



LAADUKKAAN ASUMISEN HELSINKI

**MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN
TOTEUTUSOHJELMA 2008 – 2017**

**LUONNOS LAUSUNTOJA VARTEN
25.4.2007**



LAADUKKAAN ASUMISEN HELSINKI

MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN TOTEUTUSOHJELMA 2008 - 2017

SISÄLLYSLUETTELO

VISIO, TAVOITTEET JA OHJELMAKAUDEN TOIMENPITEET	4
LÄHTÖKOHDAT	11
Seudullinen yhteistyö ja sen tavoitteet	12
Yhteisvastuullinen asuntopolitiikka	13
Väestönkehitys.....	14
Väestörakenteen erityispiirteitä.....	14
Kestävän kehityksen mukainen kaupunkirakenne.....	15
ASUNTOPOLITIikka	16
Asuntopolitiikan päämäärät	16
Asuntopolitiikan vaikutuksen kaupungin veropohjaan	16
Elinkeinorakenteen muutokset	17
Ulkomaisen työvoiman asuntotarve	17
Asuntomarkkinatilanne	18
Vuokra-asuntomarkkinat.....	18
Kaupungin vuokra-asunnot.....	19
Asumisen hintataso	19
Hitas	20
Asuntohankinta.....	21
Erityisryhmien asuminen.....	21
Opiskelija-, nuoriso- ja senioriasunnot.....	22
Asumisen laatu.....	23
Asumisväljyys	23
Esteettömyys	24
Muunneltavuus	24
Vanhan asuntokanta	25
Vanhat asuinalueet - kaupunginosien renessanssi	26
MAANKÄYTTÖ	28
Lähtökohdat asumisen kehittämiseksi.....	28
Kerrostaloasuminen.....	29
Pientalomainen kaupunkiasuminen	30
Asuntotuotannon kokonaismäärä	30
Tuotannon rakenne rahoitus- ja hallintamuodon mukaan.....	31
Tavoitteet erikseen nimetyillä alueilla	32
Jätkäsaari ja Hernesaari	32
Keski-Pasila	32
Sörnäisten- ja Hermanninranta.....	32
Kruunuvuorenranta.....	33
Muita alueita	33



Kaupungin oman asuntotuotannon tavoitteet	33
Tuotantonäkymät ja toteutusedellytykset	34
Yksityisen omistaman tonttimaan rakentamisen edistäminen.....	35
Asuntoalueiden uudet toteutustavat	35
Kaupunkiasumisen alueelliset kehittämisperiaatteet	36
INVESTOINNIT	40
Liikenneinvestoinnit	41

LIITTEET

- Liite 1. Asunto-ohjelman 2004 – 2008 toteutuminen
- Liite 2. Alustava, vuosille 2008 – 2017 ohjelmoitu asuinkerrosala
- Liite 3. Sörnäinen alueet
- Liite 4. Jätkäsaari ja Hernesaari alueet
- Liite 5. Kruunuvuorenranta alueet
- Liite 6. Investoinnit ja kassavirtalaskelma, uudet suurtuotantoalueet



VISIO, TAVOITTEET JA OHJELMAKAUDEN TOIMENPITEET

VISIO – LAADUKKAAN ASUMISEN HELSINKI

Helsingin asuntopolitiikan päämääränä on tarjota asukkaalleen laadukkaita, eri elämäntilanteisiin sekä elintason muutoksiin soveltuvia asuntoja terveellisessä, turvallisessa ja viihtyisässä elinympäristössä. Helsinki on sekä seudullisesti että kansainvälisesti houkutteleva asuinpaikka. Asuntorakentaminen ja vanhan asuntokannan kehittäminen toteutetaan taloudellisesti, ekologisesti ja sosiaalisesti kestäväällä tavalla. Olemassa olevien asuinalueiden elinvoimaisuutta vahvistetaan.

VUOSIEN 2008 - 2017 ASUNTO- JA MAAPOLIITTISET TAVOITTEET

1. Monipuolisen, kohtuuhintaisen asuntotarjonnan lisääminen yhdyskuntarakennetta eheyttävällä ja veropohjaa vahvistavalla tavalla.
2. Olemassa olevan asuntokannan ja asuinympäristöjen ylläpito ja niiden parantaminen kestäväen kehityksen mukaisesti.
3. Erilaisten väestöryhmien ja elämäntilanteiden entistä parempi huomioon ottaminen asuntotuotannossa, rahoitus- ja hallintamuodon mukaisista tavoitteista päätettäessä ja rahoitusmallien kehittämisessä.
4. Yhteisesti sovittujen seudullisten yhteisvastuullisen asuntopolitiikan tavoitteiden noudattaminen.
5. Huolehditaan asuntotuotannon vaatimista toteutusedellytyksistä kaavoituksessa, perusinvestointien rahoituksesta ja tontinluovutuksessa.

OHJELMAKAUDEN 2008 – 2017 TOIMENPITEET

1

Asuntotuotannon kokonaismäärä

Tavoitteena on nostaa asuntotuotannon määrä 5000 asuntoon vuodessa.



2

Tuotanto kaupungin ja valtion omistamalla maalla

Kaupungin ja valtion omistamalla maalla aloitetaan ohjelmakaudella keskimäärin 4000 asunnon rakentaminen vuosittain.

3

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto – seudullinen yhteisvastuullinen asuntopoliittikka

Seudullisen tavoitteen mukaisesti vuosittaisesta uustuotannosta 20 % toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Helsingissä tämä tarkoittaa keskimäärin 1000 asuntoa vuodessa. Toteutuskeinoja ovat tuottaminen kunnan omalla maalla tai maankäyttösopimuksin asetettavat velvoitteet yksityiselle maalle.

Välimuoto

Hitas-, asumisoikeus-, vapaa-rahoitteisia vuokra-asuntoja, nk. Harava-vuokra-asuntoja sekä osaomistusasuntoja toteutetaan vuosittain 40 % uustuotannosta eli keskimäärin 2000 asuntoa vuodessa.

Vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto

Sääntelemättömiä omistusasuntoja toteutetaan 40 % uustuotannosta eli keskimäärin 2000 asuntoa vuodessa.

4

Kaupungin oma tuotanto

Kaupungin omaa tuotantoa varten varataan tontteja.

Kaupungin omaa tuotantoa varten varataan tontteja siten, että ohjelmakaudella aloitetaan 1500 asunnon rakentamiseen vuosittain. Asunnoista vähintään 50 % toteutetaan valtion tukemina vuokra-asuntoina, hitas-, asumisoikeus-, vapaa-rahoitteisia vuokra-asuntoja, nk. Harava-vuokra-asuntoja sekä osaomistusasuntoja noin 40 %. Sääntelemättömiä omistusasuntoja toteutetaan korkeintaan 10 % vuodessa.



5

Opiskelija-, nuoriso- ja senioriasunnot

Opiskelijoille, nuorille ja senioreille tarkoitettuja asuntoja varten varataan tontit vuosittain seuraavasti

opiskelija- ja nuorisoasunnot	100 - 150 asuntoa
senioriasunnot	100 - 150 asuntoa
yhteensä	200 - 300 asuntoa

Senioriasunnoista osa voidaan toteuttaa myös muuna kuin valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Kaupunki pyrkii tonttipolitiikan keinoin vaikuttamaan siihen, että myös yksityiseltä maalta ja valtion maalta osoitetaan tontteja opiskelija-, nuoriso- sekä senioriasumiseen.

6

Sosiaalihuoltolaissa tarkoitettujen erityisryhmien asunnot

Osana seudullista yhteisvastuullista asuntopolitiikkaa tavoitteena on määritellä vastuut myös sosiaalihuoltolaissa tarkoitettujen erityisryhmien asumiselle.

Sosiaalihuoltolaissa ja muussa erityislainsäädännössä tarkoitettu erityisasuminen integroidaan mahdollisuuksien mukaan normaaliin valtion tukemaan vuokra-asumiseen lähelle palveluja. Erityisryhmien tarpeeksi arvioidaan noin 100 asuntopaikkaa vuodessa.

7

Tuotantorakenne

Hallinta- ja rahoitusmuodon mukainen tuotantotavoite on 20 % valtion tukemia vuokra-asuntoja, 40% nk. välimuotoa ja 40% vapaarahoitteisia, sääntelemättömiä omistusasuntoja. Tätä tavoitetta noudatetaan sekä uusien alueita rakennettaessa että täydennysrakentamisessa. Kaavoituksella ja tontinluovutuksella huolehditaan siitä, ettei millään alueella valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus ylitä yhtä kolmasosaa asuntokannasta. Minkään alueen rakentamista ei aloiteta yksipuolisesti valtion tukemalla vuokra-asuntotuotannolla.



8

Tuotantorakenne erikseen nimetyillä alueilla

Jätkäsaari ja Hernesaari

Kantakaupunkimainen alue, jonka alueidentiteettiä vahvistaa sijainti keskustan yhteydessä. Alueella toteutetaan uusia asumismuotoja kuten kaupunkipientaloasumista. Hernesaaren alue toteutetaan pääasiassa sääntelemättömänä, vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Jätkäsaaren alueella huolehditaan siitä, ettei alueen eikä minkään sen osa-alueen valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon määrä ylitä yhtä kolmasosaa asuntotuotannosta. Jätkäsaari-Hernesaari alueella hallinta- ja rahoitusmuodon mukaisena tavoitteena noudatetaan periaatetta, jossa 25 % tuotannosta on valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, 35% välimuotoa ja 40 % sääntelemättömiä omistusasuntoja.

Keski-Pasila

Aluetta kehitetään asumispaikkana, jossa voi toteuttaa julkiseen liikenteeseen tukeutuvaa urbaania elämäntapaa. Kehitetään aktiivisen työskäyvä väestön palveluasumista. Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuus pyritään sopimaan valtion kanssa, joka on alueen pääasiallinen maanomistaja.

Sörnäisten- ja Hermanninranta

Alueen identiteetti muodostuu mm. lähialueiden, Kallion myönteisistä mielikuvista, kuten kaupunkiympäristöstä, suvaitsevaisuudesta ja rosaisuudesta. Alueesta muodostetaan kulttuurisen pääoman alue, jolla asuu perheitä, yksinasuvia, opiskelijoita ja huippuosaaajia. Alueen pienasuntovaltaisuutta tulee tasapainottaa uudistuotannolla.

Kruunuvuorenranta

Alueen luonne muodostuu merihenkisestä ja luonnonläheisestä asumisesta sekä alueen monipuolisista virkistysmahdollisuuksista. Alueen kehittäminen perustuu erilaisiin kerros-, terassi- ja pientaloratkaisuihin sekä merelliseen asumiseen.

Alueen rakentaminen aloitetaan ensisijassa sääntelemättömällä omistusasuntotuotannolla tai hitas- tai osaomistus ym. tuotannolla. Aluetta toteutettaessa pyritään tontinvaihdoin tai maankäyttösopimuksin siihen, että myös yksityiselle maalle toteutetaan muitakin kuin sääntelemättömiä omistusasuntoja.



9

Kaupungin tontinluovutus ja aluekokonaisuuksien luovuttaminen

Kaupungin tontinluovutuksella pyritään asuinalueiden positiivisen kehityksen vahvistamiseen ja väestörakenteen tasapainottamiseen.

Täydennysrakentamiskohteissa otetaan huomioon ympäröivän alueen asuntokannan hallintamuotorakenne ja pyritään näin estämään segregatiota. Tarvittaessa tontit luovutetaan myymällä ne sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon.

Vuokra-asuntokeskittymien ehkäisemiseksi ohjelmakaudella toteutettavassa tontinluovutuksessa valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus saa olla alueittain korkeintaan kolmasosa.

Ohjelmakaudella toteutettavassa tontinluovutuksessa hallintasuhteen ja rahoitusmuodon mukaisista tavoitteista voidaan poiketa silloin, kun tuotannon alueellisen rakenteen muuttamiseen painottamalla sääntelemättömiä omistusasuntoja on erityiset perusteet.

Tonttivarauksia jatkettaessa ja muutoinkin neuvoteltaessa varauksen-saajien kanssa tarvittaessa hankkeen rahoitus- tai hallintamuotoa voidaan tarkistaa muuttuvien olosuhteiden edellyttämällä tavalla.

Sääntelemättömiä omistusasuntoja varten tontit luovutetaan tontinluovutuskilpailuun perustuen joko myymällä tai vuokraamalla tontit. Puolet tonteista luovutetaan vuokraamalla ja loput myymällä.

Valtion tukemaan vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon tarkoitetut tontit luovutetaan 40 prosenttia alle käyvän vuokratason. Hitas-omistustonttien vuokran alennus on 20 prosenttia. Muutoin noudatetaan pääsääntöisesti käyvän vuokran periaatetta.

Kaupungin omaan asuntotuotantoon osoitettavat tontit luovutetaan va-
rausmenettelyä käyttäen lukuun ottamatta sääntelemättömän omis-
tusasantotuotannon tontteja.

MA-ohjelman mukaisen kaavoituksen ja tontinluovutuksen tehostami-
seksi kehitetään hallintokuntien yhteistyössä toimiva järjestelmä.

Toteutukseen osoitettavien suurehkojen, noin 100 000 kem², aluekoko-
naisuuksien luovuttamista selvitetään mm. Jätkäsaaren aloitusalueelta,
Hernesaaresta, Hermannin ja Sörnäistenrannan alueelta sekä Kruunu-
vuoren alueilta.



10

Uudet toteutusvaihtoehdot

Kaupungin käyttämien perinteisten toteutustapojen rinnalla kehitetään alueiden toteuttamiseen soveltuvia uusia menettelytapoja ja rakentamismenettelyitä yhdessä muun muassa yksityisten toimijoiden ja kolmannen sektorin kanssa.

Uusilla alueilla toteutustapoina ovat perinteisten menettelyjen lisäksi muun muassa erilaiset kumppanuushankkeet, kilpailuttamismenettelyjen monipuolinen ja entistä laajempi hyödyntäminen sekä tarvittaessa harkittu kehitys- tai toteutusyhtiöiden käyttäminen.

11

Asuntojen hankinta

Selvitetään kaupungin asuntohankinnan uusien hankintojen tarpeellisuus nykyisessä markkinatilanteessa ja alueellisessa epätasapainotilassa.

12

Hitas-järjestelmä

Selvitetään Hitas-järjestelmän kehittämistarpeet mm. mahdollisuus määrätyn ajan esim. 25 - 30 vuoden kuluttua vapauttaa kohde hitas-sääntelystä. Edellytyksenä on, että koko yhtiö anoo rajoituksista vapauttamista ehdolla, että tontinvuokrasopimus muutetaan niin, että tontinvuokra vastaa normaalia sääntelemättömien tonttien vuokraa.

13

Asuntojen keskikoko

Perheille soveltuvien asuntojen lisäämiseksi ja asumisväljyyden kasvun mahdollistamiseksi tavoitteena on 75 huoneistoneliömetrin keskipinta-ala normaalissa kerrostaloasuntotuotannossa. Pientalorakentamisessa tavoitteena on vähintään 110 huoneistoneliömetrin keskipinta-ala. Eri-tyisasumiskohteissa pinta-ala määritellään tapauskohtaisesti. Keskipinta-alaa ohjataan ensisijaisesti tontinluovutuksen yhteydessä, mutta tarvittaessa myös kaavoituksen kautta.



14

Täydennysrakentamisen edistäminen

Kestävän kehityksen ja energiatehokkuuden näkökulmasta kaupunkirakennerakennetta tiivistetään joukkoliikenneyhteyksien tuntumassa kaavoittamalla uusia asuinalueita sekä tiivistämällä ja tehostamalla vanhoja alueita.



MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN TOTEUTUSOHJELMA 2008 – 2017

LÄHTÖKOHDAT

Kaupunginhallitus päätti keväällä 2006 muuttaa asunto-ohjelman valmistelua siten, että jatkossa laaditaan valtuustokausittain maankäytön ja asumisen toteutusohjelma (MA-ohjelma). Samalla kaupunginhallitus päätti, että selvitetään laadittavan ohjelman aikajänteen pidentämistä ja sen kytkeä pääkaupunkiseudun ja Helsingin seudun yhteiseen maankäytön ja asumisen ohjelmointiin. Syksyllä 2006 kaupunginhallitus päätti, että MA-ohjelman valmistelussa noudatetaan seuraavia linjauksia:

- Selvitetään tarvittavia toimenpiteitä runsaan 5 000 asunnon rakentamiseksi vuosittain ottaen huomioon alueiden investointien rahoitus ja mahdolliset uudet toimintatavat mm. yksityisen sektorin kanssa.
- Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakauman tavoitteet määritellään aluekohtaisesti, kun taas kokonaisluvut sovitaan seutukohtaisesti.
- Erityisryhmien sekä nuorten, opiskelijoiden ja senioreiden asumiselle asetetaan omat erilliset tavoitteet.

MA-ohjelmassa määritellään kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet asuntotuotannon määrälle, monimuotoisuudelle, asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodon mukaiselle rakentamiselle, asumisväljyyden kehittämiselle, talotyypeille, kaupungin tontinluovutusperiaatteille sekä erityisryhmien asumisen järjestämiselle. MA-ohjelman lähtökohtana on kaupunginvaltuuston asunto-ohjelmasta käymä lähetekeskustelu 30.11.2005, kaupungin strategiset tavoitteet sekä kaupungin asukasrakenteen ja sen kautta myös veropohjan vahvistaminen sekä ne asiakokonaisuudet, jotka tulee sisällyttää seudullisiin maankäyttö- ja asunto-ohjelmiin. Tavoitteena on asuntorakentamisen hallittu ohjelmointi ja kokonaisvaltainen näkemys sekä uusien että vanhojen asuntoalueiden kehittämisestä ja kehittämisestä sekä rakentamisedellytysten luomisen aiheuttamien kustannusten ennakointi.

Kaupunginhallituksen 27.11.2006 MA-ohjelman valmistelupäätöksen mukaisesti on selvitetty tarvittavia toimenpiteitä runsaan 5 000 asunnon rakentamiseksi vuosittain ottaen huomioon alueiden investointien rahoitus ja mahdolliset uudet toimintatavat mm. yksityisen sektorin kanssa. Lisäksi ohjelmassa on määritelty asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakauman tavoitteet aluekohtaisesti, kun taas kokonaisluvut sovi-



taan seutukohtaisesti. Erityisryhmien sekä nuorten, opiskelijoiden ja senioreiden asumiselle on asetettu omat erilliset tavoitteet.

Asuntopolitiikassa ja asuntorakentamisessa tavoitteiden mukaiset muutokset näkyvät varsin hitaasti. Uusien alueiden toteuttaminen ja vanhojen alueiden kehittäminen sekä sosiaalisen aseman vahvistaminen ja positiivisen kehityksen tukeminen kestää useita vuosia, jopa vuosikymmeniä. MA-ohjelmaprosessia on kehitetty strategisempaan suuntaan siten, että ohjelman aikajänne on aiemman viiden vuoden asemesta kymmenen vuotta, vuodet 2008–2017.

Seudullinen yhteistyö ja sen tavoitteet

Pääkaupunkiseudulla ja koko Helsingin seudulla on vireillä useita yhteisiä maankäyttöön, asumiseen ja liikenteen kehittämiseen liittyviä sekä pidemmän aikavälin strategisten suunnitelmien että lyhyemmän aikavälin yhteistyöhankkeita. MA-ohjelman laadinta kytketään seudullisiin hankkeisiin sekä sisällöllisesti että aikataulullisesti. Tarkoitus on, että Helsingin MA-ohjelmassa esille otettavat asumisen ja maankäytön kysymykset ovat esillä myös seudullisissa vastaavissa asiakirjoissa.

Pääkaupunkiseudun¹ (MA 2017) sekä koko Helsingin seudun² yhteisen maankäyttö- ja asunto-ohjelman (MAL 2008 - 2017) valmistelutyö on aloitettu. Yhteisessä ohjelmassa vahvistetaan kunnittain mm. asuntotuotannon kokonaistavoitteet, Ara-tasoinen tuotanto, tuotanto erityisryhmille, vanhusten palvelutalotuotanto ja toimenpiteet asunnottomuuden vähentämiseksi. Yhtenä keskeisenä tavoitteena on myös turvata seudulla eri elämäntilanteisiin ja varallisuustasoihin sopiva monimuotoinen ja korkeatasoinen asuntotuotanto. Pääkaupunkiseudulla tarvitaan tiivistyviä kaupunkimaisia keskuksia, riittävästi pientalovaltaisia alueita sekä houkuttelevia kerrostaloratkaisuja. Asuntopolitiikkaa toteuttavat tällä hetkellä kaupunkien omat asuntotoimen yksiköt, joiden osalta selvitetään mahdollisuutta luoda pääkaupunkiseudulle uusi, yhdistetty suuri toimija asuntorakennuttamiseen, vuokra-asuntojen hallinnointiin, ylläpitoon ja asunnonjakoon.

Seudullinen maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen yhteistyö on ulotettu pääkaupunkiseudun kuntia laajemmin, Helsingin seudun 14 kunnan seutuyhteistyön kohteeksi. Helsingin seudun 14 kunnan maankäytön ja yhdyskuntarakenteen kehitystyötä varten on järjestetty kansainvälinen ideakilpailu 2050, jonka tulokset julkistetaan vuoden 2007 lopulla.

¹ Pääkaupunkiseutu: Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen.

² Helsingin seutu: Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen, Järvenpää, Kerava, Tuusula, Nurmijärvi, Mäntsälä, Pornainen, Hyvinkää, Vihti, Kirkkonummi, Sipoo.



Seudullisessa maankäytön ja asumisen yhteistyössä yhtenä tavoitteena on määritellä yhteisvastuullisen asuntopolitiikan tavoitteet ja toimenpiteet. Siinä yhteydessä pyritään yhteisesti sopimaan mm. Ara-vuokra-asuntotuotannon tavoiteosuus koko asuntotuotannosta. Yhteisesti sovittava osuus otetaan huomioon kaupungin omaa MA-ohjelmaa laadittaessa ja toteutettaessa.

Yhteisvastuullinen asuntopolitiikka

Väkiluvun kasvu ja asumistason parantaminen edellyttää, että Helsingin seudulle rakennetaan vuosina 2008 - 2017 vuosittain 12 000 – 13 000 asuntoa. Meneillään olevan kansainvälisen ideakilpailun lähtökohtana on, että Helsingin seudun väkiluku kasvaa noin 1,3 miljoonasta 700 000 asukkaalla vuoteen 2050 mennessä. Väestökasvu ja väljyyskehitys huomioon ottaen tämä edellyttää karkeasti arvioiden noin 70 milj. k-m2 lisää asuntorakentamiseen. Uustuotannon sijoittumisella ja asuntojen jakopolitiikalla on siten erittäin suuri merkitys myös tulevaisuudessa. Kuntien erilaiset mahdollisuudet asuntotarjonnassa on yksi seudun vahvuuksista. Seudun nykyinen asuntokanta on noin 600 000 asuntoa ja lisätarve on asuntoina noin 350 000 asuntoa.

Erityyppisten vuokra-asuntojen kysynnän pääkaupunkiseudulla ja koko Helsingin metropolialueella arvioidaan kasvavan mm. työvoimatarpeen vuoksi. Vuokra-asuntotuotannon määrä on nykyisellään liian pieni ja vuokra-asuntomarkkinat toimivat heikosti. Vuokra-asuntoja tarvitaan erityisesti työssäkäyville pieni- ja keskituloisille. Asumistukijärjestelmää tai muita asumisen tukijärjestelmiä olisi kehitettävä yhdessä valtion kanssa siten, että asukkaat voivat sijoittua tasaisesti sekä uuteen että olemassa olevaan asuntokantaan, jolloin vältetään mm. polarisoituminen.

Kuntien on huolehdittava myös sosiaalihuoltolain 22 § (tuki- ja palveluasuminen) ja 23 § (erityinen apu tai tuki asunnon tai asumisen järjestämiseen) mukaisten asukasryhmien asumisen järjestämisestä. Näitä erityisryhmiä ovat mm. päihdeongelmaiset, mielenterveysongelmaiset, kehitysvammaiset, vammaiset, vanhukset, lastensuojeluasiakkaat ja pakolaiset. Seudun kuntien kriteerit erityisryhmien asumisen järjestämisessä tulee yhdenmukaistaa.

Vanhan asuntokannan ja asuinalueiden kehittämisessä suurena haasteena on erityisesti asunto-osakeyhtiöiden sekä muiden omistusasuntojen suuri korjaustarve ja sen rahoittaminen.



Koko seudun tuotantotavoitteeksi ehdotetaan noin 12 000 – 13 000 asunnon rakentamista vuosittain josta pääkaupunkiseudun osuus on 8000 – 8500 asuntoa. Seudullisen tavoitteen mukaisesti vuosittaisesta uustuotannostako 20 % toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (ara-vuokra-asuntotuotantona). Sitä toteutetaan mm. rakentamalla kuntien omalle maalle, yksityisten tahojen kanssa solmittaviin maankäyttösopimuksin sekä sopimalla valtion kanssa tuotannon edellytyksistä, kuten tarvittavista muutoksista ARA-säädöksiin. Tavoitteen toteutumista seurataan valtuustokausittain.

Väestönkehitys

Helsingin väestönkasvu on kääntynyt muutaman vuoden jälkeen uudelleen nousuun. Vuoden 2005 aikana väkiluku kasvoi lähes 1 900:lla ja vuoden 2006 aikana noin 3 700:lla henkilöllä. Vuodenvaihteessa 2006 - 2007 Helsingissä asui vakituisesti noin 564 600 asukasta.

Valtaosa väestönkasvusta on seurausta ulkomaisesta muuttovoitosta. Muuttovoitto ulkomailta oli vuonna 2006 edellisvuotta huomattavasti suurempi, noin 2 300 henkeä. Syntyneiden enemmitys (1 300) oli samansuuruinen kuin aikaisemmin. Kotimainen muuttotappio supistui ja oli 1 700 henkeä muun maan eduksi.

Helsingin kaupungin tietokeskuksen tekemän väestöennusteen (perusvaihtoehto) mukaan Helsingin väestö kasvaa vuoden 2006 alusta 19 000 asukkaalla vuoteen 2016 ja 34 000 asukkaalla vuoteen 2030 mennessä, jonka jälkeen kaupungin väestömäärän arvioidaan kääntyvän loivaan laskuun. Väestönkasvusta suunnilleen puolet on muuttovoittoa ja puolet luonnollista väestökasvua. Helsingin arvioidaan saavan muuttovoittoa suunnilleen yhtä paljon ulkomaalaisista sekä työmarkkina-alueen ulkopuolelta kotimaasta tulevista muuttajista. Sen sijaan Helsingin seudun sisäisen muuttoliikkeen arvioidaan pysyvän Helsingille tappiollisena.

Helsingin tärkeimmät väestönkasvualueet seuraavan kymmenen vuoden aikana ovat Vuosaari, jonka väkiluku lähenee 40 000 asukasta, Viikin Latokartanon alue, Arabianranta-Hermanni sekä Jätkäsaari ja Keski-Pasila.

Väestörakenteen erityispiirteitä

Helsingissä asuu vähemmän lapsiperheitä (perheessä on vähintään yksi alle 18-vuotias lapsi) kuin naapurikunnissa, vajaa 20 % asuntokunnista. Muualla pääkaupunkiseudulla lapsiperheitä on 30 % ja kehyskunnissa 33 %. Alle kouluikäisiä lapsia on Helsingin väestöstä vain



6,7 %, kun muulla pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa osuus on vajaa 10 %. Helsingissä asutokunnista lähes puolet on yhden hengen asutokuntia, muulla seudulla kolmannes. Erityisesti 30 - 40-vuotiaiden yksinasuminen on Helsingissä yleisempää kuin muulla seudulla. Nuoret aikuiset ovat Helsingissä suurimmat ikäluokat. Vaikka Helsingissä yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä (13,8 %) on suurempi kuin muulla seudulla (10 %), Helsingissä osuus on pysynyt tällä tasolla 1980-luvulta saakka. Muulla seudulla vanhusten osuus sen sijaan kasvaa ripeästi.

Kestävän kehityksen mukainen kaupunkirakenne

Helsingin seutu on levinnyt laajalle alueelle ja taajamien rakentamisen tehokkuus on yleensä alhainen. Asutus on myös levinnyt taajamarakenteen ja perinteisen kyläasutuksen ulkopuolelle. Hajanainen yhdyskuntarakenne on energiataloudellisesti epäedullinen ja sillä on kielteiset ilmastovaikutukset. Hajanaisessa rakenteessa joukkoliikenteen hoitaminen tulee kalliiksi ja liikenneinvestointien tuottavuus jää heikoksi. Kansainvälisen mittapuun mukaan Helsingin seudun yhdyskuntarakenne on tuhlaileva ja se sitoo voimavaroja, jotka ovat poissa muusta seudun kehittämisestä.

Seudullisesti tarkasteltuna Helsinkiin rakennettavat alueet sijaitsevat keskeisesti ja joukkoliikenteen kannalta edullisesti. Seudun rakennetta tulisi tiivistää joukkoliikenneyhteyksien tuntumassa kaavoittamalla näille uusia asuinalueita sekä tiivistämällä ja tehostamalla vanhoja alueita.

Kaupunkiympäristön vaatimuksena on terveellisyys, turvallisuus, toimivuus ja viihtyisyys. Ne ovat suunnittelun lähtökohtia, joita toteutetaan maankäytön ja liikenteen ratkaisulla, suunnittelemalla laadukkaita ja virikkeellisiä asuin- ja työpaikka-alueita, energiankäytön ja infrastruktuurin ratkaisulla sekä tietotekniikan hyväksikäytöllä.



ASUNTOPOLITIikka

Asuntopolitiikan päämäärät

Helsingin asuntopolitiikan päämääränä on tarjota asukkailleen laadukkaita, eri elämäntilanteisiin sekä elintason muutoksiin soveltuvia asuntoja terveellisessä, turvallisessa ja viihtyisässä elinympäristössä. Helsinki on sekä seudullisesti että kansainvälisesti houkutteleva asuinpaikka. Asuntorakentaminen ja vanhan asuntokannan kehittäminen toteutetaan taloudellisesti, ekologisesti ja sosiaalisesti kestäväällä tavalla. Olemassa olevien asuinalueiden elinvoimaisuutta vahvistetaan.

Asuntopolitiikan tavoitteena on vastata sekä tämän hetken asuntopolitiisiin tarpeisiin että luoda edellytyksiä ja suuntaviivoja tulevaisuuden asumiselle. Maapolitiikalla ja kaavoituksen keinoin luodaan edellytyksiä asuntorakentamiselle ja yhdyskuntien kehittämiselle.

Asuntopolitiikan vaikutuksen kaupungin veropohjaan

Asuntopolitiikalla ja erityisesti sillä, millaisia asuntoja ja miten vetovoimaisia alueita toteutetaan, on merkitystä myös kaupungin veropohjan vahvistamisessa. Helsingin verotulot ovat kehittyneet parina viime vuosina hitaammin kuin muualla maassa. Kaupunki voi vahvistaa veropohjaansa ainoastaan saamalla kaupungin alueelle asumaan lisää veronmaksajia ja kasvattamalla menestyvien, osaavaa työvoimaa vaativien yritysten määrää. Tähän kaupunki voi vaikuttaa asuntopolitiikan ja kaavoituksen sekä elinkeinopolitiikan keinoin. Avainasemassa ovat uudet suuret asuntotuotantoalueet.

Asuntotuotanto ja viihtyisät sekä turvalliset asunto-alueet ovat yksi tärkeistä tekijöistä kilpailtaessa osaavan työvoiman saannista. Tämä edellyttää, että Helsingissä on tarjolla hallinta- ja rahoitusmuodoiltaan erilaisia ja erihintaisia asuntoja. Elinvoimaisessa kaupungissa tulee olla tarjolla riittävästi kohtuuhintaisia ja laadukkaita asuntoja. Valinnan mahdollisuuksia tullaankin laajentamaan nykyisestä muun muassa ottamalla käyttöön kaupungin omalla rahoituksella toteutettavien vuokra-asuntojen tuotanto sekä aloittamalla osa-omistusasuntojen tuotanto kaupungin omana tuotantona.



Elinkeinorakenteen muutokset

Helsingin elinkeinorakenne on muuttunut 1990-luvulta lähtien entistä palveluvaltaisemmaksi. Muuhun Suomeen verrattuna Helsingin elinkeinotoiminnalle on luonteenomaista erittäin vahva painotus pitkälle erikoistuneisiin palveluihin, erityisesti elinkeinoelämälle palveluja tuottavat alat ovat keskittäneet toimintojaan Helsinkiin. Tuotannollisen toiminnan työpaikat ovat Helsingissä suhteellisesti vähentyneet samanaikaisesti kun kaikkien työpaikkojen määrä on lisääntynyt. Toisaalta on huomattava, että teollisuuden työpaikoilla mitattuna Helsinki on edelleen maan suurin teollisuuskaupunki. Helsingin asema valtakunnan vahvimpana kulttuuri- ja matkailualueena näkyy erityisesti virkistys-, kulttuuri- ja ravintolatoimintojen keskittymisenä alueelle.

Jaksolla 2005 - 2015 arvioidaan suhteellisesti voimakkaimmin kasvavia ammattialoja olevan rakennusala ja erilaiset asiantuntija- ja johtotehtävät tuotannossa sekä talouden ja hallinnonalalla. Työpaikat lisääntyvät sekä tietointensiivisissä palveluissa että kotipalvelu- ja hoiva-aloilla. Samoin matkailun merkitys työllistäjänä kasvanee. Uusista työpaikoista arviolta kolme neljäsosaa syntyy yksityiselle palvelusektorille. Työpaikkoja tulee todennäköisesti häviämään matalan osaamisen ja tuotannollisessa teollisuudessa. Myös julkinen sektori tulee jatkossakin olemaan merkittävä työllistäjä.

Uusi kasvava ala on ollut KIBS- toiminnat, joilla tarkoitetaan osaamistensiivisiä liike-elämän palveluja (knowledge-intensive-business services). Näillä toimialoilla katsotaan olevan keskeinen vaikutus tuottavuuden nousuun ja taloudelliseen kasvuun, sillä ne ovat toimialoja, joiden tärkein tuotantotekijä muodostuu korkeaan osaamiseen perustuvasta inhimillisestä pääomasta.

Ulkomaisen työvoiman asuntotarve

Hyvän ja laadukkaan asuin- ja elinympäristön merkitys alueiden välisenä kilpailutekijänä korostuu entisestään, kun kilpailu osaavasta työvoimasta kiristyy. Suomessa on melko vähän tarjolla vapaarahoitteisia, korkeatasoisia ja riittävän suuria vuokra-asuntoja.

Osaajilla tarkoitetaan sekä tietoon perustuvaa huippuosaamista että käden taidot hallitsevia ammatti-ihmisiä. Pula työvoimasta uhkaa erityisesti sosiaali- ja terveys- sekä rakennusala.

Julkisten peruspalveluiden tason ylläpitäminen ja parantaminen on tärkeää myös kansainvälisen vetovoiman vuoksi. Osaajien ja heidän perheidensä houkuttelemisen edellyttää myös riittävää kansainvälisten



koulu- ja päivähoitopalvelujen tarjontaa sekä laadukasta terveydenhuoltopalvelutarjontaa.

Asuntomarkkinatilanne

Asuntopolitiikan toimintaympäristö on muuttunut merkittävästi. Omistusasunnon hankinta on tullut monelle kotitaloudelle realistiseksi vaihtoehdoksi laina-aikojen pidentymisen ja korkotason alenemisen seurauksena. Ihmisillä on mahdollisuus nostaa asumistasoa tai asua merkittävästi nykyistä paremmin ja väljemmin jo varsin nuorena. Perheasuntojen kysyntä on vähäisempää kuin pientaloasuntojen kysyntä ja alueellisesti eriytynyttä. Toisaalta on otettava huomioon, että kaikki eivät kuitenkaan tavoittele omistusasumista.

Pientaloasumisen suosio näyttää liittyvän paljolti ihmisten elämäntilanteeseen ja edellisten sukupolvien tottumuksiin. Kerrostaloasuminen on varsinkin Helsingissä suosittua. On todennäköistä, että kerrostaloasumisen suosio kasvaa tulevaisuudessa pientaloasumista huolettomampana asumismuotona. Kansainvälisesti liikkuva työvoima usein suosii urbaania asuinympäristöä hyvine palveluineen ja sosiaalisine kontakteineen. Tämän väestöryhmän asuttaminen edellyttää väljempiä asuntoja sekä kaupunkimaisten pientaloalueiden toteuttamista.

Pääkaupunkiseudun kunnissa käynnistyy lähivuosina samanaikaisesti uusia, mittavia aluerakentamisprojekteja. Niiden myötä kasvavien asuntotuotantomahdollisuuksien perusteella seudulla näyttäisi olevan mahdollista nostaa vuosittaista tuotantomäärää viime vuosien noin 6 000 asunnon tasolta noin 8 000 – 10 000 asunnon vuositasolle vuosina 2008 – 2017. Tämän vuoksi pääkaupunkiseudun kunnat ovat tilanneet konsulttityönä asiantuntija-arvion asuntomarkkinoista, asuntokysynnästä sekä tuotantomahdollisuuksiin liittyviä näkymiä ja potentiaalisia riskejä uusien asuntorakentamismahdollisuuksien näkökulmasta. Selvitys valmistuu toukokuussa 2007.

Vuokra-asuntomarkkinat

Koulutus- ja työmahdollisuudet pitävät maassa ja maahanmuuton korkeana jatkossakin pääkaupunkiseudulla. Asuminen ja rakentaminen pysyvät kalliina. Pääkaupunkiseudulle muualta muuttavilla ei ole ainaakaan alkuvaiheessa mahdollisuutta omistusasunnon hankintaan. Vuokra-asuntokannan kunnossapito ja uusien kysyntää vastaavien vuokra-asuntojen rakentaminen on välttämätöntä jatkossakin elinkeinoelämän tarvitseman työvoiman asumistarpeen tyydyttämiseksi sekä vuokra-asuntomarkkinoiden toiminnan turvaamiseksi.



Kaupungin vuokra-asunnot

Helsingin kaupunki on erittäin merkittävä toimija vuokra-asuntomarkkinoilla. Jatkossa on varauduttava toimimaan aidossa kilpailutilanteeseen asukkaista. Kaupungin vuokra-asuntojen runsas kysyntä on pystytty turvaamaan markkinavuokriin verrattuna alhaisen hintatason avulla. Lähitulevaisuudessa tulee kiinnittää huomiota merkittävästi enemmän asuntojen laatutasoon sekä asunnonvälitysprosessin palvelutasoon.

Kaupungin vuokra-asuntojen asukasvalinnan tavoitteena on saada vuokra-asuntoihin monipuolinen asukasrakenne. Tämä edellyttää niin ikärakenteeltaan, perhemuodoiltaan kuin sosio-ekonomiselta asemaltaan monipuolisia asukasvalintoja. Jotta asukasvalinnassa pystytään vahvistamaan ja tukemaan asukasrakennetta, tulee kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä olla riittävää. Kysynnän pysyminen korkeana ja rakenteeltaan monipuolisena edellyttää huomion kiinnittämistä kaupungin vuokra-asuntojen imagoon. Viime vuosina asukasvalintojen avulla on toisaalta pystytty tarjoamaan yhä väljempiä asuntoja hakijoille mutta samalla lapsiperheiden osuus valituista kotitalouksista on jatkuvasti pienentynyt. Vanhojen asuinalueiden elinvoimaisena pitäminen ja suosion kasvattaminen lapsiperheiden keskuudessa edellyttää jatkuvia toimia alueiden ja asuntokannan kehittämiseksi vastaamaan kuluttajien tarpeisiin.

Kaupungin vuokra-asuntojen merkitys tulee kasvamaan huolehdittaessa palvelu- ja hyvinvointialoille tulevien työntekijöiden asumisesta sekä työperäiseen maahanmuuttoon liittyvistä asumisen haasteista. Kaupungin tulisi luoda käytäntö, jolla turvataan palvelussuhdeasuntokannan mahdollisimman joustava käyttö tuettaessa palvelusektoreita, joilla rekrytointi on haasteellista.

Asumisen hintataso

Asuntojen hintaero Helsingin ja muun maan välillä on jatkuvasti kasvanut. Vanhojen asuntojen keskihinta oli Helsingissä vuoden 2006 lopulla noin 3 100 €/m². Vuodesta 2000 asuntojen hinnat ovat nousseet Helsingissä lähes 50 %. Hintaerot Helsingin sisällä vaihtelevat paljon. Kun kalleimmilla alueilla asuntojen hinnat olivat keskimäärin noin 4 400 €/m² vuoden 2006 lopussa, olivat ne halvemmilla alueilla noin 2 300 €/m². Hitas-asuntojen hankinta-arvo oli keskimäärin 2 700 euroa/m² vuonna 2006.

Vuokralla asuminen on kallistunut omistusasumisen ohella. Vuonna 2006 vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa keskivuokra oli noin 12 €/



m²/kk, vapaarahoitteisissa uusissa vuokrasuhteissa noin 14 €/ m²/kk, ja valtion tukemissa vuokra-asunnoissa noin 9 €/ m²/kk. Vuokrataso vaihtelee Helsingissä huoneistokoon mukaan. Kun yksion keskivuokra vuoden 2006 lopussa oli noin 13 €/ m²/kk, kaksion vuokra oli 11 €/ m²/kk ja kolmion 10 €/ m²/kk. Keskivuokrat vaihtelivat kaupungin sisällä eri alueiden välillä keskimäärin 10 – 16 €/ m²/kk.

Hitas

Hitas-järjestelmän keskeisin tavoite on tuottaa sellaisia asuntoja, jotka ovat hankintahinnaltaan ja laadultaan sellaisia, että asukkaat voivat hankkia itselleen ja perheelleen tarpeitaan vastaavan asunnon kohtuuhinnalla. Keskeisenä tavoitteena on se se, että asuntojen hinnat ovat oikeassa suhteessa niiden laatuun ja vastaavat niiden todellisia rakennuskustannuksia.

Vanhojen Hitas-asuntojen myynnin sääntely on osa Hitas-järjestelmään. Jälleenmyynnin hinnan sääntelyllä toteutetaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Sääntelyllä pyritään siihen, että kohtuuhintaisten asuntojen määrä kasvaa eikä muodostu pelkästään uustuotannon Hitas-asunnoista.

Eduskunnan oikeusasiamiehelle tehtyjen hitas-asuntojen enimmäishintojen määrittelyn oikeudenmukaisuutta koskevien kantelujen johdosta oikeusasiamies esitti 22.6.2006, että kaupunki ottaisi harkittavaksi, miten hitas-enimmäishintojen määrittämistä koskevaa järjestelmää voitaisiin vielä kehittää järjestelmässä havaittujen epäkohtien korjaamiseksi.

Samalla oikeusasiamies pyysi kaupunginhallitusta ilmoittamaan 31.5.2007 mennessä hänelle, mihin toimenpiteisiin kantelut ja hänen niistä antamansa päätös mahdollisesti ovat antaneet aihetta.

Kiinteistövirasto on tilannut hitas-järjestelmää koskevan tutkimuksen. Tutkimus tulee antamaan tietoa siitä, miten hitas-säännellyt hinnat käyttäytyvät suhteessa asuntojen markkinahintoihin sekä siitä, mikä vaikutus sääntelyllä on ollut ja tulee mahdollisesti olemaan asunnon ostajan mahdollisuuksiin hankkia kohtuuhintainen omistusasunto Helsingistä. Samoin saataneen tietoa siitä, mikä vaikutus sääntelyllä on ollut eri-ikäisten ja eri alueilla sijaitsevien hitas-asuntojen omistajien asemaan asunnon myyjinä sekä suhteessa vapaasti hinnoiteltavien asuntojen omistajiin että toisiinsa.

Ohjelmakauden alussa selvitetään Hitas-järjestelmän kehittämistarpeet mm. mahdollisuus määrätyn ajan esim. 25 - 30 vuoden kuluttua vapauttaa kohde hitas-sääntelystä. Edellytyksenä on, että koko yhtiö anoo rajoituksista vapauttamista ehdolla, että tontinvuokrasopimus muute-



taan niin, että tontinvuokra vastaa normaalia sääntelemättömien tonttien vuokraa.

Hitas-järjestelmän kehittämisen perusteena on säilyttää yksi keino turvata kohtuuhintainen asuntotuotanto.

Asuntohankinta

Helsingissä omistusasuntojen kysyntä ja hinnat ovat nousseet viime vuosina rajusti. Samaan aikaan vuokra-asuntojen tarjonta on ollut kokonaisuudessaan hyvää. Asuntohankinta perustettiin aikoinaan hankkimaan pieniä asuntoja vuokra-asunnoiksi. Asuntohankinta on pystynyt viime vuosina hankkimaan markkinoilta tarjottujen asuntojen kalleuden vuoksi vain varsin pienen määrän asuntoja. Pienien asuntojen ostamisella kaupungille tässä markkinatilanteessa saattaa olla hintoja korottava vaikutus.

Helsingin asuntohankinta pystyy hankkimaan pieniä asuntoja vain selvaisilta alueilta, joilla asuntojen hinnat ovat alhaisia. Nämä asunnot sijaitsevat alueilla, joilla on muutoinkin vaarana segregoitua, koska alueilla on yleensä myös suuri valtion tukema vuokra-asuntokanta. Kaupungin asuntohankinta perustettiin mm. siksi, että sen avulla voitaisiin torjua segregatiota. Nykytilanteessa asuntohankinnalla saatetaan erityistä vaikuttaa segregaaation lisäämiseen.

Helsingin asuntohankinnan omistama noin 3500 asuntoa voidaan katsoa riittäväksi määräksi pieniä vuokra-asuntoja. Asuntojen hankintatoiminta kannattaisi lopettaa toistaiseksi. Mikäli asuntojen myyntihintojen ja vuokrauksen hintasuhteet ja vuokra-asuntojen kysyntä tulevaisuudessa muuttuvat, hankinnan aloittamisesta uudelleen tulee harkita erikseen.

Erityisryhmien asuminen

Kunta voi perustaa, hankkia tai muuten varata paikallista tarvetta vastaavan määrän palvelu- ja tukiasuntoja sekä laitospaikkoja (sosiaalihuoltolaki 27 §). Ensisijainen vaihtoehto on aina asuminen huoneenvuokralain mukaisessa vuokra-asunnossa tai omistusasunnossa ja kotona asumisen tukeminen palveluin. Erityisasumista tarvitaan, kun asuminen omassa asunnossa, vuokra-, tai omistusasunnossa, ei enää tuetusti onnistu eikä laitosasumisen tarvetta ole.

Tässä ohjelmassa erityisryhmien asumisella tarkoitetaan sosiaalihuoltolain 22 § (tuki- ja palveluasuminen) ja 23 § (erityinen apu tai tuki



asunnon tai asumisen järjestämiseen) mukaista kunnan järjestämisvelvollisuuden piiriin kuuluvaa asumista. Erityisryhmiin asumisen osalta sisällytetään mm. päihdeongelmaiset, mielenterveysongelmaiset, kehitysvammaiset, vammaiset, vanhukset, lastensuojeluasiakkaat ja pakolaiset. Sosiaalihuoltolain lisäksi em. asukasryhmien palvelujen ja asumisen järjestämisestä on säännöksiä eri ryhmiä koskevassa erityislainsäädännössä, mm. päihdehuoltolaissa, mielenterveyslaissa, laissa kehitysvammaisten erityislainsäädännöstä, lastensuojelulaissa, vammaispalvelulaissa (VPL § 8) ja vammaispalveluasetuksessa (VPA § 10 ja § 11) sekä laissa maahanmuuttajien kotouttamisesta.

Ohjelmakaudella erityisasuminen painottuu vaativiin, ympärivuorokautisiin asumispalveluihin. Painopisteenä ohjelmakaudella on kaikkein vaikeimmin asutettavien pysyvän asumisen järjestäminen. Erityisasumiseen arvioidaan tarvittavan noin 100 asuntoa vuodessa. Yhdellä asunnolla voidaan tarkoittaa esimerkiksi 12 - 14 -paikkaista dementia-ryhmäkotia, kehitysvammaisten tai vammaisten ryhmäkotia tai muuta palveluasumisen tasoista asumista. Tavoitteena on sijoittaa erityisryhmien asuntoja mahdollisuuksien mukaan myös normaaliin asuntokantaan, jolla tuetaan tavoitetta kotona asumisen tukemiseksi ja laitosasumisen vähentämiseksi.

Pääkaupunkiseudun kuntien sosiaali- ja terveystoimet ovat viime vuosina verkostoituneet vähentämään asunnottomuutta ja kehittämään asunnottomien palveluja seudullisesti. Sosiaali- ja/tai terveystoimet ovat olleet mukana verkostomaisessa, seudullisessa asunnottomien palvelujen kehittämisryhmäkehityshankkeessa (2005 - 2007) ja päättäneet lähteä jatkamaan aloitettua työtä. Jatkotyöskentely kohdistuu vaikeimmassa asemassa oleviin asunnottomiin sekä sosiaali- ja terveystoimen yhteistyön vahvistamiseen. Kunnat (sosiaali- ja asuntotoimi) ovat olleet mukana maaliskuussa 2005 alkaneessa asunnottomuusverkoston toiminnassa ja kuntien edustajat ovat sopineet yhteisen asunnottomuus- tai palvelustrategian valmistelun aloittamisesta ja strategiaesityksen viemisestä pääkaupunkiseudun sosiaali- ja terveysjohtoon kokouksen päätettäväksi.

Opiskelija-, nuoriso- ja senioriasunnot

Nuoret, opiskelijat ja seniorit eivät kuulu erityisasumisen piiriin. Seniori-, opiskelija- ja nuorisoasunnot ovat normaalia asuntotuotantoa. Asuntojen tulee olla sellaisia, että ne voidaan tarvittaessa ottaa normaaliin asumiskäyttöön. Senioreiden, nuorten ja opiskelijoiden asuntotuotannolle määritellään oma tuotantotavoite. Valtaosa näiden ryhmien asunnoista toteutetaan normaalissa asuntokannassa, jolloin syntyy sekataloja, joissa asuu eri-ikäisiä ihmisiä. Lähes kaikissa uustuotantokohteis-



sa tulee osa asunnoista varustaa siten, että ne soveltuvat erityisryhmille (esteettömyys ym.). Näin saadaan taloihin ikärakenteeltaan monipuolinen asukasrakenne. Poikkeuksen muodostavat opiskelija-asunnot. Metropolialueen keskuksiin, yliopistojen läheisyyteen kuuluvat luonnollisena osana opiskelijakampukset.

Asumisen laatu

Asumisväljyys

Helsingin kaupungin tietokeskuksen arvion mukaan asumisväljyyden arvioidaan kasvavan Helsingissä tulotason noususta ja väestörakenteen muutoksesta johtuen nykyisestä (v. 2005) noin 34 m²:stä/henkilö noin 42 m²:iin/henkilö vuoteen 2030 mennessä. Asuntokuntien keskikoko supistuu nykyisestä 1,85 henkilöstä/asunto 1,60 henkilöön/asunto vuoteen 2030 mennessä.

Verrattaessa koko Helsingin asuntokannassa olevien asuntojen keskokoa pääkaupunkiseudun sekä kehyskuntien vastaavan tasoon, jää asuntojen keskikoko Helsingissä selkeästi pienemmäksi (Helsinki 62,1 m², Espoo 79,6 m², Vantaa 73,4 m², Kauniainen 113,1 m², kehyskunnat 85,0 m²). Helsingissä asuntojen pieneen keskikokoon vaikuttaa olemassa olevan asuntokannan kerrostalovaltaisuus. Uustuotantoa tarkastellessa Helsingin asuntojen keskikoko on saavuttanut muita pääkaupunkiseudun kuntia.

Helsingin asuntokannan kokojakauma heijastaa historiallisia olosuhteita selvemmin kuin naapurikunnissa. Asuntokanta on kerrostalovaltaista ja asunnot pienikokoisia. Uustuotannon mahdollisuudet asuntojen kokojakauman muuttamiseen ovat rajalliset, koska uustuotanto on nykyisellä tuotantomäärällä vuositasolla vain noin 1 % olemassa olevan asuntokannan määrästä. Asumisväljyyden kasvumahdollisuuksien kannalta Helsingin nykyisen asuntokannan olisi pitkällä aikavälillä huomattavassa määrin uudistuttava huoneistojen yhdistämisen tai purkavan uudisrakentamisen kautta asuntojen keskikokoa selvästi nostavalla tavalla. Asumisväljyyden kehityksen mahdollistamiseksi ei ole lainkaan sama, millaista tuotantoa rakennetaan. Asumisen väljyys ei toteudu pelkästään keskipinta-alamääräyksin. Merkitystä on myös sillä, minkä kokoisia ovat huoneet ja asunnon muut tilat.

Elintason noustessa tuotettavien asuntojen keskikokoa on kasvatettava. Kaupunkimaista pientaloasumista tulee jatkossa painottaa aikaisempaa enemmän. Tavoitteena on kehittää kaupunkia siten, että pientalojen osuus kasvaa viime vuosien noin 18 %:sta kolmannekseen asuntotuotannosta. Pientaloalueilla ei yleensä ole mahdollista päästä



sellaisiin alue- ja tonttitehokkuuksiin kuin kerrostaloalueilla, joten uusien alueiden sekä tarvittavan kerrosalan tarve kasvaa. Tämän ohjelman tuotantotavoitteiden toteuttaminen edellyttää n. 500 000 kem² rakennusoikeutta vuosittain.

Oletettavaa on, että varallisuustason kasvun myötä nykytuotannon huoneväljyys ei riitä. On tärkeää varautua huoneväljyyden nostamismahdollisuuteen kiinnittämällä huomiota ensisijaisesti asuinhuoneiden riittävään kokoon sekä toissijaisesti asuntojen muuntojoustoon.

Mikäli Helsingin asuntojen keskikoko ei kasva, jää Helsinki jälkeen seudun vaatimustasosta. Riskinä on tällöin se, että pienruokakuntien määrä Helsingissä lisääntyy entisestään ja asukasrakenne yksipuolistuu, kun lapsiperheet hakeutuvat muualle asumaan. Samalla kaupungin taloudellinen kestävyys saattaa heikentyä.

Esteettömyys

Asuntohallituksen normiston lakkauttamisen jälkeen asuntojen huonekoot ovat huolestuttavasti pienentyneet. Kehitys on ollut samansuuntaista niin valtion tukemassa tuotannossa kuin vapaarahoitteisessakin asuntojen rakentamisessa. Nykyiset esteettömyysmääräykset keskittyvät aiemman asuntokannan pullonkauloihin, eteisiin, kylpyhuoneisiin ja keittiöihin sekä ovien leveyksiin. Huoneistojen kokonaiskoon pysyminen huoneistotyypeittäin ennallaan ja etenkin perheasuntojen pieneneminen aiemmasta on johtanut asuintilojen yleiseen ahtauteen. Esteettömyysmääräysten tiukentuminen onkin usein johtanut asuntojen toiminnallisuuden heikkenemiseen päinvastaisesta tarkoituksesta huolimatta. Esteettömyysvaatimukset voisivat kuitenkin olla mahdollisuus parantaa asuntojen yleistä toimivuutta. Tällöin tarkastelu tulisi kuitenkin ulottaa myös riittäviin huonekokoihin. Olisi myös tutkittava mahdollisuutta toteuttaa asuntorakentamista siten, että osa kohteen asunnoista toteutettaisiin siten, että noudatetaan kaikkia esteettömyysmääräyksiä (mm. rullatuolimitoitus kaikissa pienasuntojenkin kylpyhuoneissa). Tämä voisi tuoda vaihtelua asuntosuunnitteluun ja väljempää mitoittamista asunnon muihin huoneisiin.

Muunneltavuus

Asuntojen kokonaispinta-alojen kasvua jarruttaa asunnontarvitsijoiden maksukyky. Asuntojen laadun nousun myötä nousseet rakennuskustannukset vain lisäävät painetta asunnon kokonaispinta-alojen laskuun. Rakentamismääräyksiin parannettu laatu käsittää ääneneristysten ja energiankulutukseen liittyviä teknisiä ratkaisuja. Määräyksillä on siis



parannettu asuntojen teknistä laatua siten, että usein asuntojen toiminnallinen laatu on heikentynyt.

Mahdollinen varallisuuserojen kasvu saattaa eriyttää kysyntää. Riittävien huonetilojen vaatimus voisi osittain toteutua myös varautumisella asuinhuoneiden yhdistämiseen, joko makuuhuoneen yhdistämiseen asunnon oleskelutiloihin tai kahden pienen makuuhuoneen yhdistämiseen keskenään. Julkisivuihin asti heijastelevat asunnon sisäiset muutokset eivät yleensä liene järkeviä kustannusvaikutustensa vuoksi.

Vanhan asuntokanta

Huolehditaan siitä, että vanha asuntokanta ja asuinympäristöt säilyvät kilpailukykyisinä uustuotannon rinnalla. Oleellinen tavoite on laatutason parantaminen nykyistä ja ennen kaikkea tulevaa kysyntää vastaavaksi. Kaupunki edistää vanhan asuntokannan ajantasaista peruskorjaustointia korjaus- ja perusparantamisneuvontaa lisäämällä.

Vuoden 2004 lopussa Helsingin asuntokanta oli noin 312 000 asuntoa. Asuntokannasta oli 2h+kk tai pienempiä asuntoja 40,9 %. Vuosina 2000 – 2004 valmistuneista noin 19 100 asunnosta vastaavia pien-asuntoja oli 32,3 %. Vuosittain tuotettavien uusien asuntojen osuus koko kannasta on runsas 1 %. Asuntojen rakentamisen volyymi verrattuna Helsingin olemassa olevaan asuntokantaan on siten varsin vähäinen. Uudisrakentaminen kasvattaa myös keskikokoa kovin hitaasti.

Nykyisellä asuntotuotantotasolla entistä suurempi paine kohdistuu vanhan asuntokannan sekä asuinympäristöjen kehittämiseen. Vanhan asuntokannan ja niihin liittyvien asuinympäristöjen perusparantamisella huolehditaan siitä, että ne säilyvät monipuolisina ja kilpailukykyisinä uustuotannon rinnalla. Oleellinen tavoite on laatutason parantaminen nykyistä ja ennen kaikkea tulevaa kysyntää vastaavaksi mm. alivarus-tettujen asuntojen saattamista nykypäivän tarpeita vastaaviksi. Peruskorjausten yhteydessä laatutason nosto voi tarkoittaa mm. hissien ja parvekkeiden lisäämistä.

Hissien rakentamisen ja muiden esteettömyyttä edistävien tavoitteiden lisäksi on pyrittävä vaikuttamaan asuntojen keskikokoon vanhassa kannassa esimerkiksi edistämällä asuntojen yhdistämistä. Asuntojen yhdistämistä tapahtuu vanhassa kannassa jatkuvasti, mutta prosessi on hidas. Pienasuntojen yhdistämisessä on toistaiseksi ollut kyse yksittäistapauksista ja yksittäisten perheiden asunnonhankkimisesta. Korjattaessa koko taloyhtiö samalla kertaa voidaan, laissa määritellyn perus-



tein hankkeeseen myöntää valtion korkotukilainaa tai avustusta. Viime vuosina on yksityisessä omistuksessa olevissa mm. vakuutusyhtiöiden ja erilaisten muiden yhteisöjen vapaarahoitteisissa vuokra-taloissa peruskorjausten yhteydessä tehty pieniä asuntoja yhdistämällä isoja asuntoja. Tämän tyyppisiä hankkeita, joissa yhden omistajan omistuksessa olevan asuintalon huoneistoja yhdistetään, on toistaiseksi toteutettu melko vähän ja toteutukset ovat painottuneet lähinnä Helsingin keskusta-alueille. Yksittäisten perheiden tai ihmisten asuntojen peruskorjaukseen ei eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta myönnetä valtion lainaa tai avustuksia. Riittävänä kaupungin politiikkana on pidettävä yhdistämisille myönteistä lupapolitiikkaa ja toteutuksen ohjaamista.

Korjausrakentaminen on Helsingin seudulla jatkuvasti kallistunut asuntokannan ikääntymisestä johtuvan suuren kysynnän vuoksi. Erityisesti pienikokoisilla omistuspohjaisilla asunto-osakeyhtiöillä on vaikeuksia saada kohtuuhintaisia urakkatarjouksia tai tarjouksia laisinkaan koonsa nähden suurissa peruskorjaushankkeissa. Tässä asuntokannassa myös asukkaiden ikääntyminen ja eläköityminen jarruttavat välttämättömienkin korjausten käynnistämistä. Päätöksiä kalliiden urakoiden käynnistämisestä ei saada aikaan yhtiökokouksissa korkeiden kustannusten ja asukkaiden riittämättömän maksukyvyn vuoksi. Pahimmassa tapauksessa pienituloiset vanhukset joutuvat muuttamaan pois omistamistaan asunnoista vain sen vuoksi, etteivät kykene selviämään korjausten aiheuttamasta asumiskustannusten noususta. Helsingin vanhimpien lähiöiden omistusasuntokanta muodostuu suurimmalta osin tällaisista pienistä yhtiöistä. Jotta alueiden asumistaso ja -viihtyisyys, haluttavuus sekä energiatehokkuus voidaan säilyttää ja sitä parantaa, kaupungin tulisi toimillaan aktiivisesti edistää talojen ajantasaista peruskorjaustoimintaa mm. lupapolitiikan keinoin.

Vanhat asuinalueet - kaupunginosien renessanssi

Asuntokannan ja asuinympäristöjen perusparantamisesta ja ylläpidosta huolehditaan. Asuinympäristöt ovat terveellisiä, turvallisia sekä esteettömiä ja viihtyisiä. Vanhojen asuinalueiden/lähiöiden asuntotarjonnan monimuotoisuuden kehittämiseksi ja palvelujen säilyttämiselle/lisäämiselle luodaan uusia mahdollisuuksia jo olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä.

Helsingin jo olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä luodaan uusia mahdollisuuksia vanhojen asuinalueiden / lähiöiden asuntotarjonnan monimuotoisuuden kehittämiseksi ja muun muassa palvelujen säilyttämiselle ja lisäämiselle. Myös käytettävissä olevan tonttimaan vähentyessä asuntorakentamisen määrän pitäminen kohtuullisella tasolla edellyttää, että rakentamista suunnataan Helsingissä entistä



enemmän täydennysrakentamiseen olemassa olevan kaupunkirakenteen lomaan. Uusien asuntojen tuottaminen olemassa olevan infrastruktuurin varaan on myös taloudellista verrattuna kokonaan uusien alueiden toteuttamiseen, sillä esirakentamisen ja uuden infrastruktuurin rakentamisesta syntyvät suorat kustannukset jäävät pois.

Täydennysrakentamisen lähtökohtana tulee olla se, että se on kaavoituksellisesti, kaupunkikuvallisesti ja taloudellisesti perusteltua. Asianmukaisesti toteutettu täydennysrakentaminen voi parantaa vanhojen alueiden kaupunkikuvallisia arvoja. Tonttikohtaista täydennysrakentamista on tähän mennessä tehty muun muassa muuttamalla käyttämättömiä myymälätontteja ja yleisten rakennusten korttelialueiksi varattuja tontteja asuntotonteiksi.

Olemassa olevien asuintonttien sisäinen täydennysrakentaminen voi tulla kyseeseen vanhastaan väljillä asuinalueilla. Maantasoon rakennettujen autopaikkojen siirtäminen pysäköintitaloihin tai maanalaisiin pysäköintitaloihin vapauttaa maata asuinkäyttöön. Lisäksi joissakin tapauksissa uusia asuntoja voidaan rakentaa vanhan rakennuskannan peruskorjaamisen yhteydessä rakennuksia korottamalla. Joissakin tapauksissa voisi tulla kyseeseen rakennuksen runkoleveyden kasvattaminen, jonka avulla huoneistojen kokoa voidaan suurentaa.

Täydennysrakentamisen myötä vanhojen asuinalueiden väestöpohja vahvistuu ja väestörakenne monipuolistuu. Erityisesti täydennysrakentamisesta hyötyvät asuinalueet, joiden väestörakenne on keskimääräistä ikääntyneempi tai muulla tavoin yksipuolinen. Riittävä ja monipuolinen väestöpohja on alueiden kaupallisen ja julkisen palvelutason säilymisen ja parantamisen edellytys.

Kaavamuutosten myötä syntyvä lisärakennusoikeus merkitsee myös tontin arvonnousua. Arvonnousua voidaan käyttää vanhan rakennuskannan peruskorjaamiseen, piharemontteihin ja muihin ympäristöinvestointeihin. (Kvston päätös)



MAANKÄYTTÖ

Lähtökohdat asumisen kehittämiseksi

Asuntotuotannon ja asuinympäristöjen toteutuksen lähtökohtana ovat ihmisten erilaistuvat asumistarpeet. Asuntojen tarjonnasta tulee löytyä vaihtoehtoja kaikille ikäryhmille ja erilaisiin elämäntilanteisiin. Uustuotannossa huomiota kiinnitetään entistä enemmän laatuun sekä asuntojen että asuinalueiden toteuttamisessa.

Asumistoiveita on perinteisesti lähestytty itse asuntoon liittyvien ominaisuuksien, kuten talo- ja huoneistotyyppin, materiaalien, varustuksen ja teknisen tason arvioinnin kautta. Kuitenkin nykyinen asumistutkimus osoittaa, että myös ympäristön ominaisuudet ja ympäristöön liittyvät mielikuvat, vaikuttavat asunnon valintaan varsin merkittävällä tavalla. Osa asukkaista pitää niitä jopa asunnon ominaisuuksia tärkeämpinä.

Rakentamisen laadun ohella asumisen laatuun kuuluu oleellisena osana monenlaisia asuntojen ja asuinrakennusten suunnitteluun sekä asuinalueisiin ja -ympäristöön liittyviä laadullisia ominaisuuksia. Asunto-ohjelman valmistelussa on päädytty ryhmittelemään laatuominaisuudet yleisellä tasolla kolmeen ryhmään: toiminnalliseen, sosiaaliseen ja kaupunkikuvalliseen laatuun.

Asumisen sosiaalisen laadun näkökulmasta konkreettisinta on asumismuodon soveltuvuus asukkaan tarpeisiin. Muita sosiaalisia laatutekijöitä ovat asukkaan henkilökohtaisesti kokema mielikuva asuinalueen viihtyisyydestä ja turvallisuudesta sekä asuinalueen maine tai imago, joka muodostuu alueeseen liitetystä kollektiivisista käsityksistä.

Kaupunkikuvallista laatua asumiseen luovat julkisen kaupunkitilan ilme ja yksityiskohdat. Näin ajatellen laatu käsittää laajan valikoiman ominaisuuksia koko kaupungin esteettisistä piirteistä oman asuinalueen olemukseen, jolle julkinen kaupunkitila antaa oman leimansa. Paikallinen omaleimaisuus tekee asuinpaikasta tutumman, turvallisemman ja viihtyisemmän. Paikan, johon voi kotiutua.

Edellä sosiaalisen laadun yhteydessä mainittu asumismuodon soveltuvuus on siten asumisen laadun kynnyskysymys, joka on mahdollista ratkaista vain kyllin monipuolisella asumismuotojen tarjonnalla. Asumisessa korostuu entistä enemmän asukkaiden yksilölliset tarpeet ja toiveet.

Valinnanmahdollisuuksia voidaan parantaa luomalla nykyiseen talotyyppivalikoimaan uusia vaihtoehtoja mm. kaupunkipientaloilla, uuden-



laisilla kerrostaloilla sekä vanhojen rakennusten innovatiivisella uuskäytöllä.

Asuinympäristöllä on oma merkityksensä yksilöllisten asumisvalintojen kannalta. Esimerkiksi kaavoituksen keinoin luodaan puitteita julkisen kaupunkitilan ilmeelle, mutta uusien kaupunginosien omaleimaisuutta myös tuotetaan markkinoinnin keinoin, viimeistään asuntoja myytäessä. Tulevien suurten asuntotuotantoalueiden aktiivinen markkinointi uusina kaupunginosina on koko kaupungin edun mukaista ja siihen voitaisiin panostaa enemmänkin kuin tähän saakka on tehty.

Asukkaiden eriytyvät tarpeet on syytä muistaa myös päätettäessä asuntotuotannon hallintamuotojakaumasta sekä etsittäessä keinoja vaikuttaa eri asumismuotojen hintatasoon. Asuntojen tarjonnasta tulee löytyä vaihtoehtoja kaikille ikäryhmille ja monenlaisiin elämäntilanteisiin. Siinä missä perinteinen ydinperhe kaipaa suuria asuntoja, myös pienille ja keskisuurille asunnoille riittää kysyntää. Asumiskustannusten kohtuullisuus on erityisen tärkeää mm. keski- ja pienituloisille.

Tavoitteena on tarjota erilaisia asumismahdollisuuksia ja monimuotoista asumista. Ihmiset eivät nykyään osta ainoastaan asuntoa, vaan asunnon sijaintia valitessa hyvin tärkeä tekijä on mielikuva siitä, minkälainen asuinalueen imago on. Uusien, suurten projektialueiden toteuttamista ja niiden hallinta- ja rahoitusmuodon mukaista rakennetta on käsitelty tarkemmin luvussa ” Alueittainen rakenne”.

Kerrostaloasuminen

Valtaosa Helsingin asuntokannasta on kerrostaloja, ja myös tulevaisuuden rakentamisen painopiste tulee Helsingissä olemaan kerrostaloissa, mikä on myös kestävä kehityksen mukaista. Kerrostalorakentamista kehitetään siten, että se tarjoaa erilaisia yksilöllisiä asumisratkaisuja ja on kilpailukykyinen vaihtoehto pientaloasumiselle. Kerrostalojen kehittämistarpeet ovat teknisiä, toiminnallisia, esteettisiä, sosiaalisia sekä asutopoliittisia ja rakentamisprosessiin liittyviä. Kerrostalojen kehittämistä varten on perustettu usean hallintokunnan yhteinen kehittämisprojekti, jonka työn tulokset valmistuvat syksyllä 2007. Projektissa selvitetään kerrostalosuunnittelun ja rakentamisen nykytilannetta sekä yksilöidään kehittämistarpeita ja menetelmiä, jotka parhaimmillaan johtavat konkreettiseen koerakentamiseen.

Kerrostaloasuntokanta on Helsingissä asunnon kooltaan suhteellisen pientä. Viime aikoina uudisrakennettavien kerrostaloasuntojen keskikoko on hieman kasvanut. Kerrostaloasumisen monipuolistaminen edel-



lyttää suurien asuntojen osuuden kasvattamista sekä asuntojen keski-
koon kasvattamista.

Kerrostalot ja pientalot edustavat monessa suhteessa erilaista asu-
mismuotoa. Kerrostaloasumisen vaihtoehtoja onkin lisättävä ja kerros-
taloasumisen houkuttelevuutta parannettava.

Pientalomainen kaupunkiasuminen

Kaupunkipientalon rakentamisen perinne on hävinnyt Helsingistä ja sitä
pyritään elvyttämään. Helsingissä on toteutettu useita pientalomaisen
kaupunkiasumisen projekteja. Kaksi – kolmikerroksista kaupunkipienta-
lomallistoa kehitetään siten, että se kulttuurisesti, kaupunkikuvallisesti,
kustannuksiltaan, esteettömyys- ja rakentamismääräysten näkökulmas-
ta soveltuu Helsingin olosuhteisiin. Niiden toteuttamisessa etsitään
suunnittelu- ja rakennuttamismalleja, jotka tuottavat Helsinkiin lisää
kohtuuhintaisia perheasuntoja sekä kaupunkimaista kaupunkirakennet-
ta. Tehtävä edellyttää hallintokuntien yhteistyötä kaupungin sisällä.
Mukaan tulee kytkeä myös ulkopuolisia asian kehittämisen kannalta
olennaisia tahoja.

Erilaisin arkkitehti- ja tontinluovutuskilpailuin etsitään Helsinkiin sopivia
talomalleja ja ratkaisuja. Kehittämisessä huomioidaan myös taloudelli-
set, pieni- ja keskituloisille sopivat ratkaisut. Lisäksi jatketaan myös
asukkaiden omatoimisuuteen perustuvien ratkaisumallien kehittämistä
kaupunkimaisen pientaloasumisen suunnittelussa ja rakentamisessa.

Yleiskaavassa on osoitettu alueet, joilla pientalomaista kaupunkiraken-
tamista on tarkoitus harjoittaa Helsingissä. Näitä alueita ovat erityisesti
Vuosaari, Viikinmäki, Myllypuro sekä Alppikylän, Ormuspellon ja Ha-
kuninmaan alueet. Sen lisäksi on suunnitteilla pienialaisempia täyden-
nysrakentamiskohteita. Tontikohtaisia kaavamuutoksia tehtäessä voi-
daan kaupunkipientalomainen asuminen ottaa huomioon kerrostalo-
asumisen vaihtoehtona.

Asuntotuotannon kokonaismäärä

Tavoitteena on nostaa asuntotuotannon määrä 5000 asuntoon vuodes-
sa. Kaupunginhallituksen 27.11.2006 maankäyttö- ja asumisohjelman
valmistelupäätöksen mukaisesti on selvitetty tarvittavia toimenpiteitä
runsaan 5 000 asunnon rakentamiseksi vuosittain ottaen huomioon
alueiden investointien rahoitus ja mahdolliset uudet toimintatavat mm.
yksityisen sektorin kanssa.



Alueprojektitoiminnalla katetaan suurin osa Helsingissä toteutettavasta asuntorakentamisesta. Asuntotuotantotavoitteen nostaminen nykyiseltä keskimäärin 3000 asunnon vuositasolta em. tavoitetasolle edellyttää että alueiden nopealle ja samanaikaiselle toteuttamiselle luodaan Helsingin olosuhteisiin soveltuvia kumppanuusmalleja yhteistyössä toteuttajien, muiden maanomistajien (mm. valtio) sekä nk. kolmannen sektorin kanssa. Tuotannon toteuttaminen edellyttää myös, että investointiohjelmaa nopeutetaan.

Liitteessä 2 on esitetty alustavasti vuosille 2008 - 2017 ohjelmoitu lainvoimaisissa ja ohjelmakaudella lainvoimaiseksi tulevissa asemakaavoissa oleva asuinkerrosala ja se lisärakennusoikeus, joka tarvitaan 5000 asunnon vuosituotantotavoitteen saavuttamiseksi, yhteensä noin 500 000 kem²/vuosi. Ohjelma kuvaa käytettävissä olevia rakentamismahdollisuuksia ja sen toteutuminen edellyttää muun muassa, että lisäkerrosalaa kaavoitetaan noin 1,25 milj. kem².

Tuotannon rakenne rahoitus- ja hallintamuodon mukaan

Seudullisena lähtökohtana/tavoitteena on, että koko tuotannosta 20 % toteutetaan valtion tukemana tai muuna kohtuuhintaisena vuokra-asuntotuotantona, jolla turvataan mm. pienituloisten työssäkäyvien asunnon saanti.

Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotorakenteen tavoitteena Helsingissä on lähtökohtaisesti:

Hallintasuhde ja rahoitusmuoto	%
Valtion tukemat vuokra-asunnot	20
Välimuoto: vapaarahoitteiset vuokra-asunnot, asumisoikeus-, osaomistus- ja hitasomistusasunnot, haravatuotanto	40
Vapaarahoitteiset myytävät tontit	40

Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa pidetään prosessin joka vaiheessa, kaavoituksesta rakentamiseen, huolta sekä alueen että asuntotuotannon korkeatasoisuudesta.

Rakenteilla tai täydennysrakentamisen piirissä olevilla suurtuotantoalueilla tavoitteena on alueiden elinvoimaisuuden ja positiivisen kehityksen vahvistaminen. Uustuotanto toteutetaan huomioon ottaen alueella jo oleva asuntotuotannon rakenne.



Tavoitteet erikseen nimetyillä alueilla

Asuinalueiden erilaisten profiilien tavoitteina on niiden positiivisen erilaistumisen tukeminen. Helsingissä ja koko seudulla aloitetaan samanaikaisesti monien suurten alueiden rakentaminen. Erilaisella, monipuolisella asuntotarjonnalla ja omaleimaisilla asuinalueilla voidaan tarjota erilaisia asumisvaihtoehtoja ja huolehtia siitä, etteivät alueet kilpaile keskenään. Asuntotuotantomäärän nostaminen edellyttää alueiden samanaikaista rakentamista, jolloin myös kaupungin investointitarve on suuri. On tärkeää, että asuntomarkkinat toimivat ja kaupungin investoinnit saadaan ajoitettua oikein.

Jätkäsaari ja Hernesaari

Kantakaupunkimainen alue, jonka alueidentiteettiä vahvistaa sijainti keskustan yhteydessä. Alueella toteutetaan uusia asumismuotoja kuten townhouse-asumista. Hernesaaren alue toteutetaan pääasiassa sääntelemättömänä, vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Jätkäsaaren alueella huolehditaan siitä, ettei alueen eikä minkään sen osan alueen valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon määrä ylitä yhtä kolmasosaa asuntotuotannosta Jätkäsaari-Hernesaari alueella hallinta- ja rahoitusmuodon mukaisena tavoitteena noudatetaan periaatetta, jossa 25 % tuotannosta on valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, 35 % välimuotoa ja 40 % sääntelemättömiä omistusasuntoja.

Keski-Pasila

Aluetta kehitetään asumispaikkana, jossa voi toteuttaa julkiseen liikenteeseen tukeutuvaa urbaania elämäntapaa. Kehitetään aktiivisen työskäkyvän väestön palveluasumista. Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuus pyritään sopimaan valtion kanssa, joka on alueen pääasiallinen maanomistaja.

Sörnäisten- ja Hermanninranta

Alueen identiteetti muodostuu mm. lähialueiden, Kallion myönteisistä mielikuvista, kuten kaupunkiympäristöstä, suvaitsevaisuudesta ja rosaisuudesta. Alueesta muodostetaan kulttuurisen pääoman alue, jolla asuu perheitä, yksinasuvia, opiskelijoita ja huippuosaaajia. Alueen pienasuntovaltaisuutta tulee tasapainottaa uudistuotannolla.



Kruunuvuorenranta

Alueen luonne muodostuu merihenkisestä ja luonnonläheisestä asumisesta sekä alueen monipuolisista virkistysmahdollisuuksista. Alueen kehittäminen perustuu erilaisiin kerros-, terassi- ja pientaloratkaisuihin sekä merelliseen asumiseen.

Alueen rakentaminen aloitetaan ensisijassa sääntelemättömällä omistusasuntotuotannolla tai hitas- tai osaomistus ym. tuotannolla. Aluetta toteutettaessa pyritään tontinvaihdoin tai maankäyttösopimuksin siihen, että myös yksityiselle maalle toteutetaan muitakin kuin sääntelemättömiä omistusasuntoja.

Muita alueita

Helsingissä käynnistyy myös muita merkittäviä asuntorakentamiskohteita ohjelmakaudella mm. Myllypuro, Alppikylä, Ormuspelto, Roihupelto ja Kuninkaantammi. Myös näille alueille on määritelty niiden tulevaa identiteettiä tukevat kaupunkirakenteelliset ja toteutettavan ympäristön laatua koskevat tavoitteet ja toimenpiteet luvussa "Kaupunkiasumisen alueelliset kehittämisperiaatteet".

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoitteet

Kaupungin ja valtion omistamalla maalla tavoitteena on keskimäärin 4000 asunnon rakentaminen vuosittain.

Kaupungin omaa tuotantoa varten varataan tontteja siten, että ohjelmakaudella voidaan aloittaa 1500 asunnon rakentamiseen vuosittain. Asunnoista vähintään 50 % toteutetaan valtion tukemina vuokra-asuntoina, noin 40 % hitas-, osaomistus-, asumisoikeus- tai vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina. Sääntelemättömiä omistusasuntoja toteutetaan korkeintaan 10 % vuodessa.

Kaupungin omaan asuntotuotantoon osoitettavat tontit luovutetaan vaarusmenettelyä käyttäen lukuun ottamatta sääntelemättömän omistusasuntotuotannon tontteja. Luovutettaessa aluekokonaisuus kaupungin omana tuotantona toteuttavaksi voidaan aluerakenteen edellyttämät omistustontit myydä tai vuokrata ilman kilpailumenettelyä sekä halutun aluerakenteen saavuttamiseksi ylittää omistusasuntotuotannon tavoitteet.



Tuotantonäkymät ja toteutusedellytykset

Edellytykset alueiden kehittämiseksi, talotyypeille ja monimuotoisuudelle luodaan kaavoituksella. Kaupungin tontinluovutuksella varmistetaan, että kaupungin asettamat tavoitteet mm. hallinta- ja rahoitusmuodon osalta toteutuvat.

Ohjelmakaudella tuotantoon tuleva tonttimaa on edelleen pääosin kaupungin omistamaa (n. 70 %). Valtaosa kaupungin luovutettaviksi tulevista tonteista on jo käynnissä olevilla projektialueilla tai uusilla käynnistyvillä projektialueilla. Asuntotuotannon toteuttaminen edellyttää, ettei kaavoituksessa eikä yleensääkään tonttien rakentamiskelpoisiksi saamisessa tule viivytyksiä.

Pientalotuotannon osuuden kasvattaminen on jossakin määrin mahdollista, mutta se edellyttää painotuksen siirtämistä asemakaavoituksessa vielä nykyistä enemmän pientalopainotteiseen suuntaan eikä onnistu yksinomaan kaupungin luovuttamilla tonteilla. Yksityisessä omistuksessa olevat pientalotontit mukaan lukien koko pientalotuotannon osuutta voitaneen kasvattaa nykyisestä noin 15 – 20 % ehkä noin 20 – 25 %. Painopisteen merkittävä siirtäminen pientalojen suuntaan vaikuttaa myös tuotannon kokonaismäärään ja osaltaan vaikeuttaa tavoitteiden saavuttamista.

Valtion omistamilla alueilla ohjelmakaudella tavoitteena on 1000 asunnon rakentaminen vuosittain. Valtion politiikasta riippuu millaista tuotantoa ja minkä verran näillä alueilla toteutetaan. Jos valtion omistamat tontit luovutetaan toteutettaviksi yksityisenä tuotantona, kuten viime vuosina on pääosin tapahtunut, tuotantorakenne, toteutusaikataulut ja volyymit riippuvat markkinatilanteesta. Valtion omistamat tontit tulevat tuotantoon satunnaisesti osana muuta tuotantoa ja volyymi vaihtelee vuosittain. Valtion luovuttamista tonteista ennakoidaan osan menevän mm. opiskelija-asunnoiksi tai muuhun vastaavaan erityisasumiseen.

Kokonaisuutena ohjelmakauden 2008 – 2017 ohjelmoidulle asuntotuotannolle näyttäisi olevan lainvoimaiset asemakaavat noin 75 %:lle potentiaalista. Valtion ja yksityisten omistamilla tonteilla tilanne on jonkin verran parempi kuin kaupungin tonteilla. Etenkin ohjelmakauden loppuvuosien osalta tonttien kaavallinen valmius edellyttää tehokasta asemakaavoitusta ja, että alueiden mitoitus säilyy yleiskaavamitoituksen mukaisina.

Kaavoitettavat alueet ja niiden rakentamisvolyymit perustuvat voimassa olevaan yleiskaavan mitoitukseen. Yleiskaavaan sisältyneet aluevaraukset ja mitoitettu rakentamisvolyymi eivät luoneet merkittävässä määrin uutta potentiaalia verrattuna aikaisempaan.



Yksityisen omistaman tonttimaan rakentamisen edistäminen

Vuonna 2005 käynnistyneestä asuntotuotannosta lähes puolet tapahtui yksityisellä maalla. Yksityisellä maalla tuotantotavoitteena on 1000 asunnon rakentamiseen vuosittain.

Tuotantoon tulevien alueiden joukossa on joitakin suurehkoja kerrostalovaltaisia kohteita, kuten Pasilan konepajan alue Vallilassa, vanhoille pientaloalueille kaavoitettua lisärakennusoikeutta sekä yksittäisiä pientalo- ja kerrostalotontteja eri puolilla kaupunkia. Lisäksi erilaiset käyttötarkoituksen muutokset asumiseen joko maankäytön tai rakennusten osalta ovat lisänneet yksityisen maan asuntotuotantomahdollisuuksia. Nämä muutokset edellyttävät joidenkin alueiden asemakaavoittamista uudelleen. Kohteiden koko vaihtelee yksittäisestä tontista kortteliin, mahdollisesti useampaankin.

Asuntoalueiden uudet toteutustavat

Asuntotuotannon määrä kasvaa merkittävästi ohjelmakauden aikana, kun tuotanto uusilla satamalta vapautuvilla alueilla ja Keski-Pasilan alueella käynnistyy. Samalla kasvavat myös kaupungin investoinnit maaperän kunnostukseen ja kunnallistekniikan ja muun infran rakentamiseen.

Asetettujen tuotantotavoitteiden saavuttaminen edellyttää nykyisen toteutusmenettelyn merkittävää tehostamista ja uusien toteuttamismenetelyjen käyttämistä. Tällaisia ovat muun muassa erilaiset uudet kaupungin ja yksityisten väliset kumppanuushankkeet, kilpailuttamismenetelyjen käytön monipuolistaminen ja laajentaminen sekä harkittu toteutus- tai kehitysyhtiöiden käyttäminen joko sellaisenaan tai yhdistettynä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin kehittämisalueisiin. Jotta tuotantotasoa voisi nousta 5000 asuntoon vuodessa, kumppanuussopimuksin kilpailuttaen luovutetaan uusilta suurtuotantoalueilta vuosittain useita noin 100 000 kem² aluekokonaisuuksia ”sopimusrakennuttajille”.

Liitteissä 3, 4 ja 5 on kartat mahdollisista luovutusalueista.

Uusien toteutusmuotojen käyttöön ottaminen edellyttää lisäksi kaupungin nykyisten suunnittelu- ja toteutuskäytäntöjen uudelleen arviointia ja kehittämistä sekä Kiinteistöviraston että Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston voimavarojen vahvistamista.



Kaupunkiasumisen alueelliset kehittämisperiaatteet

Helsingin roolina on toimia paitsi pääkaupunkina, myös vahvana kansainvälisenä keskuksena. Tämä edellyttää Suomen oloissa poikkeuksellista metropolimaisuutta, jossa kaupungin eri osien identiteetti muodostuu samanaikaisesti paikallisuuden vaalimisesta ja jatkuvasta kehittämisestä. Vain muutoksessa olevat alueet pystyvät vastaamaan kaupunkien väliseen kansainväliseen kilpailuun unohtamatta omaa historiallista identiteettiään.

Metropolille on ominaista myös monikulttuurisuus, joka asettaa vaatimuksen monipuolisesta ja monimuotoisesta asuntotarjonnasta. Kaupunkia suunnitellaan aina vähintään viidelle toimijaryhmälle: nykyisille asukkaille, tuleville asukkaille, "pendelöijille", turisteille ja muille kansainvälisille toimijoille. Uudenlaista kehittämisajattelua edustaa sosiaalisen tilan nostaminen suunnittelun kohteeksi. Erilaisten alueiden houkuttelevilla ominaisuuksilla on merkitystä ihmisten muuttopäätöksissä, kun he etsivät omaa identiteettiään ja elämäntapaansa tukevaa asuinympäristöä.

Kaupunkiasumisen kehittämistä varten on kartalle profiloitu kymmenen yleispiirteistä alueidentiteettiä. Ne esitetään tunnusväreineen, kuvauksineen ja kehittämistavoitteineen. Profiloinnin tavoitteena on alueiden positiivinen erilaistaminen. Profilointi on painottunut ensisijaisesti alueille, joilla nykytiedon mukaan käynnistyy merkittävästi uutta asuntorakentamista.

Alueidentiteettien lähtökohtina ovat asumisen kannalta houkuttelevat ympäristön ominaisuudet. Näitä ovat toiminnallisesti yhtenäiset kokonaisuudet, mieleenpainuvat suurmaisemat, arkkitehtoninen tai virkistysellinen elämyksellisyys, sosiokulttuurinen luonne, vahvat instituutiot tai muut mielenkiintoa herättävät toiminnot.

Helsingissä toteutuu ainutlaatuinen rakennetun kaupungin ja merellisen luonnon suhde. Tätä merkittävää ominaispiirrettä ei vielä ole täysimittaisesti hyödynnetty. Rannikkoon rajautuvia alueita rakennetaan merellisiin teemoihin tukeutuen.

Merkittävimmille rakentamisalueille on lisäksi määritelty yksityiskohtaisemmat kehittämistavoitteet siten, että alueet eivät kilpaile keskenään, vaan muodostavat vaihtoehtoisia asuinympäristöjä. Kehittämistavoitteilla on merkitystä esimerkiksi laadittaessa alueille *urban design guidelines* -tyyppisiä suunnitteluohjeita. Lisäksi on mahdollista ohjata investointeja alueille tarjoamalla eräänlaisia kehittämisalustoja ja aineksia alueiden markkinointiin.



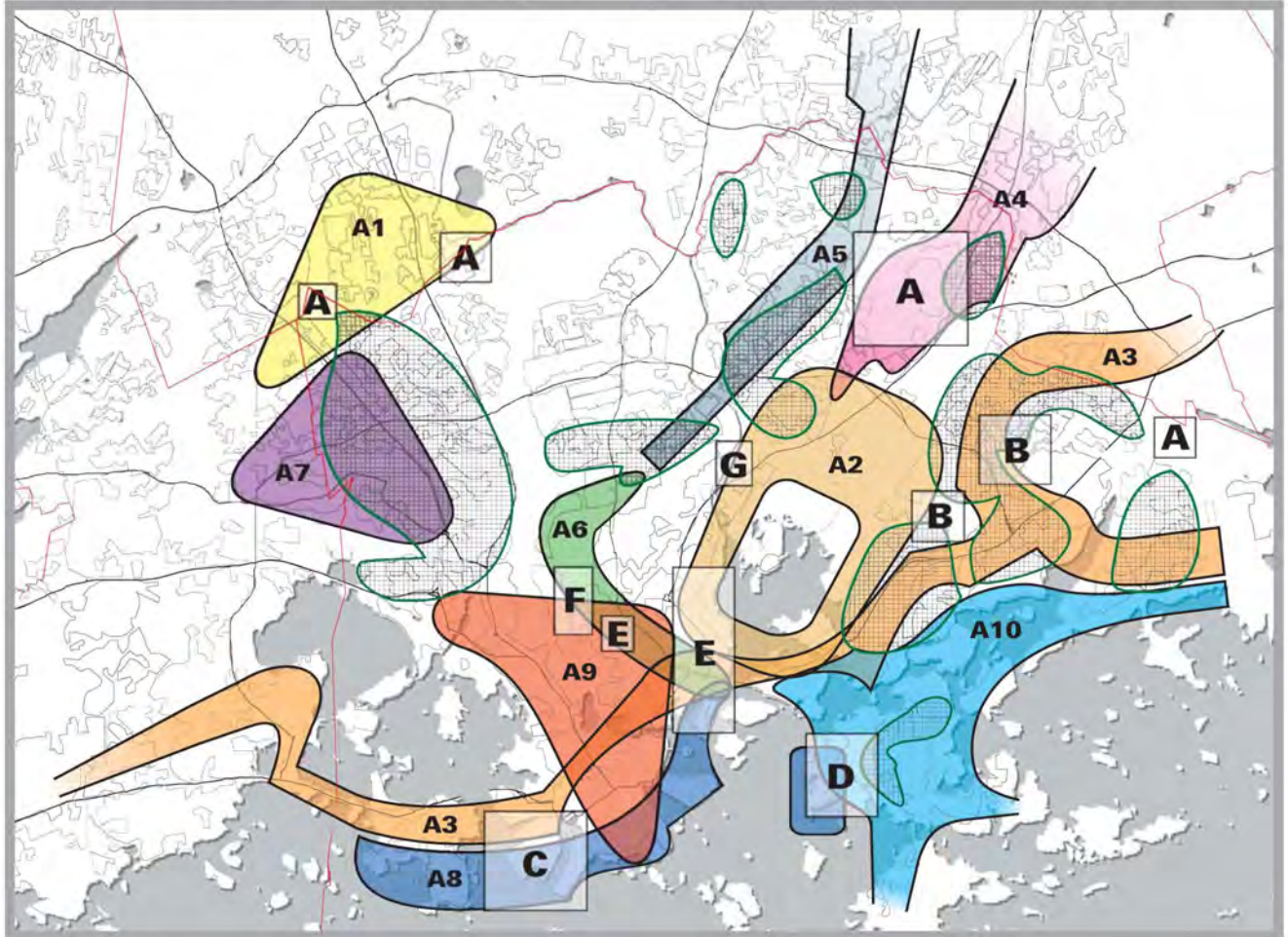
Vaikka kerrostaloasuminen on Helsingin merkittävin asumismuoto tulevaisuudessa, myös kaupunkimaiselle pientaloasumiselle ja rajatumpaan asutoksyntään vastaaville asumismuodoille on luotu mahdollisuuksia.

Mikäli paikallisuus ei tarjoa riittävästi lähtökohtia alueiden kehittämiseen, identiteetit on varta vasten rakennettava muista aineksista. Tällöin voidaan esimerkiksi pyrkiä luomaan juuri kyseiselle alueelle ominaista uutta arkkitehtuuria, josta se myöhemmin tulee tunnetuksi. Arkkitehtuurin varaan vahvasti rakentuvasta identiteetistä esimerkkinä on vanha Katajanokka. Sen 1900-luvun alussa nopeasti rakennetut jugendkorttelit eivät aikanaan perustuneet paikallisuuden toistamiseen. Nykyisin alue kuitenkin tunnetaan parhaiten juuri niistä.

Yksi tulevaisuuden haasteista on seutuyhteistyön kehittäminen. Tulevaisuuden kehityksen kannalta on tärkeää, että kaupungin rajojen merkitys pienenee. Helsingin alueella on useita toiminnallisia klustereita, jotka ulottuvat osin kaupungin rajojen ulkopuolelle. Näitä tieteeseen, taiteeseen ja innovaatioihin perustuvia klustereita tuetaan. Samalla luodaan edellytyksiä uusien toiminnallisten keskittymien synnylle. Oleellista on, että klustereiden yhteyteen rakennetaan tulevaisuudessa alueen toimijoiden vaatimuksiin vastaavaa asumista.

Alueidentiteetteihin perustuvaa ajattelua sovelletaan myös olemassa olevien alueiden kehittämiseen esimerkiksi siten, että alueilla, joilla on paljon pieniä asuntoja, rakennetaan pinta-alaltaan suurempia asuntoja. Näin turvataan se, että ihmiset voivat vaihtaa asunto- ja/tai talotyyppistä toiseen saman alueen sisällä elämäntilanteen mukaan. Tavoitteena on alueiden uudistaminen sosiaalisesti kestäväällä tavalla. Sosiaalinen ympäristö, esimerkiksi lasten koulut eivät muutu, vaikka asuntoa vaihdetaan. Taloudellisilta resursseiltaan heikompia alueita pyritään "imaisemaan" vahvempien yhteyteen. Heikompien alueiden arvostusta voidaan nostaa kaupunginosien välisiä mentaalisia raja-aitoja pehmentämällä. Alueet, joiden profiilia ei erityisesti ole osoitettu kehittyvät, mutta hitaammin omista lähtökohdistaan käsin.

Monimuotoinen kaupunkiasuminen



Alueidentiteetit

A1 Kuninkaankolmio	A2 Vanhankaupunginlahden kierros	A3 Itä-Länsi -käytävä
A4 Vanhan Porvoontien varsi	A5 Pääradan varren yhdyskunnat	A6 Metropolis
A7 Piimäki-Leppävaara	A8 Eteläinen Meri-Helsinki	A9 Kanta-Helsinki
A10 Saaristo-Helsinki	 Esikaupunkien renessanssi -alue	

Merkittävät rakentamiskohteet

A Kuninkaankolmio, Malmi lentokenttä, Pohjois-Vuosaari	B Myllypuro, Roihupelto, Kivikko, Itä-keskus	C Jätkäsaari, Hernesaari
D Kruunuvuorenranta	E Sörnäistenranta-Hermanninranta, Konepaja	F Keski-Pasila
G Viikinmäki		



Alueidentiteetit

- A1** **Kuninkaankolmio**
Identiteetti: seudullisuus, työn ja asumisen sekä talotyyppien lomittuminen
Kehittäminen: palvelut yli kuntarajojen, kehittämissyhteistyö Espoon ja Vantaan kanssa, tiivis pientaloasuminen
- A2** **Vanhakaupunginlahden kierros**
Identiteetti: korkeakoulujen ketju, tiede ja taide, itäinen keskuspuisto, linnut, ruovikko, koski
Kehittäminen: osa-alueiden kytkeminen toisiinsa ja lentin eheyttäminen rankentamalla selvä raja luontoon nähden
- A3** **Itä-Länsi -käytävä**
Identiteetti: saavutettavuus, metro, fifties, sixties
Kehittäminen: arjen viihtyisyyden kehittäminen, hyvän perheasumisen edellytysten turvaaminen, 50- ja 60-lukujen parhaiden puolien korostaminen alueita uudistamalla
- A4** **Vanhan Porvoontien varsi**
Identiteetti: rentous, pienyrittäjyys, matkalla kaupunkiin, maantien varren rakentaminen
Kehittäminen: kadunvarsien kaupunkipientaloasuminen, kehittämissyhteistyö Vantaan kanssa
- A5** **Pääradan varren yhdyskunnat**
Identiteetti: saavutettavuus, "jokaiselle jotakin"
Kehittäminen: asemanseutujen ja julkisen tilan kehittäminen, historia esiin
- A6** **Metropolis**
Identiteetti: rosoinen urbaanisuus, media- ja kulttuuri-teollisuus, teollisuushistoria, etninen monipuolisuus, ruokakulttuuri
Kehittäminen: suurkaupungin symboliikka, loft-asuminen, näköala-asuminen
- A7** **Piimäki-Leppävaara**
Identiteetti: asumista, opiskelua ja työtä vahvasti sekoittuneena
Kehittäminen: kehittämissyhteistyö Espoon ja yritysten kanssa, vanhan ja uuden yhdistäminen
- A8** **Eteläinen Meri-Helsinki**
Identiteetti: avautuminen Itämeren suuntaan, ratayhteydet, yhteiset symbolit
Kehittäminen: sataman muistojen integrointi uuteen; yhteydet Itämeren kaupunkiin
- A9** **Kanta-Helsinki**
Identiteetti: näyteikkuna maailmalle, kauppakadut, empire, jugend, design, keskustakampus, yhteiset symbolit
Kehittäminen: monipuolinen keskusta-asuminen, vierailijoiden asuminen, urbaanien arvojen vaaliminen
- A10** **Saaristo-Helsinki**
Identiteetti: huvilapuiستot, veneily, talviliikunta, saaristoluento
Kehittäminen: merellinen asuminen
-  **Esikaupunkien renessanssi-alueet**
Asuntotarjontaan monipuolistetaan asuntokokoja kasvattamalla. Alueille rakennetaan myös kokonaan uusia asumisvaihtoehtoja. Kaupunkitilan koettua laatua parannetaan määrätietoisella kehittämisellä.

Merkittävien rakentamiskohteiden kehittämistavoitteet

- A** **Kuninkaankolmio, Malmin lentokenttä, Pohjois-Vuosaari**
Alueita kehitetään kaupunkipientalojen vyöhykkeenä, joita suunnitellaan ja toteutetaan kaupunkimaisesti erityisesti lapsiperheiden tarpeita varten. Tavoitteena on, että syntyy jatkuva kaupunkirakennetta, erilaisia julkisia katu- ja kaupunkitiloja. Identiteetti voi löytyä historiasta ja menneistä rakennustyyleistä. Kaupunkikuvassa haetaan rentoutta ja värikkyttä. Profiloinnissa korostetaan helsinkiläisyyttä, mutta myös keskeistä sijaintia seudulla ja virkistysalueiden lähellä.
- B** **Myllypuro, Roihupelto, Kivikko, Itäkeskus**
Alueita monipuolistetaan rakentamalla vaihtelevaa ja viihtyisää julkista tilaa, isoja asuntoja, omistusasuntoja sekä pientaloja. Markkinoinnissa hyödynnetään hyvää saavutettavuutta, metroa, liikuntapalveluiden runsautta ja viheralueita.
- C** **Jätkäsaari, Hernesaari**
Alueelle luodaan imago leimallisesti kantakaupunkimaisen rakentamistyylin avulla. Urban design aiheet luovat yhtenäisyyttä ja räystäslinjan ylittävät terassit tai muut rakenteet muodostavat omaleimaisen kattomaiseman. Imagon rakentamisessa käytetään hyväksi sijaintia keskustan yhteydessä, merta satamaa, sataman muistumia kuten nostureita sekä uusia asumismuotoja kuten townhouse-asumista.
- D** **Kruunuvuorenranta**
Aluetta kehitetään merellisenä kaupunginosana, jonka identiteetti muodostuu kaupunkimaisesta, merihenkisestä ja luonnonläheisestä asumisesta sekä helsinkiläisille tarjottavista monipuolisista virkistysmahdollisuuksista. Alueen markkinointi perustuu erilaisiin kerros- ja pientaloratkaisuihin sekä merelliseen asumiseen kuten kelluviin asuntoihin. Tärkeitä imagoa luovia tekijöitä ovat alueelta avautuvat laajat näkymät merelle ja Helsingin historialliseen keskustaan sekä kartanokulttuuri ja asuntojen välitön yhteys luontoon.
- E** **Sörnäistenranta-Hermanninranta, Konepaja**
Alueen kehittämisessä hyödynnetään metropolisymboliikkaa. Identiteetti muodostuu teollisuuden ja työn historiasta sekä lähialueen, Kallion positiivisista imagon tekijöistä kuten kaupunkiympäristöstä, suvaitsevaisuudesta ja rosoisuudesta. Aluetta markkinoidaan kulttuurisen pääoman alueena, jolla asuu perheitä, yksinasuvia, opiskelijoita, huippuosaajia ja ulkomaalaistaitaita. Imagoa luovat monimuotoiset asumisratkaisut kuten näköala-asuminen, loft-asunnot ja erilliset asumisen saarekkeet. Rannan rakennukset heijastuvat vesipeleistä antaen kuvan elävästä kaupungista.
- F** **Keski-Pasila**
Alueen identiteettiä luo jatkuva liike ja sijainti rautatieverkon risteyskohdassa, josta on nopeat yhteydet kaikkialle seudulle. Aluetta kehitetään asumispaikkana, jossa voi toteuttaa dynaamista, liikkuvaa ja globaalia elämäntapaa. Kehitetään aktiivisen työssäkäyvän väestön palveluasumista.
- G** **Viikinkaari**
Alueesta kehitetään kukkulakaupunki, jolle ovat ominaisia suuret korkeuserot, kalliot ja kivi rakennusmateriaalina. Rakennetun ja rakentamattoman alueen raja on tiukka. Suositetaan rinnerakentamisen eri muotoja.



INVESTOINNIT

Suurten, uusien ja samanaikaisesti rakenteilla olevien asuntoalueiden toteuttaminen edellyttää kaupungilta merkittäviä investointeja toteutusedellytysten luomiseen, infrastruktuurin toteuttamiseen sekä palvelurakentamiseen. Jätkäsaaren, Hernesaaren, Sörnäisten ja Hermannin rannan, Kruunuvuorenrannan ja Keski-Pasilan toteuttamisesta arvioidaan kaupungille koituvan noin 1,3 miljardin euron kustannukset. Näiden alueiden toteuttamiseen kytkeytyy kaksi suurta liikennehanketta, keskustatunneli ja Laajasalon tunnelimetro, joiden kustannuksiksi on arvioitu yhteensä noin 680 miljoonaa euroa.

Kaupungin investoinnit uusilla asuntotuotantoalueilla

	2008-2017 milj. euroa	Projekti yht. milj. euroa
Jätkäsaari	339,89	388,08
Hernesaari	60,54	71,54
Sörnäisten ja Hermannin ranta	387,23	631,73
Kruunuvuorenranta	150,96	184,16
Keski-Pasila	57,00	57,00
Yhteensä	995,62	1 332,51
Edellytysinvestoinnit	290,49	448,49
Perusinfra	268,10	371,99
Palvelut	233,40	281,20
Muut investoinnit	203,63	230,83
Yhteensä	995,62	1 332,51

Em. alueisiin kytkeytyvät hankkeet

Laajasalon raideyhteys	-	150,00
------------------------	---	--------

Alueille rakennetaan pääasiassa kaupungin maalle asuntoja sekä toimitilaa ja liiketilaa. Näiden tonttien pääoma-arvo arvioidaan tällä hetkellä noin 2,1 – 2,5 miljardiksi euroksi, jos kaikki tontit myytäisiin (nyt) käyvästä hinnasta. Asuntotonteista osa luovutetaan käypää hintaa halvemmalla, mm. Hitas-tuotantoon ja valtion tukemaan vuokratuotantoon. Alueittaisten tuotantotavoitteiden mukaan asuntotuotannosta 20 % olisi valtion tukemaa vuokratuotantoa, 40 % ns. välimuotoa (Hitas ym.) ja 40 % vapaarahoitteista tuotantoa. Nämä alennukset huomioon ottaen vastaava pääoma-arvo olisi 1,8 – 2,2 miljardia euroa.

Alueiden toteutusaika on varsin pitkä. Jätkäsaaren arvioidaan valmistuvan vuonna 2023, Kruunuvuorenrannan vuonna 2024, Sörnäisten ja Hermannin rannan viimeisten tonttien rakentuvan 2030. Investoinnit



ajoittuvat rakentamisen koko kestolle investointimenojen pääpainon ollessa alkujaksolla ja ohjelmakaudella 2008 – 2017. Pääosa tonttituloista kertyy vasta myöhemmin maan myynti- ja vuokratuloina. Investointien ja niiden myötä kertyvien tulojen eriaikaisuus edellyttää rahoituksen huolellista suunnittelua.

Kustannusten kattamiseksi selvitetään erilaisia rahoitustapoja. Maaperän puhdistusta ja muita alueiden käyttöönoton edellyttämiä toimenpiteitä on viime vuosina voitu rahoittaa myös ns. maanhankintarahaston kautta maanmyynnin ylituloilla.

Satamilta vapautuvien alueiden investointimenoja ja investointituloja kuvaava kassavirtalaskelma on liitteenä 6.

Liikenneinvestoinnit

Uudet alueet ja vanhojen alueiden kehittäminen vaativat mittavia perusinvestointeja liikenneverkkoon sekä itse alueilla että myös niiden ulkopuolella. Talousarviorahoitus edellyttäisi katu- ja liikennemäärärahojen huomattavaa lisäämistä nykyiseen taloussuunnitelmaan verrattuna. Alueiden rakentaminen tuottaa kaupungin omistamien maiden osalta tontin ja rakennusoikeuksien myynnin kautta tuloja, tosin viiveellä ja pitkän ajan kuluessa. Tuotoista vain osa kuluu alueiden rakentamiskelpoiseksi saattamisen, kunnallistekniikan, katuverkon ja julkisten palvelujen kustannuksiin.

Ohjelmakaudella 2007 – 2011 tulee varautua toteuttamaan mm. hyväksytyn Pääkaupunkiseudun liikennejärjestelmäsuunnitelma PLJ 2007 mukaisia hankkeita, muita pääväylien liikenneolosuhteita parantavia ja ympäristöhaittoja vähentäviä yhteishankkeita, sekä itäisten alueiden katuyhteyksiä ja sujuvuutta parantavia hankkeita.



Liite 1. Asunto-ohjelman 2004 – 2008 toteutuminen

Tuotantotavoitteet

Kaupunginvaltuuston joulukuussa 2003 hyväksymän asunto-ohjelman 2004 – 2008 alettiin soveltaa käytäntöön heti tammikuussa 2004 tehdyn täytäntöönpanopäätöksen jälkeen. Uuden asunto-ohjelman vaikutukset alkavat kuitenkin näkyä vasta viiveellä ja kokonaisuudessaan vasta ehkä 2 – 3 vuoden kuluttua ohjelman täytäntöönpanosta. Ohjelmakauden alkuvuosien asuntotuotanto ja asuntopoliittiset toimenpiteet perustuvat edellisen asunto-ohjelman mukaisesti tehtyihin suunnitelmiin ja päätöksiin, mm. tontinvarauksiin. Vertaus suuren laivan hitaasta kääntymisestä kuvaa uuden asunto-ohjelman ohjausvaikutusta asuntorakentamisessa. Tarkistuksia toimenpiteisiin ja suunnitelmiin kuitenkin tehdään heti uuden asunto-ohjelman tultua voimaan.

Lähinnä niukasta rakennettavissa olevasta tonttivarannosta ja asuntomarkkinoiden tilanteesta johtuen jo edellisen asunto-ohjelman tuotantotavoitteesta oli jääty jossakin määrin jälkeen koko 2000-luvun ajan. Tavoitteet olivat ehkä myös asetettu liian kunnianhimoiselle tasolle.

Taulukko 1

Asunto-ohjelman 2004 – 2008 tuotantotavoitteet maanomistuksen mukaan (asuntoja kpl/vuosi) ja yhteenlaskettu tavoite vuosille 2004 – 2006 (alkava tuotanto)

Hallinta- ja rahoitusmuoto	Tavoite 2004 - 2008 (as.kpl/v)				Tavoite 2004 - 2006 (yhteensä as.kpl)			
	Kaupunki	Valtio	Yksityinen	Yhteensä	Kaupunki	Valtio	Yksityinen	Yhteensä
Maanomistus								
ARA-vuokra-asunnot	780	90		870	2340	270		2610
Muut vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot	560			560	1680			1680
Hitas-omistusasunnot	650			650	1950			1950
Sääntelemättömät omistusasunnot	610	210	600	1420	1830	630	1800	4260
Yhteensä	2600	300	600	3500	7800	900	1800	10500

Vuosille 2004 – 2008 asetettiin selvästi edellisen asunto-ohjelman tavoitteita alhaisemmat tuotantotavoitteet ja eri hallinta- ja rahoitusmuotojen keskinäisiä suhteita muutettiin. Kokonaistuotannon tavoitteeksi tuli 3 500 asunnon rakentamisen aloittaminen vuosittain. Tästä määrästä tuli toteuttaa kaupungin tontinluovutuksen kautta 2 600 asuntoa vuosittain ja yksityisten omistamilla tonteilla ja valtion suoraan toteuttajille luovittamissa tonteilla arvioitiin voitavan käynnistää yhteensä 900 asunnon tuotanto vuosittain.

Taulukko 2

Asuntotuotannon toteutuminen 2004 – 2006 maanomistuksen mukaan ja erotus tuotantotavoitteisiin (alkava tuotanto)

Hallinta- ja rahoitusmuoto	Toteutuma 2004 - 2006 (yhteensä as. kpl)				Erotus 2004 – 2006 (yhteensä as.kpl)			
	Maanomistus	Kaupunki	Valtio	Yksityinen	Yhteensä	Kaupunki	Valtio	Yksityinen
ARA-vuokra-asunnot		1 920	0	235	2155	-420	-270	235
Muut vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot		837	33	224	1094	-843	33	224
Hitas-omistusasunnot		579	0	0	579	-1371	0	0
Sääntelemättömät omistusasunnot		1517	284	2611	4412	-313	-346	811
Yhteensä		4853	317	3070	8240	-2947	-583	1270

Vuosina 2004 – 2006 on jääty asunto-ohjelmassa asetetuista tavoitteista yhteensä lähes 2 300 asuntoa. Määrällisesti eniten jäi toteutumatta Hitas-omistusasuntoja, lähes 1 400 asuntoa. Myös ARA-tuotannossa, sekä vuokra- että asumisoikeusasunnot, ja vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa jäätin asetetuista tavoitteista. Ainoastaan sääntelemättömiä omistusasuntoja rakennettiin enemmän kuin tavoitteeksi oli asetettu. Näidenkin asuntojen osalta jäätin asetetuista tavoitteista kaupungin luovuttamilla tonteilla, mutta yksityisellä maalla ja osin myös valtion yksityisille myymillä tonteilla toteutui tuotantoa selvästi ennakoitua enemmän.

Taulukko 3

Asunto-ohjelman 2004 – 2008 tuotantotavoitteet kaupungin omistamalla ja luovuttamalla maalla sekä kaupungin oman tuotannon tavoitteet (alkava tuotanto)

Hallinta- ja rahoitusmuoto	Tavoite 2004 - 2008 (as.kpl/v)			Tavoite 2004 - 2006 (yhteensä as.kpl)		
	Rakennuttaja	Kaupunki	Muut	Yhteensä	Kaupunki	Muut
ARA-vuokra-asunnot		630	150	780	1 890	450
Muut vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot		300	260	560	900	780
Hitas-omistusasunnot		100	550	650	300	1650
Sääntelemättömät omistusasunnot		100	510	610	300	1530
Yhteensä		1 130	1 470	2 600	3 390	4 410

Kaupungin luovuttamille tonteille asetettu vuosittain aloitettavien asuntojen kokonaistavoite oli 2 600 asuntoa. Tästä tuli kaupungin omana tuotantona toteuttaa hieman alle puolet, 1 130 asuntoa vuosittain. Kaupungin omassa tuotannossa ARA-tuotannon osuus oli 630 asuntoa eli noin 56 %. Muiden rakennuttajien osuudesta pääosan tuli olla omistusasuntotuotantoa joko Hitas-ehdoin tai täysin sääntelemättöminä, yhteensä 1 060 asuntoa vuosittain.

Taulukko 4

Aloitettun asuntotuotannon toteutuminen 2004 – 2006 kaupungin luovuttamilla tonteilla ja kaupungin oman tuotannon toteutuminen sekä erotus tuotantotavoitteisiin (alkava tuotanto)

Hallinta- ja rahoitusmuoto	Toteutuma 2004 – 2006 (yhteensä as.kpl)			Erotus 2004 - 2006 (yhteensä as.kpl)		
Rakennuttaja	Kaupunki	Muut	Yhteensä	Kaupunki	Muut	Yhteensä
ARA-vuokra-asunnot	783	1 183	1 966	-1 107	733	-374
Muut vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot	287	550	837	-613	-230	-843
Hitas-omistusasunnot	247	332	579	-53	-1 318	-1 371
Sääntelemättömät omistusasunnot	318	705	1 023	18	-825	-807
Yhteensä	1 635	2 770	4 405	-1 755	-1 640	-3 395

Kaupungin luovuttamilla tonteilla käynnistyi vuosina 2004 – 2006 kaikkiaan 4 405 asunnon rakentaminen. Tämä on noin 57 % asetetusta tavoitteesta. Syynä oli ennen muuta asuntotuotantoon sopivien rakentamiskelpoisten tonttien puute. Tavoitteista jäätin kaikkien hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta. Määrällisesti eniten tavoitteesta jäätin Hitas-omistusasuntotuotannossa ja vähiten ARA-vuokra-asuntojen tuotannossa. ARA-tuotannon osalta on todettava, että ilman muiden rakennuttajien toteuttamia lähinnä erityisryhmille, pääosin nuoriso- ja opiskelija-asunnoiksi tarkoitettuja asuntoja, tuotantotavoitteista olisi jääty vielä enemmän. Kaupungin oman tuotannon osalta tavoitteista jäätin eniten juuri ARA-tuotannossa. Kokonaisuutena kaupungin oman tuotannon toteutuma oli vajaa puolet asetetusta tavoitteesta.

Asunto-ohjelman 2004 – 2008 voimassaoloaikana koko asuntotuotannon määrä on ollut totuttua alhaisemmalla tasolla jääden keskimäärin hieman yli 2 700 asuntoon. Alimmillaan tuotanto jäi noin 2 400 asuntoon vuonna 2005. Tonttien niukkuuden ohella syinä ovat olleet mm. omistusasuntotuotannossa korkeat tonttihinnat ja korkeat tuotantokustannukset, mitä ovat nostaneet lopputuotteiden hintoja. Vaikka rakentamismahdollisuuksia etenkin yksityisellä maalla olisi ollut, asuntojen hinnat ovat olleet sen verran korkeita, ettei laajempaa maksukykyistä kysyntää ole kohteisiin riittänyt. Kysyntä näyttäisi myös kohdistuvan melko voimakkaana pientalotuotantoon ja erityisesti omilla tonteilla oleviin omakotitaloihin, joita Helsingissä on ollut tarjolla niukasti ja selvästi vähemmän kuin naapurikaupungeissa ja pääkaupunkiseudulla.

Em. tekijöistä huolimatta markkinoille on tullut uusia toimijoita ja uusia kohteita on käynnistynyt ja vireillä. Yksityiselle maalle toteutettiin volyymiltaan ennakoitua merkittävästi suurempia uusia tuotantokohteita. Taustalla ovat muutokset maankäytössä toimitiloista asumiseen. Näyttää siltä, että osa nykyisestä toimitilakannasta, sekä teollisuus- että toimistorakennuksia, on käymässä tai jo käynyt epäkurantiksi. Tämän vuoksi vireillä on useampia suurehkoja kaavoituskohteita, missä maan-



käytön muuttamista asumiseen selvitetään joko rakennukset säilyttäen tai purkaen.

Tonttien niukkuuteen ei näyttäisi olevan välitöntä helpotusta. Yksityisellä maalla jatkunee vallitseva tilanne, ellei sitten esimerkiksi korkomarkkinoilla tule merkittäviä muutoksia, jotka saattaisivat laskea asuntojen kysyntää tai muuttaa hintasuhteita.

Talotyyppi

Asunto-ohjelmaan 2004 – 2008 sisältyy tavoitteena pyrkimys edistää pientalotuotantoa ja kasvattaa pientalomaisen tuotannon osuutta. Pientalotuotannon osuus, ml. pari- ja rivitalot, on vaihdellut vuosittain 20 % molemmin puolin. Trendi on viime vuosina ollut nouseva, joskin vauhti on ollut hidas. Painotus mm. uusien alueiden kaavoituksessa on ollut suosia ns. tiivistä ja matalaa. Pyrkimyksenä on ollut hakea ja löytää Helsinkiin soveltuvia pientalomaisia ratkaisuja.

Taulukko 5

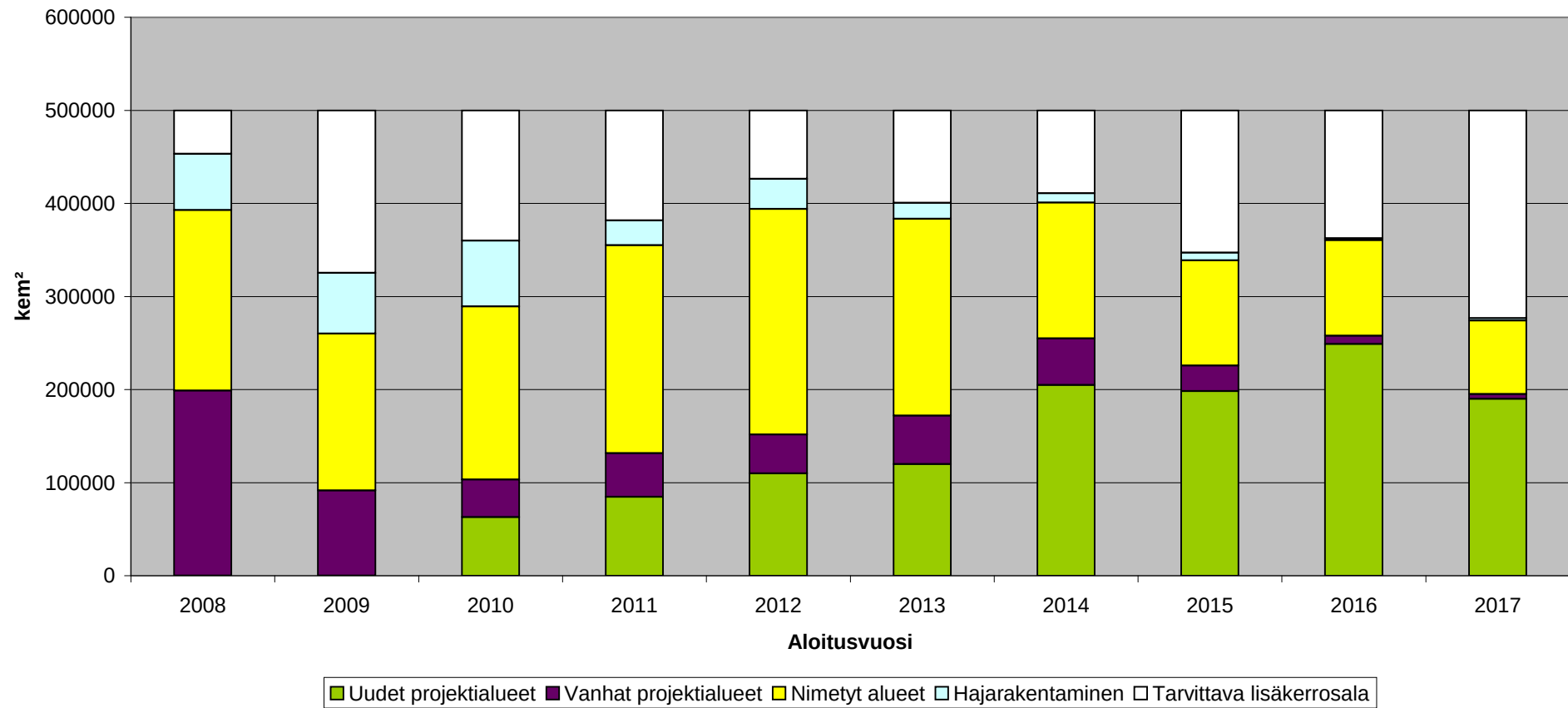
Aloitettu asuntotuotanto talotyyppin mukaan 2004 – 2006

Talotyyppi	Yhteensä 2004 - 2006	
	as.kpl	%
Kerrostalot	6 709	81,4
Rivi- ja ketjutilot	540	6,6
Erillispientalot	933	11,3
Muut kuin asuinrakennukset	58	0,7
Yhteensä	8 240	100,0

Pientalotuotantomahdollisuuksia tukee myös jo rakennettujen pientalo-alueiden kaavoittaminen uudelleen hieman korkeampaan tehokkuuteen nostamalla olevaa tonttitehokkuutta 0,20:stä 0,25:een. Näillä alueilla kaavamuutos mahdollistaa lisärakentamista joko nykyisillä tonteilla tai tonttijakojen kautta syntyvillä uusilla tonteilla.

Vuosina 2004 - 2006 käynnistyneessä tuotannossa pientalotuotannon osuus oli noin 18 %, mistä yli puolet erillispientaloja. Tavoitteena oli asunto-ohjelmassa 2004 – 2008 kohottaa pientalojen osuutta vähitellen noin kolmannekseen koko tuotannosta.

**Alustava, vuosille 2008 – 2017 ohjelmoitu asuinkerrosala ja tarvittava
lisärakennusoikeus 5 000 as./v tavoitetasoon**



Asuntokerrosala vuosina 2008 - 2017 ja vuodesta 2018 eteenpäin rakentamisen ohjelmoidun aloitusvuoden mukaan tuotantoalueittain, kem²

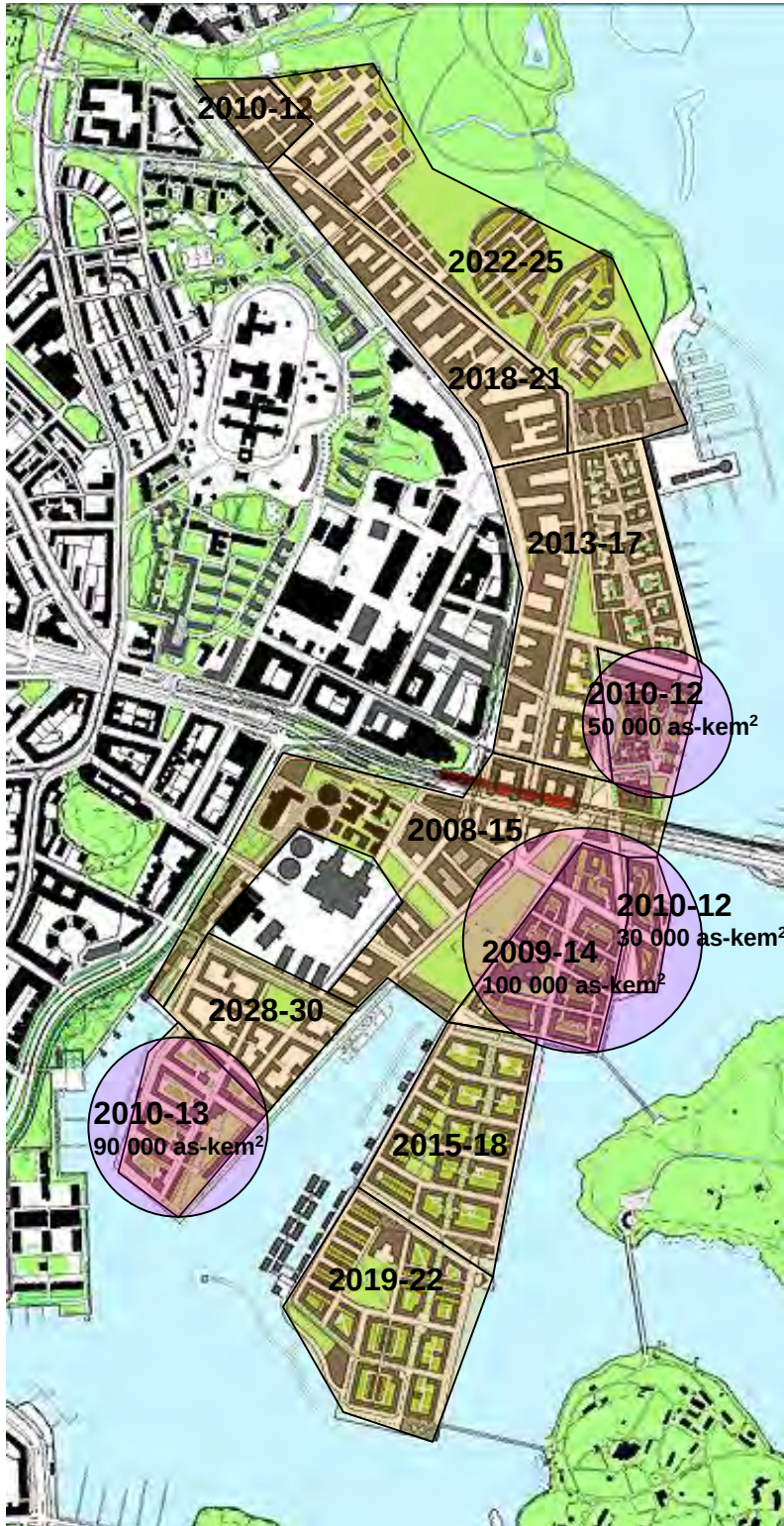
Kaikki Alueet	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Yhteensä 2017 2008 - 17 2018 -		
Projektialueet												
Uudet projektialueet												
Länsisatama	0	0	41 050	39 660	51 730	51 000	80 000	74 400	89 000	82 000	508 840	312 400
Sörnäinen ja Hermannin ranta	0	0	4 000	8 000	17 000	13 000	39 000	49 000	93 000	75 000	298 000	225 000
Kruunuvuori	0	0	18 000	37 000	41 000	40 000	50 000	48 000	46 000	28 000	308 000	152 000
Töölönlahti	0	0	0	0	0	0	1 000	4 000	0	0	5 000	0
Keski-Pasila	0	0	0	0	0	16 000	35 000	23 000	21 000	5 000	100 000	0
Yhteensä	0	0	63 050	84 660	109 730	120 000	205 000	198 400	249 000	190 000	1 219 840	689 400
Vanhat projektialueet												
Arabia-Hermanni	68 320	41 200	13 250	11 950	0	0	0	0	0	0	134 720	0
Herttoniemi	3 260	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 260	0
Viikki	87 330	33 560	17 100	15 700	2 000	1 500	0	0	0	0	157 190	0
Vuosaari	39 897	16 660	9 875	19 300	40 000	50 400	50 000	27 400	8 700	5 000	267 232	0
Yhteensä	198 807	91 420	40 225	46 950	42 000	51 900	50 000	27 400	8 700	5 000	562 402	0
Yhteensä	198 807	91 420	103 275	131 610	151 730	171 900	255 000	225 800	257 700	195 000	1 782 242	689 400
Nimetyt alueet ≥50 000 kem²												
Länsi-Pasila	14 400	3 800	8 100	10 400	11 800	6 000	0	0	0	0	54 500	0
Pohjois-Pasila	0	0	0	0	0	0	0	0	5 000	20 000	25 000	61 000
Pasilan konepaja	15 700	14 850	12 460	14 620	14 175	8 485	0	0	0	0	80 290	0
Haagan täyd. rak.	17 400	14 100	3 500	10 500	10 000	3 000	0	8 800	6 600	0	73 900	0
Koivusaari	0	0	0	0	0	0	0	0	25 000	30 000	55 000	205 000
Lauttasaari	25 540	20 850	19 201	22 106	8 000	4 000	0	0	0	0	99 697	0
Konala teollisuusalue	7 000	8 150	8 250	11 100	7 750	7 750	0	0	0	0	50 000	0
Honkasuo	0	0	0	4 000	13 000	13 000	13 000	11 000	6 000	0	60 000	0
Kuninkaantammi	0	0	5 000	33 000	38 000	41 000	36 000	36 000	11 000	0	200 000	0
Ormuspellontie	16 000	10 210	16 720	5 890	2 670	160	0	0	0	0	51 650	0
Alppikylä	6 400	9 740	16 370	15 463	21 411	12 440	0	0	0	0	81 824	0
Kulosaari, kansi	0	0	0	0	0	0	0	10 000	21 000	24 000	55 000	95 000
Myllypuron täyd. rak.	20 700	14 500	28 600	36 350	27 500	20 650	7 000	2 000	0	0	157 300	0
Roihupelto	0	0	0	0	0	10 000	19 000	15 000	6 000	0	50 000	0
Pitäjänmäki	16 640	10 200	5 350	2 000	5 000	12 000	8 000	500	0	0	59 690	30 000
Itä-Hgin uudet pientaloalueet	0	5 280	9 120	11 180	15 400	8 560	7 000	3 000	2 000	0	61 540	0
Yhteensä	139 780	111 680	132 671	176 609	174 706	147 045	90 000	86 300	82 600	74 000	1 215 391	391 000

[illegible]

Sörnäisten- ja Hermanninrannan aluerakentamisprojekti

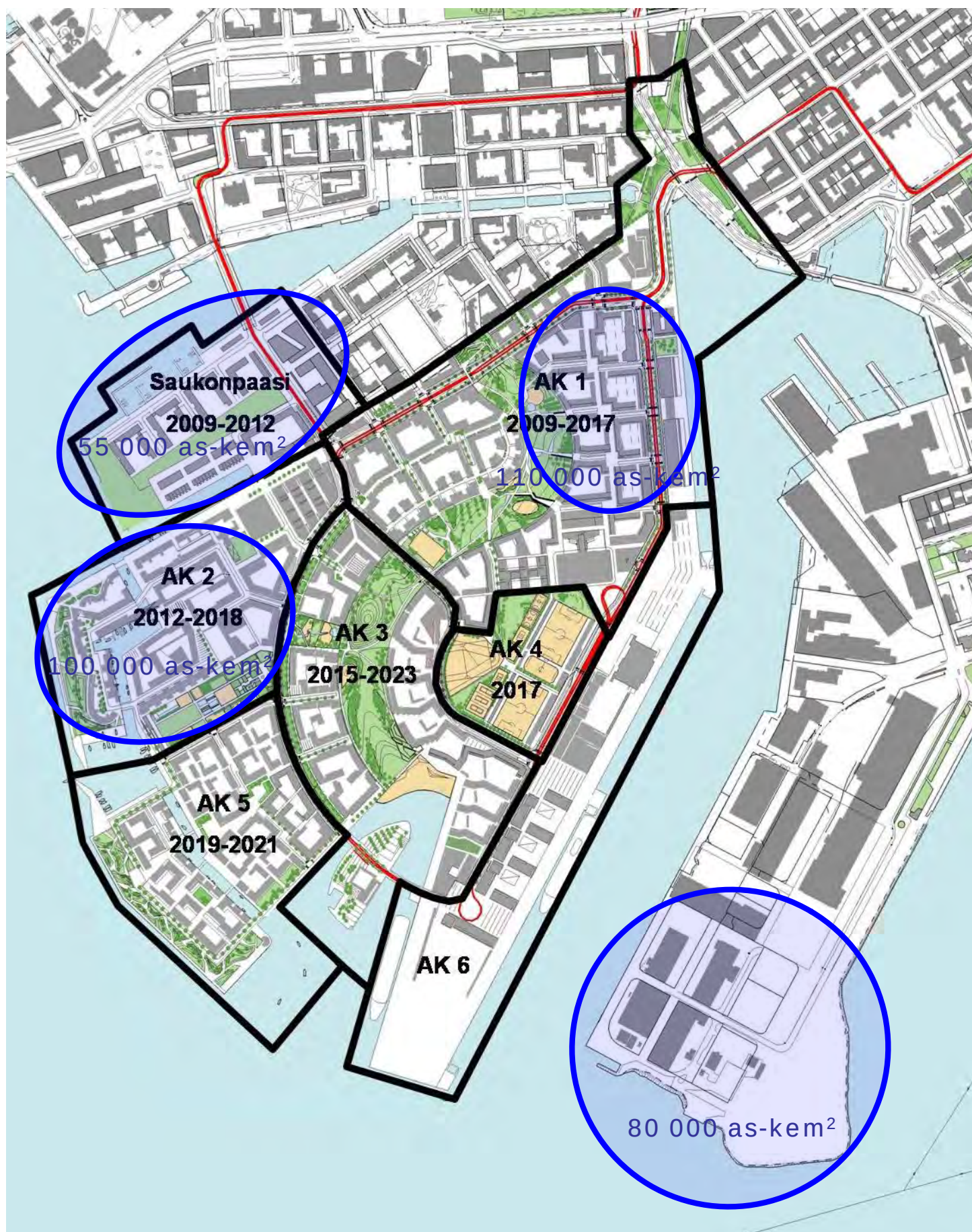
LIITE 3

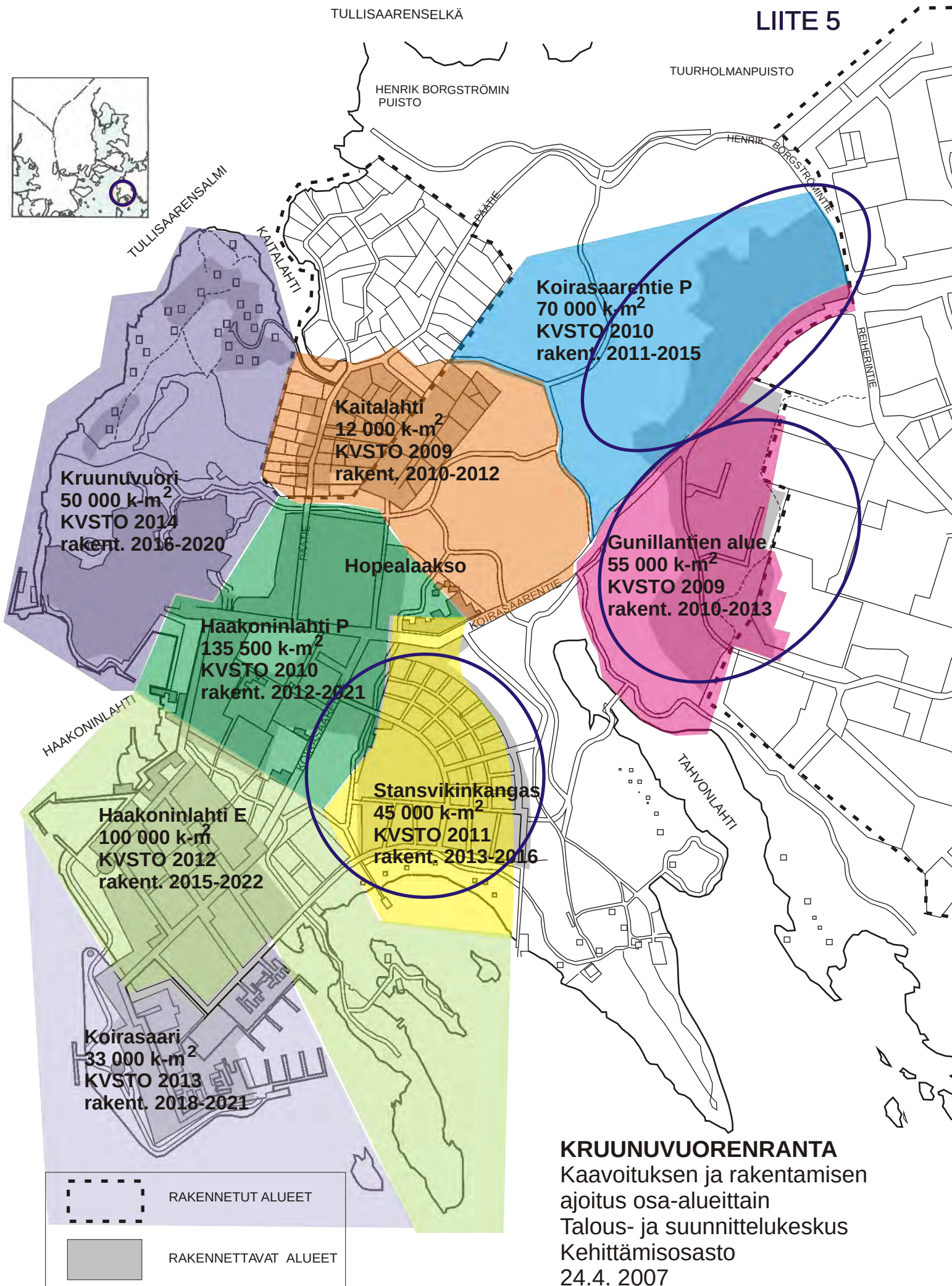
Talous- ja suunnittelukeskus, kehittämisosasto 20.4.2007



Rakentamisen vaiheistus 2008 – 2030

Talous- ja suunnittelukeskus, kehittämisosasto 23.4.2007



**KRUUNUVUORENRANTA**

Kaavoituksen ja rakentamisen
ajoitus osa-alueittain
Talous- ja suunnittelukeskus
Kehittämisosasto
24.4. 2007

