



25.05.2016

Kaj/16

§ 149

Sosialidemokraattisen valtuustoryhmän ryhmäaloite asuntojen liisämisestä Helsinkiin ja pääkaupunkiseudulle

HEL 2015-011528 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti katsoa Sosialidemokraattisen valtuustoryhmän ryhmäaloitteen loppuun käsitellyksi.

Käsittely

Kun asiassa oli käyty keskustelua, puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa oli tehty kannatettu ehdotus, jonka hyväksyminen olisi merkinnyt asian käsittelyn keskeyttämistä, minkä vuoksi puheenjohtaja kehotti seuraavia puhujia rajoittamaan puheenvuoronsa kysymykseen asian palauttamisesta kaupunginhallitukselle.

Julistettuaan keskustelun asian palauttamisesta päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Pilvi Torsti valtuutettu Rene Hurstin kannattamana ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että asuntotuotantotavoitetta tulee valmistelussa olevan am-kauden aikana nostaa aloitteen mukaisesti 7000:een asuntoon vuodessa Helsinkiin kohdistuvan suuren asuntokysynnän sekä asuntojen hintojen ja vuokrien kohoamisen vuoksi. Toimet asuntotuotannon nopeuttamiseksi tulee käynnistää pikaisesti. Helsinki on lisäksi pitkään pyrkinyt asumisen hallinta- ja rahoitusmuotojen suhteen sekoituneeseen kaupunkirakenteeseen. Jotta pystytään varmistamaan asuinalueiden kestävä sosiaalinen rakenne ja asukkaiden riittävän monipuoliset liikkumismahdollisuudet asuntomarkkinoilla jatkossakin, on tärkeää huolehtia, että säännellyn tuotannon osuus kokonaistuotannosta on riittävä. Tämän vuoksi ara-vuokra-asuntotuotannon osuus nostetaan 30:n prosentin osuuteen kokonaistuotannosta. Välimuodon asuntotuotanto on tärkeä asuinalueiden kestävä sosiaalisen rakenteen ja asumisen vaihtoehtojen monipuolisuuden kannalta. Valtion asuntopolitiikkaan pyritään edelleen vaikuttamaan, jotta mm. ARA-ehdot säilyvät Helsingin kannalta myönteisinä.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

10 äänestys



Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken haluaa jatkaa asian käsittelyä, äänestää jaa; jos ei voittaa, on valtuutettu Pilvi Torstin palautusehdotus hyväksytty.

JAA-ehdotus: Jatko

Ei-ehdotus: Palautetaan valmisteluun niin, että asuntotuotantotavoitetta tulee valmistelussa olevan am-kauden aikana nostaa aloitteen mukaisesti 7000:een asuntoon vuodessa Helsinkiin kohdistuvan suuren asuntokysynnän sekä asuntojen hintojen ja vuokrien kohoamisen vuoksi. Toimet asuntotuotannon nopeuttamiseksi tulee käynnistää pikaisesti. Helsinki on lisäksi pitkään pyrkinyt asumisen hallinta- ja rahoitusmuotojen suhteen sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen. Jotta pystytään varmistamaan asuinalueiden kestävä sosiaalinen rakenne ja asukkaiden riittävän monipuoliset liikkumismahdollisuudet asuntomarkkinoilla jatkossakin, on tärkeää huolehtia, että säännellyn tuotannon osuus kokonaistuotannosta on riittävä. Tämän vuoksi ara-vuokra-asuntotuotannon osuus nostetaan 30:n prosentin osuuteen kokonaistuotannosta. Välimuodon asuntotuotanto on tärkeä asuinalueiden kestävä sosiaalisen rakenteen ja asumisen vaihtoehtojen monipuolisuuden kannalta. Valtion asuntopolitiikkaan pyritään edelleen vaikuttamaan, jotta mm. ARA-ehdot säilyvät Helsingin kannalta myönteisinä.

Jaa-äännet: 50

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

Ei-äännet: 13

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

Tyhjä: 14

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



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

Poissa: 8

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

Kaupunginvaltuusto oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

Kun asiassa oli käyty keskustelua, puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa oli tehty kannatettu ehdotus, jonka hyväksyminen olisi merkinnyt asian käsittelyn keskeyttämistä, minkä vuoksi puheenjohtaja kehotti seuraavia puhujia rajoittamaan puheenvuoronsa kysymykseen asian pöydällepanosta.

Puheenjohtaja esitti selontekona, että valtuutettu Jape Lovén oli valtuutettu Pentti Arajärven kannattamana ehdottanut, että asia jätettäisiin pöydälle AM-ohjelman käsittelyyn saakka.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

11 äänestys

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken haluaa jatkaa asian käsittelyä, äänestää jaa; jos ei voittaa, on valtuutettu Jape Lovénin pöydällepanoehdotus hyväksytty.

JAA-ehdotus: Jatko

Ei-ehdotus: Pyydän asian pöydälle AM-ohjelman käsittelyyn saakka.

Jaa-äännet: 50

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

Ei-äännet: 23

Zahra Abdulla, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Dan Koivu-



laakso, Vesa Korkkula, Eija Loukoila, Jape Lovén, Silvia Modig, Sami Muttillainen, Terhi Mäki, Henrik Nyholm, Sara Paavolainen, Nasima Razmyar, Tomi Sevander, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen

Tyhjä: 3

Nina Huru, Sirpa Puhakka, Pertti Villo

Poissa: 9

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

Kaupunginvaltuusto oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

Julistettuaan keskustelun itse asiassa päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Pentti Arajärvi ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä sosialidemokraattisen valtuustoryhmän aloitteen mukaiset tavoitteet pohjaksi am-ohjelman käsittelyyn.

Puheenjohtaja totesi, että valtuutettu Pentti Arajärven vastaehdotus on muotoilultaan sellainen, ettei sitä oteta äänestettäväksi. Sitä ei myöskään kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 SDPn valtuustoryhmän ryhmäaloite Kvsto 21.10.2015 asia 9

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Aloitteen tekijä

Kiinteistölautakunta

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

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



Asuntolautakunta	Liite 1 Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Asuntotuotantotoimikunta	Liite 1 Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kaupunkisuunnittelulautakunta	Liite 1 Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Rakennuslautakunta	Liite 1 Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Yleisten töiden lautakunta	Liite 1 Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Sosialidemokraattinen valtuustoryhmä esittää 12 valtuutetun allekirjoittamassa ryhmäaloitteessa, että Helsingin ja koko seudun asuntotuotantotavoitetta nostettaisiin 25 %:lla vuodesta 2016 alkaen, mikä tarkoittaisi Helsingin osalta asuntotuotantotavoitteen nostamista 7 000 asuntoon vuodessa. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon varmistamiseksi aloitteessa esitetään, että ARA-tuotannon osuus nostettaisiin 30 %:iin nykyisestä 20 %:sta. Lisäksi valtuutetut esittävät, että kaupungin tulisi kaikin keinoin pyrkiä vaikuttamaan valtion asuntopolitiikkaan ja ARA-ehtoihin. Valtuustoryhmä esittää, että asuntopolitiikassa painotettaisiin valtion ja seudun välistä yhteistyötä mm. MAL-sopimuksia uudistamalla. Lisäksi ryhmä esittää, ettei kohtuuhintaisen asuntotuotannon kannalta välttämättömän ARA-tuotannon ehtoja kavenneta.

Kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 2 §:ssä tarkoitettu valtuustoryhmä voi tehdä ryhmäaloitteen. Ryhmäaloite on aloite, jonka on allekirjoittanut enemmän kuin puolet valtuustoryhmän jäsenistä, ja joka otsikoidaan ryhmäaloitteeksi. Ryhmäaloitteen jättää puheenjohtajalle valtuus-

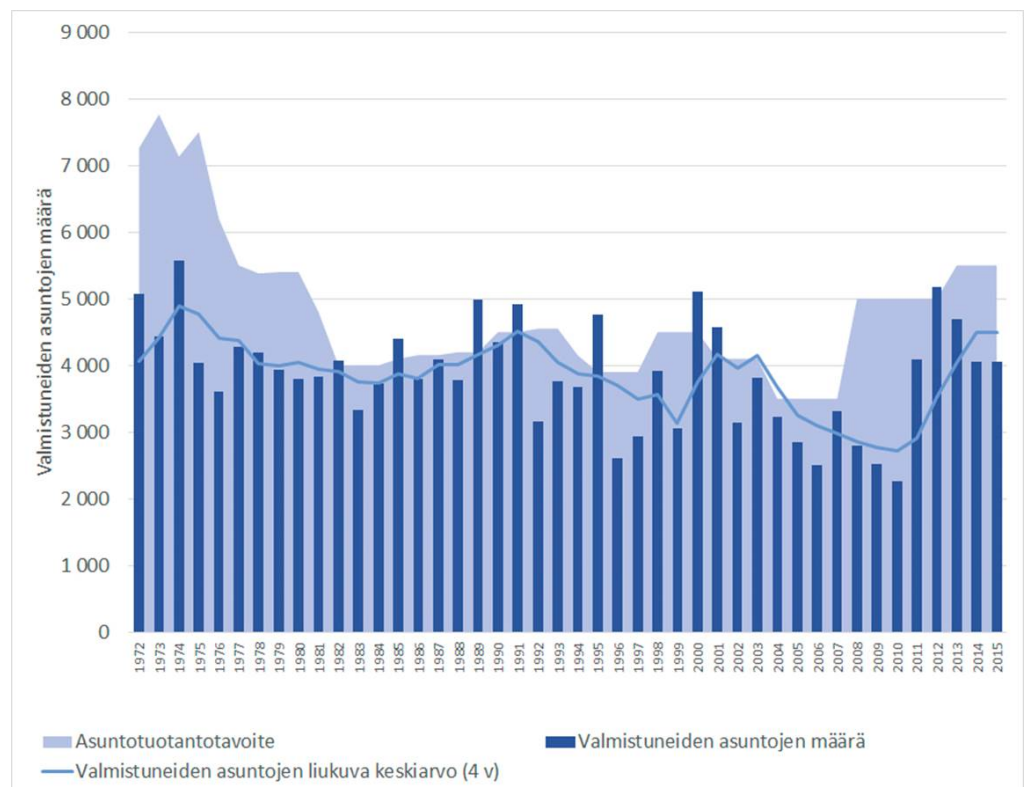


toryhmän puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja. Valtuustoryhmä voi tehdä neljä ryhmäaloitetta valtuustokauden aikana.

Kaupunginhallituksen on esitettävä ryhmäaloite valtuuston käsiteltäväksi siten kuin 22 §:ssä määrätään sellaisen aloitteen käsittelemisestä, jonka on allekirjoittanut vähintään 15 valtuutettua. Muuten ryhmäaloitteeseen sovelletaan, mitä 22 §:ssä on määrätty valtuutetun aloitteesta.

Esittelijä toteaa, että Kotikaupunkina Helsinki - asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma) luonnos on ollut lausunnoilla joulukuussa 2015–helmikuussa 2016. AM-ohjelmaehdotus tuodaan kaupunginvaltuuston päätöksentekokäsittelyyn keväällä 2016. Samanaikaisesti valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan välillä on käyty maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevat sopimusneuvottelut. Uudesta maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksesta on saavutettu neuvottelutulos huhtikuussa 2016, ja myös MAL-sopimus tuodaan päätöksentekokäsittelyyn keväällä 2016.

MAL-sopimuksessa asuntotuotannon kokonaistavoite on asetettu niin, että Helsingin osuus neljän vuoden sopimusaikana on 24 000 asuntoa. AM-ohjelmavalmisteluissa on päädytty esittämään 6 000 asunnon vuositavoitetta nykyisen 5 500 asunnon sijaan. Pitkällä aikavälillä Helsingin asuntotuotannon kokonaismäärä on ollut keskimäärin 3 900 asuntoa vuodessa (kuva 1).





Kuva 1. Valmistuneiden asuntojen määrä, niistä laskettu liukuva keskiarvo sekä asuntotuotantotavoite vuosina 1972-2015. Lähde: Facta-kuntarekisteri ja asuntotuotantorekisteri.

MAL-sopimuksessa esitetään, että pääkaupunkiseudun kuntien vuosittaisesta kokonaistuotannosta 30 % olisi valtion tukemaa asuntotuotantoa. Kokonaistuotannosta valtion tukemaa tavallista 40-vuotista korkotukivuokra-asuntotuotantoa ja erityisryhmien vuokra-asuntotuotantoa olisi 20 % ja muuta valtion tukemaa asuntotuotantoa kuten asumisoikeusasuntotuotantoa ja uutta lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoa olisi 10 %. AM-ohjelmassa tullaan esittämään, että Helsingissä valtion tukemaa tavallista 40-vuotista korkotukivuokra-asuntotuotantoa ja erityisryhmien vuokra-asuntotuotantoa (ml. opiskelija- ja nuorisoasunnot) olisi 25 %.

Helsinki on pyrkinyt osaltaan vaikuttamaan valtion asuntopolitiikkaan ja ARA-ehtoihin mm. osallistumalla MAL-sopimusneuvotteluihin ja lausumalla valtion lakimuutosehdotuksista koskien mm. asukasvalintaa ja tuloeroja sekä uutta lyhyttä korkotukea vuokra-asuntojen rakentamiseen.

Esittelijä viittaa saatuihin lausuntoihin ja toteaa, että vuosittaisen asuntotuotantotavoitteen nostamista 7 000 asuntoon pidetään periaatteen tasolla kannatettavana, sillä asuntojen kysynnästä johtuva tarve uusille asunnoille tunnustetaan yleisesti. Viime aikoina vasta nostetun tuotantotavoitteen nostamista edelleen 7 000 asuntoon vuodessa ei kuitenkaan pidetä tällä hetkellä realistisena. Tuotantotavoitteen nostoa rajoittavat Helsingissä asuntolautakunnan, asuntotuotantotoimikunnan ja kiinteistölautakunnan mukaan esimerkiksi toteutuskelpoisten tonttien puute. Tavoitteen nostaminen 7 000 asuntoon edellyttäisi lisäksi kaupungilta mittavia investointeja infraan, rakentamiskelpoiseksi saattamiseen ja palveluihin. Myös rakennusosalta 7 000 asunnon vuosittainen edellyttäisi kiinteistölautakunnan lausunnon mukaan merkittäviä muutoksia ja nykyisen rakentamisprosessin tehostamista. Riskinä voisi myös olla määrällisten tavoitteiden liiallinen korostuminen laadullisten tavoitteiden kustannuksella.

Vaikka tavoitteen nosto 7 000 asuntoon vuodessa nähdään lausunnoissa haastavana, voidaan kaupunkisuunnittelulautakunnan mukaan Helsingin varautumista nykyisten tavoitteiden mukaiseen kasvuun pitää kaavavarannon ja valmisteilla olevien kaavahankkeiden osalta kohtuullisen hyvänä. Myös keskipitkän ja pitkän aikavälin kasvuun varautuminen nähdään olevan hyvissä kantimissa, erityisesti mikäli suunnitelmat Malmin lentokentän aluekokonaisuuden rakentamisesta saadaan toteuttamiskelpoisiksi, täydennysrakentamisprosesseja tehostettua sekä uuden yleiskaavan mahdollistamat uudet alueet saadaan asemakaavoitukseen ja asuntotuotantoon.



Myös ara-vuokra-asuntotuotannon osuuden nostamiseen 30 %:iin nykyisestä 20 %:sta suhtaudutaan lautakuntien lausunnoissa periaatteen tasolla myönteisesti. Asuntolautakunta toteaa, että sekä kaupungin vuokra-asuntojen että muiden ara-vuokra-asuntojen kovaan kysyntään ei ole pystytty vastamaan, minkä vuoksi esitystä ara-vuokratuotannon osuuden nostamisesta voidaan pitää myönteisenä. Kiinteistölautakunta toteaa, että erityisesti yksityiselle ja valtion maalle säänneltyä tuotantoa on toteutunut vain marginaalisesti.

Kuten koko asuntotuotantotavoitteen nostamisessa, myös ara-vuokra-asuntotuotannon osuuden nostamisessa toteuttamismahdollisuuksia rajoittaa asuntolautakunnan mukaan tonttien riittämätön määrä. Myös kiinteistölautakunta toteaa ara-tuotannolle olevan jo nykyiselläänkin vaikea löytää tontteja niihin liittyvien rakennusteknisten ja kustannus-haasteiden vuoksi. Asuntolautakunta nostaa esille, että ara-tuotanto on nykyisin jäänyt miltei pelkästään asuntotuotantotoimiston varaan, johon rakennuttajien hiipuneesta kiinnostuksesta pitkään korkotukeen.

Yksi merkittävästi ara-tuotannon lisäämisen mahdollisuutta rajoittava tekijä on lausuntojen mukaan hallintomuotojakaumille asetetun tavoitteen noudattaminen eri alueilla. Sekä asuntotuotantotoimikunta että kiinteistölautakunta toteavat, että ara-tavoitteen nostaminen aloitteessa esitetyllä tavalla tarkoittaisi ara-vuokra-asuntojen kohdentamista merkittävässä määrin uusille projektialueille. Monilla mahdollisilla täydennysrakentamisalueilla ara-tuotannon osuus on jo ennestään niin korkea, että osuuden nosto toisi mukanaan riskin alueiden eriytymisestä.

Valtion asuntopolitiikkaan ja ARA-ehtoihin vaikuttamiseen liittyen asuntotuotantotoimikunta toi esille lausunnossaan, että kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytysten turvaamiseksi valtion on parannettava pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon ehtoja vastaamaan rahoitusmuotoon liittyviä käyttö-, luovutus- ja asukasvalintarajoituksia. Sekä asuntolautakunta että kiinteistölautakunta kiinnittävät lausunnoissaan huomiota hallituksen suunnitelmiin asettaa tulorajat osaksi ara-vuokra-asuntojen asukasvalinnan sosiaalista tarveharkintaa sekä toimeentulotukiasiakkaiden, asumistukiasiakkaiden sekä vaikeasti työllistettävien erityisestä suosimisesta asukasvalinnassa. Lausunnoissa painotetaan, että kyseiset uudistukset eivät edistä tavoitetta ara-vuokratalojen monipuolisesta asukasrakenteesta ja sosiaalisesti tasapainoisista asuinalueista.

Asuntolautakunta toteaa, että koska hallitusohjelman linjaukset ja järjestelmän muutokset tulevat nopeasti muuttamaan aravavuokra-asuntojen asukasrakennetta ja rajaamaan asuntokannan käyttöä on Helsingin pyrittävä voimakkaasti vaikuttamaan sosiaalisen asuntotuotantojärjestelmän ehtoihin. Kiinteistölautakunta katsoo, että mikäli hallitusohjel-



man linjaukset toteutuvat julkisuudessa esitetyn kaltaisina, on kaupungin tarkoituksenmukaista selvittää mahdollisuudet oman, valtion sääntelystä riippumattoman, järkipäisemmän järjestelmän luomiseksi kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon toteuttamiselle.

Esittelijä viittaa edellä esitettyyn ja toteaa, että valmistelussa olevassa AM-ohjelmassa esitetty 6 000 asunnon kokonaistuotantotavoite voidaan nähdä pitkällä aikavälillä toteutuneeseen asuntotuotantoon, resursseihin sekä asuntomarkkinatilanteeseen nähden tarkoituksenmukaisena. Helsinki on lisäksi pitkään pyrkinyt asumisen hallinta- ja rahoitusmuotojen suhteen sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen. Jotta pystytään varmistamaan asuinalueiden kestävä sosiaalinen rakenne ja asukkaiden riittävän monipuoliset liikkumismahdollisuudet asuntomarkkinoilla jatkossakin, on tärkeää huolehtia, että säännellyn tuotannon osuus kokonaistuotannosta on riittävä. Tämän vuoksi AM-ohjelmassa esitetty ara-vuokra-asuntotuotannon 25 % osuus kokonaistuotannosta on tarkoituksenmukainen. Välimuodon asuntotuotanto on tärkeä asuinalueiden kestävä sosiaalisen rakenteen ja asumisen vaihtoehtojen monipuolisuuden kannalta. Valtion asuntopolitiikkaan pyritään edelleen vaikuttamaan, jotta mm. ARA-ehdot säilyvät Helsingin kannalta myönteisinä.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 SDPn valtuustoryhmän ryhmäaloite Kvsto 21.10.2015 asia 9

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Aloitteen tekijä

Kiinteistölautakunta

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

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



25.05.2016

Kaj/16

Asuntolautakunta	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1
Asuntotuotantotoimikunta	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1
Kaupunkisuunnittelulautakunta	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1
Rakennuslautakunta	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1
Yleisten töiden lautakunta	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1

Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto
Kaupunginkanslia

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 16.05.2016 § 471

HEL 2015-011528 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää katsoa Sosialidemokraattisen valtuustoryhmän ryhmäaloitteen loppuun käsitellyksi.

Käsittely

16.05.2016 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Vastaehdotus:

Pilvi Torsti:



Muutetaan päätösesitykseen kohdan (18) ensimmäinen virke kuulumaan:

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

Kannattaja: Mirka Vainikka

Vastaehdotus:

Pilvi Torsti:

Muutetaan päätösehdotukseen kohta (18) kolme viimeistä virkettä kuulumaan:

Tämän vuoksi ara-vuokra-asuntotuotannon osuus nostetaan 30:n prosentin osuuteen kokonaistuotannosta. Välimuodon asuntotuotanto on tärkeä asuinalueiden kestävän sosiaalisen rakenteen ja asumisen vaihtoehtojen monipuolisuuden kannalta. Valtion asuntopolitiikkaan pyritään edelleen vaikuttamaan, jotta mm. ARA-ehdot säilyvät Helsingin kannalta myönteisinä.

Kannattaja: Mirka Vainikka

1. äänestys:

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

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

Jaa-äännet: 6

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

Ei-äännet: 3

Osku Pajamäki, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka

Tyhjä: 5

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

Poissa: 1

Lasse Männistö



25.05.2016

Kaj/16

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

2. äänestys:

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

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

Jaa-äännet: 6

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

Ei-äännet: 3

Osku Pajamäki, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka

Tyhjä: 5

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

Poissa: 1

Lasse Männistö

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

Kaupunginhallitus hyväksyi äänestysten jälkeen esittelijän ehdotuksen.

09.05.2016 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 25.02.2016 § 80

HEL 2015-011528 T 00 00 03

Lausunto



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

Yleistä

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

Kaupungin maalta on tällä hetkellä varattuna tontteja eri rakennuttajille, rakentajille ja kilpailuihin yhteensä noin 20 500 asunnon rakentamista varten, eli noin 1,7 milj. k-m². Varuskanta vastaa näin ollen laskennallisesti yli viiden vuoden kaupungin maalle toteutettavaa asuntotuotantotavoitetta (noin 4 000 as/vuosi valmisteilla olevan toteutusohjelman tavoitteiden mukaisesti) ja asuntoja yli 40 000 asukkaalle. Koko varuskannasta noin 22 % on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 36 % ns. välimuodon tuotantoon ja noin 42 % sääntelemättömään tuotantoon.

Määrälliset tavoitteet

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

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

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



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

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

Ara-tuotannon lisääminen

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

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

Sipilän hallitusohjelmassa on esitetty tulorajojen liittämistä ara-vuokra-asuntojen asukasvalintaan sekä toimeentulo- ja asumistukiasiakkaiden ja vaikeasti työllistyvien erityistä suosimista asukasvalinnassa. Kiinteistölautakunnan, kuten myös asuntolautakunnan näkemyksen mukaisesti, tämä ei edistä tavoitetta vuokratulojen monipuolisesta 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 riippu-



mattoman, järkipäisemmän järjestelmän luomiseksi kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon toteuttamiselle. Tämä tuotanto tulisi tällöin lukea ara-vuokra-asuntotuotannolle asetettuun hallinta- ja rahoitusmuutosuuteen kuuluvaksi.

Käsittely

25.02.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Sami Haapanen: Muutan lausuntoehdotustani Jaana Aaltosen tekemän vastaehdotuksen mukaisesti.

Vastaehdotus:

Jaana Aaltonen: Esitän lausuntoehdotukseen tehtäväksi seuraavat muutokset:

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

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

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

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

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

Kannattaja: Antti Hytti

11.02.2016 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen



25.05.2016

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 16.02.2016 § 74

HEL 2015-011528 T 00 00 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

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

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

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

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

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

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

Asuntotuotantotoimikunta 10.02.2016 § 19

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



HEL 2015-011528 T 00 00 03

Lausunto

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

Lausunto

Asuntotuotantotavoitteen nostaminen 25 %:lla

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

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

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

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

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

ARA-vuokratuotannon osuuden kasvattaminen

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



Aloitteessa esitetystä 7000 asunnon nostetusta määrästä 30 % merkitseisi yli 2000 ARA-vuokra-asunnon tuotantoa vuosittain. Aloitteessa esitetty ARA-vuokra-asuntokannan osuuden nostaminen nykyisestä valtuustostrategian mukaisesta 30 %:iin tarkoittaisi ARA-vuokratuotannoksi 1063 asunnon lisäämistä.

Asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä, että kaupungin vuokra-asuntokanta säilyy nykyisessä noin 20 %:ssa. Nyt lausuntovaiheessa olevassa asumisen ja maankäytön toteutusohjelma Kotikaupunkina Helsinki 2016 -luonnoksessa (AM-ohjelma 2016) esitetään ARA-tuotantotavoitteen nostamista 25 %:iin. Samalla on kuitenkin siirretty ARA-osuuteen nuoriso- ja opiskelija-asuntojen 300 asunnon tavoite. On perusteltua huolestua ARA-kannan osuuden säilymisestä, kun lähivuosina ARA-vuokrakannasta vapautuu asuntoja käyttö- ja luovutusrajoituksista.

ARA-vuokratuotannon merkittävä toteuttaja Helsingissä on ollut asuntotuotantotoimisto. Viimeisen kymmenen vuoden aikana asuntotuotantotoimikunnalle ARA-vuokra-asuntoon varattujen tonttien vuosikeskiarvo on ollut noin 490 asuntoa vuosittain. Vuonna 2014 keskiarvoissa näkyy selvä hyppäys ja ARA-tuotantoon varattujen tonttien määrä on vihdoin yltänyt tuotantotavoitteen (750) tasolle.

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

MAL-neuvottelut ja valtion tukitoimet asuntotuotantoon

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

Asuntotuotantotoimikunnan näkemyksen mukaan valtion kanssa solmittavaan MAL-sopimukseen tulisi liittää valtion pitkän korkotukijärjestelmän lainaehtojen parantaminen muun muassa pienentämällä omavastuukorko nykyisestä 3,4 %:sta pysyvästi 1 %:iin. ARA-tuotannon



osalta tulisi myös siirtyä tuotannon rakennussuunnitelmia ja -kustannuksia koskevassa hintahyväksynnässä käyttämään hyväksymiskriteerinä rakennuskustannusten sijaan kohteen alkuvuokraa.

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

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.02.2016 § 48

HEL 2015-011528 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi lausunnon kaupunginhallitukselle:

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

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

Asuntopolitiikassa on tärkeää huomioida pääkaupunkiseudun asumisen kalleus suhteessa muuhun maahan. Makrotalouden näkökulmasta asumisen hintojen nousua voidaan hillitä vain lisäämällä tarjontaa. On tärkeää, että myös pieni- ja keskituloisten sekä erityisryhmien asuminen Helsingissä on mahdollista. Lisäksi on tärkeää, että Helsinki jatkaa



seudullista yhteistyötä ja osallistuu sekä seudun liikennejärjestelmän kehittämiseen (HLJ) että MAL-sopimusten uudistamiseen.

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

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

Tällä hetkellä Helsingissä on kaavavarannon ja valmisteilla olevien kaavahankkeiden osalta kohtuullisen hyvät edellytykset nykyisten ohjelmien mukaisesti tavoitellulle asuntorakentamiselle lähivuosien aikana. Suurten projektialueiden tuottamaa kaavavarantoa on saatu toteuttamiskelpoiseksi ja myös täydennysrakentamiskaavoja on saatu toteuttamisvaiheeseen. Esimerkiksi viime vuonna eli vuonna 2015 kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistui lopulliseen hyväksymismenettelyyn 555 112 kerrosneliötä asuntokaavoja. Näiden kaavojen saadessaan lainvoiman mahdollistaisivat ne yli 6 000 asunnon rakentamisen.

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

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



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

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

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

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

02.02.2016 Pöydälle

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

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



25.05.2016

Kaj/16

Asuntolautakunta 21.01.2016 § 5

HEL 2015-011528 T 00 00 03

Lausunto

Asuntolautakunta antoi Sdp:n valtuustoryhmän ryhmäaloitteesta seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle:

Tuotantomäärän nostaminen on haasteellista

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

Nykyisessä AM-ohjelmassa aravavuokra-asuntotuotannon tavoite on siis 1375 asuntoa, joista 750 asuntoa rakennetaan kaupungin omana asuntotuotantona. Opiskelija- ja nuorisotasuntojen tavoite on 300 asuntoa. Erityisryhmille ja muille rakennuttajille jää näin 325 asuntoa.

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

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

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

Valtion asuntopolitiikka tiukentaa aravaehtoja

Omakustannusvuokra

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



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. Vuokrataloalueiden slummiutumisen voi tapahtua hyvinkin nopeasti kun tulorajat tarkistetaan asunnonvaihtojen yhteydessä. Se aiheuttaa myös asumista väärän kokoisissa asunnoissa kun tarvittavasta vaihdosta pidättäytyään.

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

Uusi lyhyen korkotuen (10-vuotinen) tuotantomalli on valmisteltu

Hallituksen asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti on valmisteltu uutta lyhyen korkotuen mallia, jonka tavoitteena on houkutella uusia toimijoita mukaan vuokra-asuntotuotantoon. Uudessa mallissa on vähemmän sääntelyä kuin perinteisessä aravatuotannossa. Aika näyttää lähteekö



25.05.2016

Kaj/16

uutta tuotantoa tällä mallilla liikkeelle. Joka tapauksessa kaupunki ratkaisee mallin käynnistymisen kaavoituksen ja tontinluovutuksen kautta. Mihin hallintamuotoon se sijoitetaan kaupungin asunto-ohjelmassa? Lakia tästä mallista ei ole vielä valmistunut.

Kaupungin intressit sosiaalisessa asuntotuotannossa

Aravavuokra-asunnot ovat merkittävässä roolissa Helsingin 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.

Esittelijä

osastopäällikkö
Markku Leijo

Lisätiedot

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