



**Ehdotus toimenpiteiksi maankäytön ja
asumisen toteutusohjelman 2008-2017
mukaisten hallintamuototavoitteiden
soveltamisesta alueittain kaupungin
tontinluovutuksessa**



SISÄLLYSLUETTELO

TYÖRYHMÄN TOIMEKSIANTO	1
LÄHTÖKOHDAT	2
MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN TOTEUTUSOHJELMAN TAVOITTEET JA ASUNTO MARKKINATILANNE	2
<i>Yhteisvastuullisen asuntopolitiikan tavoitteet</i>	3
<i>Kaupungin oman tuotannon tavoitteet</i>	3
<i>Asuntomarkkinatilanne syksyllä 2008.....</i>	4
TAUSTASELVITYKSET	6
<i>Asuntojen koot peruspiireittäin</i>	6
<i>Valtion tukeman vuokratuotannon osuus peruspiireittäin.....</i>	8
HALLINTAMUOTOJAKAUMIEN MÄÄRITTELY.....	10
PROJEKTIALUEET	11
<i>Hallintamuotojakaumien määrittäminen</i>	11
<i>Keskipinta-alatavoite projektialueilla</i>	14
TÄYDENNYSRAKENTAMINEN	15
<i>Suosituksset valtion tukeman vuokratuotannon rakentamiselle peruspiireittäin.....</i>	15
<i>Keskipinta-alatavoitteen soveltaminen täydennysrakentamisessa</i>	15
<i>Valtion tukeman vuokratuotannon osuus</i>	17
TOIMENPITEET HALLINTAMUOTOTAVOITTEIDEN ALUEITTAISEKSI SOVELTAMISEKSI	18
<i>Projektialueille luodaan yleissuunnitelmat, joissa määritellään hallintamuotojakaumat ja keskipinta- alasuositukset.....</i>	18
<i>Täydennysrakentamiskohteissa tulee tontinluovutusten yhteydessä perustella esitetty hallintamuotojakauma ja asuntojen keskipinta-alat.....</i>	18
<i>Keskipinta-ala määritellään tontinluovutusten yhteydessä</i>	18
<i>Nimetyille ryhmille kohdennettujen asuntojen sijoittamisesta tehdään selvitys</i>	19
<i>Suuria aluekokonaisuuksia luovutettaessa tulee noudattaa monipuolista hallintamuotojakaumaa.....</i>	19
<i>Kaupungin oman asuntotuotannon käyttö markkinoiden tasapainottamiseksi</i>	19
<i>Seuranta</i>	19

TYÖRYHMÄN TOIMEKSIANTO

Kaupunginjohtaja asetti johtajistokäsittelyssä 28.5.2008 työryhmän, jonka tehtävänä on tehdä ehdotus maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008 - 2017 mukaisten hallinta- ja rahoitusmuototavoitteiden soveltamisesta alueittain kaupungin tontinluovutuksessa. Työryhmän asettamisen taustalla on kaupunginhallituksen 14.4.2008 päätös koskien maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008 - 2017 toimeenpanoa.

Työryhmän puheenjohtajaksi nimettiin aluerakentamispäällikkö Kyösti Oasmaa talous- ja suunnittelukeskuksesta ja työryhmän jäseniksi suunnittelupäällikkö Kirsi Mäkinen ja asuntoinsinööri Sempo Kauhanen talous- ja suunnittelukeskuksesta, toimistopäällikkö Jaakko Stauffer ja tonttiasiamies Tuomas Kivelä kiinteistövirastosta, projektipäällikkö Riitta Jalkanen ja yleiskaavasunnittelija Rikhard Manninen kaupunkisuunnitteluvirastosta, apulaiskaupungin sihteeri Miliza Ryöti hallintokeskuksesta, hankesuunnittelupäällikkö Seija Karvinen asuntotuotantotoimistosta sekä erityisasiantuntija Merja Liski sosiaalivirastosta. Työryhmä pyysi sihteereiksi suunnittelijat Riikka Karjalaisen ja Mari Randellin talous- ja suunnittelukeskuksesta. Työryhmän määrääjäksi asetettiin 30.9.2008.

Työryhmän toimeksiannon mukaan ehdotuksessa tulee huomioida hallintamuotojakaumien määrittelyyn vaikuttavat seikat uusilla asuinalueilla ja täydennysrakentamisessa. Ehdotuksen valmistelussa tulee ottaa huomioon maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaan 2008-2017 sisältyvien yleisten hallinta- ja rahoitusmuototavoitteiden lisäksi mm. yhteisvastuullisen asuntopolitiikan tavoitteet, kaupungin oman tuotannon tavoitteet sekä uustuotannon keskikokotavoitteet.

Tämän työryhmän kanssa samanaikaisesti työskentelevät autopaikkojen toteuttamista kehittävä työryhmä, Helsingin asuntokintayhtiön asemaa ja tehtäviä selvittävä työryhmä sekä kaupungin tontinluovutusmenettelyä kehittävä työryhmä maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008-2017 täytäntöönpanoon liittyen.

LÄHTÖKOHDAT

MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN TOTEUTUSOHJELMAN TAVOITTEET JA ASUNTOMARKKINATILANNE

Kaupunginvaltuuston 13.2.2008 hyväksymän maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008 - 2017 (MA-ohjelma) tavoitteena on nostaa asuntotuotannon määrä Helsingissä keskimäärin 5 000 asuntoon vuodessa.

Taulukko 1. Hallinta- ja rahoitusmuodon mukaiset tavoitteet MA-ohjelmassa.

Hallinta- ja rahoitusmuoto	%	As. lkm
Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto	20	1 000
Uusi välimallin vuokra-asuntotuotanto	20	1 000
Muu välimallin asuntotuotanto	20	1 000
Vapaaehtoinen tuotanto	40	2 000
Yhteensä	100	5 000

Tavoitteena on pyrkiä siihen, että hallinta- ja rahoitusmuototavoitteet toteutuvat riippumatta maanomistusoloista. Kaupunki edistää tavoitteen toteutumista muulle kuin kaupungin omistamalle maalle maankäyttösopimusten ja tontinvaihtojen avulla.

Taulukko 2. Arvio asuntotuotantotavoitteesta maanomistuksen mukaan.

Maanomistaja	%	asuntoa/vuosi
Kaupunki	72	3 600
Valtio	8	400
Yksityiset	20	1 000
Yhteensä	100	5 000

Mikäli valtion ja yksityisten omistamien maiden osalta ei saada riittävästi tonttimaata valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, on kaupungin mahdollista kompensoida tilannetta luovuttamalla ohjelmassa hyväksytyä enemmän tontteja ko. tarkoitukseen.

Tavoitteiden toteutumista seurataan ensisijaisesti talous- ja suunnittelukeskuksessa toteutumien kautta ja toissijaisesti kiinteistövirastossa varauksien kautta.

Lakiehdotus uudesta välimallin vuokratuotannosta on tulossa syksyn 2008 aikana eduskunnan käsittelyyn. Välimallin vuokratuotannon keskeisinä piirteinä ovat kaupungin ara-hintainen tontti sekä valtion täytetäkaus ja mahdollinen vuokratason indeksisidonaisuus. Asunnot tulee säilyttää 20 vuoden ajan vuokra-asuntoina.

Muuta välimallin asuntotuotantoa (Hitas, asumisoikeus, osaomistus) on tavoitteena tuottaa 1 000 asuntoa vuodessa (20 % tuotannosta). Asumisoikeusasuntoihin on mahdollista saada valtion käynnistysavustusta vuosina 2008-2011 ja osaomistusasunnot voidaan tuottaa korkotuettuna tuotantona.

Yhteisvastuullisen asuntopolitiikan tavoitteet

Seudullisen yhteisvastuullisen asuntopolitiikan periaatteiden mukaan valtion tukemia vuokra-asuntoja tuotetaan Helsingissä vähintään 20 prosenttia asuntotuotannosta. Rakennettaessa valtion korkotukilainoituksen turvin luovuttaa kaupunki vuokratontin ns. arahintaisena, jolloin tontin vuokra on 40 prosenttia edullisempi kuin vapaarahoitteiseen tuotantoon luovutettu tontti.

Korkotukivuokra-asuntojen rakentamista pyritään tukemaan valtion 10 000 € asuntokohtaisella käynnistysavustuksella. Uutena asuntotuotannon muotona ovat lisäksi tulossa korkotuetut asunto-osakeyhtiömuotoiset vuokrapientalot, joista on sovittu valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä aiesopimuksessa. Asunnot on mahdollista lunastaa kahden vuoden vuokratukun jälkeen omaksi.

Valtion tukemasta tuotannosta puolet kohdennetaan ns. nimetyille ryhmille. Nimettyihin ryhmiin kuuluvat toisaalta sosiaalihoitolaissa ja muussa erityislainsäädännössä määritellyt asumisessaan tukea tarvitsevat erityisryhmät ja toisaalta opiskelijat, seniorit sekä itsenäistyvät nuoret. Puolet valtion tukemasta asuntotuotannosta tulee kohdentaa tavallisille palkansaajille.

Kaupungin oman tuotannon tavoitteet

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa on asetettu tavoitteeksi nostaa kaupungin oma asuntotuotanto 1500 asuntoon/vuosi vuoteen 2012 mennessä. Asuntotuotantotoimiston tuotannosta 50 prosenttia (750 asuntoa) on valtion korkotukemaa vuokratuotantoa, 40 prosenttia (600 asuntoa) Hitas-omistus-,

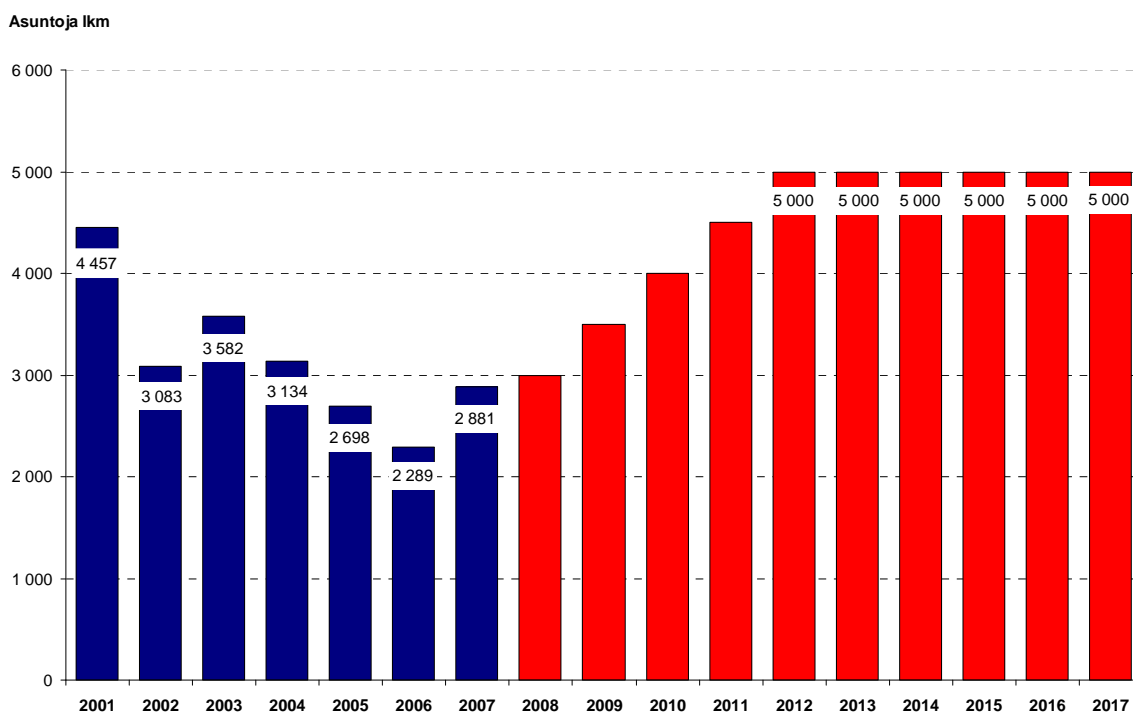
asumisoikeus-, osaomistustuotantoa sekä 10 prosenttia (150 asuntoa) sääntelemättömiä vapaarahoitteisia asuntoja.

Kaupunki pyrkii vastaamaan vapaarahoitteisen asuntotuotannon vähenemiseen lisäämällä omaa välimallin omistusasuntotuotantoa (Hitas-asuntoja). Mikäli Hitas-asuntotuotannon lisääminen johtaa kasvavaan myymättömien asuntojen määrään, kaupungin vapaa-rahoinen vuokra-asuntojen omistajayhtiö Kiinteistö Oy Auranlinna voisi ostaa ne käytettäväksi vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina tai työsuhdeasuntoina.

Asuntomarkkinatilanne syksyllä 2008

Tämän hetkisen arvion mukaan vuonna 2008 valmistuu lähes 3 000 asuntoa, joista valtion tukemia vuokra-asuntoja 485. Asunnoista erityisryhmien asuntoja on n. 230. Vuonna 2009 asuntoja arvioidaan valmistuvan 2700-2900, joista valtion tukemia vuokra-asuntoja 500-600 asuntoa.

Asuntolainoituksen korkotason nousu, rauhattomuus rahoitusmarkkinoilla sekä asuntojen hintojen kehittyminen vaikuttavat os- ja myyntikäyttäytymiseen. Seurauksena on myös asuntotuotannon aloitusten siirtyminen sekä kiinnostuksen lisääntyminen vuokra-asumista ja muuta välimallin asuntotuotantoa kohtaan.



Kuva 1. Asuntotuotanto Helsingissä 2001-2007 ja tavoite 2008-2017.

Mikäli MA-ohjelmassa asetetut asuntojen tuotantotavoitteet eivät toteudu asetettujen määrällisten tavoitteiden mukaisesti, tavoitetta seurataan hallintamuotojakauman prosenttiosuuksien mukaan.

Taulukko 3. Voimassa olevat tontinvaraukset (osa kohteista käynnistynyt vuonna 2008)

valtion tukema vuokratuotanto	2420
välimuoto	4290
vaparaahoittinen tuotanto	2690
yhteensä	9 400

Kehittämisosasto on rakennuttajapalaverien¹ avulla pyrkinyt kartoittamaan rakennuttajien näkemystä asuntomarkkinatilanteesta, alkavasta asuntotuotannosta sekä rakentamisen haasteista. Sekä perinteinen valtion tukema vuokra-tuotanto että mainittu uusi valtion täytetäkaama vuokra-asuntomalli kiinnostavat yksityisiä rakennuttajia. Osakeyhtiömuotoinen kaupunkimainen pientalo on ollut rakennuttajien piirissä kiinnostusta herättävä, mutta vielä kovin tuntematon muoto.

Välimallin valtion täytetäkaama vuokra-asuntomalli on saanut rakennuttajien keskuudessa ristiriitaisen vastaanoton. Sellaiset rakennuttajat, jotka omistavat asuntoja, olivat kovin kiinnostuneita mallista. Sen sijaan rakennusliikkeet ovat todenneet 20 vuoden vuokra-ajan olevan liian pitkä ja esittävät kymmenen vuoden vuokra-aikaa.

Kaupunki pyrkii omalla monipuolisella asuntotuotannollaan paikkaamaan asuntomarkkinoiden häiriötilanteita ottaen huomioon asuntotuotannon kokonaistavoitteen ja alueiden imagotavoitteet.

Vireillä on lakimuutos liittyen kiinteistörahastoja koskevien verosäännösten uudistamiseen (Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien yhtiöiden veronhuojennuksesta, lausunnoilla kesä-heinäkuu 2008) Tavoitteena on lisätä pääomia ja sijoittajien kiinnostusta vuokra-asuntorakentamiseen poistamalla kaksinkertainen verotus. Tavoitteena on lisätä mielenkiintoa ja pääomia asuntosijoittamiseen vapauttamalla kiinteistörahastot tuloverosta.

¹ Kehittämisosasto on käynyt rakennuttajapalavereita syyskuussa 2008 seuraavien rakennuttajien kanssa: ATT, Sato, AVARA, Asuntosäätiö, VVO, NCC, YIT, Skanska

TAUSTASELVITYKSET

Työryhmän työskentelyn tueksi laadittiin kaupunkisuunnitteluvirastossa selvitykset kaupungin omien valtion tukemien vuokra-asuntojen sijoittumisesta sekä asuntojen keskipinta-aloista nykytilanteessa. Laaditut kartat ja taulukko antavat suuntaviivoja valtion tukeman vuokratuotannon sijoittamiseen sekä keskipinta-alan alueelliseen määrittämiseen.

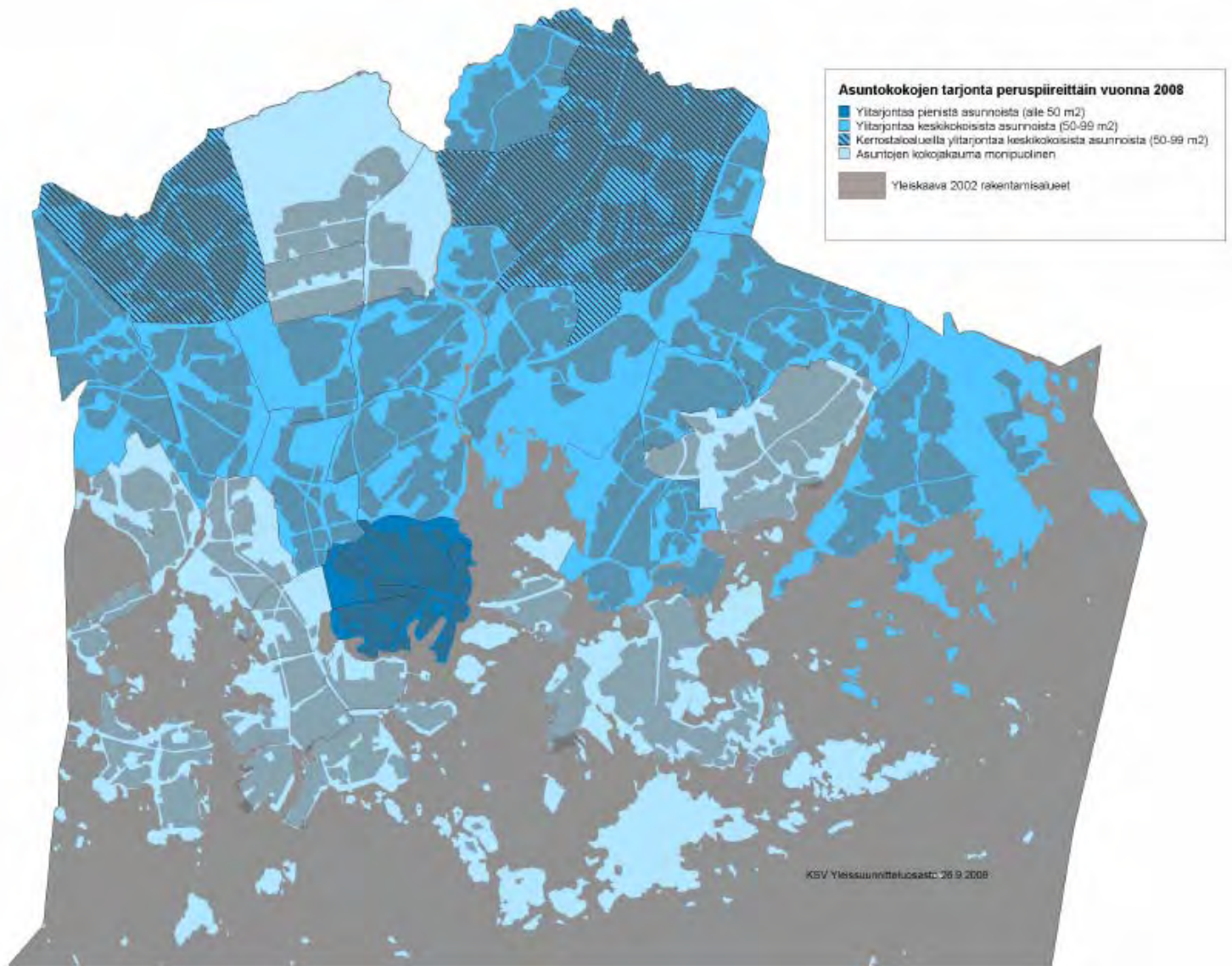
Asuntojen koot peruspiireittäin

Erikokoisilla asunnoilla on eri roolit asuntomarkkinoilla vastaten eri väestöryhmien tarpeisiin. Asunnot on jaoteltu kolmeen luokkaan koon mukaan:

- pienet asunnot (alle 50 m²)
- keskikoko (50 - 99 m²)
- isot (100 m² ja suuremmat)

Tätä taustaa vasten on laadittu kartta, joka kuvaa eri asuntojen kokojakaumaa peruspiireittäin (kuva 2).

Tarkastelun painopiste on erityisesti *pienissä* asunnoissa ja toisaalta *isoissa* asunnoissa. Pienet asunnot vastaavat työvoiman tarpeisiin ja isot asunnot erityisesti perheiden asuntokysyntään. Pientaloalueilla painottuu perinteisesti isot asuntokoot. Kuitenkin myös monilla kerrostalovaltaisilla alueilla on kysyntään nähden ylitarjontaa *keskikokoluokan* asunnoista.



Kuva 2. Asuntokoot peruspiireittäin vuonna 2008.

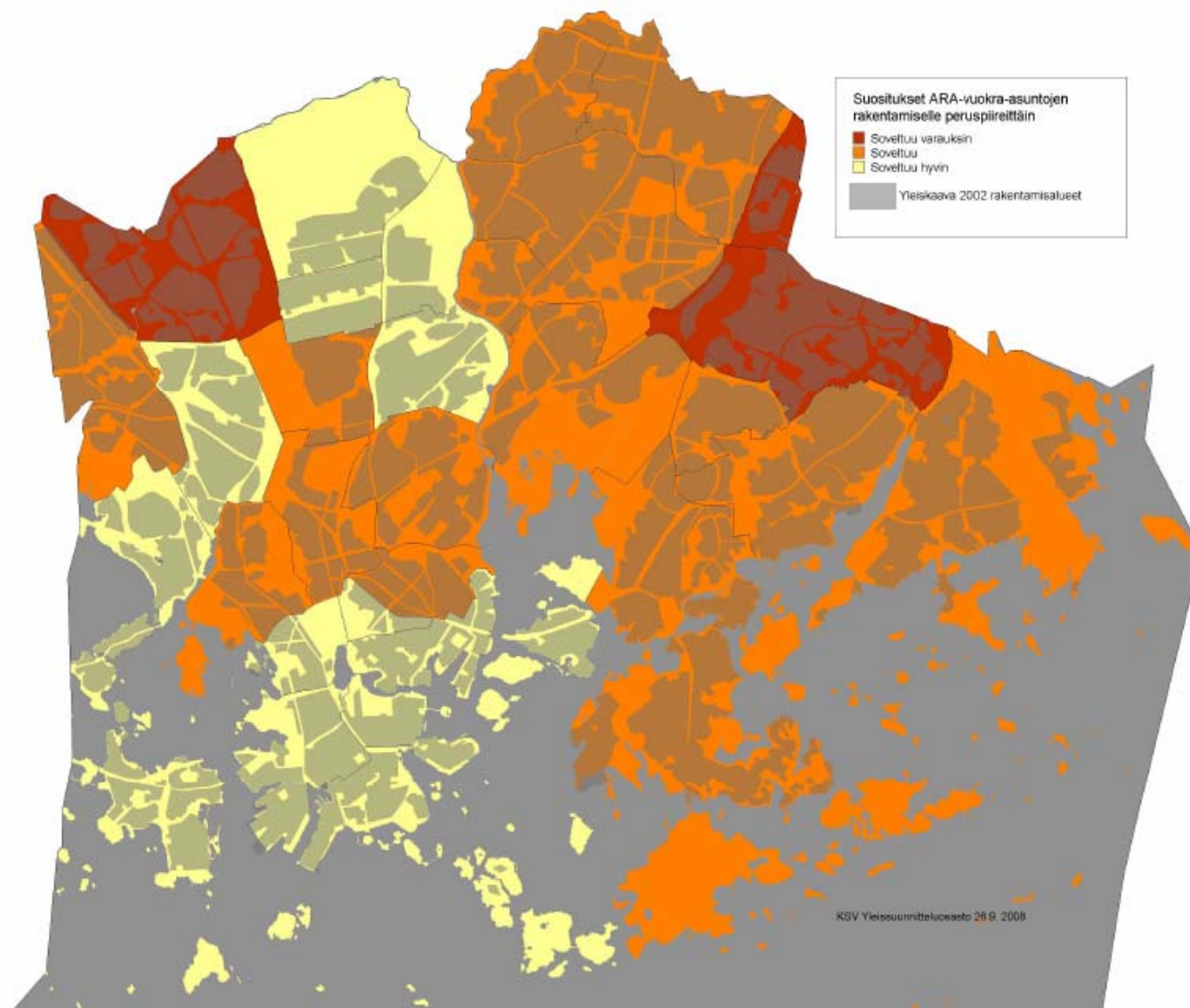
Valtion tukeman vuokratuotannon osuus peruspiireittäin

Kaupunkisuunnitteluvirastossa tehtiin analyysi kaupungin omien, valtion tukemien, vuokra-asuntojen sijoittumisesta kaupunkirakenteeseen ja sen pohjalta luotiin peruspiirikohtaiset suositukset.

Tarkastelun painopisteessä on valtion tukeman asuntotuotannon soveltuvuus alueelle. Kartassa esitetään pitkän aikavälin suositukset peruspiireittäin. Tarkastelujaksona on koko MA -ohjelman kausi (vuodet 2008-2017).

Suosituksia varten on otettu huomioon ympäröivän alueen asuntokanta ja alueelliset vinoumat. Erityisesti on kiinnitetty huomiota siihen, ylikorostuuko alueella kaupungin vuokra-asuntojen tarjonta, kun otetaan huomioon niiden absoluuttiset ja suhteelliset osuudet peruspiirissä.

Edellä mainittujen tekijöiden lisäksi on huomioitu sijaintitekijöitä kuten alueen "eristyneisyyttä" suhteessa joukkoliikenteeseen ja kantakaupunkiin. Mitä lähempänä ydinkeskustaa ja joukkoliikenteen runkoyhteyksiä alue sijaitsee, sitä varmemmin voidaan painottaa kaupungin vuokra-asuntojen rakentamista.



Kuva 3. Suositukset valtion tukemien vuokra-asuntojen rakentamiselle peruspiireittäin.

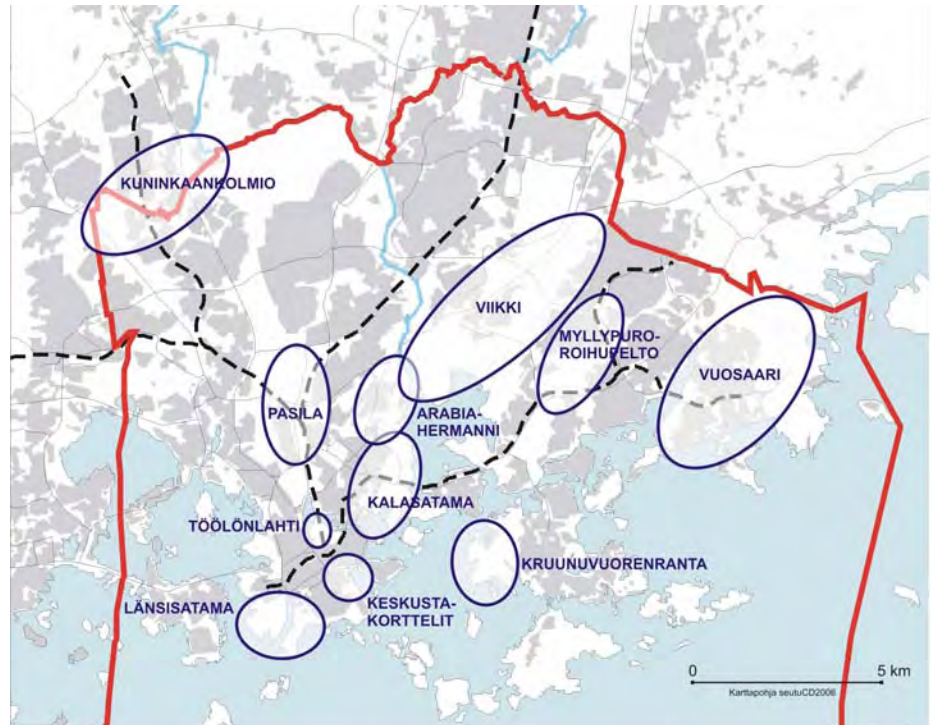
HALLINTAMUOTOJAKAUMIEN MÄÄRITTELY

Työryhmän näkemyksen mukaan hallintamuotojakautumien perusteet sekä keskipinta-alatavoitteet on määriteltävä erikseen uusille isoille projektialueille ja täydennysrakentamiskohteisiin.

Taulukko 4. Vuosien 2008-2017 keskeiset rakentamisalueet.

<i>Alue</i>	<i>Aloitus- vuosi</i>	<i>Asuntotuotanto 2008-2017 kem² as kpl</i>	
<i>Projektialueet</i>			
<i>Uudet</i>			
Länsisatama	2009	616 000	6 500
Kalasadama	2010	454 000	4 800
Kruunuvuori	2011	340 000	3 600
Töölönlahti	2014	5 000	50
Pasila	rakenteilla	265 650	2 780
Kuninkaankolmio	2012	255 000	2 480
Myllypuro - Roihupelto	rakenteilla	222 480	2 310
<i>Vanhat</i>			
Arabia-Hermannin	rakenteilla	204 000	2 150
Herttoniemi	rakenteilla	20 750	210
Viikki	rakenteilla	240 700	2 300
Vuosaari	rakenteilla	326 500	3 400
<i>Muut alueet (yli 30 000 kem²)</i>			
Lauttasaari	2008	147 300	1 550
Koivusaari	2014	100 000	1 050
Konalan teollisuusalue	2008	70 000	740
Alppikylä	2008	81 600	850
Haagan täydennysrak.	2008	90 000	1 010
Pitäjänmäen täydennysrak.	2008	40 000	550
Ormuspellontie	2008	52 350	590
Itä-Hgin uudet pientaloalueet	2010	48 500	400
Laajasalo, Länsi-Jollas	2008	39 000	440
Leppäsuu	rakenteilla	33 800	350
Itäkeskus	2011	23 000	260
Roihuvuori	2010	28 500	310

PROJEKTIALUEET



Kuva 4. Auerakentamisprojektit vuonna 2008.

Hallintamuotojakaumien määrittäminen

Suurten kohteiden, aluerakentamisprojektialueiden, hallintamuotojakaumatavoite määritellään yleissuunnitteluvaiheessa. Tavoitteena on, että kunkin projektialueen lopputilanne vastaa MA-ohjelman 20/40/40- tavoitejakaumaa, josta voidaan kuitenkin perustelluista syistä poiketa. On alueita, jotka sietävät valtion tukemaa vuokratuotantoa enemmän, kuten kantakaupunkiin tukeutuvat alueet. Alueen sijainti ja luonne tarjoavat lähtökohdat koko alueen vetovoimaisuuden arvioimiseksi asuntomarkkinoiden kannalta. Mikäli jakauma viereisillä alueilla on selvästi vääristynyt voimassaolevan MA-ohjelman hallintamuototavoitteesta, voidaan projektialueen tavoite määritellä MA -ohjelmasta poikkeavaksi.

Hallintamuotojakauma määritellään koko projektialueelle talous- ja suunnittelukeskuksen projektinjohtajan johdolla yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja muiden tarvittavien osapuolten kanssa. Hallintamuotojakauman yleissuunnitelma käsitellään aluerakentamisprojektien johtoryhmässä² ja viedään kaupunginhallitukseen hyväksyttäväksi. Yksittäisen osa-alueen hallin-

² Auerakentamisprojektien johtoryhmän puheenjohtajana toimii rahoitusjohtaja. Työryhmässä on edustus talous- ja suunnittelukeskuksesta, hallintokeskuksesta, kaupunkisuunnitteluvirastosta, kiinteistövirastosta sekä rakennusvirastosta.

tamuotojakauma saattaa poiketa tavoitejakaumasta. Yleissuunnitelma osoittaa tavoitellun lopputilanteen.

Talous- ja suunnittelukeskuksen projektinjohtaja seuraa tontinluovutuksen ja toteutuneiden kohteiden kautta hallintamuotojakauman kehitystä ja huolehtii yhteistyössä kiinteistöviraston kanssa siitä, että kokonaisjakauma pysyy tavoitteen mukaisena.

Alueen sijainti ja luonne tarjoavat lähtökohdat koko alueen veto-voimaisuuden arvioimiseksi asuntomarkkinoiden kannalta. Projektialueen eri osien ominaisuudet voivat erota suuresti toisistaan asuntojen rakentamisen ja markkinoinnin näkökulmasta. Kaupunkisuunnitteluvirasto määrittelee yhteistyössä kiinteistöviraston ja talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa osa-aluekohtaiset asuntopoliittiset suositukset. Suositukset perustuvat alueiden ominaisuuksiin, niiden vetovoimaisuuteen ja mahdollisiin sosiaaliseen rakenteeseen ja kustannuksiin liittyviin riskeihin. Projektialueen osa-alueiden jakaumat voivat poiketa koko alueen tavoitejakaumasta, ja poikkeamat pyritään kompensoimaan muiden osa-alueiden jakaumilla. Poikkeamilla pyritään vahvistamaan heikoimmassa asemassa olevia alueita ja painottamaan kullekin alueelle sopivia tuotantomuotoja.

Osa-aluekohtaiset hallintamuotojakaumat viedään tiedoksi aluerakentamisprojektin johtoryhmään hallintamuotojakauman yleissuunnitelman käsittelyn yhteydessä. Osa-aluekohtaisia hallintamuotojakaumatavoitteita tarkennetaan päätettäessä tonttien varauksista.

Osa-alueiden hallintamuotojakaumasta päätettäessä on selvitetävä seuraavat tekijät:

Rakennetun viereisen alueen hallintamuotojakauma

Mahdollisia vääristymiä pyritään korjaamaan rakennettuihin alueisiin liittyvien osa-alueiden hallintomuotojakaumia määriteltäessä.

Projektialueen osa-alueiden vetovoimaisuus eri tuotantomuotojen kannalta

Määritellään osa-alueiden vetovoimatekijät ja painotetaan tarvittaessa hallintomuotojakaumatavoitteita niiden pohjalta.

Erityiset kustannuksia lisäävät tekijät

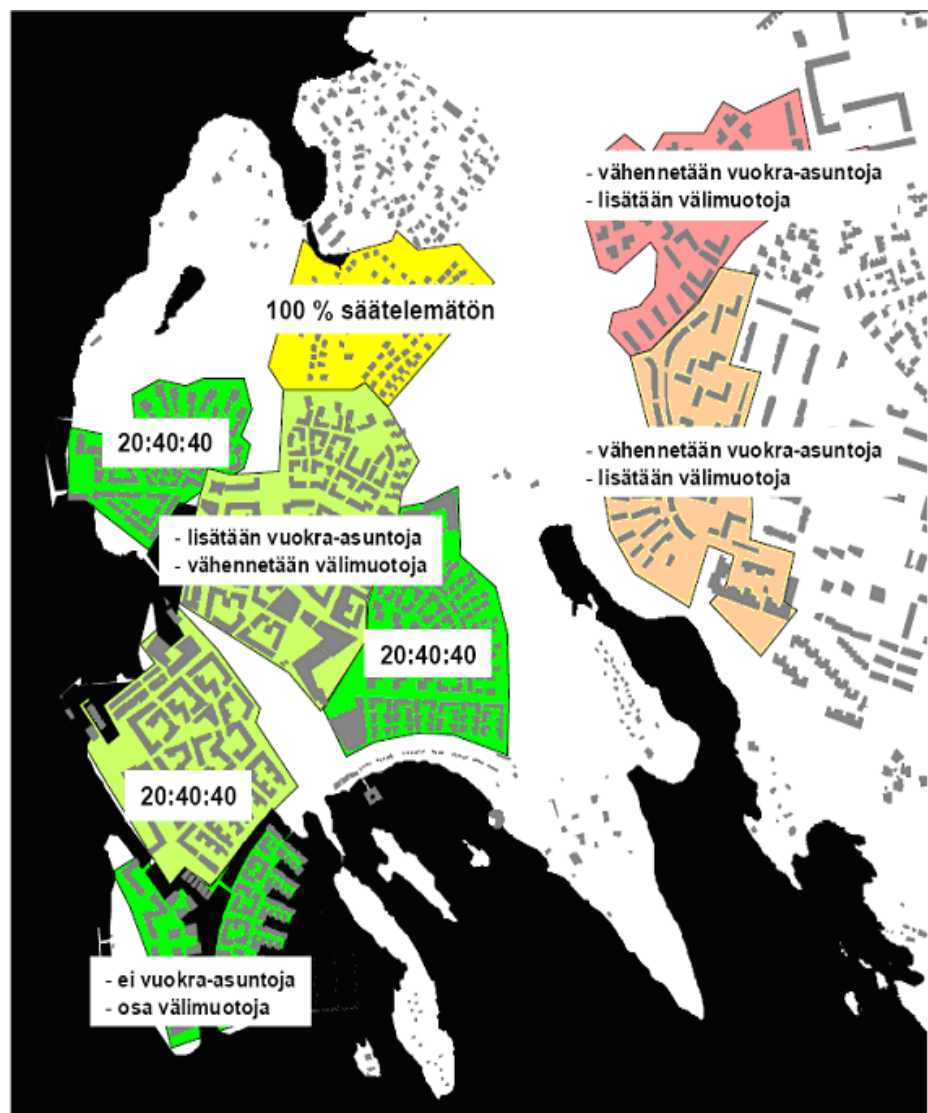
Esimerkiksi poikkeuksellisen huono maaperä tai kallis pysäköintiratkaisu vaikeuttavat valtion tukeman vuokratuotannon toteuttamista. Myös erityiset talotyyppitavoitteet voivat vaikuttaa asuntonyttien kelpoisuuteen valtion tukemaan vuokratuotantoon. Kunkin osa-alueen asemakaavaluonnoksen valmistuessa osoitetaan alustavasti tontit eri hallintomuodoille.

Maanomistustilanne

Maanomistustilanne saattaa vaikeuttaa MA -ohjelman tavoitteiden saavuttamista. Mikäli yksityisellä maalla ei päästä MA-ohjelman tavoitteiden mukaiseen jakaumaan, kompensoidaan poikkeama kaupungin maalla.

Alueen imagon rakentaminen

Uuden alueen aloitusalue tulee saada houkuttelevaksi. Yleensä tuotantoa ei kannata aloittaa valtion tukemalla vuokratuotannolla eikä aloitusalueella ole syytä painottaa valtion tukemaa vuokratuotantoa yli MA -ohjelman tavoitteiden.



Suosituksot osa-alueittain sovellettavista asuntopoliittisista periaatteista.

Kuva 5. Esimerkki projektialueen osa-alueiden hallintamuotojakaumasta.

Keskipinta-alatavoite projektialueilla

Omistusasuntotuotannon ohjeellinen keskipinta-alatavoite on 75 hu-m². Se määritellään aluekohtaisesti perustuen ympäröivän alueen (kaupunginosan) asuntojen kokoon ja alueelle kohdistuvaan kysyntään. Projektialueilla pinta-alatavoitteet määritellään alustavasti yleiskaavatasolla koko alueelle talous- ja suunnittelukeskuksen projektinjohtajan johdolla yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja muiden tarvittavien osapuolten kanssa. Tämä kokonaissuunnitelma ohjaa tontinluovutusta. Kokonaissuunnitelma käsitellään aluerakentamisprojektien johtoryhmässä ja hyväksytään kaupunginhallituksessa.

TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

Täydennysrakentamisella tarkoitetaan asuntorakentamista, joka tapahtuu muualla kuin kaupungin suurissa projekti- ja aluerakentamiskohteissa eli ns. välialueilla.

Täydennysrakentamisen hallintamuotojen osalta tavoitteet ovat samankaltaiset kuin suurissa kohteissa. Täydennysrakentamisessa pyritään alueellisesti monipuoliseen hallintamuotojen jakamaan, jotta voidaan välttää alueiden kielteinen yksipuolistuminen. Peruspiirijako on selkein ja käyttökelpoinen, vielä hallittavissa oleva alueellisen tarkastelun taso.

Suosituksat valtion tukeman vuokratuotannon rakentamiselle peruspiirteittäin

Hallintamuotojen toteutumismahdollisuuksiin vaikuttavat mm. suunnittelun lähtökohdat, maanomistus ja rakentajien intressit. Jokaisen yksittäisen hankkeen ”tulkinta” ja perustelu paikallisista lähtökohdista on kuitenkin olennaista. Mikäli jollekin alueelle on vaikeuksia toteuttaa esimerkiksi vapaarahoitteista tuotantoa, niin välimallin tuotantomuodot ovat hyvä mahdollisuus kompensoida toteutumaa.

Täydennysrakentaminen on yksi keino rahoittaa kiinteistöosakeyhtiöiden peruskorjausinvestoinnit. Tällöin helposti ryhdytään miettimään lisää ara-tuotantoa. Vaihtoehtona tulisi olla välimuotojen asuntotuotanto kuten asumisoikeustuotanto.

Keskipinta-alatavoitteen soveltaminen täydennysrakentamisessa

Työryhmä pitää tärkeänä, että vaikka keskipinta-alatavoite on ohjeellinen, on pitkällä aikavälillä pyrittävä myös asumisväljyyden kasvattamiseen väestörakenteen ja asuntojen monipuolisuuden vuoksi.

Asuntokuntien keskikoko oli vuonna 1990 2,02 henkilöä/asunto ja vuonna 2007 1,85 henkilöä/asunto. Helsingin kaupungin tietokeskus ennustaa asuntokuntien koon pienenevän edelleen 1,60 henkilöön/asunto vuoteen 2030 mennessä. Nyt jo lähes 80 % asuntokunnista on yhden ja kahden henkilön asuntokuntia.

Taulukko 5. Suositukset peruspiireittäin valtion tukemalle vuokratuotannolle ja asuntokoot peruspiireittäin

PERUSPIIRI	SUOSITUKSET ARA-VUOKRA-ASUNTOJEN RAKENTAMISELLE	ASUNTOKOOT PERUSPIIREITTÄIN SYKSYLLÄ 2008
ALPPIHARJU	Soveltuu hyvin	Ylitarjontaa pienistä asunnoista (alle 50 m ²)
HAAGA	Soveltuu hyvin	Ylitarjontaa keskikokoisista asunnoista (50-99 m ²)
HERTTONIEMI	Soveltuu	Ylitarjontaa keskikokoisista asunnoista (50-99 m ²)
ITÄ-PAKILA	Soveltuu hyvin	Asuntojen kokojakauma monipuolinen
JAKOMÄKI	Soveltuu varauksin	Ylitarjontaa keskikokoisista asunnoista (50-99 m ²)
KAARELA	Soveltuu varauksin	Kerrostaloalueilla ylitarjontaa keskikokoisista asunnoista (50-99 m ²)
KALLIO	Soveltuu hyvin	Ylitarjontaa pienistä asunnoista (alle 50 m ²)
KAMPINMALMI	Soveltuu hyvin	Asuntojen kokojakauma monipuolinen
KULOSAARI	Soveltuu hyvin	Asuntojen kokojakauma monipuolinen
LÄNSI-PAKILA	Soveltuu hyvin	Asuntojen kokojakauma monipuolinen
LAAJASALO	Soveltuu	Asuntojen kokojakauma monipuolinen
LATOKARTANO	Soveltuu	Ylitarjontaa keskikokoisista asunnoista (50-99 m ²)
LAUTTASAARI	Soveltuu hyvin	Asuntojen kokojakauma monipuolinen
MALMI	Soveltuu	Kerrostaloalueilla ylitarjontaa keskikokoisista asunnoista (50-99 m ²)
MAUNULA	Soveltuu	Ylitarjontaa keskikokoisista asunnoista (50-99 m ²)
MELLUNKYLÄ	Soveltuu varauksin	Ylitarjontaa keskikokoisista asunnoista (50-99 m ²)
MUNKKINIEMI	Soveltuu hyvin	Asuntojen kokojakauma monipuolinen
MYLLYPURO	Soveltuu	Ylitarjontaa keskikokoisista asunnoista (50-99 m ²)
OULUNKYLÄ	Soveltuu hyvin	Ylitarjontaa keskikokoisista asunnoista (50-99 m ²)
PASILA	Soveltuu	Ylitarjontaa keskikokoisista asunnoista (50-99 m ²)
PITÄJÄNMÄKI	Soveltuu	Ylitarjontaa keskikokoisista asunnoista (50-99 m ²)
PUISTOLA	Soveltuu	Kerrostaloalueilla ylitarjontaa keskikokoisista asunnoista (50-99 m ²)
PUKINMÄKI	Soveltuu	Ylitarjontaa keskikokoisista asunnoista (50-99 m ²)
REIJOLA	Soveltuu	Asuntojen kokojakauma monipuolinen
SUUTARILA	Soveltuu	Ylitarjontaa keskikokoisista asunnoista (50-99 m ²)
TAKA-TÖÖLÖ	Soveltuu hyvin	Asuntojen kokojakauma monipuolinen
TUOMARINKYLÄ	Soveltuu hyvin	Asuntojen kokojakauma monipuolinen
ULLANLINNA	Soveltuu hyvin	Asuntojen kokojakauma monipuolinen
VALLILA	Soveltuu	Ylitarjontaa pienistä asunnoista (alle 50 m ²)
VANHAKAUPUNKI	Soveltuu	Ylitarjontaa keskikokoisista asunnoista (50-99 m ²)
VARTIOKYLÄ	Soveltuu	Asuntojen kokojakauma monipuolinen
VIRONNIEMI	Soveltuu hyvin	Asuntojen kokojakauma monipuolinen
VUOSAARI	Soveltuu	Ylitarjontaa keskikokoisista asunnoista (50-99 m ²)

Taulukossa 5 on ehdotus asuntotuotannon ja asuntokokojen sijoittamisesta. Taulukossa on huomioitu asuntokannan monipuolisuus sekä tehty päätelmät nykytilanteesta. Analyysissa on huomi-

oitu asuntokannan monipuolisuus ja alueelliset vinoumat, pääasiainen talotyyppi sekä alueen saavutettavuus suhteessa Helsingin keskusta. Tavoitteena on alueellisesti monipuolinen asuntokanta.

Valtion tukeman vuokratuotannon osuus

Asunto-ohjelmarekisteriin perustuen maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaa laadittaessa ohjelmakaudelle on ennakoitu keskimäärin 4474 asunnon vuosituotanto. Kaupungin maalle on merkitty 3272 asuntoa, valtion maalla 406 ja yksityisen maalla 797 asuntoa keskimäärin vuodessa. Jos valtion tukema vuokratuotantoa on 20 %, merkitsisi se 8948 asuntoa koko ohjelmakaudelle.

Rekisteriin on merkitty valtion tukemaa vuokratuotantoa koko kymmenvuotiskaudelle valtion maalle 737 asuntoa ja yksityiselle maalle 633 asuntoa. Valtion maalle kirjatusta tuotannosta valtion tukemaa vuokratuotantoa olisi 18 % ja yksityiselle maalle 8 %. Rekisteriin on merkitty koko valtion tukemaksi vuokratuotannoksi keskimäärin 785 asuntoa vuodessa eli yhteensä 7850 asuntoa koko kaudelle. Tämä on 17,5 % koko tuotannosta eikä siis lähtökohtaisesti täytä asetettua 20 % tavoitetta.

Tämän hetkisen tiedon mukaan rekisteriin valtion maaksi kirjattuja kohteita on myyty yksityisille rakentajille ja tämä tuotanto on toteutunut tai toteutuu vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Jos valtion maalle tuotettaisiin rekisterin mukaisesti valtion tukemaa vuokratuotantoa, nousisi sen osuus valtion jäljellä olevalla maalla 34 %:iin mikä ei ehkä liene mahdollista.

Valtion tukeman vuokratuotannon rakentaminen yksityiselle maalle edellyttää maankäytösopimuksia ja aluevaihtoja. Mikäli yksityisellä ja valtion maalla ei päästä valtion tukemassa vuokratuotannossa tavoitteisiin, tekee talous- ja suunnittelukeskus esityksen tarvittavista toimenpiteistä. Tällöin kaupungin maalle rakennettaessa valtion tukeman vuokratuotannon osuus saattaa nousta minimitalvoitetta selvästi suuremmaksi.

Uusilla keskusta-alueilla on haasteellista tuottaa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoja. Syynä on alueiden suuri rakentamishakkuus, joka johtaa väistämättä kalliisiin laitospysäköintiratkaisuihin. Pysäköintipaikan hinnan erottamista asunnon hinnasta selvittää pysäköintiryhmä 31.12.2008 mennessä. Työryhmässä on pohdittu mm. seuraavia keinoja:

- kaupungin ja valtion osallistuminen pysäköinnin kustannuksiin
- pysäköintipaikat syrjemmässä, jolloin niiden rakentaminen olisi edullisempää

TOIMENPITEET HALLINTAMUOTOTAVOITTEIDEN ALUEITTAISEKSI SOVELTAMISEKSI

Työryhmä esittää hallintamuototavoitteiden alueittaiseksi soveltamiseksi seuraavia periaatteita:

Projektialueille luodaan yleissuunnitelmat, joissa määritellään hallintamuotojakaumat ja keskipinta-alasuositukset

Aluerakentamisprojekteissa hallintamuotojakauma ja keskipinta-alasuositus määritellään koko alueelle yleispiirteisen suunnitelman pohjalta talous- ja suunnittelukeskuksen projektinjohtajan johdolla yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja muiden tarvittavien osapuolien kanssa. Laadittu hallintamuotojakauman yleissuunnitelma käsitellään aluerakentamisprojektien johtoryhmässä ja hyväksytään kaupunginhallituksessa. Yleissuunnitelma osoittaa tavoitellun lopputilanteen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto yhteistyössä kiinteistöviraston ja talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa määrittelee projektialueiden osa-aluekohtaiset hallintamuotojakaumat ja keskipinta-alasuositukset sekä muut mahdolliset asuntopoliittiset suositukset. Suositukset perustuvat alueiden ominaisuuksiin, niiden vetovoimaisuuteen ja mahdollisiin sosiaaliseen rakenteeseen ja kustannuksiin liittyviin riskeihin. Osa-aluekohtaiset suositukset viedään tiedoksi aluerakentamisprojektin johtoryhmään yleissuunnitelman käsittelyn yhteydessä. Osa-aluekohtaisia hallintamuotojakaumatavoitteita tarkennetaan päätettäessä tonttien varauksista.

Täydennysrakentamiskohteissa tulee tontinluovutusten yhteydessä perustella esitetty hallintamuotojakauma ja asuntojen keskipinta-alat

Perustelut pohjautuvat alueen olemassa olevaan asuntojen kokojakaumaan ja täydennysrakentamisen alueellisiin suosituksiin (kuvat 2 ja 3).

Keskipinta-ala määritellään tontinluovutusten yhteydessä

Kiinteistövirasto määrittelee yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa tontinluovutusten yhteydessä sovellettavan keskipinta-alatavoitteen MA-ohjelman tavoitteiden mukaisesti.

Keskipinta-alamääräys voidaan perustelluissa tapauksissa määrittellä myös kaavoituksen yhteydessä. Tämän määräyksen käytöstä päättää kaupunkisuunnittelulautakunta käsitellessään ko. kaavan kaavoitusperiaatteita.

Nimetyille ryhmille kohdennettujen asuntojen sijoittamisesta tehdään selvitys

Talous- ja suunnittelukeskus tekee selvityksen yhteistyössä muiden hallintokuntien kanssa. Nimettyjen ryhmien (sosiaalihuolto-laissa ja muussa erityislainsäädännössä määritellyt asumisessaan tukea tarvitsevat erityisryhmät sekä opiskelijat, itsenäistyvät nuoret ja seniorit) sijoittuminen kaupunkirakenteessa määritellään selvityksen pohjalta. Selvitys palvelee lähinnä täydennysrakentamisen ohjausta. Kaikilla uusilla alueilla tulee pyrkiä MA-ohjelman mukaisiin tavoitteisiin.

Suuria aluekokonaisuuksia luovutettaessa tulee noudattaa monipuolista hallintamuotojakaamaa

Luovutettaessa suurempaa aluekokonaisuutta yhdelle toteuttajataholle, tulee kaupungin tavoittelema jakauma sisällyttää tontinluovutusehtoihin.


Kaupungin oman asuntotuotannon käyttö markkinoiden tasapainottamiseksi

Kaupunki pyrkii vastaamaan vapaarahoitteisen asuntotuotannon vähenemiseen lisäämällä omaa välimallin omistusasuntotuotantoa (Hitas-asuntoja). Mikäli Hitas-asuntotuotannon lisääminen johtaa kasvavaan myymättömien asuntojen määrään, kaupungin vapaarahoitteinen vuokra-asuntojen omistajayhtiö Kiinteistö Oy Auranlinna voisi ostaa ne käytettäväksi vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina tai työsuhdeasuntoina.

Seuranta

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto seuraa projektialueiden ja täydennysrakentamiskohteiden hallintamuotojakauman ja keskipinta-alojen toteutumista sekä tekee esitykset aluerakentamisen projektien johtoryhmälle tarvittavista muutoksista.

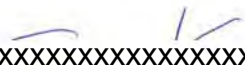
Helsingissä 30.9.2008


XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kyösti Oasmaa, puheenjohtaja


XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kirsi Mäkinen


XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Seppo Kauhanen


XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Jaakko Stauffer


XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tuomas Kivelä



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

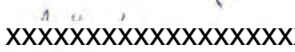
Riitta Jalkanen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Rikhard Manninen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

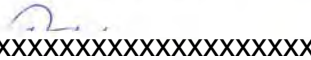

Miliza Ryöti


XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Seija Karvinen


XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Merja Liski


XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Riikka Karjalainen, sihteeri


XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Mari Randell, sihteeri