin energian ominaiskulutuksen säästötavoite on pidetty ohjelmassa ennallaan.

Ympäristölautakunta ehdotti lausunnossaan, että maankäyttöön, kaupunkirakenteeseen ja asuntokantaan liittyvät energiatehokkuustavoitteet olisivat ohjelmassa omana kokonaisuutenaan. Ympäristölautakunnan ehdotusta ympäristöasioiden käsittelystä omana kokonaisuutenaan voidaan pitää kannatettavana, mutta ohjelmaehdotuksessa pitäydytään



13.5.2016

kuitenkin siinä, että ympäristöasiat läpileikkaavat koko ohjelma-asiakirjan. Kehittämisideaa voi jalostaa seuraavilla ohjelmakausilla.

Olemassa olevan rakennuskannan joustavampaa käyttöä kannatettiin useissa lausunnoissa. Helsingin seudun kauppakamari totesi, että kaupungin tulee suhtautua nykyistä selkeästi sopeammin käyttötarkoituksen muutoksiin, mm. toimistotilojen muuttamiseksi asunnoiksi asuintalojen alakerroksissa. Käyttötarkoituksenmuutoksia ja olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä mahdollisimman tehokkaasti kannattivat myös Helsingin yrittäjät. Rakennusteollisuus esitti, että tyhjiällä olevia myymälä-, liike-, ja toimitiloja on ainakin osin perusteltua muuttaa asunnoiksi toimintaympäristön muuttuessa. Rakennusteollisuus toivoi, että AM-ohjelmaan kirjattaisiin kaupungin edistävän liike- ja toimistorakennusten tilojen käyttötarkoituksen muutosten toteutumista asuntokäyttöön. Myös Helsingin kaupunginosayhdistykset ry esitti, että toimitila- ja asuntorakentamisen rajojen madaltaminen tulisi kirjata tavoitteisiin. Nuorisotasuntoliitto esitti launnossaan, että tyhjiällä olevat tilat on kunnostettava ja otettava asuinkäyttöön. Ympäristölautakunta totesi, että vanhan rakennuskannan uusiokäyttö osana asuntotuotannon lisäystä on kannatettavaa, mutta edellyttää liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaittojen ja rakennusten terveellisyden huomioimista suunnittelussa. Myös kaupunkisuunnitteluvirasto kannattaa launnossaan monipuolista kaupunkia, jossa on vaihtelevia asumisen mahdollisuuksia. Joissain tapauksissa asemakaavallinen suojelu saattaa kuitenkin lautakunnan näkemyksen mukaan asettaa rajoitteita kiinteistökehittämiselle. Ohjelman tavoitteiden mukaisesti vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä on lisättävä. Elinkeinopolitiikan näkökulmat tulee kuitenkin huomioida konversiokysymyksissä.

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

Erilaisia uusia asumiskonsepteja peräänkuuluttivat lausunnoissaan Nuoritasuntoliitto ja Helsingin kaupunginosayhdistykset ry. Nuorisotasuntoliitto totesi, että Oman muotoinen koti -hankkeen tyyppisiä rajoja rikko-



13.5.2016

via hankkeita tarvitaan. Helsingin kaupunginosayhdistykset ry toivoi ohjelmaan selvempiä kirjauksia asukkaiden itsensä toteuttaman asuntorakentamisen edistämisestä. Ohjelmassa tulisi esittää myös konkreettisemmin, miten kaupunki lisää kaivattua pientaloasumista tai sellaista asuinympäristöä, joka mahdollistaa lapsiperheiden jäämisen Helsinkiin.

Kiinteistöliitto Uusimaa näkee ullakkorakentamisen erinomaisena ja yhteiskuntataloudellisesti edullisena täydennysrakentamisen muotona, johon asunto-osakeyhtiöitä tulee kannustaa. Hissien osalta Kiinteistöliitto esitti, että ohjelmassa olisi selkeä maininta siitä, ettei asemakaavoituksella tai muilla suojeluratkaisuilla tarpeettomasti vaikeuteta hissien rakentamista. Korjausrakentamisen normit eivät Kiinteistöliiton mielestä saisi muutenkaan olla tarpeettoman rajoittavia tai kustannuksia kohtuuttomasti lisääviä. Elinkaariasumisen konseptia tulee Helsingin kaupunginosayhdistykset ry:n näkemyksen mukaan laajentaa yksittäisistä asunnoista asuinalueisiin.

Kiinteistöliitto toivoi, että ohjelmassa painotettaisiin nykyistä enemmän asunto-osakeyhtiömuotoisen asumisen tukemista ja kehittämistä. AM-ohjelman tavoitteena on tukea kaikkia asumisen muotojen kehittämistä tavoitteena mahdollisimman monipuolinen asumisvaihtoehtojen rakenne Helsingissä. Asunto-osakeyhtiömuotoiseen asumisen kehittämiseen liittyviä tavoitteita on kuvattu ohjelmaluonnoksen tavoitekokonaisuudessa 10. Asunto-osakeyhtiömuotoiseen asumiseen kuuluvat myös hitasomistusasunnot, mm. minkä järjestelmän kehittämiseen kaupunki on panostanut viime vuosina.

Asukasrakenteen monipuolisuudesta

Lausunnoissa kannatettiin tavoitetta monipuolisesta asukasrakenteesta. Eniten kommentoitiin nuorten, opiskelijoiden, yksinasuvien ja ikäihmisten asumista. Nuorten työssäkäyvien ja opiskelijoiden edustajat kantoivat huolta kiristyneestä asuntomarkkinatilanteesta koskien pieniä kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Nuorille ja opiskelijoille toivottiin ohjelman tavoitteita enemmän asuntoja sekä uustuotantona että käyttötarkoituksenmuutoksina. Nuorten ja opiskelijoiden edustajat korostivat lausunnoissaan asuntojen sijainnin tärkeyttä lähellä hyviä liikenneyhteyksiä ja opiskelijoiden kohdalla myös oppilaitoksia.

Nuorisolautakunta korosti lausunnossaan nuorisoasuntojen merkitystä nuorten asunnottomuuden ja syrjäytymisen riskien ennaltaehkäisyssä. Nuorten lisääntyneen asunnottomuuden nostivat lausunnoissaan esille myös sosiaali- ja terveyslautakunta ja maahanmuutto- ja kotoutumisasioiden neuvottelukunta. Nuorisolautakunta painotti nuorten näkemysten



13.5.2016

kuulemista ja nuorten osallistamista asumisratkaisujen suunnitteluun ja kehittämiseen. Erilaisia kokeilevia hankkeita toivottiin lisää.

Pienten asuntojen määrän lisäämistä kannattivat myös elinkeinoelämän edustajat, Helsingin kaupunginosayhdistykset ry, vanhusneuvosto ja sosiaali- ja terveyslautakunta. Elinkeinoelämän edustajat toivoivat lisää pieniä vuokra- ja omistusasuntoja, Helsingin kaupunginosayhdistykset ry erityisesti vuokra- ja asumisoikeusasuntoja ja vanhusneuvosto pieniä kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

Vanhusneuvosto ehdottaa lausunnossaan, että koska melkein viidesosa helsinkiläisistä on yli 65-vuotiaita, kannattaa heidän asumisensa erityispiirteet ja tarpeet käsitellä ohjelmassa erillisessä kappaleessa. Vanhusten näkökulmasta mm. hissien rakentamiseen ja asuntojen korjausneuvontaan tulee panostaa nykyistä enemmän, samoin neuvontaan koskien asunnon hakemista ja vaihtamista. Myös yhteisöllisyys ja yhteys luontoon ovat ikäihmisille tärkeitä, toteaa vanhusneuvosto lausunnossaan.

Happy years 64 -yhdistys esittää lausunnossaan, että kaupunki laatisi pitkän tähtäimen suunnitelman ikäihmisten asumisen järjestämisestä. Yhdistys toivoi, että ikäihmisille suunniteltuja eri tuotantomuotoisia asuntoja tarjottaisiin sekä uusissa ikäihmisille suunnatuissa taloissa, että tavallisten asuntojen joukossa erityisesti palvelukeskusten läheisyydessä. Ikäihmisille toivottiin vaihtoehtoisia asumisen ratkaisuja, myös yhteisölliseen asumiseen suunniteltuja ryhmäasuntoja eri tuotantomuotoisissa yhtiöissä. Yhdistys esitti, että kaupunki voisi omassa tuotannossaan suunnitelluttaa ja rakentaa ryhmäasumiseen sopivia asuntoja eri tuotantomuotoisiin kohteisiin.

Myös Helkan näkemyksen mukaan ohjelmassa tulisi kiinnittää enemmän huomiota kasvavan ikäihmisten ryhmän asumisen tarpeisiin. Ohjelmassa tulisi nostaa vahvemmin esiin konkretiaa, kuten esteettömyysasiat, kotona asumisen mahdollistamisen eri keinot, ikäihmisten asumista tuleva ympäristörakentaminen jne. Yhteisöasumista tulisi tutkia ja edistää. Ohjelmassa tulisi Helsingin kaupunginosayhdistykset ry:n mielestä myös ottaa kantaa muistisairaiden huomioimisesta asumisen suunnittelussa.

Käynnissä olevan Stadin ikäohjelman lähtökohtana asumista -työryhmän tavoitteena on parantaa ikääntyneiden asumista ja lisätä kotona asumisen mahdollisuuksia Helsingissä. Ryhmän tavoitteena on edistää monipuolisten asumisvaihtoehtojen toteuttamista Helsinkiin. Työryhmä jatkaa toimintaansa aktiivisesti ja huolehtii osaltaan ikäihmisten asumismahdollisuuksien turvaamisesta. Ryhmässä selvitetään myös keinoja kotona



13.5.2016

asumisen mahdollistamiseen sekä yhteistyössä Muistiystävällinen Helsinki -ryhmän kanssa muistisairaiden asumisen ratkaisuja. Kaupunki on luovuttanut tontteja sekä ikäihmisten omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen että eri toimijoiden ikäihmisille suunnattuihin asuntohankkeisiin. Ikäihmisille suunnattuja hankkeita on toteutettu Helsingissä kaikkiin hallintamuotoihin. Helsingin kaupunki omistaa valtion tukemia vuokra-asuntoja, asumisoikeusasuntoja ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, jotka on suunnattu ikääntyneille. Ohjelmaan on lisätty kuvaus Stadin ikäohjelman työstä ja lausunnoissa esitetyt näkemykset saatetaan verkoston tiedoksi.

Sosiaalilautakunta esitti lausunnossaan, että ohjelman täytäntöönpanon yhteydessä selvitettäisiin, 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 ohjelman täytäntöönpanossa. Edelleen sosiaalilautakunta toteaa, että 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. Sosiaalilautakunta haluaa korostaa, että oleellista on mahdollistaa iäkkäiden asukkaiden erilaiset asumisratkaisut, joista asukkaat itse voivat valita. Ikääntyvät kaupunkilaiset eivät ole asumisen erityisryhmä. Ikäihmisiä ei nähdä ohjelmassa erityisryhmänä. Heidän asumisensa on nostettu ohjelmassa esille, koska ikäihmisten määrä kasvaa ja on tullut toiveita sisällyttää tietoa ikäihmisten asumisesta ohjelmaan. Stadin ikäohjelman lähtöä asumista -työryhmässä on selvitetty ikäihmisten nykyistä asumista ja pohdittu kehittämistarpeita. ”Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman” toteutumisen arviointia tehdään lähtöä asumista -ryhmässä. Ohjelmaan on lisätty kirjaus Stadin ikäohjelman puitteissa tehtävästä ikäihmisten asumisen kehittämistyöstä.

Vieraskielisten asumisesta lausuivat maahanmuutto- ja kotoutumisasioiden neuvottelukunta ja sosiaalilautakunta. Maahanmuutto- ja kotoutumisasioiden neuvottelukunta totesi lausunnossaan, että maahanmuuttajataustaisen väestön rooli Helsingissä ja Helsingille on yhä merkittävämpi, sillä maahanmuuttajien määrä ja osuus Helsingin väestöstä kasvaa jatkuvasti. Monimuotoisilla asuntoalueilla ja asuinalueiden jakautumista välttämällä pystytään parhaiten vastaamaan myös maahanmuuttajaväestön asumisen haasteisiin. Kaupungin omaa asuntotuotantoa on lisättävä, samoin erikokoisten, muunneltavien ja asumismuodoltaan erihintaisten asuntojen tuotantoa. Uudentyyppiset asumismuodot kuten monisukupolvikorttelit tai asunnonhankinnassa avustavat asumiskummit



13.5.2016

edistävät eri väestöryhmien integroitumista. Sosiaali- ja terveyslautakunta nosti myös esille asumiskummi-pilotin ja viraston asumisneuvonnan, jotka molemmat edistävät maahanmuuttajien kotoutumista. Asuntolautakunta totesi lausunnossaan, että turvapaikanhakijoiden lisääntynyt määrä on syytä huomioida asuntopolitiikassa ja muussa suunnittelussa.

Sosiaali- ja terveyslautakunta totesi lausunnossaan, että erityisryhmien näkökulmasta kohtuuhintaisten pienten asuntojen saatavuus on keskeistä. Kun laitospainainen asuminen puretaan ja painopiste siirretään kohti kotona ja kodinomaisessa ympäristössä tapahtuvaa asumista erikseen tuotettavien palveluiden avulla, tulee myös asuntojen ja lähiympäristöjen suunnittelun ja toteutuksen tukea asukkaiden mahdollisuutta kotona asumiseen, omatoimiseen liikkumiseen ja normaalipalvelujen käyttöön. Vammaisneuvosto esitti, että on huolehdittava, että vammaisilla henkilöillä on mahdollisuus asua kaikissa kaupunginosissa ja että heille on tarjolla useita asumisvaihtoehtoja eri hallinta- ja rahoitusmuodoilla toteutettuna. Myös vaikeavammaisille kuntalaisille on taattava kunkin asukkaan tulotasoon nähden kohtuuhintaisia asuntoja. Vähemmän tukea tarvitsevien vammaisten asumista olisi tärkeää tukea niin, että Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vapautuvien esteettömien vuokra-asuntojen jaossa huomioidaan liikunta- ja toimintarajoitteiset sekä pysyvästi vammaiset. Sosiaali- ja terveyslautakunta totesi, että 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. Erityisasumisen suunnitteluun tulee lähtökohtaisesti ottaa mukaan alan järjestötoimijat sekä suunnittelun kohteena olevan kaupunginosan asukkaat ja muut toimijat esitti lausunnossaan Helsingin kaupunginosayhdistykset ry. Kiinteistöliitto totesi että erityisryhmien asemaa ei tule kohtuuttomasti korostaa suuren enemmistön kustannuksella. Lapsiperheiden ja työssäkäyvien on löydettävä Helsingistä kustannuksiltaan kohtuuhintaisia ja tarpeisiinsa sopivia laadukkaita asumisvaihtoehtoja.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
www.hel.fi

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro FI02012566
Tilinho FI06 8000 1200 0626 37



13.5.2016

Lausunnon Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaluonnoksesta 2016 jättivät:

Asuntolautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Nuorisolautakunta
Sosiaali- ja terveyslautakunta
Teknisen palvelun lautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta
Asuntotuotantotoimikunta
Vanhusneuvosto
Vammaisneuvosto
Maahanmuutto- ja kotoutumisasioiden neuvottelukunta
Helsingin kaupungin asunnot Oy
Helsingin Asumisoikeus Oy
Oy Helsingin Asuntohankinta Ab
Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun kauppakamari
Helsingin yrittäjät ry
Kiinteistöliitto Uusimaa
Rakennusteollisuus RT ry
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS
Nuorisoasuntoliitto ry
World Student Capital -verkosto
Helsingin kaupunginosayhdistykset Helka ry
Happy years 64 ry

Lausuntoa ei saatu opetuslautakunnalta, Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokralaisneuvottelukunnalta, RAKLI ry:ltä, Nuorisosäätiöltä eikä Vuokralaiset ry:ltä.