

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2008–2017

OHJELMALUONNOKSESTA SAADUT LAUSUNNOT

asuntolautakunta
asuntotuotantotoimikunta
kaupunkisuunnittelulautakunta

kiinteistölautakunta
nuorisolautakunta
opetuslautakunta

rakennuslautakunta
sosiaalilautakunta
tekninen lautakunta

terveyslautakunta
yleisten töiden lautakunta
ympäristölautakunta

Helsingin Asuntohankinta Oy Ab
Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöiden toimitusjohtajien kokous
henkilöstökeskus

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Helsingin kaupungin aravakiinteistöjen vuokralaisneuvottelukunta
Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry (Helsy)

Helsingin seudun kauppakamari
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (Hoas)
Helsingin yliopiston ylioppilaskunta (HYY)

Helsingin Yrittäjät ry
Nuoret asujat stadissa ry (NASTA)
Nuorisoasuntoliitto ry (NAL)

Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys ry
Vailla vakinaista asuntoa ry (VVA)
Vuokralaisten keskusliitto ry



Kaj/keto/km

11.9.2007

Hallintokeskus
PL 1 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Khs dnro	<i>2007-1096/621</i>
Stn dnri	-----
Saap./Anl.	19-09-2007

LAUSUNTO KAUPUNGINHALLITUKSELLE HELSINGIN VUODEN 2008
- 2017 MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN TOTEUTUSOHJELMALUON-
NOKSESTA

Kv 2007-1018
Khs 2007-1096/621

MA - ohjelmassa määritellään kaupungin asuntopoliittinen visio sekä tavoitteet asuntotuotannon määrälle, monimuotoisuudelle, asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodon mukaiselle rakentamiselle, asumisväljyyden kehittämiseksi, 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 seudulliseen maankäyttö- ja asunto-ohjelmiin. Tavoitteena on asuntorakentamisen hallittu ohjelmointi ja kokonaisvaltainen näkemys sekä uusien että vanhojen asuntoalueiden kehittymisestä ja kehittämisestä sekä rakennusedellytysten luomisen aiheuttamien kustannusten ennakointi.

Ohjelma on kytketty kaupungin elinkeinopolitiikkaan. Tavoitteena on toisaalta vahvistaa kaupungin veropohjaa saamalla kaupungin alueelle lisää veronmaksajia ja toisaalta kasvattaa menestyvien, osaavaa työvoimaa vaativien yritysten määrää. Seudulliseksi tavoitteeksi on esitetty yhteisvastuullisen asuntopolitiikan toteuttaminen.

Asuntotuotannon määrä ja hallintamuotojakauma

MA - ohjelmassa on asetettu tavoitteeksi nostaa asuntotuotannon määrä 5 000 asuntoon vuodessa. Hallinta- ja rahoitusmuodon mukainen tuotantotavoite on 20 % valtion tukemia vuokra-asuntoja (1 000 asuntoa), 40 % nk. välimuotoa (2 000 Hitas-, asumisoikeus-, vapaarahoitteista vuokra-asuntoa ja nk. Harava - vuokra-asuntoa sekä osa-

Postiosoite
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
asuntoas@hel.fi

Käyntiosoite
Toinen linja 7
Helsinki 50
<http://www.hel.fi/kv>

Puhelin
+358 9 310 1671

Faksi
+358 9 310 34193

Tilinro
800012-62637

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566



11.9.2007

omistusasuntoa) ja 40 % sääntelemättömiä omistusasuntoja (2 000 asuntoa).

Kaupungin oman tuotannon tavoitteeksi on asetettu 1 500 asunnon rakentaminen, josta 50 % on valtion tukemia vuokra-asuntoja, nk. väli-
muotoa 40 % ja 10 % sääntelemättömiä omistusasuntoja.

Kokonaistuotannolle ja asuntojen hallintamuodoille esitetyt tavoitteet ovat korkeat, jos niitä verrataan tähän mennessä toteutuneeseen vuosittaiseen tuotantoon. Niiden saavuttamiseksi asuntotonttien kaavoitusta tulee olennaisesti lisätä sekä jo kaavoitusvaiheessa määritellä asuntotuotannon hallintamuotorakenne siten, että kaava takaa edellytykset MA - ohjelman tavoitteiden toteutumiseksi.

Helsingin maa-alan rajallisuuden vuoksi jatkuva asuntotuotannon määrällinen ja asumismuodollinen tavoiteasettelu ei ole mahdollista. Asuntojen tarjontaa niin määrällisesti kuin asumismuodollisesti tulisikin tarkastella koko pääkaupunkiseudun näkökulmasta. Vain seudullinen yhteistyö asuntotarjonnan suhteen antaa oikean kuvan asuntotuotannon mahdollisuuksista.

Nykyinen asuntomarkkinatilanne, vuokra-asuntomarkkinat

Korkotason laskun ja laina-aikojen pidentymisen seurauksena 2000-luvun alussa kysyntä siirtyi vuokra-asuntomarkkinoilta omistusasuntomarkkinoille. Tämän seurauksena vuokra-asuntoja vapautui kysyntään nähdessä kohtuullisesti. Viime aikojen korkotason nousun seurauksena muutto pois kaupungin vuokra-asunnoista on vähentynyt. Vuokra-asuntomarkkinat ovat kiristymässä muutaman väljemmän vuoden jälkeen. Aktiivien hakemusten määrä on jatkuvasti kasvanut sähköiseen asuntohakuun siirtymisen myötä. Kysyntä on aikaisempaa tarkemmin kohdennettua ja kuluttajat ovat entistä tarkempia asunnon sijainnin, koon ja laadun suhteen.

Asumismenojen nousu on aiheuttanut myös kohtuuttomia asumiskustannuksia pienempituloisille asunnon omistajille. Omistusasunnoissa asuvien henkilöiden asuntohakemusten määrä on jatkuvasti kasvanut ja näyttää, että kehitys jatkuu edelleen. Vuonna 2006 omistusasunnossa asuvien hakemuksia saapui noin 50 kuukaudessa, kun tänä vuonna hakemuksia on saapunut noin 100 kuukaudessa.



11.9.2007

Kaupungin ARA - vuokra-asuntojen kysyntä

Aktiivit hakemukset kaupungin ARA – vuokra-asuntoihin

Ajankohta	Aktiiveja hakemuksia (kpl)	Yksinäisiä hakijoita
31.12.2004	11 206	7 602
31.12.2005	12 409	7 909
31.12.2006	14 325	9 039
30.5.2007	15 427	9 670

Vuonna 2007 kaupungin omana tuotantona valmistuu n. 250 ARA - vuokra-asuntoa. Vuosina 2004 – 2006 ko. asuntoja valmistui 630 asuntoa. Tavoitteeksi oli asetettu 1 890 asuntoa. MA - ohjelmassa asetettu 1 000 asunnon vuositavoite (750 kaupungin omana tuotantona) riittää toteutuessaan turvaamaan kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonnan.

Seudullinen yhteisvastuullinen asuntopolitiikka

Valtion tukeman asuntotuotannon osuudesta on sovittu seudullisesti siten, että uustuotannossa sen osuus on 20 %. Suurin osa tästä, vuositasolla 750 asuntoa, toteutetaan kaupungin omana tuotantona. Loput, noin 250 asuntoa, tuotettaneen nuoriso-, opiskelija- ja ns. senioriasuntoina.

Seudullisesti on määritelty myös vastuut sosiaalihuoltolaissa tarkoitettujen erityisryhmien asumiselle. Erityisryhmien tarpeeksi on arvioitu noin 100 asuntopaikkaa vuodessa ja se on suunniteltu integroitavaksi mahdollisuuksien mukaan valtion tukemaan vuokra-asuntokantaan. Asunto-ohjelmassa on todettu, että ohjelmakaudella erityisasuminen painottuu vaativiin, ympärivuorokautisiin asumispalveluihin ja painopisteenä on kaikkein vaikeimmin asutettavien pysyvän asumisen järjestäminen.

Toisaalta ohjelman kohdassa ”erityisryhmien asuminen” todetaan, että erityisasumiseen tarvitaan 100 asuntoa vuodessa ja yhdellä asunnolla voidaan tarkoittaa esimerkiksi 12–14 -paikkaista dementia-ryhmäkotia, kehitysvammaisten tai vammaisten ryhmäkotia tai muuta palveluasumisen tasoista asumista. Tavoitetta on vaikea arvioida, koska sosiaali-toimi ei ole tarkemmin eritelty tarpeitaan ts. kuinka paljon tarvitaan tavanomaisia asuntoja ja kuinka paljon palveluasumisyksikköjä. Tässä ilmaistu tavoite saattaa olla huomattavasti suurempi. Toteuttamismahdollisuuksia uuteen ja vanhaan tuotantoon voitaisiin arvioida jos käytävissä olisi selvitys tarvittavasta asuntojen, yksiköiden ja niiden sisältämien asuntopaikkojen määrästä ja käyttötarkoituksesta.



11.9.2007

Toteutuessaan ohjelma varaa vähintään kolmanneksen koko ARA - vuokra-asuntotuotannosta erityisryhmille. Osuus voi olla suurempikin, jos erityisryhmiä priorisoidaan silloin kun kokonaistuotantotavoitetta ei pystytä saavuttamaan. Myös sosiaalitoimen erityisryhmäasumisen todelliset tarpeet ovat ilmeisesti huomattavasti suurempia kuin 100 asuntopaikkaa vuositasolla.

Jotta MA - ohjelman tarkoitus toteutuisi, tulisi ohjelmakauden alussa tehdä selvitys erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen sijainnista jo olemassa olevassa asuntokannassa. Selvityksessä tulisi määritellä tarkoin eri ryhmien asuintarpeet sekä määrällisesti, alueellisesti että ryhmäkohtaisesti samoin kuin ne tekniset erityisratkaisut, jotka ovat perusteltuja kunkin ryhmän asumisen onnistumisen kannalta. Sosiaalisin perustein tuotettavan asuntokannan uustuotannon vähennyttyä voimakkaasti Helsingin alueella, tulisi asuntoja näihin käyttötarkoituksiin osoittaa koko kaupungin jo omistamasta asuntokannasta – myös vapaarahoitteisesta. Isojen peruskorjausten yhteydessä olisi aina selvitettävä voidaanko tilojen uudelleenjärjestelyillä muodostaa sellaista asuintilaa, joka soveltuisi näiden ryhmien käyttöön.

Tähän tulisi vaikuttaa kaavoituksella, rakennusten ja tonttien käyttötarkoituksen muutoksella ja tonttitahokkuuden lisäämisellä. Esimerkiksi vapautuvat koulut ja päiväkodit.

Kohtuuhintaisia asuntoja

Asumisen kustannukset ovat erityisesti pääkaupunkiseudulla olleet voimakkaassa kasvussa. Helsingin seudun elinkeinorakenne on hyvin palveluvaltainen. Yleisen käsityksen mukaan tilanne rakennusalaalla on ylikuumentunut, mistä on ollut seurauksena työvoimapula ja kohonneet materiaalikustannukset sekä asuntojen hintojen kohoaminen. On syytä tutkia mahdollisuutta kustannustason laskun ja kilpailun lisäämisen kannalta aloittaa oman (asunto) rakennustoiminnan käynnistäminen Rakennusviraston yhteyteen. Myös rakennusmaan kalleus ja tonttipula rajoittavat palvelualojen työntekijöiden tulotasoon soveltuvaa asuntojen uustuotantoa.

Työpaikoista yli 80 % on kaupan, yksityisten palveluiden sekä julkisen hallinnon ja hyvinvointipalvelujen aloilla. Kohtuuhintaisesta asuntotuotannosta huolehtiminen on työvoimapolitiittisesti tärkeää. Palvelualojen työvoimatarpeisiin ei vastata, ellei kohtuuhintaisia asuntoja ole tarjolla.

Ohjelma ei anna vastausta kohtuuhintaisen tarjonnan lisäämiseksi. ARA - vuokra-asuntotuotantoa on pidetty kohtuuhintaisena ja voidaan-



11.9.2007

kin arvioida, että tällä rahoitusmuodolla ja vuokrantasausjärjestelmää soveltaen saadaan lisää kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Vapaarahoitteisena tuotettu vuokra-asuntokanta tulee nykyisellä kustannustasolla niin kalliiksi, että on kyseenalaista löytyykö sille asiakassegmenttiä. Vuokrantasauksen mahdollisuuksia kohtuullistaa vuokria vapaarahoitteisen kannan sisällä ei ole riittävästi selvitetty. Ns. harava-tuotantoa käynnistettäessä tuleekin selvittää tuleva vuokrataso ja sitä vastaava asuntojen kysyntä.

Asunto-ohjelmassa ei ole strategiaa kohtuuhintaisen asuntotarjonnan varmistamiseksi. Lopputulos riippuu suhdanteista, ts. rakentamisen hinnasta sekä harjoitetusta tonttipolitiikasta. Vuokra-asuntotuotannossa ainoa tapa tuottaa kohtuuhintaista asumista on ARA - vuokra-asuntotuotanto ja omistusasuntotuotannossa kustannuslähtöisesti ohjattu Hitas-asuntotuotanto yhdessä asuntojen hintaan vaikuttavien kaavoitusratkaisujen kanssa.

Asunnontarvitsijoiden asumistoiveisiin vastaaminen

Voiko kaikkia asumismuotoja kehittää vastaamaan nykyistä paremmin ihmisten asumistoiveita? Asumisen laadussa ohjelma tavoittelee asumisväljyyden kasvua sekä uustuotannossa että vanhassa peruskorjattavassa kannassa. Ohjelma tarkastelee esteettömyysvaatimusten toteuttamista järkevällä tavalla ja kiinnittää huomiota asuntojen muunneltavuuteen. Lisäksi kiinnitetään huomiota uusien asuin ympäristöjen suunnitteluun ja vanhojen kehittämiseen. Se onkin aiheellista, sillä asuin ympäristö vaikuttaa olennaisesti asukkaiden arjen hallintaan.

Valtaosa Helsingin asuntokannasta on kerrostaloja ja ohjelman mukaan myös tulevaisuudessa rakentamisen painopiste tulee olemaan kerrostaloissa. Toisaalta todetaan, että pientaloista kaupunkiasumista pyritään myös kehittämään jopa 25 %:iin kokonaistuotannosta.

Ihminen kaipaa asunnoltaan muutakin kuin neliöitä. On hyvä, että kaupunkimainen pientaloasuminen on tuotu kerrostaloasumisen rinnalla esiin. Se on hyvää, eurooppalaista kaupunkiasumista. Suomessa on edellisen vuosisadan alussa rakennettu puutalokaupunkeja ruutukaavoineen ja upeine fasadeineen, eräänä esimerkkinä omaleimainen Puu-Käpylä. Nyt tälle mallille on uusiokäytön mahdollisuus. Sitä voitaisiin käyttää hyväksi myös väljästi rakennettujen lähiöiden tiivistämiseen.



11.9.2007

Tällaiseen pääsemiseksi tulee tonttitehokkuutta nostaa sekä mahdollisuus muodostaa pienempiä pientalotontteja sekä sijoittaa autopaikoitus huolto- ja väestösuojatilojen yhteyteen talon alle.

Määrällisten tavoitteiden lisäksi tulisi tarkemmin ohjelmoida tuotannon laatutekijöitä, jotta tarjonnan monipuolisuus varmistetaan.

Segregaation torjunta

Helsingissä on perinteisesti pyritty estämään sosiaalista segregaatiota sijoittamalla eri hallintamuotoja, vuokra-, asumisoikeus- ja omistusasuntoja sekä muita asuntotyyppjä samoille alueille. Sen tarkoituksena on ollut välttää sosioekonomisesti heikot ja moniongelmaiset asuinalueet. Tässäkin ohjelmassa jatketaan ns. sekoittamisen periaatetta, jossa tavoitteena on synnyttää sosiaalisesti tasapainoisia asuinalueita sekä vahvistaa olemassa olevia alueita. Tämä linjaus vaikuttaa edelleen perustellulta.

Asukasrakenteen yksipuolisuuden välttämiseksi kiinteistöyhtiöille tulisi antaa ohjeet koskien asukasvalintaa ja asuntojen keskinäistä vaihtoa. Näin voitaisiin estää yksipuolisen asukasrakenteen syntyminen myös taloyhtiötasolla ja porraskäytävätasolla.

Yksipuolisen asukasrakenteen välttäminen on olennainen osa segregaation torjuntaa. Yksittäisten etnisten ryhmien keskittymisen syntymisen estäminen mahdollistaa sosioekonomisesti kestävä asukasrakenteen ylläpitämisen.

Asukasrakenteen monipuolisuuden ylläpitämistä ei voida pitää syrjintänä mitään yksittäistä etnistä ryhmää kohtaan, koska sen tavoitteena on mahdollisimman tasainen eri etnisten ryhmien jakautuminen tasavormääräykset toteuttaen.

Kaupungin vuokra-asuntojen imagon kohottaminen

Hakiessaan kaupungin vuokra-asuntoa asiakkaalla on mahdollisuus määritellä asuntoon liittyviä ominaisuuksia mm. talo- ja huoneistotyyppin, sijainnin, vuokran ja varustetason suhteen. Asuntoa tarjotaan hakijan toivomusten mukaisesti. Kaupungin eri alueisiin kohdistuu rakenteellisesti eriytynyt kysyntä. Etenkin maahanmuuttajataustaiset hakijaruokakunnat toivovat asuntoa alueilta, joissa jo ennestään asuu paljon ulkomaalaistaustaista väestöä. Tämä yhdessä vilkkaan asunnoista poisuuton kanssa johtaa asukasrakenteen yksipuolistumiseen joillakin alueilla.



11.9.2007

Viime vuosien hyvä asuntomarkkinatilanne on mahdollistanut parempituloisille vuokra-asunnoissa asuville ja asuntoja hakeville valinnan tekemisen eri asumisvaihtoehtojen välillä. Kaupungin vuokra-asuntojen välityksessä tämä näkyy asuntotarjouksista kieltäytymisenä. Tämän ilmiön vähentämiseksi asuntojen kuntoon ja laatutasoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Asuntojen tulee jatkossakin olla houkuttelevia työsäkäyville asukkaille. Asuinalueilla, joissa on alhainen ja rakenteellisesti yksipuolinen kysyntä, tulee panostaa asuntojen laatuun ja asuinympäristön viihtyvyyteen. Alueiden positiivista omaleimaisuutta tulee korostaa muun muassa julkisia investointeja ohjailemalla.

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti 7.6.2007 asettaa työryhmän, jonka tehtävänä on tehdä 30.11.2008 mennessä ehdotus toimenpiteiksi kaupungin vuokra-asumisen ulkoisen kuvan yhtenäistämiseksi. Ehdotukseen tulee sisältyä kiinteistövirastoa, asuntotuotantotoimistoa ja kaupungin vuokratalo-yhtiöitä koskeva tiedotus- ja markkinointisuunnitelma viiden vuoden ajalle sekä ehdotus viestinnästä johtuvien kustannusten jaosta mainittujen osapuolten välillä.

Harava-asunnot

MA - ohjelman tuotantotavoitteissa on mainittu Harava-asuntojen rakentaminen. Harava-asuntojen perusteena on ollut mahdollisuus valita asukkaat vapaammin kuin ARA - lainoitettuihin asuntoihin eli ilman tulo-, varallisuus- ja asunnon tarpeeseen liittyviä rajoituksia. Toisaalta Matti Vanhasen II hallitusohjelman mukaisesti tulorajat ARA - lainoitettuihin asuntoihin ovat poistumassa syksyllä 2008, jolloin on mahdollista valita asukkaat ARA - vuokra-asuntoihin nykyistä monipuolisemmin.

Harava-asuntoihin liittyy kysymys rajoituksista vapautuvien ARA - asuntojen siirtymisestä vapaarahoitteisiksi asunnoiksi. Vapautuvien asuntojen osalta on ratkaistava jäävätkö ne nykyisten alueellisten kiinteistöyhtiöiden hallintaan. Ratkaistava on myös peruskorjataan asuntoja ARA- vai markkinahintaisella rahoituksella. Mikäli asunnot siirtyvät vapaarahoitteisiksi asunnoiksi, tulee ratkaista nykyisten vuokralaisten asema. Nk. Harava-asuntoihin liittyy monia selvittämättömiä kysymyksiä. Esittelijän näkemyksen mukaan on perusteltua, että harava-asunnoista tehdään erillinen päätös, jossa nämä tekijät on otettu huomioon. Erityisen tärkeänä esittelijä pitää sitä, että tämän tuotantosuuden tulee vastata tulevana vuosina kasvavaan kohtuuvuokraisten vuokra-asuntojen kysyntään.



11.9.2007

Harava-asuntojärjestelmää ei tule ottaa käyttöön ennen kuin on tutkittu ja selvitetty mitä vaikutuksia on ARA- rajoituksista vapautumisella asuntokantaan ja sen rakenteisiin. Aran-rahoituksesta vapautuneet vuokra-asunnot tulee jatkossakin säilyttää kaupungin omistuksessa ja vuokra käytössä.

Kaupungin tulee kiirehtiä hissien rakentamista omistamiinsa hissittömiin kiinteistöihin esteettömyyden, asumismukavuuden ja – viihtyvyyden lisäämiseksi. Tavoitteena tulee olla 85 % hissillisuus asuntokannasta ko. ohjelmakauden aikana.

ARA - rajoituksista vapautuminen

Ohjelmakauden aikana (2008 – 2017) vapautuu käyttö- ja luovutusrajoituksista Helsingissä yhteensä 8 686 aravavuokra-asuntoa, joista kaupungin omistamia on 3 061 ja muiden vuokranantajien omistamia 5 625 asuntoa. Asuntojen vapautuminen painottuu kaupungin omistamien vuokra-asuntojen osalta vuosille 2012 – 2013 ja 2016 – 2017.

Vuokra-talojen asukkaiden kannalta on oleellista tietää se, mitä tapahtuu silloin kun vuokratalo vapautuu rajoitteista. Ratkaisu vaikuttaa olennaisesti kaupungin vuokra-asuntojen haluttavuuteen ja vastaavasti asukasrakenteeseen tulevaisuudessa.

Kaupungin vuokra-asuntojen vähittäinen muuttuminen vapaarahoitteiseksi rajoittaa vuokrantasausmahdollisuuksia, koska vuokrantasausta voidaan toteuttaa erikseen vain aravakannan ja vapaarahoitteisen asuntokannan sisällä. Seurauksia nykyisten vuokralaisten kannalta ja yhtiöiden talouteen ei ole selvitetty. Jos asumismenot nousevat huomattavasti, omilla tuloillaan vuokransa maksavien mielenkiinto kalliimpiin asuntoihin vähenee.

Esittelijän näkemyksen mukaan Helsingin on syytä jatkossakin säilyttää toimiva, kilpailukykyinen ja asukasvalintaperusteiltaan joustava asuntokanta. Koska kaupunki on vuokra-asuntomarkkinoilla suurin toimija, joka omistaa reilun kolmanneksen koko vuokra-asuntokannasta, päätöksillä on merkittävä vaikutus kaupungin harjoittamaan asunto- ja elinkeinopolitiikkaan ja vuokra-asuntomarkkinoihin.

Hitas ja sen kehittäminen

Kiinteistövirasto on tilannut Hitas-järjestelmän kehittämisestä selvityksen VTT:ltä. Selvitys valmistui 15.5.2007. Selvityksen perusteella tulaa tekemään esitys järjestelmän kehittämisestä.



11.9.2007

Vanhusten asuminen

Helsingin kaupungin väestörakenne tulee muuttumaan merkittävästi vuoteen 2030 mennessä. Ikärakenteessa suurin muutos tulee olemaan iäkkäiden asukkaiden määrän ja väestöosuuden kasvu. Ikäryhmä 60 – 74 -vuotiaat tulee kasvamaan lähimmän 15 vuoden aikana, jolloin ikääntyneiden määrä tulee Helsingissä puolitoistakertaistumaan. 75 - vuotta täyttäneiden määrä kasvaa vähitellen, mutta jyrkin kasvuvaihe ajoittuu vuoden 2020 jälkeiselle ajalle. Yli 75 -vuotiaiden määrä tulee Helsingissä lisääntymään 75 % vuoteen 2030 mennessä.

Vanhusten määrän kasvu asettaa haasteita paitsi kaupungin vanhuspalvelujärjestelmälle myös harjoitettavalle asuntopolitiikalle. MA – ohjelman mukaisesti erityisryhmien (myös vanhusten) asumisen järjestämisessä on ensisijainen vaihtoehto asuminen huoneenvuokralain mukaisessa vuokra-asunnossa tai omistusasunnossa ja kotona asumisen tukeminen palveluin laitosasumisen vähentämiseksi. Vanhusten kohdalla kotona asumisen mahdollistaminen nykyistä pidempään vaatii tuen lisäksi usein asunto- ja talokohtaisia muutostöitä, esim. hissien rakentamista ja asuntojen erilaisten apuvälineratkaisujen lisäämistä. Nämä tulevat vaatimaan lisää taloudellisia resursseja. Kustannuksiin onkin varauduttava niin, että kotiin tarvittava tuki ja tarpeelliset muutostyöt voidaan taata kaikille niiden tarpeessa oleville vanhuksille.

Kaupungin asuntolainarahaston lainoja tulisikin ohjata vanhusten asuntojen korjaamiseen ja saattamiseen vanhusten tarpeita vastaaviksi. Niin ikään lainoitusta tulisi käyttää sellaisten tilanteiden estämiseksi, joissa vanhus joutuu hakeutumaan palveluasumiseen taloyhtiön peruskorjauksen ja siitä johtuvien kohoavien asumismenojen takia. Usein tällaisissa tapauksissa ei palveluasumisen tarvetta vielä ole. Näihin tarkoituksiin laina voitaisiin myöntää lyhennysvapaana lainana, joka eräänntyisi vanhuksen kuoltua tai kun asunto myydään. Lainoita voisi olla täysin koroton tai myönnetty normaalia asuntolainoitusta alemmalla korolla. Kaupungin asuntolainarahaston lainojen käyttö vanhusten asuntojen korjauksiin mahdollistaisi kotona asumisen entistä pidempään ja vähentäisi tarvetta muuttaa ennen aikaisesti palveluasumisen piiriin sekä alentaisi kaupungin vanhuspalvelun kustannuksia.

Kun kotona asuminen ei enää terveydellisistä syistä onnistu, ohjataan vanhus kunnosta ja palvelun tarpeesta riippuen palvelutaloon, vanhainkotiin tai sairaalan pitkäaikaispaikalle. Omissa palvelutaloissa kaupungilla on nykyisin noin 1 300 asuntoa ja yksityisistä palvelutaloista ostopalvelusopimuksin noin 940 asuntoa eli yhteensä 2 240 asuntoa. Yksi asunto voi olla myös 12 -paikkainen ryhmäkoti. Asuntojen määrä on



11.9.2007

viime vuosina vähentynyt muun muassa omien talojen peruskorjausten ja muutostöiden vuoksi. Kaupungin omaa palvelutalotarjontaa täydentää yksityinen sektori. Kysynnän kasvaessa tarjonta on vuosittain lisääntynyt. Helsingin alueella olevien vapaarahoitteisten, esim. eri yhdistysten ja säätiöiden omistamien palvelutalopaikkojen lukumäärä ei kuitenkaan ole kaupungin viranomaisten tiedossa. Koska kaupungin omaa palvelurakennetta kehitetään osaksi tähän tuotantoon nojaten, tulisi tarjolla olevien yksityisten vapaarahoitteisten palvelutalojen paikkamäärät ja tarjolla olevien palveluiden laatu kaupungin toimesta selvittää, jotta ympärivuorokautista valvontaa tarvitseville vanhuksille soveltuvien asuntojen lisätarve ja tuotannon rakenne voidaan saada paremmin selville.

Lähitulevaisuudessa, vanhusten määrän sekä palvelujen tarpeen ja niiden kysynnän voimakkaasti kasvaessa, on vaarana yksityisissä palvelutaloissa tarjottavien asumiseen sidottujen palvelupakettien hintojen ja vuokrien kohoaminen nykyiselläänkin jo korkealta tasolta entistä korkeammalle. Hallitsemattomana kustannusten nousu tulee rasittamaan sekä yksityistalouksia että erityisesti julkista taloutta.

Kilpailutilanteen ja tarjonnan niukkuuden aiheuttama palveluasumisen kustannusten nousu tulisi pyrkiä välttämään palvelutalojen ja ryhmäkotien riittävällä rakentamisella ja olemassa olevan rakennuskannan muuntamisella eri tarvitsijaryhmien käyttöön. Tämän johdosta tulisikin nykyinen palveluasuntotuotantoon käytettävissä oleva tonttivaranto karottaa ja selvittää mahdollisuudet lisärakentamiseen tai toiminnan laajentamiseen jo palvelutalokäytössä olevilla tonteilla. Tällöin voitaisiin hyödyntää jo olemassa olevaa palvelurakennetta. Koska kysyntä kuitenkin tulevaisuudessa ehkä vaihtelee, tulisi palvelutalojen suunnittelussa ottaa huomioon tilojen muunneltavuus ja soveltuminen myös muiden ryhmien käyttöön vanhusten määrän mahdollisesti laskiessa.

Erityisryhmien asuminen – ARA -asuntojen rooli

MA - ohjelmassa on asetettu tavoitteeksi sekä kaikkein vaikeimmin asutettavien pysyvän asumisen järjestäminen että pyrkimys lisätä asumista huoneenvuokralain mukaisissa asunnoissa. Tällä hetkellä erityisryhmille varattuja asuntoja on sekä kaupungin alueellisissa kiinteistöyhtiöissä että hajallaan Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n omistamissa asunnoissa. MA - ohjelmassa esitetään, että Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n tulisi keskeyttää asuntojen hankkiminen. Tämä tarkoittaa sitä, että vaikeimmin asutettavien ryhmä siirtyisi ARA - asuntokantaan.



11.9.2007

Erityisasumisen keskittyminen aiempaa suppeampaan asuntokantaan tuottaa väistämättä ongelmia asuntojen välittämisessä, asumisessa ja talojen hallinnossa. Erityisasumisen keskittymistä uustuotantoon ja sitä kautta uustuotantoalueille tulisi välttää. Tämän vuoksi kaupungin koko asuntokannan käyttöä tulee tehostaa kaupungin omista tavoitteista ja tarpeista lähtien. Kaupungin asuntokannan käytön koordinointi on tarpeen keskittää asuntolautakunnalle, jolla on siihen parhaat edellytykset. Jokaisesta uudesta kaupungin vuokra-asuntohankkeesta tulee hyväksyttävä lautakunnalla asuntojen käyttösuunnitelma, jossa osoitetaan asuntojen käyttötarkoitus, käyttäjäryhmät ja vuokrasuhteiden erityisominaisuudet.

Olemassa olevan vuokra-asuntokannan osalta tulee tehdä vastaavat selvitykset vuoden 2010 loppuun mennessä sekä tältä pohjalta suunnitelma siitä, miten kaupunki tulee asuntomarkkinoiden muuttuessa vastaamaan sekä vuokratalojen laadulliseen että määrälliseen kysyntään omaa asuntokantaansa käyttämällä.

Yhteenveto

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaluonnoksessa kokonaistuotannolle ja asuntojen hallintamuodoille esitetyt tavoitteet ovat korkeat. Niiden saavuttamiseksi asuntotonttien kaavoitusta tulee olennaisesti lisätä sekä jo kaavoitusvaiheessa määritellä asuntotuotannon hallintamuotorakenne siten, että kaava takaa edellytykset MA - ohjelman tavoitteiden toteutumiseksi.

Ohjelmakauden alussa tulisi tehdä selvitys erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen sijainnista. Erityisasumisen keskittymistä uustuotantoon ja sitä kautta uustuotantoalueille tulisi välttää. Sosiaalisin perustein tuotettavan asuntokannan uustuotannon vähennyttyä voimakkaasti Helsingin alueella, tulisi asuntoja erityisasumiseen osoittaa koko kaupungin jo omistamasta asuntokannasta – myös vapaarahoitteisesta. Isojen peruskorjausten yhteydessä olisi aina selvitettävä voidaanko tilojen uudelleenjärjestelyillä muodostaa sellaista asuintilaa, joka soveltuisi näiden ryhmien käyttöön. Olemassa olevan vuokra-asuntokannan osalta tulee tehdä vastaavat selvitykset vuoden 2010 loppuun mennessä sekä tältä pohjalta suunnitelma siitä, miten kaupunki tulee asuntomarkkinoiden muuttuessa vastaamaan sekä vuokratalojen laadulliseen että määrälliseen kysyntään omaa asuntokantaansa käyttämällä.

Ohjelmaluonnoksessa jatketaan ns. sekoittamisen periaatetta, jossa tavoitteena on synnyttää sosiaalisesti tasapainoisia asuinalueita sekä



11.9.2007

vahvistaa olemassa olevia alueita. Tämä linjaus vaikuttaa edelleen perustellulta.

Kaupungin vuokra-asuntojen tulee jatkossakin olla houkuttelevia työsäkävälle asukkaille. Asuinalueilla, joissa on alhainen ja rakenteellisesti yksipuolinen kysyntä, tulee panostaa asuntojen laatuun ja asuinympäristön viihtyvyyteen. Alueiden positiivista omaleimaisuutta tulee korostaa muun muassa julkisia investointeja ohjaillemalla. Helsingin on syytä säilyttää toimiva, kilpailukykyinen ja asukasvalintaperusteiltaan joustava asuntokanta.

Esittelijän näkemyksen mukaan on perusteltua, että harava-asunnoista tehdään erillinen päätös, jossa huomioidaan ara-asuntojen tilanne rajoituksista vapautumisen jälkeen, vuokralaisten asema sekä peruskorjausten rahoitus. Erytisen tärkeänä esittelijä pitää sitä, että tämän tuotanto-osuuden tulee vastata tulevana vuosina kasvavaan kohtuuvuokraisten vuokra-asuntojen kysyntään.

Nykyinen palveluasuntotuotantoon käytettävissä oleva tonttivaranto tulee kartoittaa ja selvittää myös mahdollisuudet lisärakentamiseen tai toiminnan laajentamiseen jo palvelutalokäytössä olevilla tonteilla. Palvelutalojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tilojen muunneltavuus ja soveltuminen myös muiden ryhmien käyttöön vanhusten määrän mahdollisesti laskiessa.

Kaupungin asuntokannan käytön koordinointi on tarpeen keskittää asuntolautakunnalle, jolla on siihen parhaat edellytykset. Jokaisesta uudesta kaupungin vuokra-asuntohankkeesta tulee hyväksyttävä lautakunnalla asuntojen käyttösuunnitelma, jossa osoitetaan asuntojen käyttötarkoitus, käyttäjäryhmät ja vuokrasuhteiden erityisominaisuudet.

Lautakunta korostaa, että yleiskuvan saamiseksi nykyisistä asumispalveluista, asuntolautakunta edellyttää, että valtuutetuille jaetaan valtuustokäsittelymateriaalin yhteydessä nykyisten erityisasumiskäytössä olevien asuntojen ja eriasteisten palveluasumistalojen (myös vapaarahoitteisten) määrät, rahoitus- ja hallintamuodot sekä palvelu- ja erityisasumiseen varatut tontit kartalla.

Ohjelmatekstissä on otettu hyvin kantaa mm. asuinalueiden asukasrakenteen muuttamiseen sekä energia- ja kestävä kehityksen tukemiseen täydennysrakentamisella. Asuntojen määrän lisäämiseen tulisi tähdätä myös muilla kaavajärjestelyillä, kuten:



11.9.2007

- rakentamalla korkeampia asuinrakennuksia kaupunkikuvallisesti siihen sopivilla alueilla
- lisäämällä toiminnallisuutta tukevaa parveke-, terassi- ja puutarharakentamista kortteleiden sisä- ja kattoalueilla
- muuttamalla ulko- ja piharakennuksia asuinkäyttöön
- suosimalla myös työpaikka-alueilla olevien, asumiskäyttöön soveltuvien tilojen muuttamista yksittäisiksi asuinnoiksi (toimistotalot, sairaala-alueet, teollisuusalueet, nuoriso- ja sinkkuasuminen)
- pientalotonteilla oltava joustovaraa perheiden sukupolvirakentamisen tueksi

Lisäksi lautakunta haluaa kiinnittää huomiota seuraaviin seikkoihin:

1. MA-ohjelman asema asuntopoliittisena instrumenttina tulisi selkeyttää. Miten se liittyy seudulliseen välineistöön, seudulliseen MAL-prosessiin, Greater Helsinki Vision, Helsingin kehityskuvaprosessiin ja yleiskaavoitukseen? Asuntoasioiden hallinta Helsingissä on epäselvä ja valtuustoa lukuun ottamatta asuntopoliittikan vastuutaho on määrittelemättä. Erityisesti asuntolautakunnan asema ja osuus asuntopoliittikan valmistelijana ja kehityssuuntia linjaavana luottamuselimenä on epäselvä.
2. Lausunnolla olevassa ohjelmaluonnoksessa pohjautuvat omistus- ja vuokra-asuntojen tuotantotavoitteet vanhaan suhdannetilanteeseen. Tämänhetkinen kysyntä painottaa vuokra-asuntotuotantoa ja osoittaa vuokra-asuntojen tuotannon vähentämisen lyhytnäköiseksi ja virheelliseksi.
3. Lausunnolla olevan ohjelman asuntotuotannon kokonaistavoitteet ovat ristiriidassa ohjelmassa esitettyjen alueellisten tavoitteiden kanssa tuotannon hallintasuhdejakauman osalta. Suhdetta tulee tarkistaa siten, että vuokra-asuntojen tarve tulee tyydytettyä. Esimerkiksi Hernesaaren ja Kruunuvuorenrannan tuotantoon tulee sisällyttää myös vuokra-asuntoja.
4. Maankäytön ja asumisen toteuttamissuunnitelma tarvitsee erillisen konkreettisen toteutus- ja seurantaohjelman. Erityisesti ohjelman alkukauden tuotantomäärät vaikuttavat epärealistisilta.
5. Ohjelmassa ei ole riittävästi kiinnitetty huomiota asuntojen ja asumisen kalleuteen Helsingissä. Kohtuuhintaisten asuntojen saannin turvaaminen matalan tuottavuuden aloilla työskenteleville tulisi nostaa ohjelman erityiskysymykseksi. Jos tarjonnan hoitaminen ei Helsingissä onnistu, niin sitten muualla Helsingin



11.9.2007

seudulla. Helsingin pitäisi olla tässä aloitteellinen, sillä kyse on toimivien työmarkkinoiden turvaamisesta.

6. Ohjelmaa tulisi sisällyttää asuntorakentamisen tavoitteet Helsingin omistamilla hallinnollisten rajojen ulkopuolisilla alueilla.
7. Hitas-järjestelmän toimivuus edellyttää Hitas asuntojen esitettyä suurempia ja paremmin kysyntää vastaavia tuotantolukuja.
8. Helsingin kaupungin työsuhdeasuntopolitiikka tulee uudelleen arvioida vastaamaan tämänhetkistä tilannetta.
9. Ohjelmassa tulisi arvioida hyvän kerrostalorakentamisen ja tiiviin pientalorakentamisen keskinäistä suhdetta asuntojen määrän, hinnan ja laadun suhteen. Markkinaselvitys tiiviin pientalorakentamisen todellisesta kysynnästä Helsingissä on tarpeen.
10. Ohjelmasta puuttuvat maapoliittiset tarkastelut. Kuitenkin lainvoimaisten asemakaavojen kaavavarannosta yksityisessä omistuksessa on AK alueiden osalta 33 % ja AP alueiden osalta 85 %. Maapolitiikka kaikkine keinovalikoimineen tulisi ottaa myös Helsingissä monipuolisesti käyttöön.
11. Ohjelmassa ei ole käsitelty rakentamisen kapeikkoja; työvoimapulaa ja toisaalta rakennusliikkeiden haluttomuutta lisätä tuotantoa.
12. Kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon liittyen tulisi ohjelmassa käsitellä myös omatoimista - omajohtoista rakentamista. Tukholman esimerkin mukaisesti tätä tulisi kehittää seudullisena toimintana.
13. Ohjelmassa tulisi kiinnittää huomiota siihen, että Helsingissä asuu yli 200 000 henkeä melualueiksi määritellyillä alueilla ja että 34 % yleiskaavan uudistuotannosta sijoittuu melualueilla. Ei voida ajatella, että Helsinki tällaisella tuotannolla kilpailisi ja pärjäisi hyvien asuntojen ja asuntoalueiden tarjonnassa.



11.9.2007

Lautakunnan päätös syntyi seuraavien äänestysten jälkeen:

Puheenjohtaja Saarnio ehdotti varajäsen Haaranen kannattamana, että esityslistan sivulla 13 oleva, jäsen Kinnusen esityslistan sivun 5 neljänteen kappaleeseen asiakohtaan "Kohtuuhintaisia asuntoja" tekemä liisäysehdotus, joka alkaa sanoilla: "On syytä tutkia mahdollisuutta kustannustason..." hyväksytään.

Ehdotus hyväksyttiin äänin 4 – 3. Vähemmistöön kuuluivat jäsen Karhuvaara, Ignatius ja Laitila. Tyhjää äänestivät jäsenet Miettinen ja Vienola.

Jäsen Vienola ehdotti puheenjohtaja Saarnion kannattamana, että esityslistan sivun 7 ensimmäisen kappaleen loppuun lisätään seuraavaa: "Asukasrakenteen yksipuolisuuden välttämiseksi kiinteistöyhtiöille tulisi antaa ohjeet koskien asukasvalintaa ja asuntojen keskinäistä vaihtoa. Näin voitaisiin estää yksipuolinen asukasrakenteen syntyminen myös taloyhtiötasolla ja porraskäytävätasolla.

Yksipuolisen asukasrakenteen välttäminen on olennainen osa segregation torjuntaa. Yksittäisten etnisten ryhmien keskittymisen syntymisen estäminen mahdollistaa sosioekonomisesti kestävä asukasrakenteen ylläpitämisen.

Asukasrakenteen monipuolisuuden ylläpitämistä ei voida pitää syrjintänä mitään yksittäistä etnistä ryhmää kohtaan, koska sen tavoitteena on mahdollisimman tasainen eri etnisten ryhmien jakautuminen tasavomääräykset toteuttaen."

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti, äänin 9 – 0.

Jäsen Nenonen ehdotti puheenjohtaja Saarnion kannattamana, että esittelijän esityslistan sivun 8 toisen kappaleen jälkeen tekemä lisäys: "Harava-asuntojärjestelmää ei tule ottaa käyttöön ennen kuin on tutkittu ja selvitetty mitä vaikutuksia on ARA-rajoituksista vapautumisella asuntokantaan ja sen rakenteisiin. Aran-rahoituksesta vapautuneet vuokra-asunnot tulee jatkossakin säilyttää kaupungin omistuksessa ja vuokra-käytössä." poistetaan.

Ehdotus hylättiin äänin 5 – 4. Vähemmistöön jäivät Haaranen, Nenonen, Ylänkö ja Saarnio.

Jäsen Nenonen ehdotti puheenjohtaja Saarnion kannattamana, että lausuntoon lisätään seuraavaa:



11.9.2007

1. ” MA-ohjelman asema asuntopoliittisena instrumenttina tulisi selkeyttää. Miten se liittyy seudulliseen välineistöön, seudulliseen MAL-prosessiin, Greater Helsinki Vision, Helsingin kehityskuva-prosessiin ja yleiskaavoitukseen? Asuntoasioiden hallinta Helsingissä on epäselvä ja valtuustoa lukuun ottamatta asuntopolitiikan vastuutaho on määrittelemättä. Erityisesti asuntolautakunnan asema ja osuus asuntopolitiikan valmistelijana ja kehityssuuntia linjaavana luottamuselimenä on epäselvä.
2. Lausunnolla olevassa ohjelmaluonnoksessa pohjautuvat omistus- ja vuokra-asuntojen tuotantotavoitteet vanhaan suhdannetilanteeseen. Tämänhetkinen kysyntä painottaa vuokra-asuntotuotantoa ja osoittaa vuokra-asuntojen tuotannon vähentämisen lyhytnäköiseksi ja virheelliseksi.
3. Lausunnolla olevan ohjelman asuntotuotannon kokonaistavoitteet ovat ristiriidassa ohjelmassa esitettyjen alueellisten tavoitteiden kanssa tuotannon hallintasuhdejakauman osalta. Suhdetta tulee tarkistaa siten, että vuokra-asuntojen tarve tulee tyydytettyä. Esimerkiksi Hernesaaren ja Kruunuvuorenrannan tuotantoon tulee sisällyttää myös vuokra-asuntoja.
4. Maankäytön ja asumisen toteuttamissuunnitelma tarvitsee erillisen konkreettisen toteutus- ja seurantaohjelman. Erityisesti ohjelman alkukauden tuotantomäärät vaikuttavat epärealistisilta.
5. Ohjelmassa ei ole riittävästi kiinnitetty huomiota asuntojen ja asumisen kalleuteen Helsingissä. Kohtuuhintaisten asuntojen saannin turvaaminen matalan tuottavuuden aloilla työskenteleville tulisi nostaa ohjelman erityiskysymykseksi. Jos tarjonnan hoitaminen ei Helsingissä onnistu, niin sitten muualla Helsingin seudulla. Helsingin pitäisi olla tässä aloitteellinen, sillä kyse on toimivien työmarkkinoiden turvaamisesta.
6. Ohjelmaa tulisi sisällyttää asuntorakentamisen tavoitteet Helsingin omistamilla hallinnollisten rajojen ulkopuolisilla alueilla.
7. Hitas-järjestelmän toimivuus edellyttää Hitas asuntojen esitettyä suurempia ja paremmin kysyntää vastaavia tuotantolu-kuja.



11.9.2007

8. Helsingin kaupungin työsuhdeasuntopolitiikka tulee uudelleen arvioida vastaamaan tämänhetkistä tilannetta.
9. Ohjelmassa tulisi arvioida hyvän kerrostalorakentamisen ja tiiviin pientalorakentamisen keskinäistä suhdetta asuntojen määrän, hinnan ja laadun suhteen. Markkinaselvitys tiiviin pientalorakentamisen todellisesta kysynnästä Helsingissä on tarpeen.
10. Ohjelmasta puuttuvat maapoliittiset tarkastelut. Kuitenkin lainvoimaisten asemakaavojen kaavavarannosta yksityisessä omistuksessa on AK alueiden osalta 33 % ja AP alueiden osalta 85 %. Maapolitiikka kaikkine keinovalikoimineen tulisi ottaa myös Helsingissä monipuolisesti käyttöön.
11. Ohjelmassa ei ole käsitelty rakentamisen kapeikkoja; työvoimapulaa ja toisaalta rakennusliikkeiden haluttomuutta lisätä tuotantoa.
12. Kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon liittyen tulisi ohjelmassa käsitellä myös omatoimista - omajohtoista rakentamista. Tukholman esimerkin mukaisesti tätä tulisi kehittää seudullisena toimintana.
13. Ohjelmassa tulisi kiinnittää huomiota siihen, että Helsingissä asuu yli 200 000 henkeä melualueiksi määritellyillä alueilla ja että 34 % yleiskaavan uudistuotannosta sijoittuu melualueilla. Ei voida ajatella, että Helsinki tällaisella tuotannolla kilpailisi ja pärjäisi hyvien asuntojen ja asuntoalueiden tarjonnassa."

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti äänin 8 – 0 jäsen Nenosen ehdotuksen kohdat 1 – 2, 4 – 9 ja 11 – 13. Poissa oli Ylänkö. Kohdista 3 ja 10 äänestettiin ja molemmat kohdat hyväksyttiin äänin 4 – 4 puheenjohtajan äänen ratkaistessa. Poissa oli Ylänkö.

Lisäksi lautakunta päätti yksimielisesti äänin 8 – 0 (poissa oli Ylänkö) hyväksyä seuraavan varapuheenjohtaja Karhuvaaran lisäysehdotuksen:

"Yleiskuvan saamiseksi nykyisistä asumispalveluista, asuntolautakunta edellyttää, että valtuutetuille jaetaan valtuustokäsittelymateriaalin yhteydessä nykyisten erityisasumiskäytössä olevien asuntojen ja eriasusteisten palveluasumistalojen (myös vapaarahoitteisten) määrät, rahoit-



11.9.2007

tus- ja hallintamuodot sekä palvelu- ja erityisasumiseen varatut tontit kartalla.

Ohjelmatekstissä on otettu hyvin kantaa mm. asuinalueiden asukasrakenteen muuttamiseen sekä energia- ja kestävän kehityksen tukemiseen täydennysrakentamisella. Asuntojen määrän lisäämiseen tulisi tähdätä myös muilla kaavajärjestelyillä, kuten:

- rakentamalla korkeampia asuinrakennuksia kaupunkikuvallisesti siihen sopivilla alueilla
- lisäämällä toiminnallisuutta tukevaa parveke-, terassi- ja puutarharakentamista kortteleiden sisä- ja kattoalueilla
- muuttamalla ulko- ja piharakennuksia asuinkäyttöön
- suosimalla myös työpaikka-alueilla olevien, asumiskäyttöön soveltuvien tilojen muuttamista yksittäisiksi asuinnoiksi (toimistotalot, sairaala-alueet, teollisuusalueet, nuoriso- ja sinkkuasuminen)
- pientalotonteilla oltava joustovaraa perheiden sukupolvirakentamisen tueksi

Merkittiin, että jäsen Vienola teki varapuheenjohtaja Karhuvaaran ehdotusta koskevan vastaehdotuksen, jonka mukaan Karhuvaaran ehdotuksesta poistetaan ensimmäinen ranskalaisella viivalla merkitty kohta, joka kuuluu seuraavasti "rakentamalla korkeampia asuinrakennuksia kaupunkikuvallisesti siihen sopivilla alueilla"

Ehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Lisätiedot:

Luukkonen Mikko, osastopäällikkö, puhelin 310 34180

Liski Merja, tutkija, puhelin 310 34184

Randell Mari, suunnittelija, puhelin 310 34177

ASUNTOLAUTAKUNTA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pekka Saarnio
puheenjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Marjaana Santala
pöytäkirjanpitäjä



5.9.2007

Kaj/Keto/KMN

Kaupunginhallitukselle

Khs dnro	<i>2007-1096/621</i>
Stn dnr	-----
Saap./Anl.	<i>18-09-2007</i>

LAUSUNTO HELSINGIN VUODEN 2008-2017 MAANKÄYTÖN JA
ASUMISEN TOTEUTUSOHJELMALUONNOKSESTA (MA-
OHJELMA)

2007-1096/621

Asuntotuotantotoimikunta päätti kokouksessaan 5.9.2007 antaa kaupunginhallitukselle vuoden 2008-2017 maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaluonnoksesta (MA-ohjelma) seuraavan lausunnon:

LAUSUNTO

Periaate, että maankäytön ja asuntotuotannon suunnittelua ja toteutusta ohjataan yhdessä, on erittäin hyvä. Tämä mahdollistaa tavoitteiden saavuttamisen entistä asunto-ohjelmaa huomattavasti paremmin. MA-ohjelmassa tulisi kuitenkin tarkemmin esittää toimenpiteitä, joilla tarvittava lisäkerrosala ohjelmakaudelle on saatavissa.

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon kuten ARA-vuokra- ja Hitas-tuotannon toteutusmahdollisuudet tulee turvata. Kaavoitus ei saa muodostua esteeksi toteuttaa tätä tuotantoa. Uusien alueiden rakentaminen tulee kalliiksi pohjarakennuskustannuksista ja pysäköintiratkaisuista johtuen. Myös kaavoituksen ja rakennusvalvonnan määräykset kehittyvät jatkuvasti vaativimmaksi ja aiheuttavat lisää kustannuksia.

Kaupungin ei tule tarpeettomasti omilla ohjeillaan ja määräyksillään vaikuttaa asuntojen hintoja korottavasti.

Asuntotuotannon määrä on tarkoitus nostaa huomattavasti nykyisestä.

MA-ohjelmaluonnoksen kunnianhimoisena tavoitteena on nostaa Helsingin asuntotuotannon määrä 5000 asuntoon vuodessa. Nykyisessä asunto-ohjelmassa 2004-2008 tavoite on 3500 asuntoa, mutta siihen ei ole viime vuosina ylletty. Vuosina 2003 - 2005 on aloitettu keskimäärin 2940 asunnon rakentaminen vuodessa.



5.9.2007

Vuonna 2006 aloitettiin noin 2700 asunnon rakentaminen ja ainoastaan noin 2300 asuntoa valmistui.

Edellytykset asuntotuotannon kasvulle lähivuosina ovat huomattavasti paremmat kuin edellisten asunto-ohjelmien aikana. Useiden suurten projektialueiden suunnitelmat ovat tulossa toteutukseen. Tonttitarjonnan pitäisi lisääntyä merkittävästi ja tonttipulan lieventyä huomattavasti. Tämä edellyttää huomattavia investointeja kaupungilta muun muassa maaperän kunnostukseen, kunnallistekniikkaan ja muun infran rakentamiseen. Suunnitteilla olevat projektialueet eivät kuitenkaan yksin riitä kattamaan korkean asuntotuotannon määrää tulevalla MA-ohjelmakaudella 2008 - 2017.

Yleiskaava 2002 mahdollistaa noin 3500 asunnon vuosittaisen rakentamisen vuoteen 2020 saakka. Mikäli Helsingin asuntotuotanto halutaan nostaa täysin uudelle tasolle, tulisi myös yleiskaavaa tarkistaa. Nykyisen yleiskaavan alueet valmistuisivat MA-ohjelman mukaan nopeammassa tahdissa, joten uusia, yleiskaavan ulkopuolella olevia alueita tarvitaan jo 2010-luvulla. Tarvittava lisäkerrosala on huomattava.

Luonnoksessa esitetään kaupungin ja valtion omistamalla maalla tavoitteeksi keskimäärin 4000 asunnon rakentamista vuosittain. Noin 1000 asuntoa tulisi rakentaa yksityisen omistamalla tonteilla joka vuosi.

Realistisempaa olisi nostaa asuntotuotannon vuositavoite 5000 asuntoon esimerkiksi ohjelmakauden puoliväliin eli vuoteen 2012 mennessä ja pyrkiä osoittamaan siihen saakka konkreettiset rakentamiskohteet kullekin vuodelle.

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoitetta nostetaan nykyisestä 1130 asunnosta 1500 asuntoon vuodessa. Kaupungin asuntotuotannolle ei viime vuosina ole pystytty osoittamaan rakentamiskelpoisia tontteja tavoitetta vastaavasti. Asuntotuotantotoimiston käynnistynyt tuotanto on vuosina 2003-2005 ollut keskimäärin 589 asuntoa vuodessa ja vuonna 2006 jopa niinkin vähän kuin 390 asuntoa. Vähäinen tuotanto johtuu pääasiassa siitä, että kaupungin omaan asuntotuotantoon ei ole pystytty osoittamaan tarpeellista määrää tontteja.

Vuosien 2009-2010 tuotantoon tuskin pystytään enää vaikuttamaan kaavoituksen keinoin.



5.9.2007

Myöskään kaupungin omassa asuntotuotannossa ei tuotantomäärää pystytä nostamaan 1500 asuntoon vuodessa kuin vähitellen.

Asuntoja erilaisiin tarpeisiin

Vaparahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamisesta ja rahoituksesta kaupungin tuotantona ei ole tällä hetkellä päätöksiä. Vuokra-asuntomarkkinoilla näillä asunnoilla on varmasti kysyntää, mikäli pystytään kehittämään rahoitusmalli ja osoittamaan kohtuuhintaisia tontteja, jolloin vuokrataso ei nouse tavoittamattomiin ja vuokraus-toiminnalla on taloudelliset edellytykset.

Helsingin elinkeinostrategian 2007 mukaan asuntojen saatavuus ja asumiskustannukset eivät saa olla esteinä elinkeinotoiminnan kehitykselle. Asuntoja tarvitaan erilaisille kohderyhmille ja erilaisiin tarpeisiin. Yritysten kilpailukyky heikkenee, jos asumisen hinta nousee palkkatasoon nähden liian korkeaksi. Palvelualalla on jo vaikeuksia saada työvoimaa. Kohtuuhintaisia asuntoja tarvitsevat muun muassa työuraansa aloittavat nuoret ja tänne työhön muuttavat. Elinkeinostrategiaa tukisi sekä ARA-rahoitteinen vuokratuotanto että tarpeeksi suuri Hitas-tuotanto.

Toisaalta tarvitaan hyvillä paikoilla sijaitsevia, tilavia ja persoonallisia asuntoja maksukykyisten "huippuosajien" tarpeisiin. Asuntotarjontaa varioitaessa tulee muistaa, että asumisen haluttavuus muodostuu koko asuinympäristön laadusta. Haluttaessa tuottaa lapsiperheitä houkuttelevaa asuntotuotantoa on huolehdittava asuntojen lähiympäristössä olevien virkistysmahdollisuuksien riittävydestä ja turvallisuudesta. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulisi kuitenkin mahdollistaa pihojen ja lähipuistojen kohderyhmien variointi, kuitenkin niin, että lasten lähivirkistystarpeet tulevat aina alueellisesti huomioon otetuiksi – niin väylien ja asemien kansirakentamisessa kuin kelluvassa asumisessakin.

Uusien opiskelija-asuntojen rakentamisen tulee perustua selvityksiin niiden tarpeesta, mutta on myös huolehdittava vanhojen opiskelija-asuntojen korjaamisesta nykyvaatimuksia vastaaviksi tai niiden muuttamisesta muuhun asumiseen, mikäli ne esimerkiksi sijainniltaan eivät enää sovellu opiskelija-asuntokäyttöön.

Senioriasuntoja tulisi toteuttaa omistus- ja vuokra-asuntojen lisäksi esimerkiksi asumisoikeusasuntoina.



5.9.2007

Monipuolisen asuntotarjonnan mahdollistamiseksi myös esteettömyyden toteuttamisastetta tulisi voida varioida asuntokohtaisesti. Erityisryhmien syrjäytymistä vähentää se, että pyörätuolia tai kävelytukea käyttävä henkilö voi vieraila missä tahansa asunnossa ja käyttää sen saniteettitiloja. Kaupungissa asukkaat voivat hakeutua asumaan tarpeitaan vastaaviin esteettämiin asuntoihin, kunhan niitä on kannassa riittävästi. Ohjelmaluonnosta tulisi tältä osin täsmentääkin siten, että pääosassa asuntotuotantoa edellytettäisiin määräykset täyttävää minimitasoa. Näin ollen osa tuotannosta voisi olla liikumisrajoitteisten asumiseen tarkoitettua, pääosassa tuotannossa näitä vaatimuksia ei ulotettaisi koko asuntoon, vaan esimerkiksi vaadittaisiin vain yhden makuuhuoneen ja saniteettitilojen täyttävän saavutettavuuden edellyttämä väljyys ja ovimitoitus. Kaupungin rakennusvalvontaviranomaisten ei tulisi omilla tulkinnoillaan vaatia nykyisiä rakentamismääräyksiä ylittävää tasoa.

Tuotantorakenne erikseen nimetyillä alueilla

Jätkäsaari ja Hernesaari, Keski-Pasila, Sörnäisten- ja Hermanninranta ja Kruunuvuorenranta on nimetty erikseen alueina, joiden tavoiteltavaa tuotantorakennetta ja alueidentiteettiä MA-ohjelmaluonnoksessa kuvataan. Olisi tarpeen määrittää ja laskea kaikilta uusilta toteutusalueilta tavoitteelliset hallintamuotojakaumat ja ottaa myös asemakaavoituksessa huomioon kohtuuhintaisten tonttien tarve.

Maankäytön ja asumisen ohjelmoinnin yhteensovittamiseksi alueiden tavoitteet tulisi tarkastella kokonaisuutena, jolloin voidaan varmistua, että eri alueille asetetut tavoitteet tuottavat yhteensä halutun lopputuloksen.

Alueellista kokonaistarkastelua edellyttää myös uusien alueiden palvelu-, toimi- ja liiketilarakentamisen toteuttaminen. Eri hallinta- ja rahoitusmuodoissa mahdollisuudet toteuttaa muita kuin asumista palvelevia tiloja vaihtelevat. Nämä reunaehdot tulee ottaa huomioon asemakaavoituksessa sekä kehittää rahoitusmenetelmiä liiketilöiden toteuttamiseksi asuntohankkeen yhteyteen.

Vanhojen asuinalueiden kehittäminen

Vanhojen asuntoalueiden kehittämisen edistämiseksi tulisi nimetä olemassa olevia asuntoalueita ja asettaa tavoitteet niiden täydennysrakentamiselle ja asuinympäristöjen parantamiselle. Kaupunkisuunnitteluvirastossa laadittu selvitys "Esikaupunkien renessanssi, Täy-



5.9.2007

dennysrakentamisen yleissuunnitelman lähtökohta” vaatisi konkreettisia toteutusohjelmia esikaupunkialueiden kehittämisen tueksi. Alueiden kehittäminen tulee tehdä yhteistyössä asukkaiden ja kiinteistönomistajien kanssa.

Vanhaan asutukseen ja asuinalueiden parantamiseen tulisi suunnata uutta lähiöprojektin tyyppistä aktiivista panostusta. Monilla alueilla kuten esimerkiksi Kallio, Sörnäinen, Vallila, Kumpula, Pitäjänmäki, Kontula ja Pihlajisto tulisi pyrkiä aktiivisesti vahvistamaan niiden vetovoimaa muun muassa rakentamalla hissejä, yhdistämällä pieniä asuntoja ja parantamalla julkista tilaa. Uusilla innovaatioilla voisi rakentaa katto- tai ullakkoasuntoja ja monipuolistaa näin asuntojen tarjontaa.

Kaupungin vuokra-asunnot ovat myös uudessa kilpailutilanteessa markkinoilla. Vuokralaiset vaativat laatua ja palvelutasoa. Kaupungin vuokra-asuntoja parannetaan koko ajan vastaamaan kuluttajien tarpeita ja tätä työtä on jatkettava ja sille on varmistettava tarvittavat rahoitus- yms. resurssit sekä hissi- ja korjausavustussuoritteiden riittävyys.

Painotusta pientalomaiseen kaupunkiasumiseen

Helsingissä rakennetaan jo varsin paljon erittäin korkeatasoista tuotantoa tiivistyvään kaupunkirakenteeseen sopivalla tavalla. Korkealaatuisia asuntoja rakennetaan sekä pientalo- että kerrostalotuotannossa. Kaikki eivät halua asua pientaloissa, jos valintaan sisältyy myös pitkät etäisyydet palveluihin ja laajemmat vastuut kiinteistönhoidosta.

Pientalotuotannon lisäys on kuitenkin selkeä muutos asuntotuotannon rakenteeseen. Asumisväljyyden arvioidaan kasvavan elintason noustessa ja isompia asuntoja tarvitaan. Kaupunkimaisen pientaloasumisen tarjonta tulee kasvamaan uusilla alueilla.

Kerrostalotuotannon kehittäminen ja isojen, laadukkaiden asuntojen rakentaminen myös kerrostaloissa lisää vetovoimaa myös tähän tuotantoon. Jatkossakin tarvitaan myös pienten asuntojen uustuotantoa, erityisesti uusilla aluerakentamisalueilla, joiden tarjontakirjo tulee luoda monipuoliseksi.

Nykyisen asunto-ohjelman sekä esitetyn MA-ohjelmaluonnoksen 75 m² keskipinta-alavaatimus (tarkoitetaan vähintään 75 m²) ei vastaa monipuolisen tarjonnan vaatimukseen, vaan ohjaa mahdollisesti ra-



5.9.2007

kennuttajia tekemään kohteisiin ns. keskimääräisiä asuntoja. Keskipinta-alavaatimusta tulisikin tulkita suurkortteli- tai aluekohtaisesti, jolloin alueelle rakennettaisiin selkeästi erilaisia hankkeita. Mahdollisuudet tähän ovat olemassa ainakin silloin, kun alueita osoitetaan enenevässä määrin yhdelle toteuttajalle. Joillakin kerrostaloalueilla keskipinta-alavaatimus voisi olla enemmänkin kuin 75 m². Myös vaatimuksen yhteydessä esitetty termi normaalituotanto kaipaa tarkempaa määrittelyä. Etenkin kun toisaalla luonnoksessa (s.22) todetaan seniori-, opiskelija- ja nuorisoasuntojen olevan normaalia asuntotuotantoa.

Erityisasumisen määrässä ohjelmassa esiintyy ristiriita. Ohjelma-kauden toimenpiteet, kohdassa 6 tarpeeksi arvioidaan 100 asunto-paikkaa vuodessa, kun taas asuntopolitiikan erityisryhmien asumista koskevassa kohdassa sivulla 22 puhutaan 100 asunnosta. Asunnolla voidaan tarkoittaa esimerkiksi 12-14-paikkaista ryhmäkotia.

Ohjelmaluonnoksessa tuotannon tavoitetta on muutettu selvästi omistusasuntopainotteiseksi. On epävarmaa, voidaanko mahdollisen korkean korkotason ja matalapalkka-alojen työvoimapulan vallitessa asuntopoliittiset tarpeet tyydyttää pienenevällä sosiaalisen vuokra-tuotannon osuudella.

Kaupungin oman tuotannon määrälliset tavoitteet kasvavat

Kaupungin omaan asuntotuotantoon osoitettavat tontit luovutetaan varausmenettelyä käyttäen lukuun ottamatta sääntelemättömän omistusasuntotuotannon tontteja.

Kaupungin omalle tuotannolle esitetty tuotantotavoite nousee nykyisestä 1130 asunnosta 1500 asuntoon, josta vähintään 50 % toteutetaan valtion tukemina vuokra-asuntoina, noin 40 % hitas-, osaomistus-, asumisoikeus- tai vapaarahoitteisin vuokra-asuntoina. Sääntelemättömiä omistusasuntoja toteutetaan korkeintaan 10 % vuodessa.

Kaupungin oma asuntotuotanto on viime vuosina jäänyt selvästi alle sille asetetun tavoitetason. Nyt sitä on mahdollista nostaa, kun tontti-tarjonta kasvaa selkeästi. Kasvu toteutunee kuitenkin vasta vähitellen, koska resurssipulaa on nyt nähtävissä myös suunnittelussa ja urakoinnissa.

Resurssipula on konkretisoitunut mm. suunnittelussa, arkkitehti- ja rakennesuunnittelussa, pahimmin kuitenkin LVI-suunnittelussa.



5.9.2007

Suunnittelutoimistojen ruuhkautuminen lisää virheiden riskiä ja tuo aikatauluun viiveitä. Rakentamisen resurssien niukkuus konkretisoi-
tuu urakkakilpailujen tarjoushaluttomuutena ja rakennuskustannus-
ten nousuna.

Kaupungin oman tuotannon laaja hallintamuotojakauma mahdollis-
tanee edelleen yhtenäisten tuotantoalueiden toteuttamisen, kun ha-
lutun aluerakenteen saavuttamiseksi voidaan ylittää omistusasunto-
tuotannon tavoitteet.

Yhtenäisten alueiden toteuttamisesta kaupungin omana tuotantona
on saatu hyviä kokemuksia. Alueita voidaan pitää onnistuneina esi-
merkkeinä hyvästä kaupunkikuvasta ja asuntoarkkitehtuurista sekä
aikataulujen hallinnasta ja taloudellisesta lopputuloksesta.

Toimikunta pitää tärkeänä, että aluekokonaisuuksien toteuttaminen
kaupungin omassa tuotannossa on edelleenkin mahdollista ja toivot-
tavaa.

Aluemääritys tulisi tässä suhteessa tarkentaa samoin kuin se, laske-
taanko tavoite/toteutumaprosentit asuntojen määrästä, asuntoalasta
vai asuntokerrosalasta.

Uudet toteutustavat tulossa

Tuotantotavoitteiden saavuttaminen edellyttää ohjelmaluonnoksen
mukaan nykyisen toteutusmenettelyn merkittävää tehostumista ja
uusien toteutusmenettelyjen käyttämistä. Tällaisina ohjelmassa mai-
nitaan mm. erilaiset uudet kaupungin ja yksityisten väliset kump-
panuushankkeet, kilpailuttamismenettelyjen käytön monipuolistami-
nen ja laajentaminen sekä harkittu toteutusyhtiöiden käyttäminen jo-
ko sellaisenaan tai yhdistettynä maankäyttö- ja rakennuslain mukai-
siin kehittämisalueisiin.

Kumppanuussopimuksin kilpailuttaen on tarkoitus luovuttaa uusilta
alueilta useita noin 100 000 kem² aluekokonaisuuksia "sopimusra-
kennuttajille". Tämä herättää kysymyksen, tuoko menettely aidosti
uusia rakentamisresursseja vai vähentääkö se resursseja sopimus-
alueiden ulkopuolisilta toteuttajilta. Mikäli nyt toteutukseen tulevilta
alueilta luovutetaan kumppanuussopimuksin yksityisille rakentajille
useita alueita, on vaarana, että esimerkiksi kaupungin omaan tuo-
tantoon ei edelleenkään pystytä osoittamaan tarpeellista määrää
tontteja tai että kilpailutettuun tuotantoon muilla alueilla ei saada ra-
kentajia. Kumppanuussopimuksia solmittaessa tulisikin varmistaa



5.9.2007

sopimusosapuolien halukkuus osallistua kaupungin hankkeiden urakointiin.

Kaupungin voimavarojen vahvistamista varmaankin tarvitaan, myös kiinteistövirastossa ja talous- ja suunnittelukeskuksessa. Lisäksi on kiinnitettävä huomiota siihen, että organisaatioissa pystytään turvaamaan kaupungin kokonaisuus, niin että alueet eivät joudu kilpailutilanteeseen kaupungin vähistä resursseista.

Kaupungin on syytä ohjata aktiivisesti uusien alueiden suunnittelua ja toteutusta omien tavoitteidensa mukaisesti.

Lisäksi ohjelmaluonnoksesta tulisi tarkistaa joitakin termejä vastamaan nykyisiä käytäntöjä niin, ettei enää puhuttaisi esimerkiksi rullatuolimitoituksesta (s. 24).

Lisätiedot:

Marjamaa Sisko, toimitusjohtaja, puhelin 310 32300
Karvinen Seija, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin 310 32308
Kytösaho Ifa, rakennuttaja-arkkitehti, puhelin 310 32293

HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNTOTUOTANTOTOIMIKUNTA
puolesta:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pekka Korpinen
puheenjohtaja

XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

Harry Ahlgren
sihteeri, pöytäkirjan pitäjä



Kgj/KMN

Kaupunginhallitus

Khs dnro	2007-1096/621
Stn dn	
Saap./Anl.	24-09-2007

LAUSUNTO MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN TOTEUTUSOHJELMAN
LUONNOKSESTA 2008 - 2017 "LAADUKKAAN ASUMISEN HELSINKI"

Kslk 2007-843, Khs 2007-1096/621 9.5.2007

Lausuntopyyntö

Hallintokeskus on pyytänyt kaupunkisuunnittelulautakunnan lausuntoa kaupunginhallitukselle 31.8.2007 mennessä otsikossa mainitusta MA-ohjelman luonnoksesta.

Ohjelman sisällön tiivistelmä

Aikaisemmista asunto-ohjelmista poiketen nyt valmisteilla olevan maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelman aikatahtäystä on pidentetty viidestä vuodesta kymmeneen vuoteen. Ohjelma koostuu visioista, tavoitteista ja ohjelmakauden toimenpiteistä. Pääpaino on toimenpiteissä.

Merkittävää ohjelmassa on tavoite asuntotuotannon huomattavasta nostamisesta, määrätavoite on 5 000 asunnon vuosituotanto sekä 4 000 vuosittain aloitettavan asunnon rakentaminen kaupungin valtion omistamalle maalle. Tuotanto on suhteutettu seudulliseen yhteisvastuullisen asuntopolitiikan raamin niin, että keskimäärin 1 000 asuntoa (20 %) toteutetaan valtion tukemana vuokratuotantona. Tuotantomuodot on jaettu kolmeen ryhmään ja välimuotoa, johon kuuluvat Hitas- ja asumisoikeusasunnot sekä vapaarahoitteiset vuokra-asunnot esitetään 2 000 asuntoa vuodessa (40 %). Saman verran ohjelma sisältää vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.

Kaupungin omalle tuotannolle esitetään varattavaksi tontteja 1 500 vuosittain rakennettavien asuntojen verran, mistä vähintään 50 % valtion tukemina vuokra-asuntoina sekä välimuotoja plus nk. Harava-vuokra-asuntoja ja omistus asuntoja 40 % sekä sääntelemättömiä omistusasuntoja enintään 10 %.

Opiskelija- ja nuorisoasuntojen vuosittainen määrä on 100–150 asuntoa ja senioriasuntoja samoin 100–150. Osana seudullista yhteisvas-



tuullista asuntopolitiikkaa tavoitteena on määritellä vastuut sosiaalihuollossa tarkoitettujen erityisryhmien asumiselle, joiden tarpeeksi arvioidaan 100 asuntopaikkaa vuodessa.

Tuotantorakenteen periaatteet on määritelty erikseen nimetyille alueille, joita ovat Jätkäsaari ja Hernesaari, Keski-Pasila, Sörnäisten- ja Hermanninranta sekä Kruunuvuorenranta.

Kaupungin tontinluovutuksesta ja aluekokonaisuuksien luovutuksesta on esitetty lisäksi lukuisia tavoitteita ja periaatteita, joista kannattaa mainita:

Tontinluovutuksella pyritään asuinalueiden positiivisen kehityksen vahvistamiseen ja väestörakenteen tasapainottamiseen. Täydennysrakentamiskohteiden suhteesta ympäröiviin alueisiin otetaan kantaa. Vuokra-asuntokeskittymien muodostumista halutaan estää. Esitetään mahdollisuus poiketa yleisistä periaatteista suuremman omistusasuntojen osuuden hyväksi. Tontinvarausmenettelyyn muuttuvissa oloissa otetaan kantaa. Esitetään tontinluovutuskilpailuja koskeva periaate sääntelemättömiä omistusasuntoja varten. Esitetään periaate miten käyvän maanvuokran periaatteesta voidaan poiketa sekä periaate kaupungin omaan tuotantoon osoitettavien tonttien luovuttamisesta. Kaavoituksen ja tontinluovutuksen tehostamiseksi luvataan kehittää toimiva järjestelmä. Tuotantomäärän nostamiseen liittyy periaate suurehkojen, noin 100 000 kerrosneliön aluekokonaisuuksien luovuttamisen selvittämisestä.

Lisäksi ohjelmassa otetaan kantaa perinteisten toteutustapojen rinnalla kehitettäviin uusiin menettelyihin yksityisen ja kolmannen sektorin kanssa. Myös kumppanuus- ja kilpailuttamismenettelyjä halutaan monipuolistaa, samoin myös asuntohankinnan uusien hankintojen tarpeellisuutta. Hitas-järjestelmän kehittämistä halutaan selvittää. Kerrostalotuotannossa esitetään 75 huoneistoneliön keskipinta-alaa koskeva tavoite. Lisäksi tuotannossa halutaan suosia täydennysrakentamista joukkoliikenneyhteyksien tuntumassa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Asuntotuotannon määrä

MA-ohjelman luonnos esittää asuntotuotannon määrän huomattavaa lisäystä nykyiseen. Lisäksi asuntojen kokoa halutaan kasvattaa ja rakentaa pientaloja aikaisempaa enemmän. Yhdessä nämä tarkoittavat vä-



hintään kaksinkertaista maa-alan tarvetta asuntojen rakentamiseen nykyiseen vuosittaiseen asuntotuotantoon nähden.

Rakennushankkeen pitkän keston takia on tärkeätä, että ohjelmoinnin aikatahtäystä on pidennetty kymmeneen vuoteen. Vasta riittävän pitkä, selvästi 4 tai 5 vuoden ylittävä aikatahtäys antaa mahdollisuuden ohjelman vaikuttavuuden parantamiseen.

MA-ohjelman on tarkoitus olla toteutusohjelma. Kuitenkin ohjelmassa on esitetty 5 000 asunnon tavoite jo lähivuosille ottamatta lainkaan huomioon käytännön mahdollisuuksia. Jotta ensi vuonna (2008) tämä määrä asuntoja voisi toteutua, asuntorakennushankkeita tulisi olla nyt vireillä huomattavasti enemmän kuin niitä on. Sama koskee osittain vuotta 2009, ja mahdollisilla tehostetuilla toimilla voidaan vaikuttaa vasta aikaisintaan vuoden 2012 tuotantolukuihin. Rakentamishankkeiden ja kaavoitustilanteen perusteella voidaan rakennettavat kohteet arvioida melko tarkasti suunnilleen neljän vuoden päähän, kuitenkin sillä varauksella, että varmaltakin näyttävien hankkeiden lykkääntyessä rakennettava määrä jää yleensä optimistisia arvioita pienemmäksi.

Lainvoimaisten asemakaavojen tai kaupunkisuunnitteluviraston toimintasuunnitelman sekä Yleiskaava 2002:n mukaiset rakentamismahdollisuudet eivät myöskään riitä määrätavoitteen saavuttamiseen.

Kaavavaranto

Helsingissä on valmista, lainvoimaista asemakaavavarantoa kerrostalorakentamiseen noin 1 milj. k-m² ja suunnilleen saman verran rakennetuilla pientalotonteilla täydennysrakennuskohteissa. Tämä tuntuu melko suurelta määrältä, mutta asuntorakentamiskohteen toteuttaminen on vaativa ja pitkäkestoinen prosessi, joka kestää 3–7 vuotta. Kaavoja on oltava valmiina vähintäänkin yhtä pitkäksi ajaksi. Prosessiin sisältyvät mm. tontin hankinta, esisuunnittelu ja markkinointi, rakennus-, LVI-, yms. suunnittelut, rakennuslupamenettely, itse rakentaminen jne. Rakentamisen ohjautuessa yhä huonommalle maapohjalle, maaperän rakentamiskelpoiseksi saattaminen saattaa viedä useita vuosia.

Jos rakentamisen määrä on edellisen asunto-ohjelman mukainen 3 500 asuntoa vuodessa eli yli 300 000 k-m² vuosittainen määrä, tämä tarkoittaa 5–6 vuoden toteutusajalla 1,6–2,0 milj. k-m² kaavavarannon sitomista suunnitelluille asuntorakentamishankkeille, jotta tuotantoprosessi voisi häiriöttömästi toimia.



Voidaan arvioida, että Helsingin nykyinen kaavakanta ei juuri mahdollista viime vuosia suurempaa asuntotuotantoa. Asuntotuotannon lisääminen edellyttää nykyistä suurempaa kaava- ja tonttitarjontaa.

Asuntorakentamisen määrä viime aikoina

Viimeisten 10–15 vuoden aikana Helsingissä rakennettavien uusien asuntojen määrä on hiljalleen laskenut alle 3 000 asuntoon. Yhtenä syynä tähän on asuntomarkkina-alueen kasvun myötä rakentamisen yhä suurempi osuus Helsingin ulkopuolella. Suhteellisesti voimakaimmin kasvavia ovat Helsingin seudulla kehysalueen kunnat. MA-ohjelman perusteella ei ole arvioitavissa, miten Helsinki kasvattaa osuuttaan Helsingin seudun asuntorakentamisessa. Arviot ohjelman vaikutuksista ja asuntojen kysynnän määrästä ja rakenteesta ovat puutteelliset tai niitä ei ole lainkaan.

Markkinaehtoisien tuotannon määrä on ollut Helsingissä 2000-luvulla keskimäärin 1 600–1 700 asuntoa vuodessa. Mikäli vapaarahoitteinen tuotanto lisääntyy ja samalla lisätään Hitas-asuntojen rakentamista sekä muita välimuotoon kuuluvia rahoitusmuotoja, voidaan Helsinkiin mahdollisesti houkutellessa asunnonhankkijoita, jotka muutoin sijoittuisivat naapurikuntien puolelle. Ohjelmassa ei ole selvitetty syitä valtion lainoittaman ja välimuotoon kuuluvien tuotantomuotojen vähenemiselle eikä ole osoitettu keinoja näiden rakentamisen elvyttämiseksi.

Tarjonta ja asuntojen hinta

Helsingissä on vuosina 1970–2006 rakennettu vuosittain keskimäärin noin 330 000 k-m² asuntoja. Tuo määrä ei ole ollut läheskään riittävä suhteessa kysyntään. Siksi asuntomarkkinoilla hinnat ovat nousseet. Tällä hetkellä Helsingin hintataso on noin 3 100 euroa/h-m² ja muualla maassa keskimäärin 1 500 euroa/h-m². Korkeasta hinnasta seuraa asuntososiaalisia ongelmia, mm. ahtaasti asumista sekä vaikeuksia työmarkkinoiden toimintaan. Se vaikeuttaa työvoiman saatavuutta, estää uuden työvoiman tulemistakin alueelle, nostaa olemassa olevan työvoiman hintaa vaikeuttaen täällä toimivien yritysten toimintaedellytyksiä. Se asettaa täällä toimiville, pääosin palvelualan yrityksille huomattavasti suuremman tuottavuusvaatimuksen, riskeeraten niiden kannattavuuden ja työllistämiskyvyn. Helsinki on ainoa kaupunki Suomessa, jossa voidaan hyödyntää suurkaupunkiin kuuluvaa agglomeraatioetua, suurempaa tuottavuutta, mutta asuntomarkkinoiden ongelmat vaikeuttavat edun hyväksikäyttöä ja kehittämistä.



Sosiaaliset vaikutukset

Asuntotuotannon määrän lisääminen ei ole pelkästään tekninen toimenpide, vaan siihen sisältyy merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia. Rakentamisen määrä merkitsee aikaisempaa useampia rakennuskohteita ja siten aikaisempaa enemmän muutoksia vakiintuneissa ja tutuissa asuinympäristöissä, jotka osa asukkaista pitäisi mieluummin ennallaan. Kaavat edellyttävät pitkällistä valmistelua ja vuorovaikutusmenettelyä asukkaiden kanssa asemakaavoitusvaiheessa. Asuntotuotannon lisääminen nykyisestä tasosta edellyttääkin laajaa poliittista yksimielisyyttä sekä uudenlaista talkoohenkeä, missä kaupunkilaiset saataisiin mukaan "asuntotalkoisiin". Kaupungin tulisikin perustaa – esimerkiksi Tukholman malliin (ns. 20K-projektissaan) – erillinen ohjelma ajamaan asuntotuotannon lisäämistä ja siitä tiedottamista siten, että myös nykyiset asukkaat voisivat hyväksyä asetetut tavoitteet asuntotuotannon lisäämiseksi.

Helsingin väestökehitykselle on viime aikoina ollut ominaista, että kaupunki on saanut muuttovoittoa vain maahan muuttavasta väestöstä. Asuntotuotannon määrän kasvattaminen tarkoittaa muuttovoiton lisääntymistä lähinnä työperäisen maahanmuuton seurauksena sekä lievää väestömäärän kasvua. Jotta lisääntyneellä maahanmuutolla ei olisi kielteisiä sosiaalisia vaikutuksia, kaupungin asuntopolitiikan tulee perustua siihen, että maahanmuuttajat asettuisivat tasaisesti sekä vanhoille että uusille alueille.

Elinkeinot Asuntotuotannon lisäystä tarvitaan elinkeinojen kehitysnäkymien turvaamiseen. Lisäksi kaupunki on elinkeinostrategiassa ilmaissut haluavansa kääntää työpaikkamäärän kasvuun. Elinkeinojen kehittäminen vaatii uutta rakennusmaata, mikä kilpailee osittain asuntorakentamisen kanssa. Asuntotuotannon selvä kasvu merkitsee lapsimäärän kasvua ja enemmän maavaroja julkisiin palveluihin kuin pienemmällä asuntotuotannon määrällä. Mikäli asuntotuotannon peruseriaate on MA-ohjelman mukainen ja ohjelman loppupuolella päästään 5 000 asunnon vuosituotantoon, tämän jälkeen asuntotuotannon mahdollisuudet romahtavat 2020-luvulla, kun nykyisten maankäyttösuunnitelmien puitteissa ei ole tiedossa enää uusia suuria rakentamiskohteita. Käytännössä MA-ohjelman periaatteet edellyttäisivät nykyisen yleiskaava 2002:n muuttamista ja laajaa poliittista keskustelua noudatettavista maankäytön periaatteista. Jouduttaisiin laatimaan uusi yleiskaava, jossa osoitettaisiin selvästi lisää maa-alueita asemakaavoitettaviksi asuntoalueiksi tiivistämällä, supistamalla vapaa-alueita ja saneeraamalla nykyisiä asuinalueita.



Uuden yleiskaavan tarve ja suunnitteluresurssit

MA-ohjelman luonnoksessa on esitetty noin 5 000 asunnon rakentamista eli melkein 500 000 kerrosneliön rakentamista vuosittain. Karkeasti arvioiden tämä edellyttää suunnilleen 3 milj. k-m² suuruista lisäystä kaavavarantoon eli kaavavarannon nostamista lähes kaksinkertaiseksi. Vuosittain voimaan tulevien asemakaavojen määrän tulisi olla mieluummin hieman rakennettavaa kerrosalaa suurempi. Voimassa olevan yleiskaavan rakentamismahdollisuudet eivät riitä kaavavarannon nostamiseen, vaan uudella yleiskaavalla tulisi lisätä asuntorakentamisen mahdollisuuksia nykyisestä arviolta yli 6 milj. k-m².

Tuotantotavoitteen nostaminen on asuntopoliittisesti perusteltua, mutta se ei ole mahdollista nykyisen yleiskaavavarannon puitteissa. Nykyistä huomattavasti merkittävämpi asuntotuotannon vuotuinen lisäys tarkoittaisi siis uuden yleiskaavatyön käynnistämistä ja asemakaavoituksen lisäresursointia. Kuitenkin voimassa oleva yleiskaava on saanut lainvoiman vasta vuonna 2006.

Ohjelma edellyttäisi myös Malmin lentokentän, Yleiskaava 2002 selvitysalueiden sekä Santahaminan ottamista pääosin asuinkäyttöön.

Helsingin maa-alueiden käyttöä pohdittaessa joudutaan palaamaan samoihin kysymyksiin, joihin edellisellä yleiskaavakerroksella saatiin yleiskaava 2002 mukainen ratkaisu. Rakentamisen ja virkistysalueiden välisiä rajoja jouduttaisiin muuttamaan osoittamalla nykyisin virkistyskäytössä olevia alueita rakentamiseen. Tämä voisi tarkoittaa sekä suurehkoja aluekokonaisuuksia että täydennysrakentamista siellä täällä virkistysalueiden reunoilla. Mahdollista on, että joistakin Helsingin tunnetuista vahvuuksista, esimerkiksi ihmisen mittaisesta rakentamisesta sekä viihtyisästä luonnonläheisestä imagosta jouduttaisiin luopumaan.

Toisaalta on ennen aikaista arvioida mahdollisesti laadittavan yleiskaavan sisältöä. Asuntopoliittikan suunnan muuttamista tulisi selvittää arvioimalla ensin erilaisia keinoja tuotannon lisäämiseen eikä ennalta lukita tuotantotavoitetta.

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen eräiden Sipoon alueiden liittämisestä Helsinkiin. Liitos vaikuttaa maankäytön kokonaisuuteen ja edellyttää yleiskaavoitusta sekä asuntopoliittista valmistelua. Liitos ei kuitenkaan vaikuta ratkaisevasti lähiaikoina niin, että tarve asuntojen rakentamiseen Helsingin nykyisellä alueella olennaisesti vähenisi.



Täydennysrakentaminen

Uudisrakentamisen merkitys korostuu helposti asuntopolitiikassa ja uusien alueiden rakentaminen vie valtaosan kaupungin resursseista. Olisi tärkeätä, että rakentamista pystyttäisiin ohjaamaan myös vanhoille alueille ja siten edistettäisiin niiden kehittämistä. Esikaupunkien täydennysrakentamisesta on löytynyt ja löytyy yhä merkittäviä maankäyttöresursseja ja toisaalta keino mm. palvelu- ja ikärakenteeltaan yksipuolistuvien alueiden kehittämiseen.

Asuntotuotannon lisääminen täydentämällä olevia asuinalueita reunoilta, muuttamalla tarpeettomia yleisten rakennusten tontteja asuntotuotantoon, jo olevia asuntoalueita tiivistämällä keskuksissa ja asemien ympäristöissä tai mm. ohjelmaluonnoksessa esitetyllä tavalla, korvaamalla avoimia pysäköintialueita pihojen ja uusien rakennusten alaisilla pysäköintikellareilla, on kannatettavaa ja kestävä kaupunkirakentamisen periaatteiden mukaista. Näin on toimittu kaavoituksen osalta jo nykyisin. Asuintonttien täydennysrakentamisessa avainasemassa ovat pitkälti yksityiset taloyhtiöt. Kaupungin tuleekin aktiivisesti tarjota neuvonta- ja tukipalveluja, jotka edesauttavat olevien asuintonttien tiivistämistä sekä arvioida uudelleen tontin arvonnousua koskevia kysymyksiä siten, että taloyhtiöille tulee aidosti hyötyä tällä hetkellä asumisviihtyvyyden kannalta nykyisten asukkaiden varsin haitalliseksi kokemasta lisärakentamisesta.

Täydennysrakentamista tulee toteuttaa alueen luontaisista lähtökohdista käsin kehittämällä alueiden paikallisia vahvuuksia ja monipuolista-malla olevaa rakennetta. Vahvan oman alueidentiteetin säilymistä tai syntymistä tulee tukea. Esikaupunkialueita ei tule kehittää yksinomaan pelkän asumisen näkökulmasta. Tärkeää on myös alueiden monipuolistaminen rakentamalla työpaikkoja ja lisäämällä palveluja. Myös yksityisten palvelujen edellytysten varmistamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Täydennysrakentaminen tulisi nähdä selkeänä asuntopoliittisena kokonaisuutena, joka vaatii omaa laaja-alaista strategista tarkastelua niin paikallisella kuin seudullisella tasolla. Täydennysrakentamisen roolia tulisi korostaa etenkin Helsingin esikaupunkialueilla, jossa olemassa olevan asuntokannan peruskorjaustarve on tulevaisuudessa hyvin merkittävä haaste.

Pientalot Pientalojen osuuden kasvattaminen viime vuosien 18 prosentista 33 prosenttiin eli jopa 166 000 k-m²:iin vuodessa edellyttää täysin uusien pientalovaltaisten alueiden osoittamista yleiskaavaan. Yleiskaava



2002:ssa on varauduttu kohtuullisen pientaloasuntojen määrän lisäykseen. Kerrostalokortteleiden tehokkuus nykyisissä asemakaavoissa vaihtelee pääosin välillä $e = 1,0-2,5$. Vaikka uusissa kaavoitettavissa pientalokohteissa saavutetaan $e = 0,5$ tehokkuus tai jopa ylikin, valtaosa pientaloalueista on vanhoja alueita, joilla tehokkuus jää tulevaisuudessa selvästi alle $e = 0,5$ tehokkuuden. Pientalotuotannossa saman rakennusoikeuden saavuttaminen, kuin kerrostalotuotannossa edellyttää rakentamiseen 2–5-kertaista maa-alaa. Pientalotuotannon osuuden nostaminen nostaa siis huomattavasti uuden rakentamiseen tarvittavan maa-alan määrää. Tätä ei voi pitää mielekkäänä metropoliseudun keskeisten alueiden rakentamisen periaatteena.

Helsingissä rakennettujen pientaloasuntojen keskikoko on saavuttanut ohjelmassa mainitun 110 neliön keskikoon. Pientaloasunnot koostuvat kolmesta erillisestä ryhmästä: omakotitaloista, joiden asuntokoko on 130–135 neliötä, rivitaloasunnoista (keskimäärin 90 neliötä) ja paritaloasunnoista (100–105 neliötä). Helsingissä omakotitalojen rakentamisen mahdollisuudet vähenevät ja keskikoko ei välttämättä pysy nykyisellään, ellei kiinnitetä huomiota asuntojen kokojakaumaan erilaisissa kytkettyjen pientalojen hankkeissa.

Tulisi arvioida, riittääkö kysyntää noin 1 300 suuren pientaloasunnon tulolle vuosittain Helsingin markkinoille, kun hintataso tulee kuitenkin pysymään verrattain korkeana. Suuria asuntoja rakennetaan myös kerrostaloihin, etenkin statukseltaan korkeille ranta-alueille.

Pientalorakentamisen osuuden kasvattaminen tarkoittaa uusien tehokaiden kaupunkimaisten pientaloalueiden kaavoittamista ja rakennustypologian kehittämistä. Tehokas pientalotuotanto perustuu tulevaisuudessa pääosin 2–3-kerroksisiin toisiinsa kytkettyihin keskieuropallaisiin rakennustyyppisiin. Tehokas kaupunkimainen pientalorakentaminen tulee keskittymään Suomessa pääosin Helsinkiin ja mahdollisesti muualle pääkaupunkiseudulle. Näyttää siltä, että nykyiset säädökset mm. esteettömyydestä sekä niiden ankara tulkinta tulevat estämään ainakin laajamittaisen kolmekerroksisen pientalorakentamisen. Helsingin kaupungin tulisi selvittää yhteistyössä muiden tahojen esim. ympäristöministeriön kanssa keinot, joilla poistetaan urbaanin pientalorakentamisen esteet sekä jatkaa Helsinkiin sopivien talotyyppien kehittelyä esimerkiksi kilpailujen kautta.

Hallinta- ja rahoitusmuodot

MA-ohjelman antamat tavoitteet hallintamuotojen osalta ovat osittain ristiriitaisia. Ohjelmassa määritellään kokonaistavoitteeksi 20 % valtion

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



lainoittamaa vuokratuotantoa, 40 % välimuotoa, johon kuuluvat Hitas-asunnot, asumisoikeusasunnot, vapaarahoitteiset vuokra-asunnot sekä Harava-asunnot. Kolmantena ryhmänä on 40 % osuudella säätelemättömät omistusasunnot.

Aluekohtaiset tavoitteet eivät näytä olevan yhteneviä kokonaistavoitteiden kanssa. Aluekohtaisiin tavoitteisiin sisältyy mm. Hernesaaren rakentaminen pääosin vapaarahoitteisena tuotantona. Jätkäsaarella on esitetty periaatteena, että millään osa-alueella vuokra-asuntojen osuus ei saa ylittää 30 %. Jätkäsaaren ja Hernesaaren alueella valtion rahoittaman vuokratuotannon kokonaistavoite on 25 %. Keski-Pasila on pääosin valtion maalla. Valtion luovuttamalle maalle ei ole viime vuosina rakennettu muuta valtion lainoittamaa vuokratuotantoa kuin opiskelija-asuntoja, joten Keski-Pasilassa vuokratuotannon osuus jäänee pienemmäksi kuin kokonaistavoite 20 %.

MA-ohjelman luonnoksessa todetaan, että hallintasuhteen ja rahoitusmuodon mukaisista tavoitteista voidaan poiketa, kun säätelemättömän omistusasuntotuotannon lisäämiselle on erityiset perusteet ja, että kaupungin aluekokonaisuuden alueella voidaan omistustontit myydä tai vuokrata ilman kilpailumenettelyä sekä halutun aluerakenteen saavuttamiseksi ylittää omistusasuntotuotannon tavoitteet.

Osa-alueittaisten tavoitteiden valossa vuokra-asuntojen suhteen ei tulla pääsemään 20 % osuuteen ja vastaavasti vapaarahoitteisen säätelemättömän tuotannon osuus tulee kasvamaan oleellisesti tavoitteeseen nähden.

Asunto-ohjelma sisältää Hitas-järjestelmän säilyttämisen ja kehittämisen. Hitas-asunnot sisältyvät 40 % osuuteen, joka käsittää myös asumisoikeusasunnot ja vapaarahoitteiset vuokra-asunnot. Hitas-asuntojen määrä jäänee siis vähäiseksi, niille ei ole esitetty edes tuotantotavoitetta MA-ohjelmassa. Puutteineenkin Hitas-järjestelmällä on kuitenkin ollut tärkeä rooli Helsingin asuntopolitiikassa. Hitas-tuotanto on mm. antanut keskituloisille perheille mahdollisuuden hankkia omistusasuntoja myös keskeisiltä vetovoimaisilta paikoilta. Keskeisillä alueilla Hitas-asuntojen kysyntä ylittää nykyisin huomattavasti tarjonnan.

MA-ohjelmassa tulisi määritellä yksiselitteisesti tavoitteet tai ainakin priorisoida joko kokonais- tai aluekohtaiset tavoitteet. MA-ohjelman luonnoksesta puuttuu aiempiin ohjelmiin sisältynyt tavoitteita selkeyttävä taulukko tuotantotavoitteista eri maanomistajien maalla.



Uudet toteutusvaihtoehdot

MA-ohjelman luonnoksessa todetaan, että asetettujen tuotantotavoitteiden saavuttaminen edellyttää nykyisen toteutusmenettelyn merkittävää tehostamista ja uusien toteutusmenettelyjen käyttämistä. Tällaisiksi esitetään mm. kaupungin ja yksityisten välisiä kumppanuushankkeita, kilpailuttamismenettelyjen käytön monipuolistamista ja laajentamista sekä harkittua toteutus- ja kehitysyhtiöiden käyttämistä. Lisäksi esitetään, että suurehkojen noin 100 000 k-m² aluekokonaisuuksien luovuttamista selvitetään mm. Jätkäsaarella, Hernesaarella, Hermannissa, Sörnäistenrannassa ja Kruunuvuorenrannassa.

On selvää, että tuotantotavoitteiden huomattava nostaminen edellyttää toteutuksen tehostamista. Uusia toteutusmuotoja valmisteltaessa tulisi varmistaa, ettei tuotannon määrällinen kasvattaminen aiheuta vastavasti laadun heikkenemistä eikä MA-ohjelmaan sisältyvien asuntorakentamisen kehittämiseen kohdistuvien tavoitteiden laiminlyömistä.

Rakentamiseen tulee MA-ohjelmakaudella Helsingin kaupunkikuvassa poikkeuksellisen näkyviä ja merkittäviä kohteita mm. ranta-alueet. Mikäli nämä alueet toteutetaan kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja sosiaalisesti monipuolisina ja korkeatasoisina, on niillä vaikutusta koko Helsingin imagoon myös kansainvälisellä tasolla. Kaupungin on syytä pitää määräysvalta itsellään alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa.

Suurien aluekokonaisuuksien luovuttaminen ”sopimusrakennuttajille” sisältää riskejä, joihin tulee varautua edeltäkin. Kaupungin vaikutusmahdollisuudet rakentamiseen etenkin, jos maapohja siirtyy toteuttajan omistukseen, vähenee olennaisesti. Rakennusyritysten intressinä on kuitenkin ensisijassa hyvän katteen saaminen työstään.

Riskit kohdistuvat rakentamisen viivästymiseen, laatuun, asunto-ohjelman tavoitteiden toteutumiseen ja asuntojen hintaan. Aiempien kokemusten valossa yksityisessä määräysvallassa olevien alueiden toteutus etenee markkinoiden määräämässä tahdissa asuntojen rakentamisvauhdin ollessa riippuvainen kysyntä- ja hintatilanteesta. Suurien alueiden luovuttaminen saattaa johtaa tuotannon huomattavaan hidastumiseen verrattuna nykykäytäntöön, jossa alueella on monta keskenään kilpailevaa toteuttajaa ja kaupungin vaikuttamismahdollisuudet myös toteutusaikatauluihin ovat tontinluovutuksen kautta hyvät.

MA-ohjelman tavoitteiden toteuttaminen ”sopimusrakennuttajien alueilla” saattaisi muodostua vaikeaksi. Jo nyt on havaittavissa, että esimerkiksi suuria asuntoja ei tämänhetkisten rakennuttajien toimesta haluta



tehdä Helsingissä pienasuntoja pidempien myyntiaikojen vuoksi. Sääntelemättömässä tuotannossa tässä markkinatilanteessa kynnys ostaa niitä hintatason vuoksi on lapsiperheillä jo ylitetty. Jopa 75 huoneistoneliömetrin keskikoko koetaan kerrostaloasumisessa monissa esikaupunkialueiden kohteissa hankalana ja vaatimuksesta halutaan poiketa. Tuottajamuotoisessa pientalotuotannossa ongelma on myös olemassa. Tämä on tullut esiin joissakin uusissa asuntokohteissa. Mikäli tällaiseen luovutustapaan mennään, on alueen varausehdoilla merkittävä asema ohjelmaluonnoksessakin mainittujen kaupungin tavoitteiden toteutumisen ja rakentamisen halutun laadun varmistamiseksi.

Riskinä on myös asuntorakentamisen ja sitä kautta asuinalueiden laadun lasku. Vetovoimaisilla alueilla, esim. rannoilla, on mahdollista myydä hyvällä hinnalla myös välttävää laatua. Varoittavana esimerkkinä on 1970-luvun aluerakentaminen. Tällöin päästiin halpoihin rakentamiskustannuksiin ja suuriin määrällisiin tavoitteisiin. Rakentamisen laatu oli kuitenkin heikkoa ja alueista muodostui monotonisia ja ankeita. Näistä alueista on myöhemmin tullut korjausrakentamisen kohteita.

Eräät viimeaikaiset kansainväliset vertailukohteet, joissa laadunvalvonta on siirtynyt rakentajalle, eivät ole myöskään kovin rohkaisevia.

Suurien alueiden rakentaminen taloudellisesti on perustunut meillä mm. standardointiin sekä samojen ratkaisujen ja rakennustyyppien toistoon. Kaupunkimaiselle ympäristölle on ominaista ajallinen kerrostuneisuus sekä eri suunnittelijoiden ja toteuttajien tuottamien pienten yksiköiden aiheuttama monimuotoisuus ja vaihtelu. Toisto ja ympäristön samankaltaisuus on taas leimallista 1970-luvun tyyppiselle lähiörakentamiselle. Aluetason virheitä on lähes mahdotonta korjata jälkikäteen.

Viime vuosikymmeninä toteutusyksiköt ovat olleet verraten pieniä. Mikäli järjestelmää halutaan täydentää siten, että osa alueista luovutetaan suurempina kokonaisuuksina, tulee muutos valmistella huolellisesti ja toteuttaa vaiheittain. Tämä varmistaisi sen, että mahdollisia virheitä voidaan korjata seuraavilla alueilla kokemusten karttuessa. Myös luovutettavien alueiden koko tulisi harkita tapauskohtaisesti.

Kaupungin tulisi myös määritellä alueelliset ja laadulliset tavoitteet ennen tontinluovutusta. Laatua voidaan varmistaa juridisesti pitävästi asemakaavoilla ja niihin liittyvillä laatukilpailuilla sekä tontinluovutusehdoilla.

Kiinteistöviraston keväällä 2007 tekemä selvitys kertoo, että sekä kaupungilla että rakennuttajilla on hyvät kokemukset laatukilpailuista tontin-



luovutuksen yhteydessä. Tontinluovutuskilpailut, joissa tontin myyntihinta tai vuokra on määrätty edeltä käsin ja alueen saa toteutettavakseen se, jonka suunnitelmat ovat laadullisesti parhaita, ovat tuottaneet korkealaatuisia asuinrakennuksia ja asuinympäristöä. Nykyisin tontinluovutuskilpailut pidetään asemakaavojen saatua lainvoiman. Alueiden luovutus voisi tapahtua aikaisemminkin asemakaavoja valmisteltaessa. Kaupungin tulisi määrittellä alueelliset ja laadulliset tavoitteet kuitenkin ennen alueiden luovutusta vähintään kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän asemakaavaluonnoksen kautta. Asemakaavaehdotus voitaisiin laatia kilpailun tulosten ja rakennusten esisuunnittelun pohjalta. Näin kaavoituksen ja rakennussuunnittelun vuorovaikutus paranisi, toteuttaja sitoutuisi tavoitteisiin, mutta ohjausvalta säilyisi kaupungilla. Kaupungin tulisi myös alueen luovutuksen yhteydessä sitoa toteutusai-kataulu sekä oleelliset MA-ohjelmaan perustuvat tavoitteet.

Kaupungilla on kehittynyt ja toimiva projektiorganisaatio. Nykyiseen tontinluovutukseen ollaan yleisesti tyytyväisiä kiinteistöviraston teettämän selvityksen mukaan. Helsingissä on viime vuosina toteutettu laajoja aluekokonaisuuksia siten, että alueiden toteutusaikataulut ovat pääosin pitäneet, sosiaalisen rakenteen tasapainoa on ylläpidetty ja rakentamisen laatu on tasaisen hyvää. Helsinkiin ei ole esimerkiksi syntynyt useimmille Euroopan pääkaupungeille tuttuja laadullisesti ja sosiaalisesti muita huonompia ongelma-alueita. Helsingin asuinalueiden tasaisen korkea laatutaso on myös havaittu ja tunnustettu kansainvälisesti.

On syytä kuitenkin kehittää jatkuvasti toteutusjärjestelmiä ottamalla myös hallittuja riskejä, jotta saadaan käyttöön uusia tehokkaita, korkeatasoista tulosta tuottavia asuntotuotannon prosesseja. Tontin- ja alue-luovutuksen käytäntöjen kehittämisen tulee perustua kaupungin laajaan ja monipuolisen kokemukseen.

Nopean rakentamisen vaikutuksia ympäristöön

Asuinalueiden ominaispiirteillä ja laadulla näyttää olevan yhä suurempi merkitys asunnon valinnassa. Kaupungin tulisi tarjota mahdollisuus erilaisiin asumisvaihtoehtoihin niin alue-, rakennus- kuin asuntotasollakin. Mahdollisuudet vahvan imagon alueiden luomiseen ovat periaatteessa hyvät. Toteutukseen tulevat suuret projektialueet ovat lähtökohdiltaan toisistaan poikkeavia. Niiden asuntotarjontaa monipuolistaa täydennys-rakentaminen vanhoilla kerros- ja pientaloalueilla.

MA-ohjelma tarkoittaa sitä, että kaikki suuret viimeiset ranta-alueet – Helsingin parhaat paikat – tulee rakentaa nopeaan tahtiin yhtäaikaises-ti. Alueista tulisi saman vuosikymmenen kaupunginosia, joista ajallinen

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



kerrostuneisuus puuttuisi. Nopea yhden vuosikymmenen tuotantomenetelmiin, markkinoihin ja ihanteisiin sitoutuva toteutus saattaa tuottaa samantapaista ympäristöä vaikka alueelliset ja kaavalliset lähtökohdat olisivat erilaisia. Eri vuosikymmeninä rakennetut alueethan ovat helpos- ti erotettavissa nykyisessäkin kaupunkikuvassa. Uusista rahoitus- ja to- teutusmenetelmistä huolimatta on myös pelättävissä palvelujen viiväs- tymistä, vaikeuksia toimivan joukkoliikenteen järjestelyissä sekä kau- punkiympäristön julkisen tilan toteutuksen jäämistä vaatimattomaksi.

Kolmen merkittävän ranta-alueen toteuttaminen samanaikaisesti nope- assa tahdissa, kymmenessä vuodessa saattaa sisältää riskejä niin laa- dun kuin markkinoinninkin kannalta. Vaikka kaikkien alueiden toteutus käynnistyisi ohjelmakauden alkupuolella, tulisi toteutusta vaiheistaa mahdollisuuksien mukaan. Mahdollisen toteutuksen siirtymisen vaiku- tukset kaupungin määrällisiin tavoitteisiin tulee ottaa huomioon.

Asuntorakentamisen kehittäminen

Erlaisilla talotyypeillä voidaan luoda identiteettiä alueiden välillä ja myös alueiden sisällä. Uusilla yksilöllisillä ratkaisuilla voidaan myös nostaa kerrostaloasumisen statusta ja luoda uutta kaupunkimaista pientaloasutusta. Helsinkiläinen kerrostalorakentaminen on ollut näihin päiviin hyvin perinteellistä ja samoihin ratkaisuihin pitäytyvää. Hyvässä myyntitilanteessa rakennuttaja- ja rakentajapuolella ei ole ollut juuri- kaan omaehtoista kiinnostusta talotyyppien tai asuntojen kehittämi- seen. Näyttää siltä, että asuinrakennusten laajamittaisen kehittämisen ja koerakentamiseen tulee tapahtua tai ainakin lähteä liikkeelle kau- punkivetoisesti, mutta vuorovaikutuksessa rakennussektorin kanssa. Kehittämisen tulee suuntautua toiminnallisiin, teknisiin, esteettisiin, so- siaalisiin ja ekologisiin tekijöihin. Kaupunkisuunnitteluviraston vetämä monen hallintokunnan yhteinen kerrostalojen kehittämisprojekti, jonka tulokset valmistuvat tämän vuoden syksyllä, antaa lähtökohtia kehitys- työlle. Koerakentaminen saadaan käyntiin kytkemällä se tontinluovu- tukseen esim. laatu- ja tontinluovutuskilpailujen kautta. Koerakentami- sen yksilöidymät tavoitteet olisi hyvä kytkeä osaksi asunto-ohjelmaa.

Alueellisen tasapainon säilyttämiseksi kehittämistä tulee laajentaa kos- kemaan myös vanhojen alueiden perusparantamista ja uudistamista täydennysrakentamisen yhteydessä.

Julkinen tila

Julkisen tilan suunnittelun ja toteutuksen laadulla on suuri merkitys kaupunkikuvaan sekä alueen statukseen. Esimerkiksi Ruoholahden tai

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
HELSINKI 10
<http://www.hel.fi/ksv>

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Tilinumero

800012-62637

Y-tunnus

0201256-6
Alv. nro
FI02012566



Aurinkolahden omaleimaisuus perustuu suurelta osin korkeatasoisesti toteutettuun keskeiseen kanava- ja rantaympäristöön. Uudet ranta-alueet sisältävät vaativia ja kalliita rantarakentamiskohteita, jotka kuitenkin hyvin toteutettuna luovat esimerkillistä ja houkuttelevaa kaupunkiympäristöä parhaimmillaan. Tulee pohtia keinoja, joilla laadukkaan kaupunkiympäristön rakentamiseen voidaan varata riittävästi resursseja riittävän varhaisessa vaiheessa

Lausunnon pääkohdat tiivistettynä

Tärkeimpänä maanomistajana kaupungilla on periaatteessa suuret mahdollisuudet vaikuttaa tulevaan asuntorakentamiseen. Tuotannon huomattava lisääminen edellyttäisi kuitenkin suuria muutoksia voimassa olevan yleiskaavan mukaiseen maankäyttöön. Osittain ristiriitainen ohjelma, jossa keinot tuotantotavoitteiden nostamiseksi on valmisteltu puutteellisesti, ei ole hyvä lähtökohta päätöksenteolle.

Määrätavoitteet

1. Kaavavaranto sekä nykyinen yleiskaava eivät anna mahdollisuuksia asuntotuotannon nostamiseen 5000 asuntoon/vuosi MA-kaudella.
2. Sinänsä esitetty periaate tuotantotavoitteen nostamisesta on asuntopoliittisesti perusteltua, mutta se edellyttää voimassa olevan yleiskaavan aluevarausten, kuten Malmin lentokentän ja yleiskaava 2002 selvitysalueiden (Koivusaari, Vartiosaari ja Kivinokka) saamista asunto-ohjelmakaudella kaavoitettaviksi pääosin asuntotuotantoon sekä Santahaminan saamista asuinkäyttöön.
3. Asuntotuotannon määrän selvä nostaminen edellyttäisi uutta yleiskaavaa sekä lisäresursointia myös asemakaavojen valmisteluun. Uusi yleiskaavatyö tarkoittaisi nykyisten kaupunginvaltuuston hyväksymien periaatteiden muuttamista: yleiskaavan viheralueitten muuttamista merkittävästi asumiskäyttöön sekä rakentamisen tehokkuuden yleistä nostamista. Tämä saattaisi johtaa Helsingin myönteisten vetovoimatekijöiden heikkenemiseen.
4. Määrällisten tavoitteiden priorisointi ei saa johtaa rakentamisen laadun heikkenemiseen ja asuntorakentamisen kehittämisen laiminlyömiseen.



Suurten kokonaisuuksien luovuttaminen yhdelle toimijalle

5. Helsingin kaupungilla on hyviä kokemuksia asuntorakentamisen laatutason varmistamiseen ja hintatason sääntelyyn liittyvistä menettelytavoista. Kaupunki on kehittänyt kumppanuusmenettelyjä, kilpailuttamisen malleja sekä yhteistoiminnan käytäntöjä. Tontin- ja alueluovutuksen käytäntöjen kehittämisen tulee perustua näihin kokemuksiin.
6. Siitä kuinka suuria aluekokonaisuuksia luovutetaan, tulee erikseen päättää jatkovalmistelussa, MA-ohjelmassa tätä ei tule lyödä lukkoon. Kaupungin tulisi varmistaa myös suuralueina toteutettavien asuntojen hyväksyttävä laatutaso.

Esikaupunkialueiden kehittäminen

7. Täydennysrakentamisen merkitystä tulee ohjelmassa korostaa kaupungin alueellisen tasapainon vuoksi vastapainona uusien ranta-alueiden rakentamiselle. Täydennysrakentamisen tulee tapahtua alueiden kehittämisen ja oman imagon synnyttämisen näkökulmasta
8. Ohjelmaan tulisi sisältyä keinoja, toimenpiteitä ja tukimuotoja, joilla täydennysrakentaminen saadaan taloyhtiöille kannattavaksi ja asukkaille hyväksyttäväksi.

Asuntojen tuotanto- ja asuntotyyppijakauma

9. Asuntotuotannon tuotantotyyppijakaumaa (20/40/40-periaate) koskeva ristiriita on poistettava, yleistavoitteiden ja alueellisten tavoitteiden tulisi olla yhtenevät tai ohjelmassa tulisi priorisoida kummat näistä ovat tärkeämmät.
10. Nykyisessä markkinatilanteessa halukkuus suurten kerrostaloasuntojen rakentamiseen on vähentynyt sääntelemättömässä tuotannossa. Puutteellisenakin Hitas-järjestelmällä on ollut huomattava merkitys kohtuuhintaisten perheasuntojen rakentamisen edistämiseksi. On ilmeistä, että Hitas-järjestelmää tarvitaan kehitetyssä muodossa jatkosakin. Hitas-tuotannolle tulee määrätä selkeä ja riittävän suuri tavoite.



11. Ohjelman ehdottamalla pientaloasuntojen osuudella selvästi yli puolet asumiseen varatusta maa-alueesta menee pientaloasumiseen. Tämä vaikeuttaa ohjelman tuotantotavoitteiden saavuttamista. Huomiota tulisi kiinnittää myös kerrostalorakentamisen monipuolistamiseen sekä erilaisiin pientalojen ja kerrostalojen välimuotoihin.

Jatkovalmistelu

12. Jatkovalmistelussa ohjelma on jaettava selkeästi strategiaan ja toteutusosaan. Ohjelmakauden alkupuolella asuntojen tuotantomäärän tulee perustua kaavavarantoon sekä yleiskaavaan. Strategisessa osassa tulee ottaa käsitelyyn mm. uuden yleiskaavan tarve ja ajankohta. Toteutuskeinoja tulee selvittää jatkossa tarkemmin ja ohjelmaan tulee sisällyttää vaikutusten arviointi.
13. Ohjelmassa on käytettävä hyväksi laadittua seudullista asuntojen kysyntä- ja hinta-arviota ja sitä on täydennettävä kysynnän tasoon ja sen vaihteluihin liitettävällä riskianalyysillä. Uudenlainen seudullinen yhteistoiminta pitää nähdä mahdollisuutena toteuttaa Helsinkiin kohdistettua määrällistä tavoitetta Helsinkiä laajemmalla alueella.
14. Asuntorakentamisen kehittämisen tavoitteet ja keinot tulisi kytkeä paremmin osaksi MA-ohjelmaa. Esimerkiksi tulisi selvittää syitä valtion lainoittaman ja välimuotoon kuuluvien tuotantomuotojen vähenemiselle ja osoittaa keinoja näiden rakentamisen elvyttämiseksi.

Lisäksi lautakunta edellyttää, että kaupungin tulisi aktiivisesti miettiä uusia keinoja, joilla vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto saadaan käyntiin.

Lausunnosta päätettäessä suoritettiin kaksi äänestystä.

Keskustelun kuluessa jäsen Palmroth-Leino teki puheenjohtaja Anttilan kannattamana esityksen, että esittelijän ehdotuksen kappaleessa "Uuden yleiskaavan tarve ja suunnitteluresurssit" kappale 3 tulisi muuttaa kuulumaan seuraavasti:

"Ohjelma edellyttäisi myös Malmin lentokentän, Yleiskaava 2002 selvitysalueiden sekä Santahaminan ottamista pääosin asuinkäyttöön."



Suoritetussa äänestyksessä Palmroth-Leinon esitys voitti äänin 5 (Peltomaa, Palmroth-Leino, Välimäki, Närö, Anttila) – 4 (Helistö, Kolbe, Loukoila, Slätis).

Keskustelun kuluessa jäsen Palmroth-Leino jäsen Kolben kannattamana teki ehdotuksen, että esittelijän ehdotuksen kappaleesta "Pientalot" tulisi poistaa ensimmäisen kappaleen viimeinen lause: "Tätä ei voida pitää mielekkäänä metropoliseudun keskeisten alueiden rakentamisen periaatteena".

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 5 (Helistö, Loukoila, Slätis, Välimäki, Anttila) – 4 (Kolbe, Peltomaa, Palmroth-Leino, Närö).

Lautakunta päätti lisäksi yksimielisesti hyväksyä varajäsen Närön jäsen Palmroth-Leinon kannattamana tekemän seuraavan lisäysehdoituksen:

"Lisäksi lautakunta edellyttää, että kaupungin tulisi aktiivisesti miettiä uusia keinoja, joilla vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto saadaan käyntiin."

Lisätiedot:

Vuolanto Timo, toimistopäällikkö, puhelin 310 37074
Huhdanmäki Aimo, paikkatietoasiantuntija, puhelin 310 37071
Jalkanen Riitta, projektipäällikkö, puhelin 310 37293
Lauronen Esko, insinööri, puhelin 310 37153
Manninen Rikhard, yleiskaavasunnittelija, puhelin 310 37160
Piimies Marja, arkkitehti, puhelin 310 37329
Santaoja Tero, yleiskaavasunnittelija, puhelin 310 37155

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Maija Anttila
puheenjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pirkko Vainio
pöytäkirjanpitäjä



4.9.2007

Ky / KMN

Kaupunginhallitus

Khs dnro	2007-1096/621
Stn dnri	
Saap./Anl.	10 -09- 2007

Hallintokeskuksen lausuntopyyntö 9.5.2007

MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN TOTEUTUSOHJELMAN LUONNOS
2008 - 2017 "LAADUKKAAN ASUMISEN HELSINKI"

Kv 2007-993, Khs 2007-1096

Tiivistelmä

Uuden maankäytön ja asumisen toteutusohjelman luonnos 2008 - 2017 "Laadukkaan asumisen Helsinki" poikkeaa monella tapaa merkittävästi aiemmista asunto-ohjelmista. Jo ohjelmakausi on uudessa ohjelmassa 10 vuotta eli kaksikertainen aiempaa verrattuna. Lisäksi ohjelman asuntotuotantotavoite on miltei kaksinkertainen viime vuosien asuntotuotannon tasoon verrattuna. Koko pääkaupunkiseudun asuntotilanteen perusteella näin korkeat tavoitteet ovat kannatettavia mutta vaikeasti toteutettavissa, koska kaavalliset resurssit eivät nykyisellään ole riittävät ja ohjelman tavoitteiden toteutuminen edellyttäne voimassa olevan yleiskaavan muuttamista.

Ohjelmakauden alkuvuosina ei kiinteistölautakunnan käsityksen mukaan päästäne asetettuihin tavoitteisiin, vaan asuntotuotanto tulee olemaan enintään nykyisen asunto-ohjelman tavoitetasolla. Tällä jaksolla on kuitenkin luotava edellytykset ohjelmakauden jälkipuoliskon korkeammalle tuotantotasolle.

Ohjelmaluonnoksessa ei ole esitetty aiempien ohjelmien tapaan taulukoja tuotannon tavoitteellisesta rakenteesta. Tekstissä esitetään tuotannon kokonaisjakauma ja toisaalta tuotannon alueellisia tavoitteita ja rajoituksia. Alueellisissa tavoitteissa painotetaan voimakkaasti omistusasuntotuotantoa. Tästä seuraa, että vuokra-asuntotuotannon mahdollisuudet verrattuna kokonaistavoitteisiin ovat varsin niukat, ja omistustuotanto ylittää ohjelman tavoitteen.

Ohjelmaluonnoksen mukaan alueellisten tavoitteiden ja maaomistuksen mukaan laskettu tuotannon kokonaisjakauma näyttäisi olevan seuraava:



4.9.2007

- 15 % valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa
- 25 % ns. välimuototuotantoa
- 60 % ilman Hitas-ehtoja toteutettavaa omistusasuntotuotantoa.

Ohjelman kokonaistavoitteita olisi syytä muuttaa, jos tarkoituksena on toteuttaa alueelliset tavoitteet tai päinvastoin, alueellisia tavoitteita olisi syytä muuttaa, jos tahdotaan painottaa kokonaistavoitteita.

Uusien alueiden toteutukseen on tarpeen kehittää uusia tontinluovutus- tapoja ja yhteistyömuotoja yhdessä toteuttajien kanssa sekä aikaistaa tonttien varaamista suhteessa kaavoitusaikatauluun.

Ohjelmassa esitetyt uudet toteutustavat kuten useiden noin 100 000 kerrosneliömetrin suuruisten alueiden luovuttaminen vuosittain ”sopimusrakennuttajille” edellyttävät huolellista valmistelua.

Lautakunnan lausunnon lopussa esitetään lisäksi useita ehdotuksia MA-ohjelman tarkentamiseksi.

Ohjelma on muuttunut voimakkaasti

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman ohjelmakautta on muutettu edellisistä asunto-ohjelmista poiketen viidestä vuodesta kymmeneen vuoteen. Tämä lienee perusteltua ainakin maankäytön suunnittelun kannalta, jossa aikatahtäimen pitää olla selvästi pitempi kuin aiempien ohjelmien viisi vuotta. Ohjelmassa tulisi kuitenkin viiden ensimmäisen vuoden tavoitteet ja toimenpiteet ohjelmoida selvästi yksityiskohtaisemmin ja realistisemmin kuin nyt esillä olevassa luonnoksessa on tehty tai näille vuosille tulisi varsinaisen ohjelman lisäksi valmistella erillinen toteutus- ja seurantaohjelma.

Ohjelmaluonnoksen yleispiirteisyyttä korostaa se, että siinä ei tällä kertaa esitetä asuntotuotannon tavoitetaulukkoja, kuten kaikissa aiemmissä asunto-ohjelmissä on ollut tapana.

Tuotantotavoite on kasvanut paljon

Voimassa olevassa asunto-ohjelmassa 2004–2008 on asuntotuotannon kokonaistavoite 3 500 asuntoa vuodessa. Vuosina 2004–2006 alkanut asuntotuotanto on kuitenkin ollut vain 2 700 asunnon vuositasolla.



4.9.2007

Nyt tavoitteeksi esitetään 5 000 asuntoa vuodessa eli 50 000 asuntoa ja viisi miljoonaa kerrosneliötä koko ohjelmakaudella. Tavoite on erittäin kunnianhimoinen. Seudun asunto- ja työvoimatilanteen sekä asuntojen vuokrien ja hintojen kannalta asuntotuotannon näin nopea kasvu olisi kuitenkin erittäin kannatettavaa.

Lähivuosina ei tavoitteisiin päästä

Lähimpien neljän – viiden vuoden aikana tuskin kuitenkaan päästään olennaisesti suurempiin tuotantomääriin kuin kolmena viime vuotena. Vasta kun Vuosaaren sataman valmistumisen vapauttamat alueet tulevat rakennuskelpoiseksi, voidaan tuotantomääriä lisätä.

Neljää – viittä seuraavaa vuotta tulisi tarkastella realististen tuotantomahdollisuuksien mukaan, koska näiden vuosien asuntotuotannon edellytykset ovat pääosin jo olemassa eikä niiden osalta ole enää paljoakaan lisää tehtävissä.

Olisi varsin hyvä saavutus, jos tuotannossa päästäisiin nykyisen ohjelman tavoitetasolle. Tämäkin edellyttää määrätietoista ponnistelua ja hyvää markkinatilannetta vapaarahoitteisessa tuotannossa.

Tavoitteeseen pääseminen lyhyellä tähtämellä voi olla vaikeaa myös rakentamisen resurssien niukkenemisen johdosta. Rakentaminen on melko paikallista toimintaa, joten etenkin työvoimapula voi merkittävästi vaikeuttaa tuotannon lisäämistä. Rakennusalan koulutusta ja aloituspaikkoja tulisikin seudulla lisätä. Rakennustarvikkeiden tilausajat ovat jo tällä hetkellä kasvaneet pitkiksi ja vie aikaa ennen kuin ala lisää kapasiteettiaan tai suhdannevaiheen muuttuminen vapauttaa nykyistä kapasiteettia muusta tuotannosta asuntotuotantoon.

Edellä esitettyjen syiden vuoksi ohjelma olisikin syytä jakaa tavoitteiltaan kahteen eri jaksoon, jolloin ohjelmakauden toiselle jaksolle voitaisiin osoittaa jopa nyt esitettyä korkeammat tavoitteet.

Vapaarahoitteisen tuotannon nykyinen korkea hintataso voi hidastaa olennaisesti uusien asuntojen markkinointia. Hintasäännellyssä tuotannossa taas korkeat urakkatarjoukset voivat estää hankkeiden käynnistymisen.

Ohjelman alkujaksolla tulee työskennellä voimakkaasti ohjelmakauden toisen puoliskon tavoitteiden saavuttamiseksi. Toisella jaksolla ehkä olisi mahdollisuuksia päästä lähelle nyt esitettyjä tavoitteita ainakin kaupungin maan osalta.



4.9.2007

Vuokra-asuntojen tarve ylittää tavoitteen

Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon tavoitteeksi koko tuotannossa asetetaan ohjelmakaudella 20 % eli 1 000 asuntoa vuodessa. Kaupungin omassa tuotannossa tavoite on 750 asuntoa, nuoriso-, opiskelija- ja senioriasuntoja on ohjelmassa 200–300 asuntoa ja lisäksi sosiaalilainsäädännössä määritellyjä erityisasuntoja tulisi olla 100 asuntoa vuodessa. Tämä lisäksi lienee tarvetta muiden yleishyödyllisten rakennuttajien ja ns. kolmannen sektorin tuottajien vuokra-asuntotuotannolle. Yhteensä nämä tuotantotarpeet ylittävät selvästi mainitun 1 000 asunnon tavoitteen, jos kaikki halutaan toteuttaa valtion tukemana tuotantona.

Tuotanto maaomistuksen mukaan

Valtion maalla tuotannon on nyt voimassa olevassa asunto-ohjelmassa arvioitu olevan 300 asuntoa vuodessa, mutta todellisuudessa tuotanto oli vuosina 2004–2006 vain noin kolmannes tästä. MA-ohjelman luonnoksessa sivulla 34 todetaan, että tavoitteena valtion maalla on 1 000 asunnon rakentaminen vuodessa sekä sivuilla 5 ja 33, että tavoitteena kaupungin ja valtion maalla on 4 000 asunnon rakentaminen vuodessa.

Kaupungin hankittua valtiolta Kuninkaantammen ja Honkasuon alueet sekä valtion myytyä Pasilan konepajan ym. alueet rakentajille, valtion omistamalle maalle ei kuitenkaan ole suunniteltu asuntorakennusoikeutta kuin 150 000–200 000 k-m², mikä mahdollistaisi keskimäärin noin 150–200 asunnon vuosituotannon. Valtion maalle voidaan ohjelmakauden alkupuolella rakentaa merkittävästi asuntoja vain Viikkiin ja ohjelmakauden loppuvuosina Keski- ja Pohjois-Pasilaan.

Yksityisellä maalla tuotanto on ollut esitetyllä 1 000 asunnon tasolla. Tulevina vuosina ei yksityisellä maalla kuitenkaan ole merkittäviä uusia asuntotuotantokohteita, joten ohjelmakauden loppupuolella jäätäneen yksityisellä maalla selvästi esitettyä alemmalle tuotantotasolle.

Kun kokonaistavoite on 5 000 asuntoa, siitä 3 800–4 000 asuntoa vastaava osuus pitää sijoittaa kaupungin maalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunnossa selvitetäneen tarkemmin asuntotuotantomahdollisuudet alueittain ja maaomistajittain.



4.9.2007

ARA-vuokra-asuntotavoitteen saavuttaminen on vaikeaa

Ohjelmaan kirjattu kokonaistavoite ARA-vuokratuotannossa on 1 000 asuntoa vuodessa. Muiden kuin kaupungin maalle ei ole ARA-vuokratuotantoa juurikaan rakennettu, joten käytännössä koko tuotantotavoite kohdistunee kaupungin maalle. Tarvittavien tonttien osoittaminen on varsin vaikeaa, kun tarkastellaan esityksiä alueellisiksi tuotantojakaumiksi ja alueiden profiileiksi.

Ohjelmaluonnoksen mukaan Kruunuvuorenranta ja Hernesaari toteutetaan joko pääosin tai kokonaan ilman ARA-vuokratuotantoa. Jätkäsaareen millään osa-alueelle ei ylitetä kolmannelle ARA-vuokratuotannossa ja koko Jätkäsaarella ARA-vuokratuotantoa on 25 % kokonaistuotannosta.

Sörnäisten – Hermanninrannan alueen tuotantojakaumaa ei ohjelmaluonnoksessa määritellä, mutta se tulee olemaan varsin lähellä Jätkäsaaren jakaumaa. Kun sielläkin rannoilla painotetaan voimakkaammin vapaarahoitteista tuotantoa, ARA-vuokra-asuntotuotanto jää sielläkin vähemmälle.

Keski-Pasila on pääosin valtion maata, ja siellä pyritään sopimaan tuotannosta valtion kanssa. Tähän mennessä valtion maalle on ARA-vuokratuotantona rakennettu vain Hoasin opiskelija-asuntoja. Muut tontit valtio on myynyt vapaarahoitteiseen tuotantoon eniten tarjoaville.

Ohjelmakaudella millekään alueelle ei saa rakentaa enempää kuin kolmannes ARA-vuokra-asuntoja. Koska ARA-vuokratuotantoa rakennetaan vain kaupungin omistamille tonteille, on 1 000 asunnon tavoitteen saavuttaminen hyvin vaikeaa.

Olosuhteet, kaavamääräykset ja luovutusehdot vaikeuttavat vuokra-tuotantoa

Useiden uusien alueiden toteutus tulee varsin kalliiksi mm. maaperästä johtuen. Samoin alueiden pysäköintiratkaisut on pääosin tarkoitus toteuttaa erilaisina laitosratkaisuina, joiden toteutuskustannukset ovat korkeat. Myös kaavamääräykset ovat kehittyneet useissa tapauksissa erityisen kalliiksi toteuttaa.

Pientalorakentamisessa ja ns. tiiviissä ja matalassa rakentamisessa on vuokra-asuntojen toteuttaminen vaikeaa, koska kaavamääräykset tällöin yleensä estävät asuntojen sijoittamisen päällekkäin.



4.9.2007

Lisäksi asuntojen keskikokomääräykset vaikeuttavat sekä valtion tukemien että vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista, koska suurten asuntojen vuokrat muodostuvat erittäin korkeiksi tai niiden tuottaminen vuokratuotantoon on joko kannattamatonta tai sisältää ainakin merkittäviä riskejä. Vuokra-asuntojen vähimmäiskokomääräystä olisikin syytä vakavasti harkita uudelleen.

Kaikki nämä osatekijät vaikeuttavat ja yhdessä monesti myös estävät vuokra-asuntojen rakentamisen. Mikäli valtion tukemia vuokra-asuntoja halutaan rakentaa, nämä esteet pitäisi kaavoituksen yhteydessä ratkaista.

Tuotantotavoitteiden määrittely kaupungin maalla

Kaupungin omaksi tuotannoksi on määritelty 1 500 asuntoa vuodessa, josta 750 olisi ARA-vuokra-asuntoja, 600 asumisoikeus-, hitas-, vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja ns. Harava-vuokra-asuntoja sekä 150 vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Ohjelmaluonnoksessa ei ole määritelty miten kaupungin maalle rakennettava tuotanto jakautuu muiden kuin kaupungin oman tuotannon osalta. Jos tuotanto kaupungin maalla on yhteensä esimerkiksi 3 800 asuntoa vuodessa, jää muiden kuin Att:n osuudeksi 2 300 asunnon rakentaminen.

Alueellisten tavoitteiden noudattaminen johtaa eri tulokseen kuin kokonaistavoitteet

Koska valtaosa tulevista uusista tuotantokohteista on kaupungin maalla, muistuttanee kaupungin maan tuotantojakauma melko paljon kokonaistuotantojakaumaa. Sen voisi arvioida alueellisten jakaumien pohjalta olevan esim. 20 % ARA-vuokraa, 30 % "välimuotoja" ja 50 % omistusasuntotuotantoa ilman Hitas-ehtoja. Viimeksi mainitun luvun poikkeaminen koko tuotannon tavoitteesta johtuu siitä, että osa alueista on tarkoitus toteuttaa kokonaan ilman vuokra-tuotantoa ja ilman Hitas-ehtoja.

Jos tuotanto kaupungin maalla olisi 3 800 asuntoa vuodessa ja jakauma alueellisilla perusteilla edellä mainittu, tulisi kaupungin maalle noin 750 asuntoa ARA-vuokraa, 1 150 asuntoa "välimuotoja" ja 1 900 asuntoa omistusasuntotuotantoa ilman Hitas-ehtoja.

Muille kuin Att:lle ei näin tulisi lankaan ARA-vuokra-asuntoja, mutta kuitenkin 550 ns. välimuotoasuntoa sekä 1 750 ilman Hitas-ehtoja toteutettavaa omistusasuntoa.



4.9.2007

Edellä on arvioitu, että valtion maalle voidaan rakentaa enintään 150–200 ja yksityiselle maalle noin 1 000 asuntoa vuodessa. Näistä ehkä enintään 50–100 asuntoa voisi olla muuta kuin vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Jos siis yksityiselle ja valtion maalle rakennettaisiin noin 1 100 omistusasuntoa, olisi ilman Hitas-ehtoja toteutettavia omistusasuntotuotanto yhteensä noin 3 000 asuntoa, mikä ylittää 2 000 asunnon tavoitteen melko paljon. Näinhän on käynytkin nykyisellä ohjelmakaudella vuosina 2004–2006.

Koko asuntotuotannon jakaumaksi näillä oletuksilla näyttää siis muodostuvan noin 15 % valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, 25 % ”Harava-vuokra-asuntoja”, vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, asumisoikeusasuntoja, osaomistusasuntoja ja Hitas-asuntoja sekä 60 % ilman Hitas-ehtoja toteutettavaa omistusasuntotuotantoa.

Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon tavoitteen varmistaminen

Edellisessä asunto-ohjelmassa 2004–2008 oli valtion tukemien vuokra-asuntojen tavoite koko tuotannossa 25 % ja kaupungin sekä valtion maalla 30 %. Asunnoissa tavoite oli kuitenkin vain 870 asuntoa vuodessa. Tämän tavoitteen saavuttaminen oli oikeastaan laskennallisesti mahdotonta, koska millään alueella ei saanut rakentaa kuin 33 % valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, ja useita alueita rakennettiin kokonaan ilman ARA-tuotantoa.

Jotta valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotannossa voitaisiin päästä ohjelmassa asetettuun 20 prosentin ja 1 000 asunnon vuotuiselle tasolle, pitäisi kaupungin maalle rakentaa enemmän vuokra-asuntoja kuin alueelliset tavoitteet ja rajoitukset nyt mahdollistavat.

Alueellinen kolmanneksen enimmäisraja tulisi nostaa 40 prosenttiin, missä se ole kaksi asunto-ohjelmaa sitten. Kaupungin ja valtion maalla muodostuisi ARA-vuokra-asuntotuotannon osuudeksi keskimäärin 25 prosenttia, mutta alueellisten vaihteluiden takia joillakin alueilla jouduttaisiin menemään lähelle 40 prosentin rajaa. Useimmat pienet täydennysrakentamisalueet lienee nimittäin syytä rakentaa muuna kuin valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Jos valtion maalla ei päästä 25 prosentin ARA-osuuteen, joudutaan kaupungin osuutta kasvattamaan kaikilla alueilla keskimäärin lähelle 30 prosenttia, mikä tavoite on nykyisessäkin ohjelmassa.



4.9.2007

Kaikille kaupungin omistamille suurehkoille alueille tulisi rakentaa myös valtion tukemia vuokra-asuntoja. Kaikilla alueilla kuten esim. Hernesaaressa ja Kruunuvuoressa on myös sellaisia tontteja, joihin ei kaikkein kovin kysyntä kohdistu. Näille voitaisiin alueellisen imagon vahingoittumattomasti rakentaa myös jonkin verran ARA-tuotantoa.

Sekatalo-idea voitaisiin myös uusilla suurilla alueilla tutkia uudelleen. Näihin asunto-osakeyhtiöihin on voitu sijoittaa omistusasuntojen lisäksi kaupungin vuokra-asuntoja ja opiskelija-asuntoja. Kokemukset sekataloista ovat olleet voittopuolisesti positiivisia, eivätkä talot leimaannu kaupungin vuokra-asunnoiksi.

Hitas-tuotannon tavoite olisi syytä määritellä

Nyt voimassa olevassa asunto-ohjelmassa oli Hitas-omistustuotannolle määriteltä selvä tavoite 19 % vuotuisesta tuotannosta eli 650 asuntoa vuodessa, kun tuotannon koko tavoite on 3 500 asuntoa. Nyt puheena olevassa ohjelmaluonnoksessa Hitas-tuotanto on sen sijaan sisällytetty ns. "välimuotoihin" yhdessä asumisoikeusasuntojen, vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen, mahdollisten Harava-vuokra-asuntojen ja osaomistusasuntojen kanssa.

Kohtuuhintainen Hitas-tuotanto on myös tulevaisuudessa kaupungin asunto- ja elinkeinopolitiikan toteuttamisen sekä myös kunnallisverotulojen kannalta tärkeää, joten sille tulisi määritellä edelleenkin oma riittävän suuri tavoite sekä koko asuntotuotannossa että kaupungin omassa tuotannossa.

Asukasrakenteen kannalta Hitas-tuotanto on tärkeää muun muassa sen vuoksi, että työikäisen väestön osuuden laskiessa ajaututaan pääkaupunkiseudulla nopeasti pahenevaan työvoimapulaan. Haittavaikutuksia voidaan Helsingissä ehkäistä tuottamalla riittävästi kohtuuhintaisia asuntoja. Ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vapaarahoitteisten omistusasuntojen ostajissa on muuta tuotantoa enemmän pariskuntia ja perheitä, jotka ovat jo poistumassa aktiivisesta työelämästä tai jotka muuttavat naapurikuntien pientaloista kerrostaloasuntoihin Helsingissä.

"Välimuotoluokan", johon kuuluvaksi Hitas-tuotantokin nyt lasketaan, osuus koko tuotannosta vaikuttaa liian pieneltä, kun otetaan huomioon, miten monia rahoitus- ja hallintamuotoja se sisältää. Sen osuutta kokonaistuotannosta tulisikin kasvattaa, ja samalla hieman pienentää ilman Hitas-ehtoja toteutettavien säätelemättömien omistusasuntojen osuutta etenkin, kun näiden asuntojen osuus näyttää käytännössä selvästi ylittävän tavoitteensa, joka on 40 %.



4.9.2007

Myös riittävä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tuotanto tulisi varmistaa

Ohjelman "välimuotoluokkaan" kuuluu myös vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto. Muiden samaan ryhmään kuuluvien hallintamuotojen ohella myös sen osuus on vaarassa jäädä liian pieneksi. Kaupungin asuntopoliittisten ja etenkin työvoimapoliittisten tavoitteiden kannalta myös tämä hallintamuoto on merkittävä ja kunnallisverotulojenkin osalta oletettavasti hyvin positiivinen.

Ehkä olisi syytä sisällyttää vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto samaan luokkaan kuin vapaarahoitteinen ilman Hitas-ehtoja toteutettava omistusasuntotuotanto. Tämän tuotannon tavoitehan ohjelmakaudella on 40 % koko tuotannosta eli 2 000 asuntoa vuodessa. Käytännössä sen osuus näyttää kuitenkin kasvavan jopa 60 %:iin ja 3 000 asuntoon vuodessa, kuten edellä on todettu.

Lisäksi vuokra-asuntojen kaavamaista vähimmäiskeskikokomääräystä olisi syytä harkita uudelleen.

Tavoitteita tulee tarkistaa tai panna ne hierarkkiseen järjestykseen

Koska ohjelmaluonnoksen tekstissä esitetyt tuotannon kokonaistavoitteet ja toisaalta erikseen määritellyt alueelliset tavoitteet on vaikea toteuttaa yhtä aikaa, tulisi ohjelman tavoitteet määritellä joko niin, että ne on mahdollista toteuttaa samanaikaisesti tai sitten tavoitteet tulisi asettaa tärkeysjärjestykseen toisiinsa nähden.

Alueelliset tavoitteet ovat tonttien varauksia valmisteltaessa tähän asti ohittaneet päätöksenteossa asunto-ohjelman kokonaistavoitteet. Niitä on siis pidetty selvästi tärkeämpinä kuin luonteeltaan yleisempiä kokonaistavoitteita. ARA-vuokra-asuntotuotannon osalta asunto-ohjelmaan kirjattua kolmanneksen osuutta on kuitenkin pidetty sitovana, mutta omistusasuntojen osalta ohjelmaan kirjattujen tavoitteiden ylitykset ovat olleet mahdollisia.

Selvintä olisikin muuttaa nyt puheena olevan ohjelmaluonnoksen kokonaistavoitteita siten, että ne selkeästi vastaavat ohjelmaan kirjattuja alueellisia tavoitteita ja maanomistuksen jakaamaa.

Ohjelman toteuttaminen vaatii yleiskaavan tarkistamista

Voimassa olevien asemakaavojen, kaavoitusohjelman ja yleiskaavan mukaan asuntotuotantomahdollisuuksia ohjelmakaudella on enintään



4.9.2007

3 700 asunnolle vuodessa. Jotta päästäisiin tavoiteltuun 5 000 asunnon tuotantoon, pitäisi kaavallisia resursseja olla tiedossa vielä selvästi suuremmalle asuntomäärälle. Kaavaprosessit viivästyvät usein muun muassa valitusten vuoksi ja kerrosalamäärät on arvioitu yleissuunnittelutasolla jatkuvasti liian optimistisesti verrattuna lopullisten asemakaavojen toteutuneisiin asuntokerrosaloihin.

Voimassa olevien ja suunniteltujen yleiskaavan mukaisten asemakaavojen yhteenlaskettu kerrosala ohjelmakaudella on ohjelman liitteen mukaan 3,74 milj. k-m² eli 75 % ohjelmakauden tavoitteesta. Lisätarve ohjelmakaudella on siten noin 1,26 milj. k-m².

Riittävän lisäkerrosalan kaavoittaminen edellyttäneen voimassa olevan yleiskaavan tarkistamista sekä useiden uusien alueiden ottamista asu-
miskäyttöön nykyisten yleiskaavaan merkittyjen selvitysalueiden lisäksi.

Vanhoiden alueiden kehittämisessäkin on kiinteistötoimella tehtäviä

MA-ohjelmassa on käsitelty uustuotannon lisäksi myös vanhojen asuntoalueiden kehittämistä ja täydennysrakentamista. Vanhat alueet ja vanha asunto- ja rakennuskanta ovatkin yhä merkittävämpi resurssi, koska vuotuinen uustuotanto ei juuri voine ylittää yhtä prosenttia koko asuntokannasta.

Kaavamuutoksilla saatavan lisärakennusoikeuden arvonnousua voidaan ohjelmatekstien mukaan käyttää vanhan rakennuskannan peruskorjaukseen ja viitataan kaupunginvaltuuston päätökseen.

Kaupunginvaltuuston päätöksellä tarkoitettaneen käytäntöä, jonka mukaan kaupungin vuokratonteilla kaavan muutoksista saatavasta arvonnoususta osa suunnataan vuokralaisen hyödyksi. Tätä kaupungin tonttien vuokralaiset ovat tosin ainakin toistaiseksi vain vähäisessä määrin hyödyntäneet.

Yksityisessä omistuksessa olevilla tonteilla arvonnousu tulee kokonaisuudessaan yksityisen maanomistajan – useimmiten asunto-osakeyhtiön - hyödyksi, ellei nettoarvonnousu ole niin huomattavan, että kohteesta on tarpeen tehdä sopimus. Tällöin yleensä myös maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Tästäkin menettelystä on olemassa periaatepäätökset, soveltamisohjeet sekä vakiintunut käytäntö. Tällaisia hankkeita on vuosittain useita.

Molemmat mallit arvonnousun hyödyntämisessä edellyttävät aktiivisia toimenpiteitä kaavoitustoimen puolella sekä maanomistajien, tontin



4.9.2007

vuokralaisten ja muidenkin asukkaiden myönteistä suhtautumista. Mikäli nämä edellytykset toteutuvat, pystyy kiinteistötoimi hoitamaan oman osuutensa.

Mikä on kolmas sektori ?

Ohjelmaluonnoksen muutamissa kohdissa todetaan, että tuotantotason nostaminen edellyttää muun muassa Helsingin olosuhteisiin soveltuvi- en kumppanusmallien kehittämistä yhteistyössä toteuttajien, muiden maaomistajien sekä niin kutsutun kolmannen sektorin kanssa.

Kolmannella sektorilla tarkoitettaneen muuta kuin julkista sektoria ja yksityistä liiketoimintasektoria eli aatteellisia ja muita järjestöjä, säätiöitä ja ehkä myös asukkaiden omatoimisuutta rakentamisessa ja rakennuttamisessa.

Järjestöjen ja säätiöiden tavoitteena on tähän asti ollut miltei yksin- omaan saada aikaan valtion ja raha-automaattiyhdistyksen RAY:n tuilla vuokra-asuntoja edustamilleen tai tukemilleen asukasryhmille. Useim- miten on ollut kysymys ikääntyvien ihmisten asumisen ja hoidon tar- peesta sekä nuorten, opiskelijoiden ja varsinaisten erityisryhmien asu- mistarpeista.

Edellä on jo kuvattu ohjelmaluonnoksen ARA-vuokra-asuntotuotannolle tarjoamia mahdollisuuksia ja todettu ne varsin rajallisiksi esitetyillä reu- naehdoilla. Erityisen vähiin näyttävät jäävän kolmannelle sektorille tar- jolla olevat kohteet, koska kaupungin omallekaan tuotannolle ei näytä olevan riittävästi kohteita.

Omatoiminen rakennuttaminen on elpymässä

Asukkaiden omatoiminen rakentaminen tai rakennuttaminen näyttää suuntautuvan pääosin omistusasuntotuotantoon, joten sille on mahdol- lisuuksia tarjolla vuokratuotantoon verrattuna selvästi enemmän.

Lähivuosina pystytään luovuttamaan noin 700 tonttia omakotituotan- toon. Haluttaessa pääosa tonteista voitaisiin luovuttaa hartiapankkira- kentamiseen. Pääosa tonteista on niin sanottua tiivistä ja matalaa tuo- tanta, joka on perusteltua rakennuttaa tuottajamuotoisesti tai raken- nuttajakonsulttia käyttäen. Tällöinkin voidaan asuntojen kohtuuhintai- suus varmistaa tontinluovutuskilpailulla ja kilpailuttamalla rakennuttajan hankinnat yhdessä.



4.9.2007

Omatoimista ryhmärakennuttamista on kehitetty ja kokeiltu Helsingissä jo aiemmin useamman asunnon tonteilla. Jatkossa voitaisiin ehkä kokeilla myös kerrostalojen omatoimista rakennuttamista. Osa tonteista uusilla suurilla alueilla voitaisiin rakennuttaa tällä menettelyllä. Samalla voitaisiin tarjota uusi vaihtoehto asuntotuotantoon ja asukkaat ehkä saisivat itselleen mieleisiä asuntoja kohtuuhintaan.

Asuntoalueiden uudet toteutustavat vaativat harkintaa

Ohjelmaluonnoksessa luetellaan useita keinoja entistä korkeampien asuntotuotantotavoitteiden toteuttamiseksi. Tällaisina mainitaan muun muassa investointien lisääminen, nykyisen toteutusmenettelyn tehostaminen sekä uusien toteuttamismenettelyjen käyttäminen.

On selvää, että asuntotuotannon määrän nostaminen vaatii investointeja, voimakkaita kehittämistoimenpiteitä ja toiminnan uudelleen organisoimista. Ohjelman tekstissä viittauksenomaisesti esitetyt uudet keinot vaativat ainakin vakavaa harkintaa, testaamista ja kehittämistä.

Uusina menettelyinä esitetään kaupungin ja yksityisten väliset kumppanuushankkeet, kilpailuttamismenettelyjen käytön monipuolistaminen ja laajentaminen sekä toteutus- ja kehittämissyhtiöiden käyttö joko sellaisenaan tai yhdistettynä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kehittämisalueisiin.

Jotta tuotannon taso voisi nousta 5 000 asuntoon vuodessa, kumppanuussopimuksin kilpailuttaen luovutetaan uusilta suurtuotantoalueilta vuosittain useita noin 100 000 kem²:n aluekokonaisuuksia "sopimusrakennuttajille".

Aiemminkin on hyvällä menestyksellä luovutettu suurehkoja aluekokonaisuuksia sellaisille rakennuttajaorganisaatioille, jotka rakennuttavat kaikkia alueelle ohjelmoituja rahoitus- ja hallintamuotoja. Rakennuttajat ovat ohjelmoineet ja suunnitteluttaneet alueiden hankkeet ja kilpailuttaneet toteutuksen. Suurimmista kohteista on vastannut Att. Myös Sato, VVO ja YH ovat aiemmin toteuttaneet suurehkoja aluekokonaisuuksia.

Jatkossa ongelmana Att:n osalta voi olla se, että Att:n omistusasuntotuotantoon on kohdistunut yhä voimakkaampaa kritiikkiä. Ehkä eri rakennuttajaorganisaatiot voisivat toteuttaa yhdessä suuria alueita tai Att:n hoitaman alueen omistusasuntotuotanto toteutetaan tontinluovutuskilpailujen perusteella niin, että muut rakennuttajat tai urakoitsijat toimivat Att:n sijaan näiden asuntojen rakennuttajina.



4.9.2007

Suurien aluekokonaisuuksien luovuttaminen rakennusliikkeille voi sisältää riskejä

Suurien noin 100 000 k-m²:n aluekokonaisuuksien luovuttaminen rakennusliikkeille sisältää riskejä, jotka ovat ainakin osittain vaikeasti hallittavissa sopimusmenettelyllä. Urakoitsijoiden ensisijaisena intressinä on hyvän katteen saaminen työstään. Aiempien kokemusten mukaan omistusasuntovoittoisten alueiden toteutus on viivästynyt useilla vuosilla, kun kysyntä on vähentynyt. Asuntojen hinnat eivät tällöin ole juurikaan joustaneet alaspäin, koska kustannukset on jo sidottu. Rakennuttajat eivät ole halukkaita tinkimään katteistaan, vaan uusien kohteiden aloittamista lykätään, kunnes aiempi tuotanto on saatu myydyksi.

Kaupungin mahdollisuudet ohjata toteutusta esimerkiksi vaihtamalla toteuttajaa tai rahoitus- ja hallintamuotoa ovat tällaisessa tilanteessa käytännössä hyvin pienet, vaikka se sopimusteknisesti kenties olisikin mahdollista.

Suurten alueiden luovuttaminen yhdelle toteuttajalle ei ehkä nopeutakaan toteutusta. Nopeuttamisessa usein toimii päinvastainen logiikka. Kun alue esimerkiksi tarjouskilpailussa on jaettu niin, että sille on tullut monta eri toteuttajaa, on alue saatu rakennettua nopeasti ja sen sisällä on ehkä myös syntynyt kilpailua sekä kohteiden laadussa että hinnoissa.

Jos rakentajat saavat haltuunsa kerralla suuria alueita, voivat kaupungin ohjausmahdollisuudet muun muassa laadun valvonnassa vähentyä olennaisesti. Rakentajilla voi olla houkutus tehdä välttävää laatua, koska hyvillä paikoilla esimerkiksi meren rannalla asunnot käyvät joka tapauksessa kaupaksi markkinahinnalla.

Edellä kuvattuja ongelmia saattaisi olla helpompi hallita kumppanuuteen perustuvissa toteutusmalleissa, joista yksi vaihtoehto on kaupungin ja alueen toteuttajan yhdessä rahoittajien kanssa perustama toteutus tai kehittämisyritys. Tällöin kaupunki voisi yhtiön osakkaana vaikuttaa hankkeen rakentamiseen ja sitä koskevien päätösten tekemiseen koko sen toteutuksen ajan ja saisi tietenkin myös yhtiöosuuttaan vastaavan osuuden yhtiön katteesta. Toisaalta kaupunki kantaisi vastaavan osuuden myös toiminnan tuottamasta riskistä.

Käytännössä järjestely on mielekäs ainoastaan hyvin suuria aluekokonaisuuksia toteutettaessa, eikä mallia ilmeisesti osin sen johdosta ole aikaisemmin Suomessa kokeiltu.



4.9.2007

Kilpailuttamista ja varaamista voidaan kehittää

Kilpailuttamista on syytä kehittää ja laajentaa eli ottaa kilpailun kohteiksi myös suurehkoja aluekokonaisuuksia kuten viime aikoina on jo osin meneteltykin. Ilman kilpailua suurten aluekokonaisuuksien luovuttaminen ei ole voimassa olevien EU:n eikä kansallistenkaan oikeusperiaatteiden mukaista.

Kilpailussa tulisi painottaa laatutekijöitä eli järjestää tontin- tai alueiden luovutuskilpailuja niin, että tontin myyntihinta tai vuokra on etukäteen määrätty ja voittajaksi valitaan korkealaatuisimman suunnitelman esittäjä. Asuntojen hintapuite voisi myös olla määriteltä, jolloin varmistettaisiin asuntojen kohtuuhintaisuus. Tämä Hitas-tuotanto on kiinteistölautakunnan käsityksen mukaan kaupungin asunto- ja elinkeinopoliittisten tavoitteiden kannalta ensiarvoisen tärkeää.

Tonttien varaamisen ajankohtaa suhteessa kaavoituksen aikatauluun on syytä harkita. Nythän tontit varataan pääsääntöisesti vasta, kun asemakaava on lainvoimainen. Uusilta alueilta voi olla joissain tapauksissa perusteltua varata tontit jo kaavan luonnosvaiheessa, jotta talosuunnittelu ja kaavoitus voidaan kytkeä saumattomasti yhteen sekä kaavataloutta ja toteutuskelpoisuutta samalla parantaen.

Tonttiosaston asiantuntijoille tekemässä asuntotonttien luovutustapoja koskevassa nettikyselyssä tuli esille mm. seuraavia mielenkiintoisia uusia ideoita, joita on syytä tutkia ja kehitellä:

- Kehittämisvaraus, jossa varaaja sitoutuu satsaamaan tunnustavasti kohteen kehittämiseen. Kohteet varattaisiin jo osayleiskaavavaiheen jälkeen.
- Konseptikilpailu, jossa kohde varataan jo kaavaluonnosvaiheessa. Rakennuttajan palkkaaman arkkitehdin luonnossuunnitelmat ja alueidentiteetit ratkaisevat toteuttajan valinnan.
- Projektimuotoinen toteutustapa, johon valitaan ilman kilpailua referenssien perusteella luotettavat ja tavoitteisin sitoutuvat yhteistyörakennuttajat.
- Asukkaiden omatoiminen rakennuttaminen. Mallia voitaisiin ottaa muun muassa Alankomaista, jossa asukasryhmille on tarjottu tontteja omatoimiseen ja omien tavoitteiden mukaiseen rakennuttamiseen.



4.9.2007

Ohjelmaan tarvittavat muutokset ja tarkennukset

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaan olisi syytä tehdä seuraavat muutokset ja tarkennukset:

Ohjelmaluonnoksen yleistavoitteet ja alueelliset tavoitteet tulee sovittaa siten yhteen, että ne on toteutettavissa yhtä aikaa. Jotta ohjelman tavoitteisiin voidaan päästä, tulee jakauman olla seuraava:

- 35 % valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa;
- 25 % Hitas-tuotantoa;
- 40 % ilman Hitas-ehtoja toteutettavaa omistusasunto ja vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa.

Ohjelmatavoitteiden turvaamiseksi on tarpeen liittää tontinluovutusasiakirjoihin ehtoja, jotka velvoittavat vapaarahoitteista asuntotuotantoa rakentavat yritykset tuottamaan vähintään tietyn määrän Hitas- ja yhteiskunnan tukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

- Ohjelmassa on tarpeen esittää taulukot tavoitteista ja arvioidusta tuotannosta maaomistuksen mukaan. Erityisen tärkeää on päättää asuntotuotannon tavoitejakaumista kaupungin maalla, koska nämä tavoitteet ohjaavat tonttien luovutusta. Muiden kuin kaupungin maan osalta on ohjelmassa syytä todeta, että taulukon luvut ovat arvioita.
- Ohjelma tulisi jakaa kahteen osaan, joille osoitetaan erilliset määrälliset tavoitteet.
- Koska nyt esitettyihin kokonaistavoitteisiin ei ohjelman alkupuoliskolla päästä, pitäisi ohjelmasta päätettäessä määrittellä pyritäänkö eri rahoitus- ja hallintomuototavoitteisiin tasaisesti päätetyssä prosenttisuhteessa vai painotetaanko joitain tavoitteita vai noudatetaanko vain alueellisia tavoitejakaumia ja todetaan kokonaistulos seurannassa.
- Tuotantomahdollisuudet valtion maalla tulisi tarkentaa realististen mahdollisuuksien mukaan ottaen huomioon uudet valtion maan hankinnat kaupungille.
- Valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotannossa varataan Att:n lisäksi myös muille tuottajille kuten nk. kolmannelle sektorille riittävät rakentamismahdollisuudet.



4.9.2007

- Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon mahdollistamiseksi ohjeistetaan kaavoitusta toteutuskustannuksiltaan riittävän edullisten ratkaisujen aikaansaamiseksi.
- Hitas-tuotannolle tulee määritellä selkeä ja riittävän suuri tavoite 25 %.
- Vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto tulisi lukea samaan tavoiteluokkaan kuin omistusasuntotuotanto ilman Hitas-ehtoja.
- Ohjelman käsittelyn yhteydessä tulee päättää tavoitteiden toteuttamisen vaatimasta yleiskaavan tarkistustarpeesta ja kaavoitusaikataulusta ottaen huomioon riskit viivästyttä ja volyymien supistumisesta.

Merkittiin, että esittelijä oli muuttanut ehdotustaan lisäämällä lausunnon sivulle 7 uuden kohdan koskien valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon tavoitteen varmistamista. Samalla esittelijä lisäsi sivulle 3 uuden kuudennen kappaleen sekä sivulle 15 uuden toisen kohdan.

Lautakunnan päätös syntyi neljän äänestyksen jälkeen.

Ensimmäisessä äänestyksessä varapuheenjohtaja Kaliman tekemän ja jäsen Kaunolan kannattaman, lausunnon sivulle 15 tulleen seuraavan muutetun tekstin voittaessa äänin 6 - 3:

Ohjelmaluonnoksen yleistavoitteet ja alueelliset tavoitteet tulee sovittaa siten yhteen, että ne on toteutettavissa yhtä aikaa. Jotta ohjelman tavoitteisiin voidaan päästä, tulee jakauman olla seuraava:

- 35 % valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa;
- 25 % Hitas-tuotantoa;
- 40 % ilman Hitas-ehtoja toteutettavaa omistusasunto ja vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa.

Vähemmistö (Hagelberg, Pätiälä ja Suomalainen) oli esittelijän ehdotuksen kannalla, jonka mukaan ohjelmaluonnoksen yleistavoitteet ja alueelliset tavoitteet tulisi paremmin sovittaa yhteen, jotta ne ovat mahdollista toteuttaa yhtä aikaa. Nyt alueellisten tavoitteiden ja maaomistuksen mukaan laskettu tuotannon kokonaisjakauma näyttäisi olevan seuraava:



4.9.2007

- 15 % valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa
- 25 % ns. välimuototuotantoa
- 60 % ilman Hitas-ehtoja toteutettavaa omistusasuntotuotantoa.

Tällä jakaumalla jäisi kohtuuhintainen asuntotuotanto verrattuna ohjelman kokonaistavoitteisiin liian vähäiseksi, ja ilman Hitas-ehtoja toteutettava omistusasuntotuotanto ylittäisi huomattavasti tavoitteen.

Toisessa äänestyksessä päätös syntyi samoin äänestystuloksin varapuheenjohtaja Kaliman jäsen Kaunolan kannattamana tekemän sivulle 15 tulleen uuden toisen kappaleen "Ohjelmatavoitteiden turvaamiseksi on tarpeen liittää tontinluovutusasiakirjoihin ehtoja, jotka velvoittavat vapaarahoitteista asuntotuotantoa rakentavat yritykset tuottamaan vähintään tietyn määrän Hitas- ja yhteiskunnan tukemaa vuokra-asuntotuotantoa", voittaessa vähemmistön ollessa sitä mieltä, että lisäystä ei tulisi tehdä.

Kolmannessa äänestyksessä jäsen Pätiälän puheenjohtaja Hagelbergin kannattamana tekemä esitys, jonka mukaan esittelijän lausunnon sivulle 7 tekemää lisäystä ei olisi tullut hyväksyä, hävisi äänin 5 - 4 (vähemmistössä Hagelberg, Pätiälä, Liemola, Suomalainen).

Neljännessä äänestyksessä jäsen Pätiälä ehdotti puheenjohtaja Hagelbergin kannattamana, että lausunnon sivulle 14 lisätään uusi, seuraavan sisältöinen ensimmäinen kappale:

"Lähtökohtaisesti myytävän omistusasuntotuotannon rakennuttaminen ei kuitenkaan kuulu kunnan toimialaan, kuten korkeimman hallinto-oikeuden tuomiossa 26.7.2006/1820 todetaan. Näin ollen asuntotuotantotoimiston toiminta sääntelemättömien omistusasuntojen tuottajana tulisi kokonaan lopettaa. Luonnoksen sivulla 5 mainittua kaupungin omaa tuotantoa kuvaavia tuotantomääriä tulisikin korjata siten, että vähintään 50 % hitas-, asumisoikeus-, vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, nk. Haravavuokra-asuntoja ja osaomistusasuntoja."

Äänestyksessä jäsen Pätiälän esitys hävisi äänin 6 - 3 (vähemmistössä Hagelberg, Pätiälä ja Suomalainen).

Lisätiedot:

Stauffer Jaakko, toimistopäällikkö, puhelin 310 36440
Kivelä Tuomas, tonttiasiamies, puhelin 310 36455



4.9.2007

KIINTEISTÖLAUTAKUNTA

XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

Kai Hagelberg
puheenjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Teuvo Sarin
apulaisosastopäällikkö

Postiosoite

PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
real.estate@hel.fi

Käyntiosoite

Katariinankatu 1
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kv>

Puhelin

+358 9 310 1671

Faksi

+358 9 310 36512

Tilinro

800012-62637

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



30.8.2007

Kaj/KMN

Kaupunginhallitus
PL 1 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Khs dnro	2007-1096/621
Stn dnro	
Saap./Anl.	31-08-2007

LAUSUNTO KAUPUNGINHALLITUKSELLE MAANKÄYTÖN JA
ASUMISEN TOTEUTUSOHJELMAN LUONNOKSESTA 2008 - 2017
"LAADUKKAAN ASUMISEN HELSINKI"

Nk 2007-53

Hallintokeskus pyytää nuorisolautakunnalta lausuntoa Helsingin vuosien 2008 – 2017 maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaluonnoksesta (MA-ohjelma) 31.8.2007 mennessä. Lausunto osoitetaan kaupunginhallitukselle.

MA-ohjelmassa määritellään kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet asuntotuotannon määrälle, monimuotoisuudelle, asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodon mukaiselle rakentamiselle, asumisväljyyden kehittämiseksi, talotyypeille, kaupungin tontinluovutusperiaatteille sekä erityisryhmien asumisen järjestämiselle.

../.

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma jaetaan lautakunnan jäsenille esityslistan liitteenä.

Ohjelman valmistelun 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 kehittymisestä ja kehittämisestä sekä rakentamisedellytysten luomisen aiheuttamien kustannusten ennakointi. Ohjelman aikajänne on aiemman viiden vuoden asemesta kymmenen vuotta.

Nuorisoasiainkeskus esittää asiasta lausuntonaan seuraavaa:

Uudessa ohjelmassa asuntotuotannon kokonaistavoitteeksi esitetään 5 000 asuntoa vuodessa, mikä on selkeästi enemmän kuin



30.8.2007

asunto-ohjelmassa 2004 – 2008 asuntotuotannon kokonaistavoite 3 500 asuntoa vuodessa. Syksyllä 2006 kaupunginhallitus päätti, että MA-ohjelman valmistelussa erityisryhmien sekä nuorten, opiskelijoiden ja senioreiden asumiselle asetetaan omat erilliset tavoitteet. Ohjelmassa esitetään, että opiskelija- ja nuorisoasuntoja varten varataan tontit 100 – 150 asunnolle vuosittain. Nuorisoasiainkeskus pitää tärkeänä, että myös nuorten ja opiskelijoiden asumiselle asetetaan erilliset tavoitteet. Tavoitetasoa tulisi kuitenkin nostaa esitetystä. Nuorisoasiainkeskus katsoo, että myös työssäkäyville nuorille osoitetaan nykyistä enemmän kohtuuhintaisia asuntoja. Tällä tuetaan nuorten itsenäistymistä.

MA-ohjelmassa kaupunkiasumisen uudenlaista kehittämisajattelua edustaa sosiaalisen tilan nostaminen suunnittelun kohteeksi. Ohjelmassa todetaan, että erilaisten alueiden houkuttelevilla ominaisuuksilla on merkitystä ihmisten muuttopäätöksissä, kun he etsivät omaa identiteettiään ja elämäntapaansa tukevaa asuinympäristöä. Nuorisoasiainkeskus toteaa, että asuinympäristöllä ja sen palveluilla on suuri merkitys, kuten nuorisolautakunta on aikaisemmin lausunnoissaan todennut.

Nuorisolautakunta antoi lausunnon yleiskaavaluonnoksesta 16.5.2002. Tuolloin annetussa lausunnossa kiinnitettiin erityistä huomiota kaupungin kasvun mukanaan tuomaan liian positiiviseen kehityskuvaan ja kritiikki kohdistui mahdollisten haittavaikutusten unohtamiseen. Lisäksi kiinnitettiin huomiota liikenteen kasvun mukanaan tuomiin riskeihin lapsille ja nuorille sekä toivottiin merellisen aseman hyödyntämistä virkistykseen ja asumiseen. Antamassaan lausunnossa 24.4.2003 yleiskaava 2002 -ehdotuksesta lautakunta piti tärkeänä muun muassa laadukkaiden palvelujen luomista kaikille asuinalueille niin, että palvelujen laatu ja mitoitus vastaavat alueen asukasmäärää. Monipuoliset asuinalueet palveluineen ja viheralueineen torjuvat tiivistymisestä ja kasvusta aiheutuvia haittavaikutuksia.

Nuorisoasiainkeskus pitää edelleen ajankohtaisina ja tärkeinä aikaisemmissa lausunnoissaan esiin nostamia asioita kehitettäessä asumista, asuinalueita ja kaupunkiympäristöä. Erityisesti nuorisoasiainkeskus korostaa, että suunnittelussa ja kehittämisessä kuullaan myös nuorten näkemyksiä nuorisolain mukaisesti. Nuorilta voi kysyä näkemyksiä suoraan tai esimerkiksi internetin avulla.



30.8.2007

Lautakunta päätti antaa asiasta kaupunginhallitukselle nuorisoasiainkeskuksen esityksen mukaisen lausunnon.

Kirje kaupunginhallitukselle.

Lisätiedot:
Sihvonen Pekka, erityissuunnittelija, puhelin 310 89034

NUORISOLAUTAKUNTA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Johanna Sumu vuori
puheenjohtaja

Pekka Sihvonen
pöytäkirjanpitäjä



4.9.2007

kaj / KMN

Kaupunginhallitus
PL 1 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Khs dnro	2007-1096/621
Stn dn	
Saap./Anl.	11-09-2007
	12

LAUSUNTO HELSINGIN VUOSIEN 2008-2017 MAANKÄYTÖN JA
ASUMISEN TOTEUTUSOHJELMALUONNOKSESTA (MA-OHJELMA)

Opev 2007-331

Hallintokeskus pyytää opetuslautakunnan lausuntoa Helsingin maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaluonnoksesta 2008–2017 "Laadukkaan asumisen Helsinki".

Kaupunginhallituksen päätöksellä asunto-ohjelman valmistelu on muutettu siten, että valtuustokausittain laaditaan maankäytön ja asumisen toteutusohjelma. Ohjelman aikajänne on aiemman viiden vuoden asemesta 10 vuotta ja sitä on valmisteltu rinnan seudullisen MAL-ohjelman kanssa.

Ohjelman valmistelussa noudatetut linjaukset ovat:

- tarvittavien toimenpiteiden ja uusien toimintatapojen selvittäminen runsaan 5 000 asunnon rakentamiseksi vuosittain
- aluekohtaisen asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakauman määrittely seutukohtaisten kokonaislukujen mukaan
- erityisryhmien sekä nuorten, opiskelijoiden ja senioreiden asumisen tavoitteiden asettaminen.

MA-ohjelma asettaa tavoitteet maankäytön suunnittelulle ja tontinluovutukselle sekä investointien oikea-aikaiselle kohdentamiselle, kaupungin asuntotuotannon määrälle, monimuotoisuudelle, asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodon mukaiselle rakentamiselle, asumisväljyyden kehittämiseksi, talotyypeille sekä erityisryhmien asumisen järjestämiselle.

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 to-



4.9.2007

teutetaan taloudellisesti, ekologisesti ja sosiaalisesti kestäväällä tavalla. Olemassa olevien asuinalueiden elinvoimaisuutta vahvistetaan.

Opetuslautakunta toteaa, että "Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2008–2017" ja yleiskaavaa 2002 täydentävä maankäytön kehityskuva "Kaupungista seutu ja seudusta kaupunki" liittyvät oleellisesti toisiinsa. Opetusvirasto on antanut lausuntonsa maankäytön kehityskuvasta 16.8.2007 ja todennut, että:

- Helsingin seudun kehittäminen eurooppalaisena kaupunkina asettaa omat vaatimuksensa koulutustarjonnalle ja varautumiselle erikoiskoulujen rakentamiseen. Lisääntyvän maahanmuuton huomioonottaminen näkyy myös koulutusjärjestelyissä.
- Se, että Helsinki kunnioittaa perinnettä ja historiaa omintakeisena eurooppalaisena kaupunkina paikallisine erikoispiirteineen ja vaalii rakennusten ja kulttuurimaiseman perinnettä, näkyy myös koulurakennuksissa.
- Myös paikallisten vahvuuksien jalostaminen näkyy rakennushankkeissa. Kaupunginosat ovat tasaveroisia ja kaupunkirakennetta kehitetään kaupunginosien omista lähtökohdista. Kunkin alueen koulutuspalvelujen järjestämisessä otetaan huomioon alueen omaleimaisuus ja valinnanmahdollisuuksien tarjoaminen hyvän asuinympäristön luomiseksi. Rakennettu ympäristö toimii historian elävänä todisteena ja tiedon lähteenä.
- Seutuistumisen hallintaan sisältyy myös koulutuspalveluihin liittyvä yhteistyö, jonka avulla lisätään myös kansainvälistä näkyvyyttä ja kehitetään Helsingin ja metropolialueen imagoa ja ylläpidetään kaupungin mainetta monipuolisena ja korkeatasoisena koulukaupunkina.
- Koska lasten ja nuorten määrien oletetaan hitaasti pienenevän, jollakin vanhoilla alueilla joudutaan ennen pitkää luopumaan liiasta koulurakennuskannasta. Muutosten toteuttaminen hallitusti edellyttää alueiden asuntorakentamisen ja oppilasmäärän muutoksien seuraamista ja suunnitelmallista toimintaa. Toisaalta täydennysrakentamisessa pitää kiinnittää erityistä huomiota siihen, että ikärakenteeltaan vanheneville alueille rakennetaan erityisesti lapsiperheille soveltuvia asuntoja. Peruspalveluiden turvaamiseksi uusille asuntotuotantoalueille on rakennettava alueiden edellyttämät koulupalvelut. On tärkeitä, että uusien alueiden suunnittelun tarkentues-



4.9.2007

sa opetustoimella on mahdollisuus osallistua alueiden palvelutilojen tarvitsemaan mitoitukseen.

- Koulu- ja oppilaitosrakennuksilla on entistä merkittävämpi rooli aluekeskusten keskeisinä opiskelu- ja harrastuspaikkoina. Tietoyhteiskunta vaikuttaa myös fyysiseen ympäristöön edellyttämällä uudenlaisia paikkoja ja ratkaisuja arkkitehtuurissa ja lähiympäristössä.
- Elinkeino toiminnan kehittämistarve heijastuu monikäyttöisten ja muokattavien opetustilojen tarpeena. Muun muassa ammattiope tuksen tarpeisiin monikäyttöiset hallitilat mahdollistaisivat nopeasti elinkeinoelämän tarpeiden mukaan muuntuvat opetustilat.
- Helsingin merkittäviin laatutekijöihin kuuluvat luonnonläheisyys ja merellisyys, maisemalliset ja kulttuuriarvot ja kaupungin vihreys näkyy myös koulujen ulkotiloissa ja sijoittumisessa kaupunkirakenteseen.

Lautakunta toteaa edelleen, että asuntopoliittiset linjaukset vaikuttavat kaupunkirakenteen yleiseen kehitykseen. Esimerkiksi vuokra-asuntoja koskevilla päätöksillä ohjataan alueen asukkaiden, myös koululaisten käyttäytymistä. Päätöksenteon tulisi löytää toimenpiteitä, jotka näkevät asian yksittäistä ongelmaa laajempänä, koko toimintaympäristönä, jonka tulisi edistää positiivista kehitystä ja elinvoimaisuutta. Vuotuisen asuntotuotannon määrän lisäys heijastuu myös koulurakentamiseen nopeutuvina aikatauluina ja vuotuisten kustannusten lisäyksiä.

Vaihteleva ja moni-ilmeinen kaupunkirakenne, asuinalueiden moniulotteinen positiivinen erilaistaminen ja oman imagon korostaminen edellyttävät arvoulottuvuuksien mukaan ottamista suunnitteluun. Positiivisen erilaistamisen politiikka mahdollistaa alueiden kehittymisen omaleimaisesti omien erityisvahvuuksiensa pohjalta. Alueiden vetovoima perustuisi alueiden erilaisuuteen, ei pelkkään sosio-ekonomiseen statukseen. Alueen asukkaita yhdistävä tekijä voisi olla juuri tämä erilaisuus, jolloin sosiaalinen tasapaino (myös kouluihin) syntyisi ihmisten omaehtoisten valintojen pohjalta ilman aktiivista sekoittamista. Kaupunkimaisuuden tavoittelu ei välttämättä sulje pois pientalorakentamista. Sosiaalinen oikeudenmukaisuus ja tasapainoinen alueellinen kehitys edellyttää myös, että kaupungissa voi asua pienemmilläkin tuloilla.

On tärkeätä, että uusien asuntoalueiden, täydennysrakentamisalueiden ja lähiöiden kehittämisen yhteydessä opetustoimella on mahdollisuus osallistua alueiden laadulliseen kehittämiseen ja palvelutilojen mitoitukseen. Kouluympäristöt on otettava huomioon täydennysrakennus- ja



4.9.2007

lähiöiden kehittämiskohteissa. Kaupungin tulisi varautua tarvittavien koulu- ja oppilaitosrakennusten rakentamiseen sekä laajaan koulurakennusten perusparannusohjelmaan, jotta Helsinki pysyy tavoitteidensa mukaisena asukasystävällisenä kaupunkina.

Lisätiedot:

Nuikkinen Kaisa, johtava arkkitehti, puhelin 310 86291

OPETUSLAUTAKUNTA
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tuomas Nurmela
puheenjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Merja Aalto-Setälä
pöytäkirjanpitäjä



28.8.2007

Kaj/KMN

Hallintokeskus
Kirjaamo
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Khs dnro	2007-1096/621
Stn dnr	
Saap./Anl.	31-08-2007

LAUSUNTO KAUPUNGINHALLITUKSELLE HELSINGIN VUOSIEN 2008 – 2017
MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN TOTEUTUSOHJELMALUONNOKSESTA (MA-OHJELMA)

Lausuntopyyntö Halke 2007 – 1096/621, 9.5.2007

Ohjelmaluonnos korvaa aiemman, viideksi vuodeksi kerrallaan laaditun asunto-ohjelman. Nykyinen asunto-ohjelma "Monimuotoisen asumisen Helsinki" kattaa vuodet 2004 – 2008.

Ohjelmaluonnos asettaa tavoitteet kaupungin asuntotuotannon määrälle, monimuotoisuudelle, asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodon mukaiselle rakentamiselle, asumisväljyyden kehittämiseksi jne.

Visioksi on asetettu laadukkaaseen asumiseen Helsinki. Samalla on kuitenkin seutunäkökulma otettu aiempaa painokkaammin esiin. MA-ohjelman laadinta on kytketty seudullisiin hankkeisiin sekä sisällöllisesti että aikataulullisesti. Tarkoituksena on, että Helsingin MA-ohjelmassa esille otettavat kysymykset ovat esillä myös seudullisissa vastaavissa asiakirjoissa.

Helsingin asuntotuotannon määrälliseksi tavoitteeksi on asetettu nostaa asuntotuotanto 5 000 asuntoon vuodessa. Tavoite on kunnianhimoinen. Nykyisen ohjelmakauden aikana (vuodesta 2004) vuositaso on 3 500. Sitä ei ole kertaakaan saavutettu (vuonna 2004 asuntoja valmistui 3 134, v. 2005 vastaavasti 2 698 ja viime vuonna vain 2 289). Kuitenkin rahoitukselliset edellytykset ja suhdanteet ovat viime vuosina olleet asuinrakentamiselle suotuisat. Ongelmaksi on koettu asuinrakentamiseen sopivan ja rakentamisvalmiin tonttimaan niukkuus sekä yhteiskunnan tukeman asuinrakentamisen voimakas supistuminen. Tonttimaan niukkuus ei ehkä ole voimakkain selittävä tekijä. Varsinkin lähi-vuosiksi on rakentamisvalmiita tontteja Helsingissä hyvin tarjolla.

Mikä sitten on johtanut tilanteeseen, jossa Helsingistä muutetaan kiihdyvällä vauhdilla naapurikuntiin ja kauemmaksi kehyskuntiin?

Selvin syy kehitykseen on Helsingin asuntojen voimakkaasti kohonnut hintataso. Toinen selittävä tekijä on pientalotonttien tarjonnan vähyys.

Postiosoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite
Rakennuslautakunta
Siltasaarekatu 13
Helsinki 53

Puhelin
(09) 310 2611

Faksi
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
Sähköposti
rakennusvalvonta@hel.fi



28.8.2007

Rakennuslautakunta keskittyy lausunnossaan sen omaa toimialaa si-
vuaviin kysymyksiin. Lautakunta päättäne antaa MA-
ohjelmaluonnoksesta seuraavan lausunnon.

Pientalot

Helsingin asuntokanta on kerrostalovaltaista. Kerrostaloasuntojen
osuus koko asuntokannasta on 87 %.

Pientaloasuminen on kuitenkin selvitysten mukaan myös helsinkiläisten
keskuudessa toivottua. Varsinkin aktiivi-iässä olevat nuoret perheet
asettavat usein pientaloasumisen ykkössijalle.

Juuri huonot pientalorakentamisen näkymät on saanut monet väljää
perheasuntoa tarvitsevat hakeutumaan Helsingistä pois. Helsinkiläisen
kaksion tai kolmion hinnalla saa tilavan uuden tai vanhan omakoti- tai
paritalon YTV-alueen ulkopuolelta.

Ohjelmaluonnoksessa painotetaan pientalomaisen kaupunkiasumisen
kehittämisen tarvetta ratkaisuna kerrostaloasumisen vaihtoehdoksi.

Onnistuneita esimerkkejä tämän tapaisesta politiikasta viime vuosilta
voi mainita Lehtovuoren alueen Konalassa ja Vuorenjuuren alueen
Malminkartanosta. Esteettömyyttä ei esimerkiksi Lehtovuoressa ole
kuitenkaan otettu huomioon. Jatkossa tulee uusia pientaloalueita kaa-
voitettaessa ottaa esteettömyyden toteutuminen lähtökohdaksi.

Vaikuttaa kuitenkin siltä, että myös perinteisempien ”ympärijuostavien”
omakotitalojen kysyntää Helsingissä on. Esimerkiksi Espoo aikoo
omassa asuntorakentamisen politiikassaan suosia isohkoille tonteille
rakennettavia kookkaita omakotitaloja.

Rakennuslautakunta esittää, että myös Helsinki selvittää kaupunkipien-
talon lisäksi mahdollisuudet lisätä perinteistä omakotirakentamista. Il-
man toimivia pientalomarkkinoita voi uhkakuvana olla Helsingin asu-
kasrakenteen painottuminen entistä enemmän eläkeläisten, maahan-
muuttajien ja opiskelijoiden suuntaan.

Eräs mahdollisuus on perustaa hallintokuntarajat ylittävä pientalopro-
jekti. Projekti keskittyisi edistämään pientalorakentamista kaavoituksen,
tontinluovutuksen ja rakennusvalvonnan keinoin. Pientaloasiamies toi-
misi linkkinä pientalorakentamista havittelevien ja viranomaisien välillä
samaa tapaan kuin hissiasiamies edistää jälkiasennushissien aikaan
saamista.



28.8.2007

Kerrostalorakentamisen vaihtoehdot

Luonnollista on, että kerrostalorakentaminen säilyy Helsingissä painopisteenä. Kerrostaloasumisessa on monia hyviä puolia ja Helsinki maan ainoana suurkaupunkina sietää nykyistä tehokkaampaakin ja korkeampaa kerrostalorakentamista.

Ohjelmaehdotuksessa korostetaan tarvetta kehittää kerrostaloasumiseen entistä yksilöllisempiä ja kilpailukykyisempiä vaihtoehtoja. Näin on viime vuosina jo osin tapahtunutkin. Esimerkkinä mainittakoon ns. uusloft-ratkaisut (Arabianranta) ja eksklusiivista rakentamista edustavat luksuserrostalot (Eiranranta).

Standardikerrostaloasunnon eräänä puutteena on varasto- ja säilytystilojen niukkuus ja hankala sijainti. Kerrostaloasunnosta puuttuu pienalolle ominainen joustavuus, jossa sekundääritiloja voidaan elämäntilanteen muuttuessa ottaa esimerkiksi tilapäiseen työtilakäyttöön. Uusloft pyrkii juuri ratkaisemaan osaa näistä ongelmista. Rakennuslautakunta esittää, että uusloft –tyyppisiä ratkaisuja lähdetään kaupungin toimesta voimakkaasti edistämään. Tärkeätä on huolehtia siitä, ettei ainakaan kaupungin itsensä toimesta aseteta kustannuspaineita vaan päinvastoin. Uudet kerrostaloasunnot Helsingissä ovat jo nyt niin kalliita, että jo keskituloisilla on vaikeuksia niiden ostamiseen. Kehitettäviin kerrostalovaihtoehtoihin tulee myös ottaa halvat ja ”riisutut” ratkaisut. Muun muassa Markku Lankinen tiivistää asian tutkimuksessaan *Asumisen vaihtoehdot ja hinta Helsingissä (2006): Perheiden ja muiden asutokuntien tulojakaumaan nähden kohtuuhintaisen asumisen tarjonnan lisääminen on perheiden Helsinkiin jäämisen kynnyskysymys.* (Helsingin kaupungin tietokeskus. Tutkimuksia 2006:4).

Hintakysymykseen liittyy luonnollisesti Hitas –järjestelmän tulevaisuus. Jos jälleenmyyntihintarajoituksia lähdetään voimakkaammin purkamaan, voi sillä olla arvaamattomia heijastusvaikutuksia yleiseen kerrostaloasuntojen hintatasoon. Hintakaton purkamisen tulee olla tämän johdosta hallittua. Suurempi ongelma tällä hetkellä on, että valtaosassa hitasasunnoista tuottaa hitasindeksi markkinahintaa korkeamman luovutushinnan. Hitasindeksiä ja Hitas –järjestelmää joudutaankin tarkastelemaan ja uudistamaan, jotta asuntojen luovutustilanteessa kohtuullinen oikeudenmukaisuus voisi toteutua.

Eräs hintakehitystä tasapainottava tekijä saattaisi olla se, että kaupunki myisi harkitusti ja tapauskohtaisesti omistamiaan vuokra-asuntoja. Vuokrataso kaupungin vuokra-asunnoissa, joita esimerkiksi on peruskorjattu, on voinut nousta osin markkinavuokria korkeammaksi. Osalla



28.8.2007

vuokralaisista saattaisi olla kiinnostusta asuntonsa lunastamiseen. Tällä tavalla saataisiin rahoituspohjaa uusien vuokra-asuntojen rakentamiseen. Kaupungin vuokratalot ja -asunnot saattavat muutoinkin olla lähivuosikymmenien kannalta ongelmallisia niiden tarvitsemien peruskorjausten takia.

Eräänä kerrostalorakentamisen vaihtoehtona rakennuslautakunta esittää omatoimista rakennuttamista. Nykyisessä hintatilanteessa on jo esiintynyt pyrkimyksiä saada kaupungilta tontti yksityisten henkilöiden muodostamille yhteisöille, jotka toteuttaisivat kerrostalon omaan käyttöön oman asiantuntemuksensa turvin ja halvemmin kustannuksin. Mahdollista on myös ostaa vapailta markkinoilta rakennuttajakonsultoinnin palveluja. Kaupungin tulisi suhtautua myönteisesti asukkaiden aloitteellisuuteen ja tarjota mahdollisuuksia kiinnostuneille parantaa asumistasoansa oman aktiivisuuden kautta myös kerrostalovaihtoehdoissa.

Täydennysrakentaminen

Ohjelmaehdotuksessa kiinnitetään useassa kohdassa huomiota ole-massa olevaan asuntokantaan ja vanhoihin asuinalueisiin.

Pieniä asuntoja yhdistämällä on mahdollista saavuttaa toivottavana pidettävää asumisväljyyden kasvua. Pientalojen joustavuus tulee tässäkin kohtaa hyvin esiin. Monilla kantakaupungin vanhoilla pientaloalueilla, joissa alun perin talot olivat usein joko neljän tai kahden perheen yhteisiä, on asuntoja yhdistämällä saatu toimivia ja väljiä, nykyajan vaatimustasoa vastaavia perheasuntoja. Huonona puolena on ollut alueiden asukasluvun väheneminen ja siitä usein seuraava palvelurakenteen köyhtyminen.

Mitään rakennusvalvonnallista estettä asuntojen yhdistämiseen ei yleensä ole ollut.

Kivijalkaliiketilojen muuttaminen asuinkäyttöön on myös lähtenyt viime vuosina kasvuun. Vähittäiskaupan muutos on ajanut pienet elintarvikke- ja erikoistavaran kaupat ahtaalle. Tyhjinä liikehuoneistoja ei luonnollisestiakaan kannata pitää. Katutason liiketilojen muutos asuinkäyttöön vaatii yleensä märkätilaremontin. Asemakaavamääräyksistä poikkeaminen saattaa myös ajankohtaistua, koska asemakaavoissa on tilat yksiselitteisesti määrätty myymälä- tai liiketiloiksi.

Ullakkorakentaminen on painottunut kalliiden, tavallisten ihmisten ulottumattomissa olevien asuntojen suuntaan. Kysyntää niihin on tuntunut viime vuosina riittävän, koska ullakkorakentaminen on lähes kaksinker-



28.8.2007

taistunut verrattuna 1990 –lukuun. Parhailaan valmistellaan uutta alueellista poikkeamishakemusta ullakkorakentamisen mahdollistamiseksi myös jatkossa. Tarkoituksena on sisällyttää tällä kerralla koko kaupunki poikkeamispäätöksen piiriin.

Ullakkorakentamisen mahdollistaminen myös lähiövyöhykkeellä saattaa tuoda mukanaan nykyistä halvempia jokamiehen ullakkoasuntoja. Tämä olisikin toivottavaa. Toivottavaa on myös se, ettei ullakkorakentamisen prosessia ainakaan vaikeuteta nykyisestä, vaan pikemminkin päinvastoin, menettelyjä yksinkertaistetaan.

Helsinki on keskimäärin erittäin väljästi rakennettu. Viheralueita on runsaasti, 40 prosenttia maa-alasta. Esimerkiksi Tukholmassa, jossa asukastiheys on 25 prosenttia Helsinkiä suurempi, on viheralueiden osuus 30 prosenttia. Tosin osa Helsingin viher- ja ulkoilualueista on huonosti hoidettua ja siksi vähän hyödynnettyjä.

Täydennysrakentamisen potentiaalia vanhoilla rakennetuilla alueilla löytyy, kuten ohjelmaehdotuksessakin todetaan. Täydennysrakentaminen on mitä kannatettavinta, voihan se tukeutua jo valmiiseen infraan ja palvelurakenteeseen.

Täydennysrakentaminen saattaa joillakin alueilla kohdata alueen asukkaiden vastustusta. Pelätään alueen luonteen muuttumista ja lisääntyvää liikennettä. Tärkeätä onkin, että samalla kun kaavoituksen kautta tuodaan lisärakentamisen mahdollisuuksia, huolehditaan siitä, että tiivistyvän ympäristön vastapainoksi vanhoille asukkaille tuodaan muuta lisäarvoa. Se voi olla esimerkiksi viheralueiden kunnostamista, asukkaille tarkoitettuja kokoontumis- ja liikuntatiloja sekä parempia julkisen liikenteen palveluja.

Erityisryhmien asunnot olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa vaativat onnistuakseen vuorovaikutteista toteutustapaa. Helsingissäkin osa naapurustosta on toistuvasti suhtautunut torjuen uusiin erityisasumisen kohteisiin.

Myös rakennettuun ympäristöön liittyvät kulttuurihistorialliset seikat saattavat aiheuttaa yllätyksiä. Monet hyvin täydennysrakentamiseen soveltuvat alueet on merkitty Yleiskaava 2002:ssa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaiksi. Yksityiskohtaisessa kaavoituksessa tulee rakennuslautakunnan mielestä tutkia, miten näille arvokkaille alueille voidaan laajamittaistakin täydennysrakentamista sallia. Vain pieni osa yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi merkityistä alueista voi käytännössä pysyä kokonaan täydennysrakentamisen ulkopuolella, mikäli Helsinki haluaa kehittyä elävänä ja toimivana kaupunkina.



28.8.2007

Ohjelmaehdotuksessa tuodaan julki huoli korjausrakentamisen jatkuvasta kallistumisesta. Kysymys on pitkälti markkinoista johtuva. Parina viime vuonna on rakennusala ilahduttavasti lisännyt suosiotansa nuorten ammatinvalinnassa. Helsinki voinee itsekin kehitystä edistää palkkaamalla nuoria rakennusalalle kouluttautuvia esimerkiksi oppisopimusohjelmasta.

Myös rakennusvalvonnassa on ajoittain ihmetelty erityisesti kaupungin omien asuinrakennusten peruskorjausten laajuutta. Rakennusvalvonnan mielestä totaalisaneeraukset eivät välttämättä edistä kestävä kehityksen mukaista rakennuskannan ylläpitoa. Esimerkiksi usein hylätään aivan käyttökelpoista kalustemateriaalia ja tuodaan sijaan laadullisesti heikompaa. Myös ikkunaremonteissa tuhotaan toisinaan vanhoja, hyvästä tiukkasyisestä puuaineksesta tehtyjä ikkunanpuitteita, joista korjaamalla olisi saatu aivan kelvollisia.

Rakennuslautakunta kannattaa ohjelmaehdotukseen sisältyvää esitystä lisätä kaupungin korjaus- ja perusparantamisneuvontaa.

Rakentamisen näkymiä

Ohjelmaehdotuksen tausta-aineistona olevassa Seppo Laakson asiantuntija-arviossa on selvitetty potentiaalisia riskejä uusien asuntorakentamismahdollisuuksien näkökulmasta. Suurimmaksi riskiksi on siinä arvioitu uusien rakentamisalueiden toteutuminen hitaasti (toteutumisriski) ja rakentamisen kustannustason nouseminen korkeaksi ja/tai laadun jääminen heikoksi (hinta- ja laaturiski).

Rakennusala itse arvioi lähivuosien akuutiksi ongelmaksi työvoimapulan. Työvoiman vajetta on vuosia paikattu lähialueilta, mutta esimerkiksi Pietarin oman rakentamisen vilkastuminen ja suoranainen buumi vähentää työvoiman tarjontaa naapurimaista.

Laakson selvityksessä ehdotetaan pääkaupunkiseudun kuntien omia erityistoimenpiteitä työvoimaongelman ratkaisemiseksi. Hitaan toteutuksen riskin eliminoimiseksi Laakso esittää kuntien valmiutta joustaa alaspäin rakentamiseen luovutettavan maan hinnassa.

Viimeksi mainittu ehdotus koskee erityisesti Helsinkiä. Ohjelmaehdotuksen kauden rakentamisesta noin 70 prosenttia suuntautuu kaupungin itsensä omistamalle maalle.



28.8.2007

Rakentamisen työvoimapula näkyy jo myös suunnittelupuolella. Erityisesti vaativaa rakenteellista suunnittelua taitavista insinööreistä on pulaa.

Lähivuosina tuleekin varautua siihen, että myös suunnitteluun joudutaan rekrytoimaan ulkomaisia asiantuntijoita. Tämä aiheuttaa lisätyötä viranomaisille, koska monet rakentamisen määräykset ovat kansallisia.

Muutoinkin on syytä ottaa huomioon, että lähivuosien suurten rakentamisalueiden toteutuminen aiheuttaa paineita myös viranomaispuolella. Samaan aikaan tapahtuu kaikissa kaupungin hallintokunnissa voimakasta eläköitymistä. Osaavista suunnittelijoista ja asiantuntijoista tullaan työmarkkinoilla kilpailemaan. Kaupunki ei varsinkaan palkkauksellisesti kuulu houkuttelevimpien joukkoon. Kaupungin kokonaistaloudessa merkityksettömät säästöt voivat aiheuttaa epäonnistumisina ja huonona laatutasona moninkertaiset menot.

Lopuksi

Lausunnolla oleva ohjelmaehdotus on asiantuntevasti ja kunnianhimoisesti laadittu. Siinä on oivallettu kaikki lähivuosien asuntorakentamisen keskeiset kysymykset ja niitä ansiokkaasti analysoitu.

Pohdittavaksi vielä jää, miten parhaiten voidaan ohjelmaehdotuksen kaikki kannatettavat tavoitteet toteuttaa. Kaupungilta vaaditaan uskallusta ja voimakasta tahtotilaa priorisoida asuntokysymyksen ratkaisua. Jos asumisen ongelmat pääkaupungissa entisestään pahenevat, merkitsee se pitkällä tähtäimellä Helsingin parhaillaan käynnissä olevan dynaamisen kehityksen pysähtymistä ja kääntymistä vääjäämättömään laskuun. Toisaalta kaupungilla on hyvät mahdollisuudet kehitykseen vaikuttaa. Valtaosa ohjelmakaudella asuntorakentamiseen osoitettavasta maapohjasta on kaupungin omistamaa. Kaavoituksen ja tontin luovutuksen avulla voidaan asettaa haluttu tavoitetaso. Rakennusvalvonnan roolina on huolehtia, että lainvoimaiset kaavat toteutuvat.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kauko Koskinen
puheenjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Marjut Kaukko
pöytäkirjanpitäjä



4.9.2007

07-402/522

Kaupunginhallitus
PL 1 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Khs dnro	2007 - 1096/621
Stn dnr	
Saap./Anl.	10 -09- 2007
	LH

Hallintokeskuksen lausuntopyyntö 9.5.2007 Dnro 2007-1096/621

LAUSUNTO MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN TOTEUTUSOHJELMA-
LUONNOKSESTA 2008-2017

Sosv 2007-402

Sosiaalilautakunta päätti antaa asiasta kaupunginhallitukselle seuraavan sisältöisen lausunnon:

Asuntopolitiikalla vaikutetaan toimivaan yhdyskuntarakenteeseen, sosiaalisesti tasapainoisen väestörakenteen muodostumiseen, asuntojen saannin turvaamiseen ja kohtuullisiin asumiskustannuksiin. Asumisen ja maankäytön suunnittelulla luodaan edellytyksiä ihmisten hyvinvoinnille, palvelujen toteutukselle ja saavutettavuudelle.

Jokaisella tulee olla oikeus asuntoon. Sosiaalipoliittisena tavoitteena on kotona asumisen tukeminen. Tämän tavoitteen toteutuminen on riippuvainen siitä, kuinka hyvin Helsinki ja Helsingin seutu onnistuu yhteisesti kehittämään asunto-olot, julkisen liikenteen ja ympäristön sellaisiksi, että nämä tukevat asukkaiden omia valinnan mahdollisuuksia, itsenäistä selviytymistä ja täysivaltaista osallisuutta yhteisössä myös elämänvaiheissa, joissa toimintakyky on heikentynyt.

Sosiaalilautakunta pitää MA-ohjelmaluonnoksessa esitettyä visiota "Laadukkaan asumisen Helsinki" ja vuosien 2008 – 2017 asunto- ja maapoliittisia tavoitteita oikeansuuntaisina.

Sosiaalilautakunnan näkemyksen mukaan lähtökohtana on se, että kohtuuhintaisen hallinta- ja rahoitusmuodoltaan erilaisen asumisen tulee sijoittua korttelikohtaisesti monipuolisen väestörakenteen syntymiseksi alueelle ja että eriasteista tukea asumisessaan tarvitsevien asunnot sijoittuvat normaaliin asuntokantaan palvelujen ja hyvien kulkuyhteyksien äärelle.



4.9.2007

Seudullisista kysymyksistä sosiaalilautakunta haluaa nostaa MA-ohjelmaan erityisesti asunnottomuuden ja ikääntyvien asumisen.

Koska sosiaaliviraston asumispalvelujen asunnot sisältyvät ohjelman erityisasumisen tuotantotavoitteisiin, sosiaalilautakunta esittää myös määrällisen arvion asuntojen tarpeesta uustuotantoon sekä eräitä toimenpiteitä sosiaaliviraston järjestämisvastuulla olevien asumispalvelujen järjestämiseksi ja hoito- ja palveluketjun jatkumiseksi sosiaaliviraston tukiasunnoista kotiin.

Lisäksi sosiaalilautakunta tuo esiin muutamia näkökulmia liittyen ohjelman tavoitteeseen investointien oikea-aikaiseksi kohdentamiseksi uusille asuinalueille.

Seudullisten yhteisvastuullisen asuntopolitiikan tavoitteiden noudattaminen

Ohjelman tavoitteena on nostaa asuntotuotannon määrä 5 000 asuntoon vuodessa. Seudullisen tavoitteen mukaisesti valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuus tästä on 20 prosenttia.

Sosiaalilautakunta pitää ohjelmassa esitettyä tavoitetta oikean suuntaisena. MA-ohjelmassa on lisäksi asetettu tavoitteet nuoriso-, opiskelija- ja senioriasuntojen tuotannolle, mikä antaa hyvät lähtökohdat näiden ryhmien asumisen järjestämiselle. Huomioitava on, että vuotuinen asuntotuotanto on kuitenkin viime vuosina ollut selvästi vähäisempää kuin asunto-ohjelmaan kirjatut tavoitteet.

Sosiaalilautakunnan kannalta ohjelman tärkeä tavoite on määritellä vastuut erityisryhmien asumiselle osana seudullista asuntopolitiikkaa yhteisesti sovittujen tavoitteiden ja kriteerien mukaan. Tämä edellyttää seudullista tavoitteellista yhteistyötä paitsi asumisen ja maankäytön suunnittelussa myös palvelujen suunnittelussa. Kun asunnottomuus kokonaisuutena on vähentynyt ja Helsinki on saavuttanut hyvin tuotantotavoitteensa, jäljelle on jäänyt vaikeimmin asutettavien joukko. Helsinkiin myös muuttaa eri syistä asunnottomia muista kunnista.

Yhteisvastuullisen asuntopolitiikan seudulliset ja Helsingin tavoitteet on tarpeen konkretisoida ohjelmakaudella noudatettaviksi. Tämä voidaan tehdä sen jälkeen, kun valtakunnallisella ja seudullisella tasolla on tehty tarpeelliset ratkaisut.

- Esitettävien tavoitteiden tulee näkyä MA-ohjelman tuotantotavoitteissa ja toimenpiteissä.



4.9.2007

- MA-ohjelman tulee sisältää yksityiskohtainen selvitys, millaisia tavoitteita Helsinki asettaa seudulliselle yhteistyölle.
- Samalla tulee sopia tavoitteiden ja toimenpiteiden seurannasta ja vastuutahoista.

Tuotantotavoitteiden seuraamiseksi ohjelmaluonnosta on hyvä täydentää vuosittaisilla tuotantoluvuilla siten, että siitä käy selville eri tavoitteiden yhteensovittaminen ja mitkä tavoitteista ovat sitovia.

Asumispalvelujen pidemmän aikavälin linjauksia ja erityisasuminen

Sosiaaliviraston järjestämisvastuulla olevat asumispalvelut sisältyvät asumisen ja maankäytön suunnittelussa erityisasumisen tuotantotavoitteisiin, (Khs 27.11.2006). Ohjelma luo edellytyksiä kotona asumisen tukemiselle. Ohjelman yhtenä toimenpiteenä on määritellä vastuut myös erityisryhmien asumiselle osana seudullista asuntopolitiikkaa.

Ensisijainen vaihtoehto on aina asuminen normaalissa vuokra- tai omistusasunnossa ja kotona asumisen tukeminen palveluin. Palveluasumista tai tuettua asumista tarvitaan, kun asuminen omassa asunnossa vuokra- tai omistusasunnossa ei enää tuetusti onnistu eikä laitosasumisen tarvetta ole.

Sosiaalilautakunnalle toinen tärkeä tavoite ohjelmakaudella on ratkaista syrjäytyneimpien asunnottomien asuminen. Kaikkein vaikeimmin asutettavien väliaikaisista asuntoloista luovutaan ja tämä korvataan huoneenvuokralain mukaisella pysyvällä asumisella ja tarvittavalla tuella. Sosiaaliviraston järjestämisvastuulla olevat asumispalvelut painottuvat nykyistä enemmän vaativiin, ympärivuorokautisiin asumispalveluihin. Hallintokuntien sisäisten ja välisten toimintakäytäntöjen on tarpeen tukea asukkaan tai asukkaan ja kaupungin vuokra-asunnon siirtymistä normaalista asuntokannasta erityiseen ja erityisestä normaaliin tuen tarpeen mukaan. Asumisen ja maankäytön suunnittelussa tulee varautua jo kaavoitusvaiheessa kaavamerkinnöin erilaisten asumisen ja palvelujen vaihtoehtojen toteutumiseen.

Sosiaalivirasto ottaa jatkossa entistä laajemmin vastuuta tuen järjestämisestä erityisryhmien asumiseen. Sosiaaliviraston tehtävänä on monimuotoisen räätälöidyn tuen järjestäminen itsenäiseen asumiseen tai tukea siirtymistä itsenäiseen asumiseen (sosiaalihuoltoasetus 10 §). Ennaltaehkäisevä sosiaalityö, asumisneuvojatoiminta ja sosiaalinen isännöinti vähentävät uusien asumispalvelujen piiriin tulevien määrää.



4.9.2007

Yksityisten senioriasuntojen tuotantotavoitteet

Sosiaalilautakunnan näkemyksen mukaan ohjelmaan sisältyvä senioriasuminen ja tuotantotavoitteet on merkittävä tulevaisuuden linjaus väestön ikääntyessä. Pidemmällä aikavälillä koko uudistuotanto on tarpeen rakentaa elämänkaaren mukaan muuntuvaan asumiseen, jolle asetetaan laatumit ja luokittelu. Tässä kehityksessä senioriasuminen on tärkeä välivaihe.

Järjestöjen ja yksityisten rooli palvelujen järjestäjinä ja uusien palvelumallien kehittäjinä on merkittävä ja ne tarjoavat lisää vaihtoehtoja erityisesti itsemaksaville asiakkaille.

Ikäihmiset hakeutuvat suoraan yksityisiin senioritaloihin ja hankkivat itselleen sopivamman asunnon. Senioriasuntojen tarjonnan on hyvä suuntautua Helsingissä niille alueille, joissa on voimakkaimmin kasvava vanhusväestön määrä tulevaisuudessa tai joissa alueen olemassa oleva rakennuskanta ei tue vanhusväestön kotona asumista.

Vanhuspalveluohjelman mukaan Helsingin vanhuspalvelujen kokonaisuuden suunnittelussa otetaan entistä kiinteämmin huomioon myös yksityisten senioriasuntojen tuotanto. Uudenlaisten palvelukokonaisuuksien muodostumiseksi sosiaalilautakunta pitää tärkeänä kytkeä senioriasuminen monipuolisten vanhustenkeskusten ja hyvinvointikeskusten kehittämiseen ja alueelliseen yhteyteen. Tavoitteena on varmistaa, että yksityisen senioriasumisen valinneet ikäihmiset voivat mahdollisimman pitkään asua valitsemassaan asumismuodossa. Rakennuttajilta edellytetään, että senioriasunnot ovat rakenteiltaan ja järjestelyiltään sellaisia, että niistä on mahdollisimman vähän tarvetta siirtyä kaupungin järjestämään ympärivuorokautiseen hoitoon.

Sosiaalilautakunta esittää, että senioriasumisen määrittelyä ohjelmassa täydennetään seuraavasti:

- Senioriasunnoilla tarkoitetaan ikääntyville kohdennettuja vuokra- tai omistusasuntoja, joissa asukkaille on asetettu yhtiöjärjestyksessä ja/tai tontinvuokrasopimuksessa ikärajavaatimus (usein yli 55–65 vuotta).
- Asuntojen tulee olla turvallisia, toimivia, esteettömiä ja muunneltavia sekä sijoittua keskeisille paikoille yhdyskuntarakenteessa palvelujen äärelle.



4.9.2007

- Senioriasunnot voivat sijaita samassa talossa mutta myös hajautetummin tavallisten talojen ensimmäisissä kerroksissa tai hissikerrostaloissa.

Hoidolliset palvelut senioriasumiseen tarjoaa yksityinen tai kunnallinen kotihoito.

Erityisryhmien asuntojen määrällinen tavoite uustuotannossa

Helsinkiä tulee tarkastella osana Helsingin seutua ja määrälliset tavoitteet erityisryhmien asuntotuotannolle tulee asettaa alueellisesti koko seutukunnan tasolla. Erityisryhmien asumisen tulee jakaantua tasaisesti koko alueelle eikä Helsingin määrällistä asuntotarvetta voi tarkentaa ilman yhteistyötä seutukunnan kuntien kanssa.

Sosiaalilautakunnan näkemyksen mukaan ohjelmassa esitetty 100 asuntopaikan tavoite erityisryhmille on riittämätön ja sitä on tarkennettava.

Sosiaalivirastossa tehdyn selvityksen mukaan asumispalvelujen järjestämiseksi arvioidaan tarvittavan noin 100 asuntoa vuodessa uustuotantoon vuoteen 2017 mennessä. Kokonaisuutena asuntojen tarve on kuitenkin lähes kolminkertainen ja edellyttää ratkaisuja vanhassa asunon ja palvelukannassa.

Vuosittain tarvitaan keskimäärin 250 asuntoa normaalista asuntokannasta tukiasumisen paikkojen vapautumiseksi tuen tarpeessa oleville ja nykyisen tukiasuntokannan käytön tehostamiseksi. Ympäri vuorokautiseen palveluasumiseen tarvitaan noin 120 ryhmäkotityyppistä paikkaa erityisesti moniongelmaisille alle 65-vuotiaille sekä korvaamaan laitoshoidon kehitysvammahuollossa. Lisäksi laitoshoidon korvaamiseen tarvitaan muutamia ammatillisia perhekoteja sekä asuntoja lapsiperheiden kriisitilanteissa korvaamaan kalliita hotellisijoituksia, joihin ei sisälly tukea. Erikseen on otettava huomioon päivähoiton ryhmäperhepäiväkodit ja muut hankkeet, jotka voivat toteutua asuntokohteessa.

Tontinluovutukseen ehto erityisryhmien asuntojen integroimiseksi

Sosiaalilautakunta esittää, että osoitettaessa kaupungin maalta tontteja yleishyödyllisille yhteisöille valtion tukemaan vuokratuotantoon, luovutukseen voidaan sisällyttää nykyisessä asunto-ohjelmassa oleva ehto. Tämän mukaan tontille rakennettavaan vuokratuloon voidaan sijoittaa kaupungin tai muun yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen



4.9.2007

asumiseen, mikäli tällaiselle on tarvetta. Osuuksista päätetään hankekohtaisesti tontinluovutuksen yhteydessä. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi olla tarpeen mukaan ja aluekohtaisen harkinnan mukaan se voi olla korkeintaan 20 %.

Pienten asuntojen saannin turvaaminen

Ohjelmaluonnoksessa todetaan, että Helsingin asuntohankinnan omistamat noin 3500 asuntoa ovat riittävä määrä pieniä vuokra-asuntoja ja että asuntojen hankintatoiminta kannattaisi lopettaa toistaiseksi. Asuntohankinta perustettiin aikoinaan hankkimaan pieniä asuntoja vuokra-asunnoiksi.

Sosiaalilautakunnan näkemyksen mukaan pienten asuntojen saataavuus vuokra-asunnoiksi tulee turvata.

Sosiaaliviraston tavoitteena on, että viraston tukiasunnoista siirtyy vuosittain 250 henkilöä normaaliasumisen piiriin. Nykyisin noin 100 asukasta siirtyy kaupungin vuokra-asuntoon ja vapauttaa paikan asumisessaan tukea tarvitseville. Tämän lisäksi sosiaalivirasto asettaa tavoitteeksi tukea 150 asukkaan siirtymistä normaaliin asumiseen räätälöidyn tuen turvin. Vastaava määrä tukiasuntoja tarvitaan normaaliasumiseen siirtyneiden kuntoutuneiden asiakkaiden asuntojen tilalle.

Uusien asuinalueiden investoinnit ja palvelujen järjestäminen oikeaan aikaan

Ohjelma asettaa tavoitteet investointien oikea-aikaiselle kohdentamiselle.

Sosiaalilautakunta ja sosiaalivirasto ovat esittäneet tavoitteet uusille asuinalueille osayleiskaavausunnoissa ja esitykset hankkeiksi vuoteen 2012 tilahankeohjelmassa.

Sosiaaliviraston asumispalvelujen tarve on riippuvainen siitä, kuinka hyvin Helsinki onnistuu kehittämään asunto-olot ja ympäristön sellaisiksi, että toteutettavat asunnot soveltuvat kaikkien ryhmien käyttöön.

Sosiaalilautakunta kannattaa erilaisia uusia vaihtoehtoisia toteuttamistapoja alueiden rakentamisessa ja palvelujen toteuttamisessa. Palvelut tulee turvata alueen rakentamisen toteuttajasta riippumatta ja suunnitella kokonaisuuksina. Tavoitteena on, että sosiaaliviraston palvelut toteutuvat yhtä aikaa asuntorakentamisen kanssa. Palvelujen järjestämisestä keventää alueiden pitkä rakentamisaika ja vaiheistus.



4.9.2007

Uusilla alueilla päivähoitopalveluja suunniteltaessa tarkastellaan mahdollisuuksia yhteishankkeisiin opetustoimen tai muiden hallintokuntien kanssa sekä seudulliseen yhteistyöhön. Lisäksi tavoitteena on, että osa päivähoitopalveluista tuotetaan yksityisesti. Uusille alueille päivähoiton tiloja suunnitellaan osin kerrostalojen alakertaan, jolloin tilat ovat muunneltavissa myös muuhun käyttötarkoitukseen.

Investointien ja käyttötalouden suunnittelun on jatkossa kytkeydyttävä nykyistä paremmin yhteen.

Sosiaalilautakunta esittää, että MA-ohjelmaluonnosta täydennetään uusien asuinalueiden ja merkittävien täydennysrakennusalueiden tavoitteellisella aikataululla ja myöhemmin kaupungin pitkän aikavälin väestöennusteella, mistä selviää tavoiteltu väestörakenne palvelujen tarpeen tarkentamiseksi.

Lisätiedot:

Toukonen Marja Leena, hallinto- ja kehittämisjohtaja, puhelin 310 43366
Rehtilä Inkeri, erityisasiantuntija, puhelin 310 62841

SOSIAALILAUTAKUNTA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

✓ Astrid Gartz ✓
puheenjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Anneli Levänen
pöytäkirjanpitäjä



21.8.2007

2007kir16

Kaj/K91N

Kaupunginhallitus

Khs dnro	2007-1096/621
Stn dnr	-----
Saap./Anl.	23-08-2007

LAUSUNTO HELSINGIN VUODEN 2008-2017 MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN
TOTEUTUSOHJELMALUONNOKSESTA (MA-OHJELMA)

Halke 2007-1096/621
Tik 40-178/2007

Hallintokeskus on pyytänyt 9.5.2007 päivätyssä kirjeessään teknisen lautakunnan lausuntoa MA-ohjelman 2008-2017 luonnoksesta.

MA-ohjelmaluonnoksen tavoitteena on nostaa asuntotuotannon määrä Helsingissä 5 000 asuntoon vuodessa. Tämä vastaa ohjelmaluonnoksen mukaan noin 500 000 asuinkerrosneliometriä vuodessa.

Vanhoilla projektialueilla rakentaminen jatkuu lähinnä Arabia-Hermannin, Viikin ja Vuosaaren alueilla. Uusilla projektialueilla rakennetaan Länsisataman, Sörnäisten ja Hermannin rannan, Kruunuvuoren, Töölönlahden ja Keski-Pasilan alueilla. Lisäksi rakennetaan pienempiä erillisalueita.

Helsingin Energian osalta todetaan seuraavaa:

Ohjelmassa on käsitelty laajasti maankäytön ja asumisen sisällöllisiä ja määrällisiä tavoitteita ja aikataulutettu asuntotuotantoa eri alueille. Esitettyjä tuotantomääriä voidaan pitää kunnianhimoisina, mutta niiden toteutuminen pelkästään hallinnollisilla keinoilla ei ole mahdollista, vaan asia edellyttää hyvää ja saumatonta yhteistoimintaa kaikkien suunnittelun ja rakentamisen osapuolten taholta. Ohjelman yhtenä tavoitteena oleva tiivis kaupunkirakenne on myös Helsingin Energian pyrkimysten mukainen. Lisäksi tulee huolehtia siitä, että alueet rakennetaan nopeassa aikataulussa valmiiksi ja rakentamisen järjestys on myös kunnallisteknisesti järkevää. Ohjelmassa esitetty pitkä aikajänne antaa myös hyvän perustan energian tuotannon ja jakelun suunnittelulle riittävän pitkälle tulevaisuuteen.



21.8.2007

2007kir16

Helsingin Energialla ei ole huomautettavaa ohjelman varsinaisesta sisällöstä muilta osin kuin ohjelman liitteessä 3 esitetyn Hanasaaren alueen asuntorakentamisen ajoituksen osalta. Hanasaaren kärjen rakentaminen nykyisin käytössä olevan hiilivaraston alueelle on merkitty tapahtuvaksi vuosina 2010-2013. Projekti hiilivaraston siirtämiseksi ja alueen vapauttamiseksi on käynnistetty, mutta alueella vuoden 2008 loppuun asti jatkuvan satamatoiminnan vuoksi alue voitaneen vapauttaa asuntotuotannolle aikaisintaan vuonna 2012. Em. alueen pohjoispuolelle sijoittuva asuntorakentaminen on ajoitettu vuosille 2028-2030. Kyseisen alueen vapautuminen on kiinni monista energiatuotannon ja -huollon vielä ratkaisemattomista kysymyksistä, joten ajoitus on näiden kysymysten ratkaisusta riippuvainen.

Koska toteutusohjelmaluonnoksessa ei käsitellä Sipoon aluetta, ei Helsingin Energialla tai Helen Sähköverkko Oy:llä ole enempää lausuttavaa asiasta.

Helsingin Veden osalta todetaan seuraavaa:

Tavoitteen mukainen asuntotuotanto 5 000 asuntoa (500 000 kerrosneliometriä) vuodessa saattaa aiheuttaa jonkin verran lisätarvetta alueellisen vesihuoltoverkon investointeihin, joihin on Helsingin Veden investointisuunnitelmassa vuosille 2008-2012 varattu noin 8 milj. euroa vuodessa. Asuntotuotantoa palvelevien vesihuoltoverkostojen rakentamis- ja määräraharakenteen voidaan kuitenkin arvioida tarkemmin vasta sen jälkeen, kun tuotannon alueittainen määrä on tarkemmin kohdennettu ja aikataulutettu.

Alueittaisessa asuntotuotanto-ohjelmassa ja siihen liittyvässä kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että tarvittavan asuntotuotannon kunnallistekniikka voidaan toteuttaa mahdollisimman pienin kustannuksin. Asuntotuotantoa tulisi tällöin kohdistaa alueille, joissa kunnallistekniset verkostot on jo pääasiassa valmiiksi rakennettu. Lisäksi tulee selvittää, voidaanko ohjelmaluonnoksessa mainituilla mahdollisilla asuntoalueiden uusilla toteuttamistavoilla (esim. kumppanuushankkeet ja kilpailuttamismenettelyjen monipuolistaminen) saavuttaa säästöä myös suurten aluekokonaisuuksien kunnallistekniikan rakentamisessa.

Helsingin Vesi varautuu asuntotuotannon edellyttämän uuden vesihuoltoverkon rakentamiseen. Vesihuollon toteuttaminen edellyttää edellä mainittujen taloudellisten näkökohtien lisäksi, että asemakaavat vahvistuvat riittävän ajoissa ennen asuntorakentamisen aloittamista, jolloin uudet johtolinjat voidaan suunnitella ja rakentaa asianmukaisesti.



21.8.2007

2007kir16

Lisätietoja antavat Olavi Saarinen, Helen, puhelin 617 2550 ja Jukka Saarijärvi, HKV, puhelin 310 33043.

TEKNINEN LAUTAKUNTA

XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

Matti Hirvikallio
puheenjohtaja

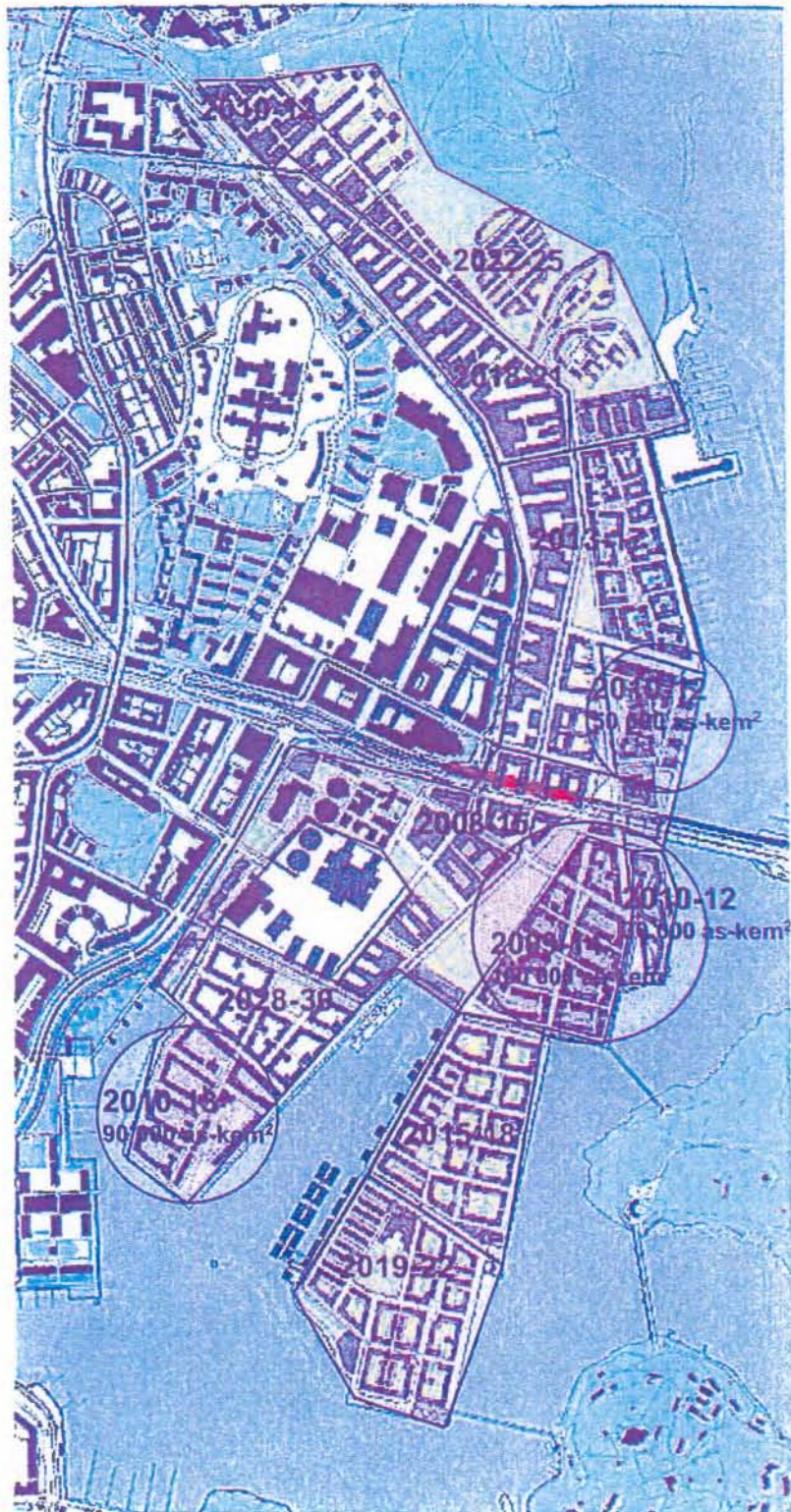
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(Iina Nystrom
asiamies, johtava lakimies

Sörnäisten- ja Hermanninrannan aluerakentamisprojekti

LIITE 3

Talous- ja suunnittelukeskus, kehittämisosasto 20.4.2007



Rakentamisen vaiheistus 2008 – 2030



28.8.2007

kg/km
Kaupunginhallitus
PL 1 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Khs dnro	2007-1096/621
Stn dnr	-----
Saap./Anl.	03-09-2007
	L17

LAUSUNTO HELSINGIN VUODEN 2008-2017 MAANKÄYTÖN JA
ASUMISEN TOTEUTUSOHJELMALUONNOKSESTA (MA-OHJELMA)

Terke 2006-2836

Terveydenhuollon yhtenä tavoitteena on lisätä avohoitoa ja vähentää laitoshoidon määrää. Tämä asettaa vaatimuksia tavalliselle asuin ympäristölle ja asuntokannalle. Ikäihmisten itsenäinen selviytyminen arkiympäristössä ja kotihoidon toiminnan onnistuminen asiakkaiden kodeissa edellyttää asuntojen ja asuin ympäristöjen esteettömyyttä. Laitosvaltaisen hoidon vähentäminen edellyttää vanhuksille, vammaisille ja psykiatrisesti sairaille uusia, laitoshoidon korvaavia asumisvaihtoehtoja.

Ikääntyvät, apua ja hoitoa tarvitsevat henkilöt asuvat enimmäkseen tavanomaisissa, kaikille väestöryhmille tarkoitetuissa rakennuksissa ja asunnoissa. Vanhuspalveluohjelman täytäntöönpanoa varten sosiaalivirasto ja terveyskeskus ovat pilotoimassa monipuolisia vanhustenkeskuksia, joiden yhteyteen on luontevaa sijoittaa eritasoisia seniori- ja palveluasumisen muotoja.

Asuntojen määrä ja rahoitusmuoto

Ohjelmakauden 2008-2017 tavoitteena on nostaa asuntotuotannon kokonaismäärä 5000 asuntoon vuodessa. Asuntorakentamisen kokonaistavoite, 5000 uutta asuntoa vuodessa tulee lisäämään väestömäärää. Esitetty väestölisäys lisää terveyspalvelujen kysyntää.

Terveyslautakunta toteaa, että terveyslautakunnan ja kaupunginhallituksen hyväksymien linjausten mukaan terveyspalvelut keskitetään suuremmiksi kokonaisuuksiksi ja palveluiden verkkoa harvennetaan. Uusille rakennettaville alueille ei sijoiteta uusia pieniä terveysasemia, vaan palvelut tarjotaan pääosin nykyisiltä terveysasemilta. Uusien asuinalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon terveyspalveluiden saavutettavuus ja järjestää toimivat liikenneyhteydet olemassa oleviin palveluihin.



28.8.2007

Senioriasunnot

Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että senioriasunnot ovat normaalia asuntotuotantoa. Ohjelmaluonnoksessa senioreille tarkoitettuja asuntoja esitetään toteutettavan vuosittain 100-150 asuntoa. Ohjelmassa todetaan, että senioriasunnoista osa voidaan toteuttaa myös muuna kuin valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Terveyslautakunta toteaa, että erityisesti avohoidon jatkuva lisääntyminen ja laitoshoidon vähentäminen aiheuttaa paineita asuntokannan soveltumiseen sekä ikäihmisten itsenäiseen selviytymiseen että kotihoidon työympäristöksi. Tavalliset asunnot pitää suunnitella siten, että ne soveltuvat ikäihmisille ja kotihoitoon, muuten senioriasuntoja tarvitaan huomattavasti esitettyä enemmän.

Terveyslautakunta katsoo, että senioriasunnolle tulisi määritellä kriteerit, jotta mitä tahansa asuntoa ei voida markkinoida senioriasuntona. Senioriasuntojen kriteerien tulisi täyttää ikääntyvän henkilön liikkumisen ja havaitsemisen ongelmien, apuvälineiden ja avustajan käytön, lievän ja keskivaikean dementian aiheuttaman toimintakyvyn heikkenemisen sekä yleiset turvallisuuden vaatimukset.

Erityisryhmien asuminen

Ohjelmassa esitetään, että sosiaalihuoltolaissa tarkoitettujen erityisryhmien asuminen integroidaan mahdollisuuksien mukaan normaaliin valtion tukemaan vuokra-asumiseen lähelle palveluja. Ohjelmaluonnoksessa todetaan, että ensisijainen vaihtoehto on asuminen vuokra- tai omistusasunnossa ja kotona asumisen tukeminen palveluin. Ohjelmakaudella erityisasuminen painottuu vaativiin, ympärivuorokautisiin asumispalveluihin. Ohjelmassa on arvioitu tarvittavan noin 100 erityisasuntoa vuodessa. Tässä yhteydessä asunolla tarkoitetaan esim. dementia-ryhmäkotia tai vammaisten ryhmäkotia tai muuta palveluasumisen tasoista asumista.

Terveyslautakunta katsoo, että dementia-ryhmäkotien tarve on kasvava.

Terveyslautakunta toteaa, että terveydenhuollon laitosvaltaisuuden vähentäminen edellyttää uusia erityisasumisen muotoja. Pitkäaikaissairaalan toiminnan tavoitteena on hoitajaksojen lyhentäminen sekä kuntoutuneiden potilaiden siirtyminen joustavasti toimintakykynsä mukaan vanhainkotiin tai muihin asumispalveluihin sekä alle 65-vuotiaiden kuntoutuneiden potilaiden sijoittuminen palveluasumisen piiriin sairaalatasoisen hoidon tarpeen päättyessä. Tavoitteena on, että hoito- ja pal-



28.8.2007

veluketju toimii viiveettä ja joustavasti potilaan hoidon tarpeiden mukaisesti.

Pitkäaikaishoidon potilaspaikoilla hoidetaan henkilöitä, joille jokin muu asumismuoto olisi paremmin sopiva. Esimerkiksi alle 65 —vuotiaille dementoituneille, psykiatrisille ja käytöshäiriöistä kärsiville tarvittaisiin ryhmäkoteja. Uuden alle 65-vuotiaiden ryhmäkotipaikan tarvitsijoita arvioidaan ilmaantuvan noin yksi viikossa.

Psykiatrian toimintasuunnitelman mukaan SAS-arviointia ja sairaalahoidon jälkeistä kotihoidon ja tuetun asumisen palvelukokonaisuutta kehitetään yhteistyössä sosiaalitoimen kanssa. Terveyslautakunta toteaa, että psykiatrisia ryhmäkoteja on luotava erilaisten potilasryhmien tarpeisiin. Samanaikaisista mielenterveys- ja päihdeongelmista kärsivät henkilöt tarvitsevat palveluja, joissa tulisi turvata sekä psykiatrinen että päihdehoidollinen kuntoutus. Vaikea moniongelmaisuus on otettava huomioon palveluja suunniteltaessa. Samoin tulee ottaa huomioon ryhmät, joilla on erityistarpeita. Esimerkkinä ovat nuoret aikuiset, joilla ei eri syistä ole riittäviä valmiuksia itsenäiseen asumiseen.

Terveyslautakunta katsoo, että ryhmäkodit mahdollistaisivat pitkäaikaissairaanhoidon ja akuuttihoidon osastoilla olevien kuntoutuneiden potilaiden siirtymisen kevyemmin resursoituihin yksiköihin.

Erytisasumisen kohderyhmät käyttävät runsaasti terveyspalveluja. Erittäisesti mielenterveysongelmallisille pitkät asiointimatkat ja jopa joukko liikenteen käyttäminen tuottavat ongelmia. Erytisasuntojen sijoittuminen palvelujen läheisyyteen edesauttaa hoidon onnistumista.

Asuntojen hankinta

Ohjelmassa todetaan, että asuntojen hankinnan osalta selvitetään uusien hankintojen tarpeellisuus nykyisessä markkinatilanteessa ja alueellisessa epätasapainotilanteessa. Asuntohankinnan osalta toteutusohjelmassa esitetään, että Helsingin Asuntohankinta Oy:n omistamat 3500 asuntoa katsotaan riittäväksi määräksi pieniä vuokra-asuntoja.

Tällä hetkellä terveyskeskuksen käytettävissä työsuhteasunnoiksi on 1074 vapaarahoitteista ja 187 arava-asuntoa, joiden vuokrakustannuksiin kuluu vuosittain terveyskeskuksen budjettivaroja yhteensä hieman vajaat 500 000 euroa. Terveyskeskuksen työvoiman saatavuuden tärkeänä edellytyksenä on, että kaupunki pystyy tarjoamaan riittävästi asuntoja erityisesti Helsingin seudun ulkopuolelta rekrytoitavien työntekijöiden tarpeisiin. Terveyskeskuksen mahdollisuuksia työsuhteasun-



28.8.2007

tokannan kasvattamiseen rajoittaa terveystakeskuksen budjettivaroistaan maksettavaksi tulevat vuokrasubventiot, jotka tosiasiallisesti nostavat tyovoimakustannuksia olennaisesti. Tarjottavien asuntojen vuokratason tuleekin olla kohtuullinen, jotta terveystakeskuksen maksettavaksi tulevat vuokrasubventiot jaaevät mahdollisimman vaaheisiksi. Taaen edellytyksen toteutumista puolestaan edistaa, etta tyosuhdeasunnoiksi varataan paaasiassa pieniia yksikoita ja kaksioita, joiden kysynta onkin tarjontaa suurempi, kun taas isoja asuntoja on tyosuhdeasunnoiksi tarjolla kysyntaa enemman.

Terveyslautakunta toteaa, etta henkilokunnan riittavyys on suurimpia terveydenhuollon ongelmia tulevaisuudessa. Tarpeiden mukaisten asuntojen hankkimiseen rekrytoitaville henkiloille on panostettava nykyista enemman.. Tama tarkoittaa mm., etta tyosuhdeasunnoiksi hankitaan lisaa yksioita ja pieniia kaksioita. Niita tarvitaan kohtuuhintaisiksi asunnoiksi erityisesti muualta Helsinkiin rekrytoitaville, nuorille, perheittomille, joita paaosa uusista tyontekijoista on.

Asuntojen rahoitusjarjestelmät ja muodot

Vuosittaisen 5000 asunnon uudistuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoina ohjelmassa esitetään, etta 20 % asunnoista toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Valimuotoisina rahoitusmuotoina, kuten Hitas, asumisoikeus- ja vapaarahoitteiset vuokra-asunnot (Hara-va), esitetään rahoitettavaksi 40 % uudistuotannosta ja vapaarahoitteisina loput 40 % uudistuotannosta. Ohjelman mukaan Hitas-jarjestelman kehittamistarpeet selvitetään.

Terveyslautakunta toteaa, etta erilaiset rahoitusjarjestelmät voisivat omalta osaltaan helpottaa henkilokunnan asuntojen hankkimista.

Asuntojen keskikoko

Ohjelmassa asuntojen keskikokoa on tavoitteena suurentaa keskipinta-alalta 75 huoneistom²:iin kerrostaloasuntotuotannossa. Erityisasumis-kohteissa pinta-alat maaritellaan tapauskohtaisesti.

Terveyslautakunta katsoo, etta kaikkien huoneiden riittava koko takaa asuntojen ja huoneiden monikayttoisyyden ja taten myos mahdollistaa apuvaaeineiden kayton ja avustamisen. On kuitenkin tarkeaa ottaa huomioon myos, etta paa kaupungin vuokra-taso nostaa isojen asuntojen vuokran helposti pienituloisen tavoittamattomiin. Sama koskee myos paljon palveluja tarvitsevia vanhuksia, pitkaaikaissairaita ja vammaisia, joiden tuloista huomattava osa saattaa kulua valttamattomista palve-



28.8.2007

luista perittäviin maksuihin. Kun lisäksi muistetaan, että helsinkiläisistä 75-vuotta täyttäneistä yli puolet asuu yksin, tarvitaan Helsinkiin ehdottomasti riittävästi myös pieniä, esteettömiä uusia asuntoja.

Täydennysrakentaminen

Ohjelman mukaan kaupunkirakennetta tiivistetään joukkoliikenneyhteyksien tuntumassa kestävän kehityksen ja energiatehokkuuden näkökulmasta.

Terveyslautakunta toteaa, että useiden lähiöiden 3-4 kerroksiset rakennukset ovat edelleen ilman hissiä. Täydennysrakentamisen avulla voidaan näillä alueilla tarjota ikäihmisille tutussa ympäristössä esteettömiä asumisvaihtoehtoja. Täydennysrakentamisen tulisi aina olla esteetöntä, seniorikansalaisten asumiseen soveltuvaa rakentamista.

Vanhan asuntokannan kehittäminen

Ohjelman tavoitteena on huolehtia siitä, että vanha asuntokanta ja asuinympäristöt säilyvät kilpailukykyisinä uustuotannon rinnalla.

Ohjelman tavoitteena on laatutason parantaminen nykyisistä ja tulevaa kysyntää vastaavaksi. Kaupunki edistää vanhan asuntokannan ajantasaista peruskorjaustoimintaa korjaus- ja perusparantamisneuvontaa lisäämällä.

Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että hissien rakentamisen ja muiden esteettömyyttä edistävien tavoitteiden lisäksi on pyrittävä vaikuttamaan asuntojen keskikokoon vanhassa asuntokannassa esim. edistämällä asuntojen yhdistämistä. Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että riittävänä kaupungin politiikkana pidetään asuntojen yhdistämiselle myönteistä lupapolitiikkaa ja toteutuksen ohjaamista.

Terveyslautakunta toteaa, että hissien ja parvekkeiden lisääminen vanhaan asuntokantaan lisää ikääntyneiden asukkaiden ulkoilu- ja liikkumismahdollisuuksia, ja näiden rakentamisen tukeminen on kannatettavaa. Vanhan asuntokannan korjaamisen yhteydessä pitäisi aina huolehtia ympäristön ja asuinrakennuksen esteettömäksi saattamisesta. Korjausrakentamisen ja erityisesti kylpyhuone- ja makuutilaremonttien yhteydessä pitää valvoa, että toteutettavat ratkaisut ovat esteettömiä ja hoitotoimenpiteet mahdollistavia.

Terveyslautakunta katsoo, että ikäihmisten kotona asumisen ja avun tarpeen minimoinnin edellytyksenä on mahdollisimman esteetön asunto



28.8.2007

ja ympäristö. Vanhan asuin ympäristön ja asunnon muuttaminen esteettömäksi ja rakennuksen varustaminen rollaattorin ja pyörätuolin käyttöön soveltuvalla hissillä on edellytys, jotta ikäihmiset voivat jatkaa omassa kodissa asumista. Myös yksittäisten asuntojen esteettömyyskorjausten rahoituksen tukeminen olisi syytä ottaa harkintaan, samoin asuntokohtaisten yksilöllisten esteettömyysmuutostöiden tekeminen koko rakennuksen remontin yhteydessä.

Terveyslautakunta pitää tärkeänä, että sekä vanhoja rakennuksia peruskorjattaessa että uusia rakennettaessa on suunniteltava piha- ja ympäristöalueet liikkumista, toiminnallisuutta ja sosiaalista kanssakäymistä kannustaviksi

Täydennysrakentamisella tulee pyrkiä muiden tavoitteiden lisäksi tasa-painottamaan tiivistettävien alueiden sosiaalista rakennetta ja varsinkin pientalo-alueilla helpottamaan yksittäisten perheiden sukupolvirakentamista kaavoitusjoustoin

Asumisen laadun osalta

Terveyslautakunta toteaa, että erityisesti asuntojen esteettömyys on ratkaiseva tekijä, kun pyritään toteuttamaan kaupungin hyväksymän Vanhuspalveluohjelman tavoitteita. Koska Helsingin väestö ikääntyy, heidän kotona asumisensa edellytyksenä ovat esteettömät asunnot ja asuin ympäristöt. Erityisesti kaikki uudet asunnot tulisi suunnitella rollaattorin ja pyörätuolin käyttöön soveltuviksi. Se tarkoittaa käytännössä riittävää väljyyttä kaikissa huoneissa, jolloin tilat soveltuisivat nykyistä paremmin myös muiden apuvälineiden käyttöön ja avustamiseen. Olemassa olevat asunnot eivät tasoerojensa takia riittävässä määrin mahdollista turvallista kotona asumista palveluiden turvin.

Lisätiedot:
Sipiläinen Pirjo, arkkitehti, puhelin 310 42256

TERVEYSLAUTAKUNTA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Suzanne Inavainu
puheenjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Leenā Moisander
pöytäkirjanpitäjä



30.8.2007

§ 418

- Tasu/Kato valmistelu.
MAW

halke

LAUSUNTO HELSINGIN VUOSIEN 2008-2017 MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN TOTEUTUSOHJELMALUONNOKSESTA (MA-OHJELMA)

Khs dnro	2007-1096/621
Stn dnr	
Saap./Anl.	04-09-2007

HKR 2006-1766, Halke Khs 2007-1096/621 9.5.2007

Lähtöaineistot ja strategiakehys

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma seuraavalle kymmenvuotiskaudelle on keskeinen kaupunkirakenteen toteuttamista ohjaava strategia. Se perustunee tutkimusaineistoon markkinatilanteesta, toimeenpanon edellytyksistä ja kaupunkirakenteen kehittämisen tavoitteista. Nämä taustalähteet tulisi mainita ohjelmassa. Nyt jää epäselväksi, missä määrin ohjelman laadinnassa on hyödynnetty mm. asumistutkimusta ja tutkimuksia erilaisten ryhmien asumistyytyväisyydestä ja toiveista asumisvaihtoehtojen suhteen.

Asuntorakentamisen vuosittaisen tavoitteen nosto 5 000 asuntoon tuntuu haasteelliselta.

Tärkeää olisi sitoa maankäytön ja asumisen ohjelma selkeämmin muihin kaupunki- ja taloussuunnittelun strategisiin suunnitelmiin. Näistä keskeisimpiä ovat voimassaolevat yleis- ja osayleiskaavat sekä maankäytön kehityskuva. Vuodesta 2006 lähtien on valmisteilla ollut uusi maankäytön kehityskuva, joka hahmottelee tärkeitä, osin päällekkäisiä teemoja asunto- ja maankäyttöohjelman kanssa. Näiden kahden ohjelman valmistelun välinen yhteys jää epäselväksi. Toteutusohjelman yhteys myös pitkän aikavälin taloussuunnitteluun on tärkeä. Ohjelman sisältö sivuaa lisäksi joitakin muita poikkiallisia strategioita, kuten vasta valmistuneet elinkeinostrategia ja turvallisuusstrategia sekä Helsingin kaupungin esteettömyysstrategia.

Vuoden 2007 loppuun mennessä ratkeava kansainvälinen ideakilpailu Helsingin seudun 14 kunnan maankäytöstä ja yhdyskuntarakenteesta sekä MA 2017 ja MAL 2008 – 2017 -ohjelmien valmistuminen tuovat todennäköisesti joitakin lisälähtökohtia myös Helsingin maankäytön ja asumisen ohjelmalle.

Ohjelman sisältötavoitteet

Asuntopolitiikalla tulee kaikin tavoin pyrkiä varmistamaan työvoiman saatavuutta, kaupungin veropohjan kestävyttä, vetovoimaisten

Osoite	Katuosoite	Puhelin	Telefon	Telefax
PL 1500 00099 HELSINGIN KAUPUNKI hkr.kirjaamo@hel.fi	Kasarmikatu 21 00130 HELSINKI http://www.hkr.hel.fi	Vaihe 310 1661	Växel 310 1661	310 38655



30.8.2007

§ 418

asuinympäristöjen syntymistä ja kaupunkirakenteen sosiaalisesti tasapainoista kehitystä. Ohjelman tavoitteet ovat pääsääntöisesti tästä näkökulmasta hyviä, mutta keinoja tulisi edelleen terävöittää.

Helsingin asuntokanta on kansainvälisesti arvioituna teknisesti korkealaatuisista, mutta sosiaalisesti ja yksilöllisen elämäntyylin näkökulmasta yksipuolista massaa. Vaihtelua asuntokantaan tuovat eri vuosikymmeninä syntyneet historialliset asuntoalueiden ja asuinrakennusten kerrostumat. Asuntokannan monipuolistaminen edellyttää jatkuvaa pohjaratkaisujen kehittämistä, toteutuskokeiluja ja tutkimustoimintaa sekä seurantaa. Asunto-ohjelman tulisi ottaa kantaa tämän puolesta. Luovat osaajat ja nuoret arvostavat erityisesti asumisessaan yksilöllisyyttä, samoin kuin lähitulevaisuudessa lisääntyvä monikulttuurisuus edellyttää monipuolista tarjontaa.

Asunto-ohjelman tavoite asuntojen keskikoon kasvattamisesta on Helsingin oloissa ristiriitainen. Nykyään lähes puolet Helsingin asuntokunnista on yhden hengen asuntokuntia. Pääkaupunkiseudun keskuksen vetovoima ja rakentamisen laatutason nostaminen ovat nostaneet neliöhintoja kaupungissa asunnontarvitsijoiden maksukykyä vastaamattomalla tavalla. Jos samaan aikaan tavoitellaan asumisväljyyden kasvua asuntojen keskipinta-alaa kasvattamalla, muodostuu erityisesti nuorille ensiasunnon hankkijoille kynnys omistusasuntoon erittäin korkeaksi. Perheille sopivien pientalojen määrän lisäämisen lisäksi tulisi huolehtia erityisesti Helsingille tyypillisen suuren 1 – 2 hengen asuntokuntien ryhmän elämäntilanteeseen sopivien kohtuuhintaisten pienasuntojen rakentamisesta ja jo olemassa olevan rakennuskannan asuntojen asuttavuuden kehittämisestä esim. puoliämpimien tiloin, tilavin parvekkein tai taloyhtiön yhteistiloin. Keskipinta-aloina määriteltä väljyys ei yksinään tuo asumiseen laatua, vaan olennaista on asunnon hyvä toiminnallinen suunnittelu, huonekoko ja aputilat.

Asuntomarkkinatilanne ei ole niin valoisa kuin ohjelmassa kuvataan. Vaikka asuntolainojen korkotaso on historiallisesti edelleen matala, on korkotaso noussut yhtenäisesti kesästä 2004 alkaen siten, että viitekorko on nyt n. 4,5 %. Ennuste tulevalle vuodelle lupaa 0,5 – 1 %:n koronnousua edelleen. Vaikka laina-ajat ovat pitkät, on Helsingin asuntojen pitkään jatkunut hintojen nousu sekä korkotason kiristyminen este monelle asunnon hankintaa pääkaupungista suunnittelevalle.

Täydennysrakentamisen edistäminen on erittäin kannatettava toimenpide myös rakennetun infrastruktuurin näkökulmasta. Tällöin jo



30.8.2007

§ 418

tehtyjen investointien hyötysuhdetta saadaan parannettua muiden etujen (sosiaalisen rakenteen ja asuntokannan monipuolistaminen, kaupan kannattavuus jne.) lisäksi. Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma korostaa oikealla tavalla nykyisen asuntokannan kehittämistä, koska uudisrakentamisen osuus vuosittain koko asuntokannasta on 1 %. Peruskorjaus on erittäin kallis toimenpide, ja kaupungin tulisikin suunnata voimia toiminnallisesti, esteettisesti ja teknisesti innovatiivisten, asuntokantaa olennaisesti uudistavien peruskorjausratkaisujen esilletuomiseen ja yleiseen käyttöön ottoon. Peruskorjausratkaisuista päättävien yksityisten toimijoiden asiantuntijatukea tulisi lisätä.

Tuotantorakenteen säätely hallinta- ja rahoitusmuodon osalta on jatkossakin tarpeen. Ohjelmassa tavoiteltua alueiden erilaisuutta tukevat kuitenkin erot myös säätelyn sisällössä.

Ohjelmassa esitetty tavoite uusien asuinalueiden erilaisen profiilin hakemiselle on ymmärrettävä, mutta toisaalta kestävästä imagoa ei voi millä tahansa keinoilla luoda. Parhaat menneiden vuosikymmenten alueet ovat niitä, joissa ko. ajan suunnitteluihanteet on tinkimättömästi viety läpi ja on luotu ilmaisuvoimaista kaupunkiarkkitehtuuria, suhteikkaita rakennusten väliin jääviä tiloja ja esteettisesti sekä teknisesti kestäviä julkisivuja. Näillä alueilla on myös luonnon ja kaupunkirakenteellisen sijainnin tarjoamat lähtökohdat ymmärretty ja hyödynnetty. Ohjelmassa esitetyt alueidentiteettiä koskevat tavoitteet erikseen nimetyille alueille ovat sopivasti luonnosmaisia.

Pääkaupunkiseudun kuntien tiivistynyt yhteistyö näkyy ohjelmassa pyrkimyksenä kehittää kaupunkirakennetta yli kuntarajojen ja entisten ns. reuna-alueiden nostamisessa kehittämisen kohteeksi. Positiivisina esimerkkeinä tästä ovat alueelliset tavoitteet yhteistyössä Espoon ja Vantaan kanssa (esim. Kuninkaankolmion ja Piimäki - Lepävaaran alueet).

Ohjelmassa asetetut kaupunkiympäristön tavoitteet ovat yhteneväiset katu- ja puisto-osaston vuonna 2006 strategiassaan asettaman kaupunkiympäristön tavoitteen kanssa. Ensisijalla ovat turvallisuus, toimivuus, viihtyisyys, kestävyys ja esteettömyys. Rakennusvirasto on halukas panostamaan muiden hallintokuntien kanssa resurssien sallisissa rajoissa maankäytön ja asumisen toteutusohjelman tavoitteiden mukaiseen uusien asuntoalueiden sosiaaliseen, toiminnalliseen ja kaupunkikuvalliseen laatuun.



Rakennusvirasto tukee myös olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta jatkuvalla tarvekartoituksella ja kunnostusten ohjelmoinnilla. Onnistuminen tässä parhaalla tavalla edellyttää vielä kunnostusten omaisuuden arvoa tukevan merkityksen tunnustamista, resursoinnin parantamista nykyisestä mm. toimintaa tehostamalla ja talousarvion valmisteluun panostamalla. Rakennusviraston alueellisissa tarkasteluissa ja hankkeiden toteutuksissa tärkeä tavoite on toteutusohjelmassakin korostettu paikallisuuden ja ympäristön rakentamisaikakauden ilmeen vaaliminen.

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma jättää linjaamatta muun muassa seuraavat asiat, joissa strategisen linjauksen tarpeellisuutta tulisi harkita:

- työpaikkojen ja asuntojen limittyminen, sijainti samoilla/eri alueilla
- tavoite yhteistiloille ja liiketiloille asuinkerrostaloissa
- tavoite uusien asuinalueiden pysäköinnin järjestämisen periaatteista
- ensiluokkaisen arkkitehtuurin tavoittelu alueidentiteettien luomisessa
- meluntorjunta
- esteettömyys
- suurempi asukasnäkökulman huomioiminen

Kunnallistekniikan toteuttaminen ja talous

Rakennusviraston kannalta olennaista on uusien laajojen kaupunkirakentamisen alueiden toteutuksen pitkän aikavälin ohjelmoinnin tarkentaminen ja ohjelmoinnin systemaattinen sitominen budjettiin. Erityisen tärkeää on esirakentamisen suunnitelmien ja kustannusarvioiden realismi sekä kustannuksiin varautuminen. Laajojen alueiden toteutusajan ollessa pitkä on esirakentamisen suunnitelmia ja kustannusarvioita määrävälein tarkistettava suhteessa mahdollisesti muuttuviin viranomaismääräyksiin ja kustannustason kehittymiseen.

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaan tulee liittää laajempi toteutuksen kustannusvaikutusten tarkastelu, jossa mm. esirakentamisen kustannukset ovat eriteltyinä. Kustannustarkastelu tulee päivittää vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä.

Kaupunkikonsernin näkökulmasta yleisten alueiden investointien hyötysuhde on tekijä, jota kannattaa jatkossa ohjelmaa toimeenpannassa erityisesti tarkastella. Mittavista investoinneista suoritumi-



30.8.2007

§ 418

seksi ovat uudet toteutusmallit yksityisten toimijoiden kanssa terve-
tulleita. Myös kaavaratkaisuilla voidaan olennaisesti vaikuttaa kau-
pungille lankeavan kustannusvastuun määrään. Edellä tuotiin jo esil-
le asuntoalueiden täydennysrakentaminen infrastruktuurin rakenta-
misen näkökulmasta hyötysuhteeltaan ylivoimaiseksi uusiin alueisiin
verrattuna.

Suurien aluerakentamiskohteiden työmaalogistiikka, massojen siirto-
jen koordinointi ja massojen väliavarastoinnin järjestäminen ovat to-
teutuksen onnistumisen pullonkauloja. Tehtävinä ne tulisi vastuuttaa
ja organisoida selkeästi ja tarvittavista tilavarauksista tulee huolehtia.
Muussa tapauksessa riskinä on toteutuskustannusten nousu, hallit-
sematon työmaaliikenne ja asumisviihtyvyyden heikentyminen. Ta-
voitteena tulisi olla, että vaikka kaupunki on kaiken aikaa rakenteilla,
huolehditaan erityisesti siitä, että kaupunki on asukkailleen myös ny-
kytilanteessa viihtyisä ja asuttava.

Rakennusvirasto on osallistunut kaikkien laajempien uusien kaupun-
kirakentamisalueiden osayleiskaavojen valmistelun prosesseihin.
Rakennusvirasto varautuu taloussuunnitelmassaan maankäytön ja
asumisen toteutusohjelman mukaiseen yleisten alueiden toteutuk-
seen sitä mukaa kun toteutusaikataulu täsmentyy.

Laajemmista uusista alueista Kuninkaantammi (120 ha) on toteutet-
tavuudeltaan hyvä. Alueen suunniteltu katuverkko on rakentamisen
laajuuteen nähden tehokas ja kortteleita ympärivät valmiit viheralu-
eet. Kaupungin ja valtion välisen maanomistuksen siirrosta tulee
huolehtia ajoissa.

Myös Kruunuvuoren toteutettavuus on kaupungin kannalta hyvä, mi-
käli maaperän puhdistamisen vastuu lankeaa nykyiselle toimijalle ai-
heuttamisperiaatteen mukaan. Rantaviivan lopullinen sijainti ja ra-
kenneratkaisut vaikuttavat yleisten alueiden kustannuksiin. Alueen
toteuttaminen vaatii mittavat liikenneinvestoinnit, jotka tosin mahdol-
listavat myös laajemmin lähialueen kehittämisen.

Tehtyjen selvitysten mukaan erityisen haasteellisia maaperän puh-
distamistarpeen ja esirakentamisen kannalta ovat Jätkäsaaren (130
ha) sekä Sörnäistenrannan ja Hermannin rannan (172 ha) osayleis-
kaava-alueet. Talouden suunnittelussa on syytä varautua tältä osin
poikkeuksellisen suuriin kustannuksiin. Näillä alueilla myös yleiset
alueet joudutaan rakentamaan käytännöllisesti katsoen kokonaan.
Erityisesti puistojen ja muiden viheralueiden rakentamiseen pääs-
tään nykyisinkin usein rahoitussyistä vasta viiveellä.



30.8.2007

§ 418

Ohjelmassa esitetyt aikataulut merkitsisivät useilla keskeneräisillä alueilla, että asukkaat joutuvat asumaan vuosikausia keskellä rakennustyömaata. Esirakentamiseen ja sitä edeltäviin tutkimuksiin on varattava riittävästi aikaa.

Yhteenveto

Yhteenvetona esittelijä toteaa, että MA-ohjelman mukainen asunorakentamisen volyymin kasvattaminen nykytasosta lähes kaksinkertaiseksi edellyttää huomattavaa lisäystä infrastruktuuri-investointeihin. Jo nykyisen tuotantotason vaatima suunnittelu-, rakennuttamis- ja urakointityö kärsii henkilöresurssien riittämättömyydestä sekä kaupungilla että yksityisellä sektorilla (konsultit, urakoitsijat, materiaalitoimittajat). Ongelmaa lisää rakentamisen kohdealueiden kompleksisuus (rakentamiskelpoiseksi saattaminen) ja kasvavat sisältö- ja laatutavoitteet yleisille alueille ja infrastruktuurille. Ohjelmakauden aikana resurssitilanne ei ehdi korjaantua merkittävästi. Näin ollen resurssien riittämättömyys merkitsee osaltaan huomattavaa riskiä MA-ohjelman toteuttamiselle huolimatta siitä, että koko tuotantoprosessia virtaviivaistetaan ja tehostetaan uusilla hankintamenettelyillä ja toteutus- ja tuotantotekniikoilla.

Käynnissä oleva aluerakentamisen logistiikkaselvitys, esimerkkikohteena Jätkäsaari, antaa osaltaan vastauksia siihen, miten haittoja voidaan minimoida. Kaupungin kannalta yksi keskeisimpiä ongelmia tässä suhteessa on puuttuva varautuminen kestäväällä tavalla likaantuneiden maiden ja ylijäämämassojen hoitoon.

MA-ohjelmaluonnos lähtee siitä, että uudet projektialueet vaatisivat noin 1,3 miljardin euron investoinnit kaupungilta. Uutta kerrosalaa saataisiin tuotannon piiriin noin 1,2 miljoonaa kerrosneliometriä. Näille uusille projektialueille on ominaista se, ettei kysymys ole vanhojen alueiden kylkeen rakentamisesta vaan varsin itsenäisistä kohteista, joissa vanhaan infraan ei juuri miltään osin voida tukeutua.

Kun otetaan huomioon alueiden pohjaolosuhteet ja niiden maaperän likaantuneisuus, arvioita investoinneista on syytä pitää varsin varovaisina ja todennäköisesti liian pieniksi arvioituina.

Ensiarvoisen tärkeää on tehdä riittävästi ennakkotutkimuksia. Samoin tarvittavien lupamenettelyjen aikaistaminen on tarpeen. Lupian käsittelevien viranoimaisten informoimisen tulee olla jatkuvaa. Mm. Hernesaaren ja Jätkäsaaren alueilla olisi ollut mahdollista hyödyntää keskusta-alueella syntyntä ylijäämälouhosta, jos se lupien osalta olisi ollut toteutettavissa.



30.8.2007

§ 418

Melkoinen osa kaupungin investoinneista on toisaalta ns. edellytysinvestointeja ja toisaalta perusinfrarakentamista. Talousarvioraami ensi ja kahdelle seuraavalle vuodelle ei sisällä olennaisia muutoksia esirakentamiseen, likaantuneiden maiden puhdistamiseen tai perusinfran rakentamiseen. Tämän perusteella voidaan arvioida, etteivät esitetyt tuotantotavoitteet ole lähivuosina realistisia. Tuotannon aloittaminen Länsisatamassa tai Sörnäisten ja Hermannin rannassa edellyttäisi tuntuvaa panostusta jo vuonna 2008.

MA-ohjelmaluonnoksen liitteessä 2 esitetty rakentamisen ohjelmointi tarkoittaisi samanaikaisia voimakkaita investointeja sekä Jätkäsaareen että Sörnäisten - Hermannin rannan alueelle, mihin ei ilmeisesti talousarvion taloussuunnittelussa ole varauduttu.

E erityisen tärkeää olisi saada painopistealueelle selkeät toteuttamisohjelmat pilaantuneiden maiden kunnostuksen ja tarvittavan rahoituksen lisäksi alueiden massatasapainon järjestämisen takia.

Rakennusvirasto on valmis ryhtymään tähän ohjelmointityöhön yhdessä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa.

Riittävän realististen investointien budjetointia ja myös kustannustason nousun ennakoarviointia puoltavat voimakkaasti mm. Arabianrannan esirakentamisesta saadut kokemukset. Mahdollisimman realistisen investointiohjelman pohjalta tulisi ilmeisesti priorisoida ne projektialueet, joiden tuotannon alkamiseen lähivuosina panostetaan.

Rakennusvirasto on kehittämässä sekä infra- että julkisten palvelujen tuotantoon sovellettavaa ennustetta investointikustannusten lähivuosien nousulle.

Lisätiedot:

Virkamäki Pekka, osastopäällikkö, puhelin 310 38807

Tikka Olavi, tulosryhmän johtaja, puhelin 310 38805

Tikkanen-Lindström Terhi, toimistopäällikkö, puhelin 310 38617

YLEISTEN TÖIDEN LAUTAKUNTA

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Matti Enroth
puheenjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Timo Enroth
pöytäkirjanpitäjä



28.8.2007

Kaj

Kaupunginhallitus
PL 1 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Khs dnro	2007-1096/621
Stn dnr	
Saap./Anl.	31-08-2007

Ympäristölautakunnan päätös 28.8.2007 § 282

LAUSUNTO KAUPUNGINHALLITUKSELLE HELSINGIN VUOSIEN
2008-2017 MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN TOTEUTUSOHJELMA-
LUONNOKSESTA

Ymk 2007-1269

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008–2017 luonnoksen asumisen visiossa ja asunto- ja maapoliittisissa tavoitteissa on onnistuneesti tuotu esiin uuden ja vanhan asuntokannan ja tavoiteltavan elinympäristön muodostama kokonaisuus ja seudullisesti välttämätön yhdyskuntarakenteen eheyttäminen.

Helsingin kaupunkirakenteen tiivistäminen hyvien joukkoliikenneyhteysien tuntumassa on rakentamisen ja liikkumisen energiatehokkuuden ja siten sekä ilmansuojelu- että ilmastonäkökohtien ja pääkaupunki-seudun ilmastostrategian toteutuksen kannalta tärkeää.

Ympäristön terveellisyys, turvallisuus ja viihtyisyys ovat oleellisia imago- ja kilpailutekijöitä sekä yksittäisille asuinalueille että koko Helsingille.

MA-ohjelman vuosittaisen asuntorakentamismäärän tavoite on erittäin haasteellinen varsinkin, kun uusien suurten alueiden rakentamiskelpoiseksi saattaminen edellyttää kaupungilta poikkeuksellisen suuria investointeja.

Ympäristölautakunta toivoo, että ohjelmaan sisällytettäisiin kokonainen uusi luku, jossa käsitellään maankäytön rakentamisen ja asuntopolitiikan ympäristönäkökohtia. Ympäristölautakunnan mielestä Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa tulee kertoa, miten ohjelman toteutus-



28.8.2007

ta seurataan ja miten siitä raportoidaan päätöksentekijöille. Lisäksi ohjelmassa olisi syytä korostaa asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien tärkeyttä lähiympäristöä koskevissa asioissa. Ympäristölautakunta huomauttaa, että osa MS-ohjelmaan kirjatusta suunnitelmista on kesän 2007 aikana muuttunut kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Näin ollen ympäristölautakunnan mielestä maininta Laajasalon tunnelimetrosta tulisi poistaa sekä Kruunuvuorenrannan alueelle perustettavan luonnon-suojelualueen ympäristöön kaupunkisuunnittelulautakunnassa tehdyt muutokset tulee kirjata myös MA-ohjelmaan voimassa olevien päätösten mukaisesti.

Ympäristölautakunnan mielestä MA-ohjelman tulisi sisältää laadukkaampi visio siitä, millaiseen suuntaan Helsinki haluaa kaupunkina tulevaisuudessa kehittyä. MA-ohjelmasta tulisi ympäristölautakunnan mielestä käydä selkeämmin ilmi, kuinka maankäytön ja asumisen tulevaisuuden suunnitelmat kehittävät helsinkiläisten elinympäristöä viihtyisämpään, luonnonmukaisempaan ja terveellisempään suuntaan.

Uudet ja vanhat alueet

Ilmastonmuutoksen hillitseminen ja siihen sopeutuminen on otettava huomioon kaikessa rakentamisessa. VTT:n selvitysten mukaan voidaan uudisrakentamisessa saavuttaa matalaenergiarakentamisella vähintään 70 % energiansäästö verrattuna nykyiseen, uusiin rakentamismääräyksiinkin perustuvaan rakentamistapaan. Kaupungin tulisi myös etsiä keinoja, jotka edistäisivät rakentajien liittymistä kaukolämpöverkoon aina, kun se on mahdollista.

MA-ohjelman luonnoksen mukaan tavoitteena on asuntorakentamisen hallittu ohjelmointi ja kokonaisvaltainen näkemys sekä uusien että vanhojen asuntoalueiden kehittymisestä ja kehittämisestä. Laadukkaan asumisen Helsinkiä koskevassa toteutusohjelmassa tulisikin käsitellä myös nykyisten asuinympäristöjen ja -rakennusten laadun ja toiminnallisuuden parantamista ja tarvittavia resursseja.

Helsingin ilmanlaadusta on tulossa lisätietoa uusien alueiden suunnittelua ja vanhojen täydennysrakentamista varten. Parhailaan on valmis-teilla pääkaupunkiseudun ilmanlaadun leviämismallinnus, ja pääväylien ja katukuilujen ilmanlaadun leviämismallinnusta aloitetaan. Pääkaupunkiseudun ilmansuojeluohjelmaa laadittaessa tehdään selvitys asukkaiden altistumisesta ilman epäpuhtauksille.

Helsingin liikennemelutilanteesta ja melulle altistuvista valmistuu elokuussa sekä maankäytön suunnittelua että rakennusten peruskorjausta



28.8.2007

palveleva selvitys, joka on tehty EU:n ympäristömeludirektiivin vaatimuksesta. Syksyllä aloitetaan meluntorjunnan toimintasuunnitelman laadinta. Siinä käsitellään mm. kaavoituksen ja rakenteellisen meluntorjunnan keinoja.

Nykyisen asuntokannan korjaaminen ja perusparantaminen

Vanhojen alueiden kehittämiseen pyritään MA-ohjelman mukaan korjaus- ja perusparannustoimintaa lisäämällä. Ympäristölautakunta toteaa, että kerrostaloasumisen houkuttelevuutta pystytään lisäämään myös onnistuneilla peruskorjauksilla ja lähiympäristön parantamisella.

Juuri valmistuneen valtakunnallisen Korjausrakentamisen strategia 2007–2017 mukaan korjaamisen tarve kasvaa huomattavasti. Strategiassa korostetaan mm. rakennusten energiatehokkuuden parantamista, hyvän sisäilman tärkeyttä ja materiaalitehokkuuden parantamista peruskorjausten yhteydessä.

Ekologisesti kestävästä rakentamisesta ja korjaamisesta tulee tarjota tietoa. Korjausrakentamisen strategiassa huomautetaan, että koska rakennuskantamme uudistuu vain yhden prosentin vuosivauhtia, on merkittäviä ilmastonmuutosta hillitseviä ja muutokseen sopeuttavia toimia kohdistettava olemassa olevaan rakennuskantaan.

Rakennusten lämmitys tuottaa pääkaupunkiseudulla 40 % hiilidioksidipäästöistä ja on suurin yksittäinen päästölähde. Ympäristölautakunta yhtyy sekä Pääkaupunkiseudun ilmastostrategian 2030 luonnoksessa että Korjausrakentamisen valtakunnallisessa strategiassa esitettyyn näkemykseen, että informaatio-ohjauksen kehittämisen lisäksi tulee jatkossa varautua myös taloudellisen ohjauksen ja säädösohjauksen tehostamiseen.

Vanhojen asuntojen peruskorjauksissa tulisi huomioida myös ikkunoiden ja muun ulkovaipan ääneneristävyyden parantaminen, koska se on lähes ainoa keino vaikuttaa kantakaupungin melulle altistumisen vähentämiseen. Meluntorjunnan ja rakennusten energiatehokkuuden tavoitteet toteutuvat usein samoilla keinoilla. Ympäristölautakunta esittää, että kiinteistökohtaisen ääneneristävyyden parantamista varten kehitettäisiin taloyhtiöitä varten samantapainen avustusmalli kuin on hissien rakentamiselle.



28.8.2007

Asumisen ja autopaikan kustannusten irrottaminen toisistaan

Aiempien asunto-ohjelmien yhteydessä on tarkasteltu mahdollisuutta irrottaa asumisen ja autopaikan kustannukset toisistaan. Ympäristölautakunnan mielestä tämän toteutumista tulisi edelleen edistää myös MA-ohjelmalla. Kaupunkisuunnitteluvirasto on vuonna 2006 julkaissut Jätkäsaarta koskevan selvityksen liikkumisen ohjauksen keinoista, joita voitaisiin käyttää Helsingin uusilla asuinalueilla. Näin edistettäisiin yksin omalla autolla ajamiselle vaihtoehtoisia kulku- ja toimintatapoja ja voitaisiin vähentää henkilöautoliikennettä.

Kaupungin investoinnit

Ohjelmaluonnoksen mukaisen asuntorakentamisen toteutus edellyttää, ettei kaavoituksessa ja alueiden rakentamiskelpoiseksi saattamisessa tule viivytyksiä. Useilla alueilla ja erityisesti Sörnäisten ja Hermanninrannan alueella tarvitaan monenlaisia ympäristöselvityksiä ja -kunnostustoimia. Osayleiskaava-alueella toimii Helsingin Energian ja poistuvan Sörnäisten sataman lisäksi 16 ympäristölupalaitosta, joiden vaikutukset on otettava huomioon alueen toteutuksessa. Alueella on pitkä käyttöhistoria, ja jo tutkittujen alueiden maaperästä on löytynyt suuria pitoisuuksia raskasmetalleja, öljyjä, bentseeniä ja muita liuottimia, syanidia ja polyaromaattisia hiilivety-yhdisteitä. Alueella toiminut bentseenitehdas on sijainnut kalliosyvänteiden reunalla, jolloin vesiliukoisien bentseenin esiintyminen ja leviäminen syvissä kerroksissa varsin etäällekin on mahdollista. Alueen tutkiminen ja kunnostaminen vie aikaa ja edellyttää kaupungin asiantuntijoiden tehokasta yhteistyötä.

Ympäristölautakunta toteaa, että terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuin ympäristön takaamiseksi on myös meluntorjunta hoidettava ennen uusien asuinrakennusten käyttöönottoa. Yleiskaavan mukaisista uusista asuinalueista 30 % sijaitsee melualueilla. Tällä hetkellä sekä kaupungin että valtion meluntorjuntatoimet ovat riittämättömät ja vaativat lisää panostusta. Uusien asuinalueiden rakentaminen ei kuitenkaan saa viedä resursseja vanhojen asuinalueiden meluntorjunnalta. Erityisesti pääväylien varsilla sijaitsevien vanhojen asuinalueiden meluntorjuntatilanne on huono.

Toteuttamalla lähipalvelut, mukaan lukien lähivirkistysalueet ja kevyen liikenteen yhteydet, asuntorakentamisen tahdissa voidaan sekä varmistaa helsinkiläisten asuin ympäristöjen houkuttelevuus että vähentää turhaa liikkumistarvetta.



28.8.2007

Kirje kaupunginhallitukselle (PL 1) ja pöytäkirjanote ympäristönsuojelija tutkimusyksikölle (Pulkkinen).

Merkittiin, että jäsen Miina Kajos ehdotti, että esityslistan sivulle 36 kolmannen kappaleen alkuun lisätään virke, joka kuuluu "Ympäristölautakunta toivoo, että ohjelmaan sisällytettäisiin kokonainen uusi luku, jossa käsitellään maankäytön rakentamisen ja asuntopolitiikan ympäristönäkökohtia." Merkittiin, että Riku Eskelinen kannatti Kajoksen ehdotusta.

Äänestettiin siten, että Kajoksen muutosehdotus voitti äänin 6–2. Vähemmistöön jäivät Saukkonen ja Hämäläinen.

Seuraavaksi Miina Kajos ehdotti, että esityslistan sivulle 36 kolmannen kappaleen loppuun lisätään virke, joka kuuluu "Lisäksi ohjelmassa olisi syytä korostaa asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien tärkeyttä lähiympäristöä koskevissa asioissa." Merkittiin, että Riku Eskelinen kannatti Kajoksen ehdotusta.

Äänestettiin siten, että Miina Kajoksen muutosehdotus voitti äänin 5–3. Vähemmistöön jäivät Saukkonen, Hämäläinen ja Marttila.

Kolmanneksi Miina Kajos ehdotti, että esityslistan sivulle 36 neljännen kappaleen loppuun lisätään virke: "Kaupungin tulisi myös etsiä keinoja, jotka edistäisivät rakentajien liittymistä kaukolämpöverkkoon aina, kun se on mahdollista."

Merkittiin, että lautakunta päätti yksimielisesti Kajoksen kolmannen muutosehdotuksen mukaan.

Edelleen merkittiin, että Riku Eskelinen ehdotti, että esityslistan sivulle 36, kolmannen kappaleen loppuun lisätään vielä virke, joka kuuluu "Ympäristölautakunta huomauttaa, että osa MA-ohjelmaan kirjatuista suunnitelmista on kesän 2007 aikana muuttunut kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Näin ollen ympäristölautakunnan mielestä maininta Laajasalon tunnelimetrosta tulisi poistaa sekä Kruunuvuorenrannan alueelle perustettavan luonnonsuojelualueen ympäristöön kaupunkisuunnittelulautakunnassa tehdyt muutokset tulee kirjata myös MA-ohjelmaan voimassa olevien päätösten mukaisesti." Merkittiin, että Lea Saukkonen kannatti Eskelisen ehdotusta.

Äänestettiin siten, että Eskelisen muutosehdotus voitti äänin 5–3. Vähemmistöön jäivät Saksala, Marttila ja Sojonen.



28.8.2007

Lopuksi merkittiin, että Riku Eskelinen teki toisen ehdotuksen siten, että sivun 36 viimeiseksi kappaleeksi ennen "Uudet ja vanhat alueet" -väliotsikkoa lisätään teksti, joka kuuluu "Ympäristölautakunnan mielestä MA-ohjelman tulisi sisältää laadukkaampi visio siitä, millaiseen suuntaan Helsinki haluaa kaupunkina tulevaisuudessa kehittyä. MA-ohjelmasta tulisi ympäristölautakunnan mielestä käydä selkeämmin ilmi, kuinka maankäytön ja asumisen tulevaisuuden suunnitelmat kehittäväts helsinkiläisten elinympäristöä viihtyisämpään, luonnonmukaisempaan ja terveellisempään suuntaan." Merkittiin, että Miina Kajos kannatti ehdotusta.

Äänestettiin siten, että Eskelisen muutosehdotus voitti äänin 7-0. Merkittiin, että Saukkonen äänesti tyhjää.

Lisätiedot:

Pulkkinen Pirkko, johtava ympäristötarkastaja, puhelin (09) 310 31518

YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Lea Saukkonen
puheenjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sari Sohlberg
hallintosihteeri

Raj KMN

Khs dnro	2007-1096/621
Stn dn	-----
Saap./Anl.	29-08-2007

Kaupunginhallitus

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n lausunto kaupungin maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaan 2008 - 2017

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n hallitus päätti kokouksessaan 27.8.2007 antaa kaupungin maankäytön ja asumisen toteutusohjelman (MA-ohjelma) luonnoksesta seuraavan lausunnon: Lausunnossa keskitytään vain yhtiön kannalta oleellisiin asioihin:

Kuten maankäytön ja asumisen toteutusohjelman luonnoksessakin todetaan, on Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n asuntojen hankinta ollut viime vuosina vähäistä. Syynä on ollut pääasiassa hankintaan käytetyn aravalainoituksen hintarajat ja aravan omakustannusvuokran laskentatapa. Yhdessä liian korkeiden markkinahintojen kanssa tämä johtaa kaupungin asunnonjaon kautta asuntoa hakevien kannalta liian korkeisiin vuokriin. Samalla se on johtanut hankinnan suuntautumiseen alueille, joilla on jo ennestään ollut runsaasti vuokra-asuntoja tai asuntojen hinnat ovat olleet muuten edullisia.

Yhtiön asuntojen hankinta on ollut kokonaisuudessaankin suhteessa markkinoihin niin vähäistä, ettei sillä voi katsoa olevan vaikutuksia asuntojen hintatasoon. Helsingin asuntomarkkinoilla tehtiin esimerkiksi v. 2006 lähes 12000 asuntokauppaa, ja Oy Helsingin Asuntohankinta Ab on toimintansa aikana ostanut keskimäärin 150 asuntoa vuositasolla.

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab on kaupunginhallituksen pyynnöstä antamassaan selvityksessä yhtiön taloudellisesta liikkumavarasta ja mahdollisuudesta asuntojen hankintaan omalla rahoituksella (30.3.2006) todennut, että yhtiö voi kohtuullisen riskittömästi hankkia esimerkiksi 100 pientasuntoa vuodessa.

Tällöin 20-30% asunnon hinnasta katettaisiin yhtiön voittovaroilla ja loppu rahoitettaisiin markkinoilta otettavalla lainalla. Kyse on siis samalla yhtiön hankkimien voittovarojen hyödyntämisestä koko kaupunkikonsernia palvelevalla tavalla. Näin myös vuokrataso saadaan pysymään markkinavuokrien suhteen kohtuullisena, ja asuntojen hankinta ei kohdistuisi vain ns. hinnoiltaan edullisille alueille. Jos taas vuokra määritetään 100%:n lainoituksen mukaan ja siihen sisällytetään myös lainan lyhennykset, päädytään vuokraan, joka ylittää markkinavuokran.

Tämä on entistäkin ajankohtaisempaa nyt kun varsinkin hoitoalan henkilökunnasta on paheneva pula ja henkilökunnan saamiseksi kohtuuhintaisella asumisella tulee olemaan keskeinen merkitys.

Yhtiö voi lähivuosien aikana hankkia pienehköjä määriä (pienasuntoja 50-100 kpl/v) asuntoja, joita voidaan käyttää esim. rekrytointiasuntoina vaikeasti saatavan henkilöstön Helsinkiin tulon ja asumisen mahdollistamiseksi. Perinteisistä työsuhteeseen sidotuista vuokra-asunnoista poiketen asunnot voidaan vuokrata myös suoraan vastaanottavan kaupungin hallintokunnan nimeämälle henkilölle tavallisena vuokra-asuntona rasittamatta vuokralla ao. viraston budjettia.

Vuokriin sisällytettävä korko pysyy siedettävänä ja perittävä vuokra työntekijän maksukykyyn nähden kohtuullisena, kun lainoitettava osa asunnon hinnasta on kohtuullinen. Tämä edellyttää yhtiön tuloksen käyttämistä lainojen lyhennysten ohella asunnon omakustannusosan kattamiseen eikä ilmeisesti aiheuta yhtiön taloudelle pitkällä aikavälillä kohtuutonta riskiä vaan korkeintaan hillitsisi yhtiön omavaraisuusasteen kasvuvauhtia. Mikäli kaupungin lainoja ei lyhennetä uusilla markkinoilta hankittavilla lainoilla, joudutaan kaupungin lainojen lyhennyssuunnitelmaa tarkistamaan esimerkiksi nykyisestä tasalyhenteisestä takapainoisemmaksi tai pidemmäksi, mikä tietysti merkitsisi samalla kaupungin saaman kokonaiskoron kasvua. Kaupungin henkilöstön hankinnan helpottamiseksi tämä on kokeilun arvoinen mahdollisuus, ja joka tapauksessa nopein tapa vastata tämän tyyppiseen asuntojen tarpeeseen, verrattuna esimerkiksi rakentamiseen. Toiminnan laajuus voidaan määrittää yhteistyössä henkilöstöä rekrytoivien yksiköiden kanssa.

Pienasuntojen kysyntä vuokra-asunnoiksi on Helsingissä muutenkin suurta. Esimerkiksi kaupungin vuokra-asuntojen hakijoista vuoden 2007 aikana yli 80% on yhden ja kahden hengen talouksuntia. Yksin asuntoa hakevia on ollut lähes 10.000 henkilöä, ja asunto on voitu osoittaa n. 650:lle.

Yhtiö voi pieniä kovan rahan asuntoja hankkimalla osaltaan täydentää vuokra-asuntojen tarjontaa ja näin tukea muunkin kuin kaupungin tarvitseman työvoiman tuloa Helsinkiin, kun asuntoihin valitaan nuoria työssäkäyviä asunnon tarvitsijoita ilman aravan rajoituksia.

Kysymys siitä, rahoitetaanko toiminta kaupungin jo myöntämien lainojen ehtoja tarkistamalla, uusilla kaupungin lainoilla, ulkopuolisella rahoituksella tai näitä sopivasti yhdistelemällä, voidaan ratkaista kaupungin kulloisenkin rahatilanteen mukaan.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Olli Saarinen
hallituksen puheenjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Risto Niemi
hallituksen sihteeri

HELSINGIN KAUPUNGIN KIINTEISTÖYHTIÖT
Toimitusjohtajien kokous

LAUSUNTO
27.8.2007

Kaj/KMN

HELSINGIN KAUPUNKI
Hallintokeskus
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Khs dnro	2007-1096/621
Stn dnr	
Saap./Anl.	28-08-2007

Lausuntopyyntö 2007 – 1096 / 621, 9.5.2007

HELSINGIN VUODEN 2008 - 2017 MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN TOTEUTUSOHJELMALUONNOS (MA-OHJELMA)

Helsingin kaupungin aravavuokrakiinteistöjen toimitusjohtajien kokous antaa seuraavan sisältöisen lausunnon:
Laadukkaan asumisen Helsinki ja asumisen toteutusohjelmasta vuosille 2008 - 2017.

Ohjelmassa asunto- ja maapoliittiset tavoitteet on asetettu korkealle, mutta kuitenkin realiteetit säilyttäen. Asuntotuotannon kokonaismääräksi asetettu 5000 asuntoa vuodessa on riittävän haasteellinen, mutta linjassa muihin asetettuihin tavoitteisiin. Valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotantotavoite 750 - 1000 asuntoa/vuosi riittää nykyisessä markkinatilanteessa turvaamaan asumisväljyyden lisääntymisen. Kuitenkin jatkovalmistelussa olisi hyvä huomioida asuntojen tilamuutosmahdollisuudet tulevaisuudessa. Varsinkin niissä tapauksissa, kun asunnot (alle 40 m²) eivät enää vastaa asukkaiden tarpeita, tilanteessa jossa kysyntä isommista asunnoissa lisääntyy. Lisäksi suurten ikäluokkien eläköityminen on otettava huomioon riittävän monipuolisella tavalla asunto-ohjelmassa.

Ohjelmassa on myös otettu kantaa täydennysrakentamiseen, joka tulee selvittää peruskorjausten hankesuunnittelun yhteydessä kussakin tapauksessa erikseen.

Seudullisessa yhteistyössä asetetuissa tavoitteissa mainitaan, että selvitetään mahdollisuutta luoda pääkaupunkiseudulle uusi, yhdistetty suuri toimija asuntorakennuttamiseen, vuokra-asuntojen hallinnointiin, ylläpitoon ja asunnonjakoon. Koko pääkaupunkiseudun yhdistetty asuntotoimi olisi vaikeasti hallittavissa ja ennen sen liittämistä MA-ohjelmaan seudulliseksi tavoitteeksi tulee harkita ja selvittää perusteellisesti myös sen käytännön vaikutukset.

Jatkossa on välttämätöntä joka tapauksessa ratkaista pääkaupunkiseudun sosiaalisen asuttamisen tasaisempi jakautuminen eri toimijoiden kesken.

Kokonaisuutena ottaen MA-ohjelmaan otetut niin Helsingin asuntopolitiikan tavoitteet, kuin myös pääkaupunkiseudun ja Helsingin seudun yhteistyölle asetetut päämäärät, tukevat selvästi jo nyt Helsingin kaupungin vuokra-asuntoyhtiöissä tehtyjä toimia, pitkäjähtäimen suunnitelmia sekä yhtiöissä hyväksytyjä arvoja.

Ohjelmakauden aikana tulee erikseen ratkaista mm. ammattitaitoisen työvoiman saantiin liittyvät kysymykset ja valtion tukemien vuokra-asuntojen markkinointiin ja ulkoiseen imagoon liittyvät ongelmat sekä varautua kasvaviin perusparannustarpeisiin LVIS-järjestelmien vanhetessa.

Alueellinen kiinteistöyhtiö vastaa kiinteistönpidosta ja siihen liittyvistä käytännön asioista. Tämän järjestelyn etuna on joustava tiedonkulku ja tiedonsaanti sekä edullinen hallinto ja vuokrataso. Hallintojärjestelmä on toimiva, kun sille annetaan riittävät valtuudet sekä resurssit tehtävien hoitamiseen. Keskitetty kiinteistönpito lisää suunnitelmallisuutta, asukashallinnon hoitamista ja lisää asuntoalueen viihtyvyyttä.

Toivommekin, että kiinteistöyhtiöitä kuultaisiin MA-ohjelman täytäntöönpanon eri vaiheissa ja erityisesti, kun ryhdytään toteuttamaan ko. aluetta koskevia asumiseen liittyviä hankkeita.

HELSINGIN KAUPUNGIN KIINTEISTÖYHTIÖT

Toimitusjohtajien kokous

XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
Pentti Nurminen
puheenjohtaja
puh. XXXXXX

XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
Hannu Laakso
sihteeri
puh. XXXXXX



Leena Mattheiszen

27.6.2007

Kaupunginhallitus

Kaj/Kau

Khs dnro 2007-1096/621
Stn dnro
Saap./Anl. 29-06-2007

Hallintokeskuksen lausuntopyyntö 2007 – 1096 / 621/16.5.2007

HELSINGIN VUODEN 2008 - 2017 MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN
TOTEUTUSOHJELMALUONNOS (MA-OHJELMA)

Heke 2007-48

Henkilöstökeskus toteaa, että kaupungilla on yhteensä 3 673 palvelusuhdeasuntoa, joista 674 on aravalainoitteisia ja 2 999 vapaarahoitteisia. Palvelussuhdeasunnossa asuu 9,7 % henkilöstöstä.

Kaupunginhallituksen vahvistamien periaatteiden mukaan palvelussuhdeasunto myönnetään ensisijaisesti henkilöstön saatavuuden ja palvelutoiminnan turvaamiseksi. Palvelussuhdeasunnoista yli puolet eli 2441 asuntoa on sosiaaliviraston ja terveyskeskuksen henkilöstön käytössä. Erityisesti yksiöt ja kaksiot ovat kysytyjä.

Kaupungin määrälliset henkilöstötarpeet vuosina 2009 – 2013 arvioidaan olevan yhteensä 13 200 henkilöä. Vuositasolla kokonaisvaihtuvuus on keskimäärin 2 650 henkilöä, josta sosiaali- ja terveystoimi selittää 1 400 ja loput 1 250 on muiden toimialojen vaihtuvuutta.

Tilanteessa, jossa työvoimaa joudutaan hankkimaan myös kaupungin rajojen ulkopuolelta, on kohtuuhintaisen palvelussuhdeasunnon tarjoaminen työntekijälle rekrytoinnin yhteydessä huomattava etu.

Henkilöstökeskus toteaa, että kohtuuhintaisten vuokra-, asumisoikeus- ja omistusasuntojen riittävän suuri tarjonta tulee olemaan lähivuosina edellytys palvelusektorin työvoimatarpeen saavuttamiseksi Helsingissä. Kaupungin oman vuokra-asuntotuotannon tulee toteutua maohjelmaluonnoksen mukaisena ja siitä tulee voida osoittaa palvelussuhdeasuntoja kaupungin oman tarpeen mukaisesti.

Henkilöstökeskus toteaa vielä, että palvelussuhdeasuntojen mahdollisimman joustava käyttö edellyttää vuokrauksen keskittämistä koko kaupungin palvelussuhdeasuntokannan osalta.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Hannu Tulensalo
henkilöstöjohtaja

Rajja Peltonen
osastopäällikkö

H:\HekeKirje2007\lausuntoMAohjelma2007.doc

Postiosoite
PL 4500
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite
Ensi linja 1
00530 HELSINKI

Puhelin
+358 9 1691
Faksi
+358 9 169 2411
+358 9 169 2412

Tilinro
800012-62637

Y-tunnus
0201256-6

henkilostokeskus@hel.fi

www.hel.fi/heke

Alv.nro
FI02012566



Helsingin kaupunki
kaupungin hallitus
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

LAUSUNTO
31.8.2007

Khs dnro	2007-1096/62
Stn dnro	-----
Saap./Anl.	03-09-2007
L 23	

Lausunto

HELSINGIN VUODEN 2007-2017 MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN TOTEUTUSOHJELMALUONNOS (MA-OHJELMA)

Yleistä

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto Helsingin vuosien 2007-2017 MA-ohjelmasta.

Liitto pitää hyvänä, että MA-ohjelma on laadittu kokonaisuutena ottaen huomioon niin asuntopoliittiset tavoitteet kuin alueen maankäytön suunnittelu mukaan lukien liikennejärjestelyt. Vain tällä tavoin voidaan turvata toimivan asuin- ja toimintaympäristön muodostuminen.

Pidämme myös hyvänä sitä, että ohjelma on suunniteltu pitkäjänteiseksi eikä ainoastaan aivan lähitulevaisuutta kattavaksi. Näin voidaan helpommin sitoutua suunnitelmalliseen kaupungin kehittämiseen ja toimijoiden kannalta myös ennustettavuus paranee.

Näkemyksemme mukaan pääkaupunkiseudun asunto- ja maapolitiikkaa tulee hoitaa yli kuntarajojen. Helsingin kaupungin tulee olla aktiivinen osapuoli neuvotteluissa sekä valtion, että muiden mm. PARAS-hankkeessa mukana olevien kanssa.

MA-ohjelman tavoitteet

Liitto pitää hyvänä asetettuja tavoitteita. Toivomme, että tavoitteet pitävät sisällään jatkossakin tapahtuvan pitkäjänteisen ja suunnitelmallisen asuin- ja toimintaympäristön kehittämisen siten, että otetaan huomioon niin asumisen, elinkeinoelämän kuin infrastruktuurin näkökulmat. Vain kaikki näkökulmat yhteen sovittamalla saadaan aikaan toimiva ja asukkaiden asumisen ja palveluiden tarpeet tyydyttävä asuin- ja toimintaympäristö.



LAUSUNTO
31.8.2007

Ohjelman tavoitteena tulisi näkemyksemme mukaan olla myös yksityisen toimijasektorin sitouttaminen alueen kehitykseen. Yksinomaan kaupungin toimilla asetettuja tavoitteita ei ole mahdollisista saada aikaan, vaan tarvitaan monipuolista yhteistyötä eri osapuolten välillä.

Asetetut tuotantotavoitteet tuskin toteutuvat yksinomaan kaupungin omin toimenpitein vaan myös yksityisen sektorin toimijoiden sitoutuminen on tärkeää. Pidämmekin tärkeänä, että eri osapuolten osaamista voidaan hyödyntää jo kaavoitusvaiheessa ja näiden sitouttamista yhteisesti sovitettuihin tavoitteisiin myös toteutusvaiheessa. Lisäksi yhteistyötä voitaisiin tehdä myös markkinoinnissa ja aluebrändien kehittämisessä.

Seuraavassa on kommentoitu joitakin yksittäisiä toimenpideohjelman kohtia:

Asuntojen keskipinta-alavaatimus

Asumisväljyyden kasvuntavoite on sinällään oikean suuntainen ja ymmärrettävä ja että Helsingissä halutaan turvata asumismahdollisuudet myös perheille. On kuitenkin muistettava, että Helsinki on myös korkeakoulu- ja yliopistokaupunki, jossa on kysyntää erityisesti pienille vuokra-asunnoille.

Esitämme edelleen harkittavaksi, kannattaako keskipinta-alatavoitetta ulottaa vuokra-asuntoihin tai senioriasuntoihin. Joka tapauksessa kaavoituksella ei tulisi ohjata jäykästi tiettyihin keskipinta-alatavoitteisiin, vaan ohjauksen tulisi tapahtua joustavampia keinoja käyttäen. Pinta-alatavoitteiden asettaminen on mielestämme joustavampaa esimerkiksi kohdekohtaisesti tontin luovutusehdoissa.

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistäminen

Pidämme kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitetta hyvänä. Kohtuuhintaisuus tulee tuolloin muistaa myös kaavoja laadittaessa, ettei toteutukseen aiheuteta kaavamääräyksiin epätaloudellisia kustannuksia.

Mielestämme kohtuuhintaisuus ei kuitenkaan saa tarkoittaa huonompilaatuista tuotantoa. Tonttien hintakilpailua tulisi käyttää rajoitetusti ja painottaa enemmänkin laadullisia perusteita. Hintakilpailujen käytön rajoittamisen ei tarvitse tarkoittaa alihintaan myytäviä tontteja, vaan kaupunki voisi tuolloinkin määritellä alueen käyvän hinnan luovutettavalle tontille.



LAUSUNTO
31.8.2007

Vuokra-asuntojen tuotantotavoitteet

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrän lisääminen on tärkeää myös elinkeinopoliittisesti. Asuntojen puute saattaa olla jopa este työvoiman saamiselle.

Asuntotuotannon lisääminen on riippuvainen myös niistä ratkaisuista, joita päädytään tekemään asumisentukijärjestelmien mahdollisen uudistamisen yhteydessä. Tuotantotavoitteet voivatkin joidenkin rahoitusmuotojen osalta jäädä saavuttamatta, ellei samanaikaisesti rahoitusmuotoja kehitetä toimijoita paremmin tyydyttäväiksi.

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Helena Kinnunen
johtava lakimies

Lausunto maankäytön ja asumisen
toteutusohjelman 2008-17 luonnoksesta

Kaupunginhallitukselle

Khs dnro	2007-1096/621
Stn dnro	
Saap./Anl.	02-10-2007

Neuvottelukunta pitää tärkeimpinä ohjelmaan kirjattavina tavoitteina:

Riittävä ja jatkuva kohtuuhintainen kunnallinen vuokra-asuntotuotanto

sekä Helsingissä että Helsingin seudulla. Kysyntää lisäävät mm. palvelutyöpaikkojen kehittyminen ja työvoimatarve. Vuokra-asuntoja tarvitaan erityisesti pieni- ja keskituloisille. Tarjontaa on lisättävä.

Asumisen jatkuvuuden turvaaminen kaupungin vuokra - asunnoissa .

- erilaisten vuokra-asuntojen rakentaminen ja peruskorjaaminen siten, ettei aravarakentamisen osuus vähene.
- Harava- rahoitetuissa asunnoissa myös turvattava asuminen (vähintään 20v.)

Vuokratalokiinteistöjen kohtuuhintainen peruskorjaaminen ja rahoitus

- Tämä on suuri haaste Helsingissä, jossa on runsaasti peruskorjausikäisiä vuokra - asuntoja.
- Nykyiset kaupungin vuokra-asunnot tulee säilyttää edelleen kaupungin vuokra-asuntoina.

- **Valtion ja kaupungin tulee tehdä yhteistyötä asumiskustannusten kohtuullistamiseksi** ja rahoitusjärjestelmien kehittämiseksi (asumistuki , arvonlisäveron poistaminen, yhteiskunnan omistama tonttima edullisesti käyttöön).

Hallittavan kokoiset vuokrataloyhtiöt ja -yksiköt

- Uusia yksiköitä vanhoihin yhtiöihin liitettäessä on erityisesti pidettävä huolta kustannusten pysymisestä kohtuullisina ja oikein kohdentuvina.

Asumisen kytkeminen kaupunkitoimintoihin ja hyvät peruspalvelut

- julkinen liikenne, raideliikenne,
- koulut ja muut lasten palvelut,
- terveys – ja sosiaalipalvelut ja lähikaupat

Turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö

- vuokra-asuntoja myös rantojen läheisyyteen ja muuten hyvälle paikoille,
- puistot ja viheralueet

Rakentamisen monipuolisuus ja muunneltavuus, monipuoliset asuntoalueet

- asuntoalueiden tulee olla myös asukasrakenteeltaan monipuolisia.

Seudullinen yhteistyö, tavoitteet - kohdassa esitetään ohjelmassa ``selvitettäväksi kaupunkien omat asuntotoimen yksiköt yhdistävä suuri toimija asuntorakennuttamiseen, vuokra-asuntojen hallinnointiin, ylläpitoon ja asunnonjakoon``.

Vuokralaisneuvottelukunta pitää tällaista hanketta toimivan vuokralaisdemokratian kuolinisuna. Päätöksenteko karkaisi vuokralaisdemokratian ulottumattomiin. Neuvottelukunta vastustaa kokonaisfuusiohanketta ehdottomasti.

Vuokralaisneuvottelukunnan puolesta 21.8.2007

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pertti Villo, puheenjohtaja
GSM XXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Matti Eronen, varapuheenjohtaja
GSM XXXXXXXX



Helsingin kaupungin hallintokeskus
kirjaamo
Pohjois-Esplanaadi 11-13
HELSINGIN KAUPUNKI

Khs dnro 2007-1096/621
Stn dnri
Saap./Anl. 31-08-2007

Asia: Lausunto Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2008-2017 –luonnokseen

Yleistä

Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry (Helsy) tutustui Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaan (MA -ohjelma), koska pitää sitä erityisen tärkeänä toimenpideohjelmana Helsingin kaupungin, pääkaupunkiseudun ja Helsingin seudun rakentamattomien ja kaavoittamattomien luonnonmukaisten viheralueiden maankäyttöratkaisujen kannalta. Tähän ryhmään yhdistyksemme laskee kuuluvaksi seuraavat viheralueet: rakentamattomat ranta-alueet, kalliot, suot, metsät, niityt ja muut perinnebiotoopit sekä lajistotaan arvokkaat ruderaattialueet. Lisäksi yhdistyksemme pohtii kuinka paikallisten viheralueiden (rakennetut puistot ja lähivirkistysalueet) monimuotoisuus ja viihtyisyys voidaan nykyisessä MA -ohjelmassa huomioida riittävästi.

Yhdistyksemme mielestä tavoite nostaa asuntotuotantoa nykyisestä 3000 asunnon tasosta 5000 asuntoon vuodessa on liian suuri. Tavoitteen mukaisesta uudisrakentamisesta koituvat suorat ja epäsuorat kustannukset liittyen mm. liikennetarkaisuihin, kunnallistekniikkaan, palvelutuotantoon ja ympäristön laatuun nousevat liian korkeiksi. Etenkin pientalorakentamisen lisääminen 18 prosentista 30 prosenttiin vähentää viheralueiden määrää ja laatua, mikä osaltaan heikentää alueiden seudullista kilpailukykyä.

Yhdistyksemme haluaa korostaa, että tulevaisuudessa maankäytön suunnittelu ei voi perustua ainoastaan uudis- ja täydennysrakentamiselle, vaan rinnalle tulee ottaa myös tulevaisuudessa säilytettävät virkistys- ja luontoaluekokonaisuudet. Tähän velvoittavat niin kansainväliset sopimukset ja kuin oma lainsäädäntömme. Lisäksi monimuotoinen, metropoliajattelussa ainutlaatuinen, kaupunkiluonto, jota Helsingin kaupunki osaltaan vaalii, tuo Helsingille sitä omaleimaisuutta, jolla kykenemme kilpailemaan Euroopan- tai jopa globaalissa mittakaavassa.

Yksityiskohtaiset kommentit ja lisäykset tekstiin

Tuomalla meille erityisen tärkeät asiat mukaan itse MA -ohjelmaan, olemme tehneet suoria lisäysehdotuksia tekstiin. Nämä lisäykset mielestämme tukevat kestävä kehityksen ja ennen kaikkea ekologisesti kestävä yhdyskuntarakenteen toteutumista.

Visio (s. 4)

Yhdistyksemme ehdottaa lisättäväksi kuudennen maapoliittisen tavoitteen : ”Eheän yhteiskuntarakenteen toteutuminen, jossa laaja ja yhtenäinen viheralueverkosto kattaa koko Helsingin seudun.”



Täydennysrakentamisen edistäminen (s. 10)

Helsy ehdottaa lisättäväksi kappaleeseen viher- ja virkistysalueita koskevan lauseen: ...tehostamalla vanhoja alueita, ”kun samalla turvataan riittävä paikallinen ja alueellinen virkistysaluetarjonta.”

Seudullinen yhteistyö ja sen tavoitteet (s. 12)

Seudullisessa yhteistyössä on syytä huomioida alueen laajat, yhtenäiset viheralueet ja niiden väliset viheryhteydet.

Maankäyttö (s. 28)

MA –ohjelmassa ryhmitellään asuinalueiden laatu kolmeen yleiseen tasoon: toiminnalliseen, sosiaaliseen ja kaupunkikuvalliseen. Toiminnallista tasoa, jonka ymmärrämme tarkoittavan mm. liikkuvuutta ja palveluiden saavutettavuutta, ei määritellä ohjelmassa lainkaan. Yhdistyksemme mielestä ryhmittelyyn tulisi lisätä ympäristöllinen ulottuvuus, joka sisältää ajatuksen hyvästä elinympäristöstä. Tähän liittyy mm. melu, ilmanlaatu ja luonnon tarjoama elvyttävyys.

Kaupunkiasumisen alueelliset kehittämistarpeet (s.36)

Yhdistyksemme toivoo, että kappale, jossa ideoidaan rantarakentamisen täysmittaista hyödyntämistä, poistettaisiin ohjelmasta. Rakentamattomat ranta-alueet tulisi säilyttää luonnon ja asukkaiden yhteisen hyvän turvaamiseksi.

Kartat (s. 38)

MA –ohjelmassa esitetään monimuotoista kaupunkiasumista kuvaavat alueelliset identiteetit. Kartta on uudisrakentamisen kannalta toimiva, mutta siinä ei huomioida lainkaan viheralueita. Sen vuoksi esitämme, että ohjelmaan lisätään uusi kartta, jossa esitellään tärkeimmät Helsingin ja pääkaupunkiseudun viheralueet sekä niiden viheryhteydet.

Helsingissä 31.8.2007

Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry:n puolesta

Kati Vierikko
hallituksen jäsen

Kaisa Hauru
sihteeri

Kyj/RMN

LAUSUNTO

30.8.2007

1(3)

Khs dnro	2007-1096/621
Stn dn	-----
Saap./Anl.	31-08-2007

Helsingin kaupunginhallitus

HELSINGIN MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN TOTEUTUSOHJELMA 2008-2017

Helsingin kaupungin hallintokeskus on pyytänyt Helsingin seudun kauppakamarin lausuntoa Helsingin vuoden 2008-2017 maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaluonnoksesta. Lausuntonaan kauppakamari esittää seuraavaa:

1. Yleistä Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa on tavoitteet mm. kaupungin asuntotuotannon määrälle (5000 asuntoa vuosittain), asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodon mukaiselle rakentamiselle, asumisväljyyden kehittämiseksi, talotyypeille ja kaupungin tontinluovutusperiaatteille. Ohjelman aikajänne on aiemman viiden vuoden asemasta kymmenen vuotta.

Kauppakamari korostaa, että asuntopolitiikalla on erittäin voimakas elinkeinopoliittinen merkitys. Asuntojen saatavuus ja hintataso vaikuttavat keskeisesti työvoiman saatavuuteen ja sen liikkuvuuteen. Asuntopolitiikan elinkeinopoliittinen merkitys korostuu vahvasti lähivuosina, kun ikäluokkien muutoksista aiheutuva poistuma työmarkkinoilla kasvaa nopeasti. Muutoksen vuoksi Helsingin seutu on jatkossa oleellisesti nykyistä riippuvaisempi muualta Suomesta ja ulkomailta tulevasta muuttoliikkeestä.

Kauppakamari esittää, että asuntopolitiikan keskeiseksi päämääräksi otetaan työvoiman saatavuuden turvaaminen ja elinkeinotoiminnan edellytysten tukeminen.

2. Kaupungin oma tuotanto ja asuntojen keskikoko

Ohjelman mukaan kaupungin omaa tuotantoa varten varataan tontteja siten, että ohjelmakaudella aloitetaan vuosittain 1500 asunnon rakentaminen.

Toteutusohjelman mukaan Helsinki jää jälkeen seudun vaatimustasosta, mikäli asuntojen keskikoko ei kasva. Riskinä pidetään sitä, että tällöin pienruokakuntien määrä Helsingissä lisääntyy entisestään ja asukasrakenne yksipuolistuu. Samalla kaupungin taloudellinen kestävyys saattaa heikentyä. Näistä syistä johtuen ehdotetaan, että perheille soveltuvien asuntojen lisäämiseksi ja asumisväljyyden kasvun mahdollistamiseksi tavoitteena on 75 huoneistoneliömetrin keskipinta-ala normaalissa kerrostalotuotannossa.

Kauppakamari katsoo, että kaupungin oman tuotannon lähtökohtana pitää olla se, että kaupungin rooli ei ole kilpailla yksityisten tahojen kanssa vapaarahoitteisessa omistusasuntotuotannossa. Sen ei pitäisi olla kaupungin toimialaa. Erityisen ongelmallisia ovat ne tapaukset, joissa kaupunki on luovuttanut tontit muille käypään markkinahintaan, mutta kaupungin omalle yhtiölle alle markkinahinnan. Kaupungin oman tuotannon tulee rajoittua valtion tukemiin vuokra-asuntoihin.

Kaupan ja palvelusektorin työntekijäpulan yksi avainkysymys on asuminen. Tarve on nimenomaan pienasunnoista, joiden rakentamista 75 huoneistoneliömetrin keskipinta-alatavoite ei mahdollista. Tämä keskipinta-alatavoite estää kysynnän mukaisen tuotannon. Keskipinta-alatavoite tulee olla tapauskohtainen.

Elinkeinoelämän toimintaedellytysten kannalta ei ole hyväksyttävää se, että keskeisenä maapoliittisena tavoitteena ohjelmassa on veropohjan vahvistaminen. Tämä tavoite ilmeisesti saavutettaisiin asetetulla keskipinta-alamääräyksellä.

3. Asuntotuotannon kokonaismäärä

Tavoitteena on toteutusohjelman mukaan nostaa Helsingin asuntotuotannon määrä 5000 asuntoon vuodessa. Tähän pyritään mm. mahdollisilla uusilla toimintatavoilla mm. yksityisen sektorin kanssa. Suurin osa toteutettavasta asuntorakentamisesta on tarkoitus kattaa alueprojektitoiminnalla.

Asuntotuotannon nostaminen nykyiseltä 3000 asunnon vuositasolta edellyttää, että alueiden nopealle ja samanaikaiselle toteuttamiselle luodaan Helsingin olosuhteisiin soveltuvia kumppanuusmalleja yhteistyössä mm. toteuttajien ja muiden maanomistajien kanssa.

Koko Helsingin seudun tuotantotavoitteeksi ehdotetaan 12000 - 13000 asunnon rakentamista vuosittain, josta pääkaupunkiseudun osuus olisi 8000 - 8500 asuntoa.

Helsingin seudun tuotannon kasvun turvaaminen edellyttää 12000 - 13000 asunnon vuosituotantoa. Tämä edellyttää, että Helsingissä toteutetaan vuosittainen 5000 asunnon tuotanto. Siihen pääseminen on kaupungille suuri haaste, mutta elinkeinoelämän toimintaedellytysten turvaamiseksi välttämätöntä. Esimerkiksi vuonna 2006 Helsingissä valmistui vain 2300 asuntoa ja koko seudulla 8200 asuntoa.

Kauppakamarin mielestä tavoitteeseen pääseminen edellyttää uusia toimintamalleja. Uusien asuntoalueiden rakentamisen lähtökohtana pitää ottaa pyrkimys kumppanuushankkeisiin jo suunnitteluvaiheessa maanomistajien, rakennuttajien, rakentajien, palvelutuottajien ja kaupungin kesken. Myös kaa-voituksen nopeuttamista on tarkasteltava ennakkoluulottomasti siirtymällä esimerkiksi tilaaja-tuottaja -mallin käyttöön.

4. Tuotantorakenne

Ohjelmassa ehdotetaan, että hallinta- ja rahoitusmuodon mukainen tuotantotavoite on 20% valtion tukemia vuokra-asuntoja, 40% vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, asumisoi-keusasuntoja, osaomistusasuntoja ja muita ns. välimuotoasuntoja sekä 40% vapaarahoit-teisia, sääntelemättömiä omistusasuntoja. Tätä tavoitetta on tarkoitus noudattaa sekä täydennysrakentamisessa että uusia alueita rakennettaessa.

Kauppakamari toteaa, että, vuokra-asuntojen tuotantotavoitemäärissä ei vuokra-asuntoja tule enää jakaa rahoitusmuodon mukaan, vaan määritellä rahoitusmuodosta riippumatta kaikille vuokra-asunnoille yhteinen tavoitemäärä. Lisäksi kauppakamari korostaa, että valtion tukeman asuntotuotannon on-

gelmana on se, että nykyinen lainsäädäntö, erityisesti tuoton tuloutusrajoitusten osalta ei mahdollista yksityisten toimijoiden tuotantoa.

5. Uudet toteutusvaihtoehdot

Kaupungin käyttämien perinteisten toteutustapojen rinnalla ehdotetaan kehitettäväksi alueiden toteuttamiseen soveltuvia uusia menettelytapoja ja rakentamisen menettelyitä yhdessä muun muassa yksityisten toimijoiden kanssa.

Uusilla alueilla todetaan mahdollisina toteutustapoina perinteisten menettelyjen lisäksi mm. erilaiset kumppanuushankkeet, kilpailuttamisen menettelyjen monipuolinen ja entistä laajempi hyödyntäminen sekä tarvittaessa kehitys- tai toteutusyhtiöiden käyttäminen.

Helsingissä on avautumassa suuria rakennusalueita (Jätkäsaari ja Hernesaari, Keski-Pasila, Sörnäisten ja Hermanninranta sekä Kruunuvuorenranta). Sopimusrakentajamalli on kauppakamarin mielestä välttämätön varmistamaan alueiden hallitun toteutuksen. On tärkeää hyödyntää osapuolten osaaminen jo kaavoitusvaiheessa. Samoin markkinoinnin ja aluebrändien kehittämisen kannalta yhteistyö on merkityksellistä.

6. Seudullinen yhteistyö

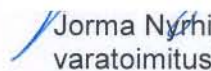
Kauppakamari toteaa, että Helsingin seudun kuntien yhteistyö on tärkeää. Maankäytön ja asuntopolitiikan yleislinjoista on hyvä päästä Helsingin seudulla entistä parempaan yhteisymmärrykseen. Seudun eri kunnat panostavat eritasoisesti asuntotuotannon edellytysten luomiseen. Seudulla tarvitaan nykyistä paremmin kuntia sitova yhteisymmärrys maankäytön yleislinjoista ja asuntotuotannon painotuksista.

HELSINGIN SEUDUN KAUPPAKAMARI

XXXXXXXXXXXXXX

Heikki J. Perälä
toimitusjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

 Jorma Nyrhilä
varatoimitusjohtaja

14.8.2007

HOAS/MAK
Helsingin kaupunginhallitus
PL 1
00099 Helsingin kaupunki

Khs dnro	2007-1096/021
Stn dn	
Saap./Anl.	15-08-2007

Vastaus lausuntopyyntöön

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (Hoas) haluaa esittää lausuntonaan Helsingin vuoden 2008–2017 maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaluonnoksesta (MA-ohjelma) seuraavaa:

Tavoitelinjaukset ja asuntotuotannon määrä

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaan on otettu kaupunginhallituksen syksyllä 2006 tekemä linjapäätös, jonka mukaan erityisryhmien sekä nuorten, opiskelijoiden ja senioreiden osalta asumiselle asetetaan omat erilliset tavoitteet. Opiskelija-asumisen kannalta vuosittavoitteen asettaminen sinänsä on myönteinen asia, mutta ohjelmassa asetetut yhteiset tuotantotavoitteet vuosille 2008–2017 ovat liian alhaiset. Ohjelman mukaan opiskelija- ja nuorisoasunnoille varattaisiin tontit 100–150 asuntoa varten vuosittain. Hoasin mielestä näille kahdelle isolle nuorten asumisen ryhmälle asetettu tavoitemäärä on tarpeeseen nähden aivan liian pieni.

Esitämme tarkennusta opiskelija-asuntojen tuotantomäärään niin, että Helsingin maankäytön ja asumisen tavoiteohjelmaan 2008–2017 kirjattaisiin tavoite tonttien varaamisesta vähintään 100 uuden opiskelija-asunnon rakentamisesta Helsinkiin vuosittain. Tämän tavoitteemme olemme esittäneet jo aiemmin yhdessä Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan kanssa kaupunginhallitukselle syksyllä 2006 ja keväällä 2007 osoittamissamme kirjeissä.

Perusteluita ohjelmassa mainitun tuotantomäärän pitkäjänteiseen nostamiseen 100 asuntoon vuodessa löytyy runsaasti. Opiskelija-asuntojen kysyntä on kääntynyt parin viime vuoden aikana voimakkaaseen kasvuun. Elokuun 2007 alussa Hoasissa on 5400 asuntihakemusta, eli noin 1300 enemmän kuin vuotta aikaisemmin. Emme pystykään tarjoamaan asuntoa syksyllä läheskään kaikille hakijoille. Suurimpia pääkaupunkiseudulla vaikuttavia tekijöitä ovat etenkin alueen viime vuosien erittäin vähäinen vuokra-asuntojen kokonaistuotanto. Samaan aikaan pääkaupunkiseudun kasvava suosio niin asuin- kuin opiskelupaikkanakin on vain vahvistunut. Nousut korkotaso näyttää hillinneen omistusasuntoon siirtymistä ja lisännyt erityisesti vuokra-asumisen suosiota. Myös opintojen nopeuttamispyrkimykset tullevat pidentämään keskimääräisiä asumisaikoja, mikä sekkin näkyy pidentyneinä hakujonoina.

Huomioitavaa on myös kansainvälisten opiskelijoiden määrän jatkuva kasvu. Tällä hetkellä kansainvälisiä tutkinto- tai vaihto-opiskelijoita on pääkaupunkiseudulla noin 8200. Heistä valtaosa opiskelee nimenomaan Helsingissä sijaitsevilla oppilaitoksilla. Opetusministeriön ja pääkaupunkiseudun korkeakoulujen tavoite kasvattaa kansainvälisten opiskelijoiden määrää tulevaisuudessa entisestään opiskelija-asuntojen kysyntää.

Tuotantorakenne ja opiskelija-asuntojen sijainnit

Ohjelman asuntopolitiikan osassa todetaan osuvasti, että metropolialueen keskuksiin, yliopistojen läheisyyteen kuuluvat luonnollisena osana opiskelijakampukset. Opiskelijat edustavatkin pääkaupunkiseudulla merkittävää väestöryhmää, asuunhan heitä täällä noin 120000. He ovat siis olennainen osa elävää kaupunkikulttuuria.

Opintojensa ohella myös yli puolet opiskelijoista käy töissä ja toimivat joustavana työvoimana mm. yhä tärkeämmäksi kasvavalle palvelulinkeille. Valmistuessaan ja siirtyessään vakituisesti työelämään opiskelukaupunkiinsa tyytyväiset opiskelijat haluavat yleensä myös jäädä sinne.

Ohjelmassa nimetään erikseen valtion tukemaan asuntotuotantoon soveltuvina alueina mm. Jätkäsaari ja Hernesaari, Keski-Pasila sekä Sörnäisten- ja Hermanninranta, jotka kaikki soveltuvat erinomaisesti opiskelija-asumiseen.

Jätkäsaari ja Hernesaari: Alueita puoltaa sijainnin lisäksi myös opiskelija-asumisen normaalia vähäisempi autopaikkatarve. Julkiset liikennevälineet ovat opiskelijalle luontevaa liikkumistapa.

Keski-Pasila: Opiskelijat ovat kuin kotonaan alueelle tavoitellussa urbaanissa elämäntavassa. Julkiset liikenneyhteydet ovat kaikkialle pääkaupunkiseudulle hyvät.

Sörnäisten- ja Hermanninranta: Opiskelijat tuovat osansa alueelle tavoiteltuun kulttuuriseen pääomaan. Ne palvelisivat erityisen hyvin mm. yliopiston keskustakampuksen opiskelijoita.

Opiskelijalle asumisen keskeisiä kriteereitä ovat asunnon sijainti, hyvät julkiset kulkuyhteydet sekä hinta. Nämä edellytykset täyttyvät tietysti usealla alueella Helsingissä. Toiveenamme on, että opiskelija-asunnot sijoitettaisiin jatkossakin muun asuntorakentamisen yhteyteen eli normaaliin yhdyskuntarakenteeseen. Vahvistaahan opiskelija-asuminen ohjelmassa esiintuotua keskeistä tavoitetta eli monipuolista asunto- ja asukasrakennetta. Kiinteistökohtaisesti ns. sekataloja tai –rapuja tulisi suunnittelussa kuitenkin välttää.

Korostettakoon vielä, että opiskelija-asunnon sijainti on tärkeä osatekijä myös ulkomaisten opiskelijoiden integroinnissa suomalaiseen yhteiskuntaan.

Vanhat asuinalueet ja rakennukset, täydennysrakentaminen

Uudisrakentamisen lisäksi myös vanhojen rakennusten saneeraaminen opiskelija-asumiseen on osoittautunut toimivaksi ratkaisuksi. Käyttötarkoituksen muutoksella esimerkiksi lakkautettavista kouluista tai vanhusten asumisesta vapautuvista rakennuksista voi saada viihtyisän opiskelija-asuintalon.

Allekirjoitamme ohjelmassa mainitut täydennysrakentamisen lähtökohdat. Onnistuessaan se tarjoaa kustannustehokkaan toteutustavan ja elvyttää yhdyskuntarakennetta. Olemme valmiit yhteistyössä kaupungin asiantuntijoiden kanssa kehittämään uusia ratkaisuja opiskelija-asuntojen ja kerrostalojen suunnittelussa ja rakentamisessa niin täydentämis- kuin uudisrakentamisessakin.

Asumiskustannukset

Nykyisellä rakentamisen kustannustasolla on uusien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentaminen pääkaupunkiseudulla tullut todella haasteelliseksi. Tämä pitäisi ottaa huomioon sekä kaavoituksessa että kaupungin luovuttamien tonttien varausehdoissa etenkin nykytilanteessa, kun vuokra-asunnon tarvitsijoita on huomattavasti tarjontaa enemmän. Kustannustehokkaalla tontin- ja tilankäytöllä on ratkaiseva merkitys rakentamisen hintaan ja sitä kautta edelleen vuokriin. Opiskelija-asumisessa on kokemuksemme ja tekemiemme asukaskyselyiden perusteella mm. sauna- ja kerhotilojen sekä autopaikkojen piha-alueiden tarve merkittävästi pienempi kuin ns. normaalissa asumisessa. Toivomme, että näissä kohdin löytyisi joustavuutta ja opiskelija-asumisen erityispiirteet huomioitaisiin uusien alueiden suunnittelussa.

Opiskelija-asumiselle saatava yhteinen suunnitelma

Pitkäjänteisen opiskelija-asuntotuotannon kannalta on hyvä, että Helsingin maankäytön- ja asumisen toteutusohjelmassa 2008 - 2017 opiskelija- ja nuorisoasunnoille määritelty vuosittaiset tuotantotavoitteet. Ongelmana on vain asetetut tavoitemäärät, jotka ovat kysytänäkymiin nähden aivan liian alhaiset.

Yleisten taloudellisten syklien ohella mm. oppilaitosten ja kuntien rakenteelliset uudistukset sekä väestörakenteen kehittyminen vaikeuttavat kysynnän pitkäjänteistä ennakointia myös opiskelija-asumisessa. Olemme yhdessä Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan kanssa esittäneet kaupunginhallitukselle keväällä 2007 osoittamassamme kirjeessä toivomuksen, että yhteistyössä luotaisiin konkreettinen pitkän tähtäimen suunnitelma opiskelija-asuntojen sijoittamisesta Helsinkiin. Uudistamme esityksemme ja pyydämme opiskelija-asumisen tarpeiden huomioimista myös valmisteilla olevaan pääkaupunkiseudun maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaan MA 2017.

Laadukkaan asumisen Helsinki on yhteinen tavoitteemme!

HELSINGIN SEUDUN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Timö Jaatinen
hallituksen puheenjohtaja

Heikki Valkjärvi
toimitusjohtaja



23.8.2007

Khs dnro	2007-1096/621
Stn dnro	
Saap./Anl.	24-08-2007

Helsingin kaupunginhallitukselle

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta (HYY) oma-aloitteisesti ja kunnioittavasti lausuu Helsingin kaupunginhallituksen ohjelmaluonnoksesta *Laadukkaan asumisen Helsinki – Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2008–2017* (MA-ohjelma) seuraavaa:

HYY pitää ansiokkaana sitä, että MA-ohjelmaa tehdään nyt kymmeneksi vuodeksi, ja toivoo, että aiempaa pitkäjänteisempi suunnittelu vauhdittaisi kohtuuhintaisten opiskelija-asuntojen rakentamista vastaamaan kasvavaan tarpeeseen.

Ohjelmakauden 2008–2017 toimenpiteet

HYY on pettynyt siihen, ettei kaupunginhallituksen 27.11.2006 tekemää linjausta asettaa erityisryhmien sekä nuorten, opiskelijoiden ja senioreiden asumiselle omat erilliset tavoitteet seurattu valmistelussa loppuun asti. MA-ohjelmaluonnoksessa opiskelija- ja nuorisotasunnoille ehdotetaan varattavan tontteja yhteensä 100–150 asunnolle vuosittain. HYYn mielestä nuoriso- ja opiskelija-asunnoille tulisi määritellä erilliset tontinvaraustavoitteet. Pelkästään opiskelija-asuntojen lisärakentamistarve on vähintään 100 asuntoa vuosittain. HYY on yhdessä Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (Hoas) kanssa lähettänyt kaupunginhallitukselle kirjeen sekä syksyllä 2006 että keväällä 2007 perustellen tätä lisärakentamistarvetta.

Arvio opiskelija-asuntojen lisärakentamistarpeesta perustuu Hoasin yhdessä opiskelijajärjestöjen tutkimussäätiön OTUS:n kanssa vuonna 2006 tekemään tarvekartoitukseen. Kartoituksessa huomioitiin ulkomaisten tutkinto-opiskelijoiden ja vaihto-opiskelijoiden määrän kehitys, eri koulutusasteiden opiskelijoiden kokonaismäärän kehitys, eri koulutusasteiden opiskelijoiden halukkuus asua opiskelija-asunnoissa sekä keskimääräisen opiskelija-asuntotalouden koon kehitys. Vaikka korkeakoulujen aloituspaikkamääriä vähennettäisiin lähitulevaisuudessa, opintoaikojen rajaus, ulkomaalaisten opiskelijoiden määrän kasvu ja pääkaupunkiseudun korkea vuokrataso pitävät kuitenkin opiskelija-asuntojen kysynnän korkeana.

Lukuvuoden 2007–2008 alku on myös käytännössä osoittanut opiskelija-asuntojen kasvaneen tarpeen. Hoasilla oli elokuun alussa 1300 hakijaa enemmän asuntojonossa kuin samaan aikaan vuosi sitten. Yhteensä hakijoita on 5400. Myös Ylioppilaskuntien asunnonvälitys, joka välittää maksutta vapaiden markkinoiden vuokra-asuntoja yliopisto-opiskelijoille, on toiminnassaan huomannut kysynnän kasvaneen ja tarjonnan pienentyneen.

Tuotantorakenne erikseen nimetyillä alueilla

Kaikille ohjelmakauden 2008–2017 toimenpiteiden listauksessa erikseen nimetyille alueille, kuten Jätkäsaareen ja Hernesaareen, Keski-Pasilaan sekä Sörnäisten- ja Hermanninrantaan, sopivat myös opiskelija-asukkaat monipuolistamaan alueiden asukasrakennetta ja hyödyntämään toimivia joukkoliikennedyhteyksiä. Näille alueille rakennettavat opiskelija-asunnot palvelisivat erityisen hyvin opiskelijoita Keskustakampuksella ja Meilahden kampuksella, jotka ovat jääneet vähemmälle huomiolle viimeaikaisen uudisrakentamisen painottuessa Otaniemeen, Arabiaan/Kumpulaan ja Viikkiin.

puh. | tfn. | tel. +358 (0)9 1311 4211

s-posti | e-post | e-mail toimisto@hyy.helsinki.fi

www.hyy.fi

Mannerheimintie 5 A, 00100 Helsinki, Finland

Mannerheimvägen 5 A, 00100 Helsingfors, Finland



23.8.2007

Opiskelijaväestön erityispiirteet ja asuntorakentaminen

Opiskelijaväestö koostuu hyvin monenlaisista henkilöistä, jotka ovat eri-ikäisiä, eri kulttuuritaustaisia ja joilla on erilaisia tarpeita. Tämä on haaste myös asuntoja rakennettaessa. HYY iloitsee mm. siitä, että kaupunki MA-ohjelmaluonnoksessa sitoutuu selvittämään, miten kokonaan esteettömiksi rakennettavien asuntojen määrää voitaisiin lisätä tavallisessa asuntokannassa.

Opiskelijoiden moninaisuudesta huolimatta heitä yhdistää tarve asua lähellä kampusta tai hyvien joukkoliikenneyhteyksien päässä. MA-ohjelmaluonnokseen onkin ansiokkaasti kirjattu opiskelija-asuntojen kuuluvan yliopistojen läheisyyteen metropolialueen keskuksiin. HYY toivoo, että kaupunki ottaa tämän linjauksen huomioon päättäessään tonttienluovutuksesta. Joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen vakiokäyttäjinä opiskelijat tarvitsevat huomattavasti vähemmän autopaikkoja asuntojensa yhteyteen kuin tavalliset vuokra-asukkaat, mikä helpottaa rakentamista tiheästi rakennettavilla alueilla, kuten esimerkiksi Jätkäsaarella.

Pienituloisina opiskelijat tarvitsevat myös kohtuuhintaista asumista. HYY on huolissaan vallitsevasta rakentamisen kustannustasosta ja toivoo, että kaupunki vaikuttaisi kaavoituksen keinoin ja tonttien varausehtojen kautta opiskelija-asumiselle asetettavien, vuokratasoa entisestään korottavien ehtojen muuttamiseen.

Entistä opiskelijaystävällisempi Helsinki

HYYn mielestä on hienoa, että MA-ohjelmaluonnoksessa on esitetty konkreettisia, määrällisiä tavoitteita tontinvarauksille. MA-ohjelmaan on kuitenkin saatava kirjaus erillisestä, vähintään 100 opiskelija-asunnon vuositavoitteesta. HYY toivoo pitkän tähtäimen suunnittelun jatkuvan hyvässä yhteistyössä kaupungin kanssa entistä opiskelijaystävällisemmän Helsingin kehittämiseksi.

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Katariina Styrman
Hallituksen puheenjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Arto Aniluoto
Päsihteeri

Kaj/Keto/KMN



Helsingin Yrittäjät ry
Hallitus

14.9.2007

Helsingin kaupunki
kaupunginhallitus

Khs dnro	2007-1096/621
Stn dn	
Saap./Anl.	18-09-2007

Lausunto Helsingin kaupungin maankäytön ja asumisen toteutussuunnitelmaluonnokseen

Helsingin seudun kehittyminen on eläkkeelle siirtyvien ikäluokkien kasvaessa entistäkin riippuvaisempaa muualta Suomesta ja ulkomailta tulevasta työvoimasta. Asuntojen saatavuus ja asumiskustannusten korkeus eivät saa olla esteinä kehitykselle.

Eryteisesti palvelualueiden kannalta asumisen hinta on tärkeä kilpailutekijä. Mikäli asumisen hinta nousee palvelualueiden palkanmaksukykyyn nähden liian korkeaksi, yritysten kilpailukyky heikkenee. Tämä uhkaa puolestaan johtaa palvelutarjonnan suuriin ongelmiin Helsingin seudulla. Ongelma koskee myös – ja oikeastaan enemmänkin – julkista sektoria; pääkaupunkiseudulla kunta-alan henkilöstö eläköityy nopeasti ja uutta henkilöstöä tarvitaan tuottamaan hyvinvointipalveluita.

Valtion asuntorahaston mukaan kasvukeskuksien vuokra-asuntojen hakijamäärässä on tapahtunut huomattavaa kasvua. Yli 80 % hakijoista on 1-2 hengen talouksia ja kolmannes on alle 25-vuotiaita. Eryteisesti Helsingissä on pulaa edullisista pienasunnoista.

Helsingin Yrittäjät ry:n mielestä tavoitteena tulee olla lisätä kohtuuhintaista asuntotuotantoa työvoiman saatavuuden ja elinkeinoelämän kilpailukykyyn turvaamiseksi Helsingissä.

Työvoiman alueellisen liikkuvuuden lisäämiseksi on tehostettava toimia asuntomarkkinoiden toimivuuden parantamiseksi eniten työpaikkoja luoville alueille, eli ennen kaikkea Helsingin seudulla.

Korostamme mm. seuraavia tekijöitä huomioitavaksi toteutussuunnitelmassa:

- elinkeinoelämän vaikeudet saada osaavaa työvoimaa asunto-ongelmien takia kasvavat.
- työvoiman liikkuvuutta on tuettava myös riittävällä vuokra-asuntotuotannolla: työpaikoista syntyy ¾ yksityiselle palvelusektorille eli työpaikkoja syntyy pien- ja keskipalkkaisille aloille. Näille asumisen kalleus voi olla esteenä työn vastaanottamiselle.

- on tehtävä myös pienvuokra-asuntoja: tavoiteltu 75 m2 on liian suuri pien- ja keskipalkkaisille aloille.
- suunnitelmassa on huomioitava myös keskustassa toimivien pk-yritysten, erityisesti pienten kauppaliikkeiden, toiminta. Siksi on tärkeää, että alueen asukasmäärä lisääntyisi.
- painotamme myös, että kanta-kaupunki ja sen kauppakadut ovat saavutettavissa myös omalla autolla liikkuville asiakkaille. Ns. kivijalkamyymälät hyvinä vastikkeenmaksajina ovat tärkeitä myös monelle taloyhtiölle. Katujen varsilla on säilytettävä riittävä määrä pysäköintipaikkoja henkilöautoille.

Myös valtion tulee toimillaan kannustaa pääkaupunkiseudun kuntia yhteisvastuuseen myös sosiaalisen asuntotuotannon osalta. Oleellista on koko seudun yhteisvastuullisuus.

Olemme tarvittaessa valmiita lausumaan yksityiskohtaisemmin jatkovalmistelun yhteydessä. Maankäyttöön, kaavoituksen ja liikennejärjestelyihin keskittyvä valiokuntamme käsittelee asiaa syksyn mittaan.

Helsingin Yrittäjät ry:n puolesta

MERK.
Kauko Koskinen
puheenjohtaja

XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

Anssi Kujala
toimitusjohtaja

Lisätiedot: toimitusjohtaja Anssi Kujala XXXXXXXXXX tai XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

20/1/2007



NUORET ASUJAT STADISSA RY

LAUSUNTO MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN TOTEUTUSOHJELMAN 2008-2017 LUONNOKSEEN

Työvoimatarve lisääntyy lähivuosina ja sen myötä tarvitaan lisää pieniä, kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Nuoret asujat stadissa ry:n näkökulmasta Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa 2008-2017 tulee:

- 1) erotella opiskelija- ja nuorisoasuntotuotanto omiksi tavoitteiksi
- 2) varata tontteja nuorisoasunnoille 100-150 asunnon verran vuosittain
- 3) huomioida nuorisoasunnot uusienkin alueiden rakentamisessa ja kehittämistyössä

Khs dnro	2007-1096/621
Stn dn	-----
Saap./Anl.	03-09-2007
	L28

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa 2008-2017 ehdotetaan opiskelija- ja nuorisoasunnoille varattavan vuosittain yhteensä 100-150 asuntoa. Opiskelija- ja nuorisoasunnoilla on eri kohderyhmä, joten on perusteltua tehdä niistä omat kokonaisuutensa. Jo pelkästään nuorisoasuntojen tonttitarve on 100 – 150 asuntoa vuosittain. Kuten Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa todetaan, Helsingin asutokunnista lähes puolet on yhden hengen asutokuntia ja nuoret aikuiset ovat suurimmat ikäluokat. Helsingissä on jo tällä hetkellä pula pienistä asunnoista, ja tarve lisääntyy erityisesti nuoren työvoiman työllistämisen ja liikkuvuuden myötä.

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa 2008-2017 on esitetty tuotantorakenne muutamalle erikseen nimetylle alueelle. Jotta väestörakenne pysyy tasapainoisena ja estetään segregatiota, myös nuorille suunnatut asunnot tulee huomioida erityisesti kaupunkimaisten alueiden, kuten Jätkäsaaren, Keski-Pasilan sekä Sörnäisten- ja Hermanninrannan rakentamisessa sekä kehittämistyössä.

Nuoret asujat stadissa ry. on Nuorisoasuntoliiton Helsingin paikallisyhdistys, jonka tavoitteena on parantaa alle 30-vuotiaiden helsinkiläisten asuinoloja. Yhdistyksen toimintamuotoja ovat asumisneuvonta, tuettu asuminen, asukastoiminta, ryhmätoiminta sekä tiedottamis- ja vaikuttamistyö.

Helsingissä 29.8.2007
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tuomas Nurmela
Puheenjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Marko Klapuri
Hallituksen jäsen

Kaj / RMN

Khs dnro 2007-1096/62
Stn dnr
Saap./Anl. 31-08-2007



LAUSUNTO MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN TOTEUTUSOHJELMAN LUONNOKSESTA 2008–2017, "LAADUKKAAN ASUMISEN HELSINKI"

Nuorisotasuntoliitto ry esittää, että maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa:

- *opiskelija- ja nuorisotasuntojen tuotantotavoitteet erotetaan omiksi kokonaisuuksiksi*
- *nuorille tarkoitetuille asunnoille varataan tontit vuosittain 100–150 asunnolle*
- *valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon kokonaistavoitetta nostetaan nykyisestä tuhannesta asunnosta ja tontteja osoitetaan nykyistä enemmän myös muuhun kuin kaupungin omaan tuotantoon*
- *asuntojen keskipinta-alaa määriteltäessä huomioidaan nuorten suosimien pienasuntojen tarve.*

Yleistä nuorten tilanteesta Helsingin asuntomarkkinoilla

Alle 29-vuotiaista itsenäisesti asuvista nuorista kolme neljästä asuu vuokralla, kun koko väestöstä vuokralla asuu vain kolmannes (tilastokeskus 31.12.2005). Nuoret ovat selkeästi yliedustettu ryhmä kaupungin ARA -vuokra-asuntojonotilastoissa. Nuorisotasuntoliiton omassa hakijarekisterissä on tällä hetkellä n. 1.000 asunnonhakijaa Helsingin kohteisiin ja omien indikaattoreidemme mukaan tarve on edelleen kasvamassa.

Kuten uuden maankäytön ja asumisen toteutusohjelman luonnoksessa todetaan, vuokra-asuntotuotannon määrä on nykyisellään liian pieni ja vuokra-asunto-markkinat toimivat heikosti. Asumisen kalleus haittaa elinkeinoelämän toimivuutta ja tietyillä aloilla on selviä vaikeuksia saada nuorta työvoimaa asunto-ongelmien takia. Uusista työpaikoista arviolta $\frac{3}{4}$ syntyy yksityiselle palvelusektorille ja kaupunkiin tarvitaan runsaasti koulutettuja ja osaavia nuoria työntekijöitä. Helsingin tulevaisuuden menestystekijä on se, että se pystyy houkuttelemaan osaavaa työvoimaa ja menestyviä työnantajia.

Nuorisotasuntojen tuotantotavoite omaksi kokonaisuudeksi – tuotantomääriä nostettava

On positiivista, että uudessa maankäytön ja asumisen ohjelmassa on määritelty oma tuotantotavoite opiskelija- ja nuorisotasunnoille. Tavoitetaso, jossa varataan tontit vuosittain 100–150:lle nuorisota- ja opiskelija-asunnon rakentamiselle, ei ole riittävä. Pelkästään nuorisotasuntojen tarve kattaa kyseisen kiintiön ja opiskelija-asuntojen tarve lienee samaa tasoa. Mikäli tarkastellaan opiskelija- ja nuorisotasuntojen asuntokiintiötä kerrosneliömetreinä, on asetettu tuotantotavoite mitätön muun tuotannon rinnalla.

Opiskelija- ja nuorisotasunnot ovat tarkoitettu eri kohderyhmille ja niiden tuotantotavoitteiden yhdistäminen samaan kiintiöön ei ole perusteltua. Työssäkäyvien nuorten ja opiskelijoiden asuntotarpeiden mahdollinen vastakkainasettelu tonttivarauksia tehtäessä ei ole järkevää.

Ohjelman mukaan kaupunki pyrkii tonttipolitiikan keinoin vaikuttamaan siihen, että myös yksityiseltä ja valtion maalta osoitetaan tontteja nuorisoasumiseen. Tämä on positiivinen suuntaus, mikäli toimet johtavat toivottuun lopputulokseen. Tähän saakka valtion ja yksityisten maita ei ole juurikaan osoitettu yleishyödyllisille toimijoille.

Vuokra-asuntojen tarve tavoiteltua suurempi

Ohjelmassa asetettu 5000 asunnon tuotantotavoite kasvattaa merkittävästi nykyisen asuntotuotannon määriä. Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon tavoite, 1000 asuntoa vuodessa, ei kuitenkaan ole riittävä. Tästä huolimatta tavoitteen saavuttaminen on ohjelman linjausten perusteella vaikeaa.

Vaikuttaa siltä, että ohjelman alueellisissa tavoitteissa painotetaan kokonaistavoitteita voimakkaammin muita tuotantomuotoja kuin valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Mikäli tämän tuotannon tavoitteisiin ei päästä, erityisen heikolle näyttää jäävän muille toimijoille (3. sektori) tarjolla olevat kohteet, koska kaupungin omalle tuotannolle on varattu kolme neljänestä kokonaistuotantokiintiöstä.

Uusille kaupunkimaisille alueille, eli Jätkäsaareen, Keski-Pasilaan sekä Sörnäisten ja Hermanninrantaan voidaan toteuttaa suhteellisesti enemmän valtion tukemia vuokra-asuntoja eli yli neljännes kokonaistavoitteista. Näille alueille on luontevaa toteuttaa myös nuorisoasuntokohteita.

Tavoiteltu asuntojen keskipinta-ala liian korkea nuorten näkökulmasta

Nuoret suosivat kohtuukokoisia ja -hintaisia pienvuokra-asuntoja. Suurin kysyntä on yksiöistä ja kaksioista, joiden hakijoiden osuus NAL:n asunnonhakujärjestelmässä on yli 93 prosenttia. On hyvä että ohjelman mukaan erityisasumiskohteissa asuntojen pinta-ala määritellään tapauskohtaisesti. Yleisesti tavoitellaan 75 huoneistoneliömetrin keskipinta-alaa, joka on liian korkea nuorten asumisen näkökulmasta.

Nuorisotasuntoliitto ry (NAL) on valtakunnallinen nuorten asumiseen ja elinolojen kehittämiseen keskittyvä järjestö. NAL tuottaa ja vuokraa asuntoja alle 29-vuotiaille työssä käyville nuorille, tuottaa asumisen sisältöpalveluja asumisneuvonnasta tuettuun asumiseen ja toimii nuorten asumisen edunvalvojana asuntopoliittisissa kysymyksissä.

NUORISOASUNTOLIITTO RY
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Anssi Kujala
puheenjohtaja
puh. XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Olli Joensuu
pääsihteeri
puh. XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kaj/KMN

Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys ry
Annankatu 24, 00100 Helsinki

Khs dnro	2007-1096/621
Stn dn	
Saap./Anl.	31-08-2007

HELSINGIN KAUPUNGINHALLITUS
Hallintokeskuksen kirjaamo
PL 1
00099 Helsingin kaupunki

LAUSUNTO HELSINGIN VUODEN 2008-2017 MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN
TOTEUTUSOHJELMALUONNOKSESTA

Kiitos Suomen Kiinteistöliitolle osoittamastanne lausuntopyynnöstä. Liiton pääkaupunkiseudulla toimivana alueyhdistyksenä Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys on tutustunut kyseiseen maankäytön- ja asumisen toteutusohjelmaluonnokseen.

Ohjelma vastaa meidän näkemyksiämme ja voimme puoltaa sen toteuttamista. Näin ollen emme katso tarpeelliseksi antaa siitä erillisiä kommentteja.

Helsingissä, 30. elokuuta 2007

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

/ Marika Sipilä, toiminnanjohtaja
Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys ry

Kaj/KMN

Helsingin kaupunki
Hallintokeskus
Kaupunginhallitus
PL 1
00099 Helsingin kaupunki

Vailla vakinaista asuntoa ry
Kinaporinkatu 2
00500 Helsinki
www.vvary.fi
toimisto@vvary.fi
p.050-407 97 02

Khs dnro	2607-1096/621
Stn dnr	
Saap./Anl.	29-08-2007

Lausunto koskien Helsingin kaupungin vuoden 2008 – 2017 maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaluonnosta (MA – ohjelma)

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaluonnos vuosille 2008 – 2017 on positiivinen pääavaus siihen suuntaan että pääkaupungin asumisen rakenteellisiin tekijöihin ja pitkäaikaisiin ongelmiin pyritään vaikuttamaan pitkä-aikaisella politiikkaohjelmalla. Positiivista on myös pyrkimys muokata eri alueiden kaupunkikuvaa, ja vastata kuntalaisten asumistarpeisiin luomalla ja vahvistamalla määrätietoisesti eri alueiden ominaispiirteitä ja mielikuvia niistä. Asumisen mielekkyys syntyy kuitenkin viimesijaisesti kuuluvuuden tunteesta ja siitä miten asuminen vastaa asukkaan kuvaa hyvästä asumisesta.

Ohjelmassa ei ole kuitenkaan puututtu riittävän määrätietoisesti Helsingin asuntomarkkinoiden pitkäaikaisiin puutteisiin. Helsinki on kokoonsa ja alueelliseen metropoliasemaansa nähden yhä asuntorakenteeltaan hyvin omistusasuntovoittoinen alue. Ohjelmassa ei ole merkittäviä päänavauksia siihen suuntaan että kohtuuhintaisten (julkisen rahoituksen) pienten vuokra-asuntojen määrää merkittävästi lisättäisiin, vaan vuokra-asuminen nähdään asumismuotona, joka vain täydentää omistusasumista sellaisten ryhmien kohdalla, jotka eivät syystä tai toisesta kykene hankkimaan omistusasuntoja.

Keskituloisten perheiden houkuttelemisen Helsinkiin ympäristökuntien sijaan tuskin onnistuu omistusasumisen keinoin, koska uudet perheasunnot, niin kerrostalo kuin muutkin asumismuodot, eivät ole taloudellisesti heidän tavoitettavissaan. Tätä ryhmää voitaisiin kuitenkin houkutella jäämään Helsinkiin (perheen aikuiset jäsenet asuvat usein alun perin Helsingissä pienissä ja kalliissa vuokra-asunnoissa) edullisilla, tiiviillä kaupunkialueella hyvien palvelujen lähellä sijaitsevilla perhekokoisilla vuokra-asunnoilla.

Helsingin elinkeinorakenne takaa jatkossakin, että täällä on paljon pienituloisia palvelualojen työntekijöitä ja yhden hengen talouksia, jotka tarvitsevat kohtuuhintaisia pieniä vuokra-asuntoja. Markkinat eivät tämänhetkisillä asuntojen hinnoilla tuota näitä asuntoja, vaan tuotanto pitäisi järjestää kaupungin omalla ja muiden julkisyhteisöjen tuella. Tämänhetkisten tutkimusten valossa alueellisen segregaatian pelko on liioiteltu ja Helsingissä ei ole varsinaisia slummiutumiseriskin alaisia alueita. Joillain pienillä alueilla (jonkin lähiön tai alueen pieni osa) jotain merkkejä tällaisen kehityksen suuntaan on, mutta niihin voitaisiin reagoida alueellisesti, ei niin että ne hallitsevat koko kaupungin pitkäaikaisen asuntopolitiikan suunnittelua. Tämänhetkisen, ja ennusteiden valossa myös tulevan väestön, rakenteen perusteella voikin sanoa että asuntopolitiikka pitäisi suunnitella

olemassaolevan väestön, kuntalaisten, tarpeiden pohjalta. Ei jonkun imaginäärisen, halutun väestörakenteen mukaiseksi.

Paljon huomiota kiinnitetään pieneen kansainväliseen ja liikkuvaan ”huippuosajien” ryhmään. Tälle ryhmälle sopivaa ja kiinnostavaa asumista syntyy kuitenkin markkinoiden toimesta automaattisesti, jos alueen talous-, tiede- ja kulttuurielämä tarjoaa heille riittävästi mielenkiintoisia tehtäviä. Kun riittävä määrä hyvin maksukykyisiä ihmisiä on asunnon tarpeessa, asuntomarkkinat kyllä vastaavat tarpeeseen.

Aluerakentamisjärjestelmä, jossa suurille rakennuttajille luovutetaan suuria alueellisia kohteita toteutettavaksi vähentää rakentamisen kilpailua ja antaa suurille toimijoille niin merkittävän aseman markkinoilla, että ne voivat pitää yllä korkeaa hintatasoa. Tämä on ollut ongelma pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoilla jo pitkään, suunnitelmaluonnoksen aluerakentamistavoitteet vain pahentavat ongelmaa.

Pääkaupunkiseudun asumisen korkea hintataso tuottaa ongelmia asuntomarkkinoiden eri tasoilla. Pienituloisten ihmisten kallis ja ahdas asuminen lisää asunnottomuuden riskiä. Pienillä palkkatuloilla, minimieläkkeillä ja työttömyyspäivärahoilla elävien ihmisten mahdollisuus saada uusi kohtuuhintainen vuokra-asunto, jos he esimerkiksi eron tai vuokranantajan muuttuneiden tarpeiden takia menettävät asuntonsa, on erittäin huono. Asunnottomuuden hoitokeinot, silloin kun asunnottomuus on jatkunut jo vuosia, ovat erittäin kalliita. Jos pienituloisen ihmisen on näissä elämäntilanteissa mahdollisuus saada kohtuuhintainen vuokra-asunto, säästetään sekä inhimillisiä että taloudellisia kustannuksia. Korkea hintataso toisaalta ajaa perheasuntojen tarvitsijat ja keskiluokan yhä kauemmas kehyskuntiin.

Pienten vuokra-asuntojen ja perheille sopivien keskiluokan asumisratkaisujen kalleus eivät ole toisistaan riippumattomia ilmiöitä, vaan heijastelevat molemmat kireiden, omistusasumisvetoisten asuntomarkkinoiden ongelmia.

Rohkea panostus, kaupungin omalla ja valtion rahoituksella, viihtyisiin ja kohtuuhintaisiin pien- ja perhekokoiisiin vuokra-asuntoihin kaupungin pitkän ajan suunnittelussa, toisi myös kilpailevia vaihtoehtoja omistusasumiselle ja olisi omiaan tervehdyttämään hintakehitystä.

Riittävän suuret ja toimivat vuokramarkkinat myös tuottavat paremmin mielekkäitä ja houkuttelevia ratkaisuja kansainvälisille ja liikkuville huippuosajien ryhmille. Urbaanien ja kansainvälisten kulttuurin yms. alojen työntekijöiden asuinalueet syntyvät usein hieman rosoisille, elämää kuhiseville alueille, eivät hiljaisille omistusasuntoalueille.

Helsingissä 25.8.2007

Vailla vakinaista asuntoa ry

Ky/KMN

Vuokralaisten Keskusliitto ry
Velkuanpolku 1 E
00300 HELSINKI
09 4770 360
www.vuokralaistenkeskusliitto.fi
vgl@vuokralaistenkeskusliitto.fi

Khs dnro	2007-1096/621
Stn dnro	
Saap./Anl.	29-08-2007

Helsingin kaupunginhallitus

LAADUKKAAN ASUMISEN HELSINKI

Helsingin kehittäminen seudullisesti ja kansainvälisesti houkuttelevaksi asuinpaikaksi on merellinen ympäristö, kansainvälisesti puhdas ilma ja viherympäristö huomioon ottaen varsin mahdollinen.

Ohjelmakauden ajallista pidennystä voidaan pitää hyvänä puolena, joka tuo pitkäjänteisyyttä suunnitteluun ja maapolitiikkaan. Lisäksi tuotantotavoitteet ohjelmassa ovat varsin kunnioitettavia, jokseenkin niiden saavuttamiseen voidaan suhtautua epäilevästi. Toivottavaa olisikin, että näin pitkä toteutuskausi pitäisi sisällään myös konkreettisia välitavoitteita ja niiden seuranta.

Voimassa olevan yleiskaavan mukaiset asuntorakentamisen mahdollisuudet on hyvä tarkistaa, jotta tavoitteiden saavuttaminen varmistuisi.

Ohjelmasta puuttuu kokonaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon strategia. Lähes kaikissa metropoleissa kaupungeissa vuokra-asuminen on merkittävä ja kunniallinen asumismuoto. Kohtuuhintaisen esim. Hitas-asuntotuotannon määriä tulee selvästi nostaa. Työikäiselle väestölle pitää löytyä tulotasoa vastaava turvallinen asunto. Yleensäkin kohtuuhintaisella asuntotuotannolla on suuri merkitys alueen työvoimavetoisuudelle. Alue, jonne matkustetaan erikseen töihin, ei tue perheen ja työn yhteensovittamista.

Ohjelmakaudella nousee esiin kaupungin omistaman asuntokannan erikoistarpeita:

- vuokra-asuntokanta on pidetään hyvässä kunnossa ja haluttavana
- ARA rajoituksista vapautuvat kiinteistöt pidetään edelleen vuokra-asuntoina ja vuokrataso omakustannusperiaatteen mukaisena
- hyvää imagoa pidetään yllä laatutasoa, ympäristöä kehittämällä
- vahvistetaan ja synnytetään sosiaalisesti tasapainoisia alueita
- asumisturvallisuutta lisätään sillä, että kaupunki päättää olla myymättä vuokra-asuntokantaansa

Rakennuskustannusten ylikuumenemisesta on jo merkkejä eikä tontin hinnoisakaan ole näkyvissä alentumista.

Kilpailuttamalla on saatava esiin markkinahintataso, sekä tuotannon ohjelmoiduilla laatutekijöillä tarjonnan monipuolisuus ja laatutaso. Valtion lainoittamien vuokra-asuntojen tontinvuokria tulisi kaupungin alentaa 2 %:iin.

Liiton kannalta alueelliset tavoitteet ovat liian omistusasuntovaltaisia. Uusissa tavoitteissa esimerkiksi Hernesaaren alue aiotaan toteuttaa ilman vuokra-asuntokantaa. Helsingin imagolle tällä ei ole välttämättä positiivista vaikutusta. Vaikka tuotannon kokonaisjakautuma näyttää sinänsä kohtuulliselta, alueellisissa tavoitteissa painotetaan liikaa omistusasuntotuotantoa. Alueellisena tavoitteena tulisi olla valtion lainoittama tuotanto 30 %, Hitasille oma 20 % sekä vapaa-rahoitteinen tuotanto 50 %. Selvintä olisi tehdä taulukko, joka selkeästi vastaa ohjelmaan kirjattuja alueellisia tavoitteita ja maanomistuksen suhteita.

Helsinki on moniin muihin pääkaupunkeihin nähden onnistunut hyvin maahanmuuttajien sijoittamisessa ja segregatiota ehkäisyssä. Esillä oleva luonnos ei nähdäksemme tue eri kulttuurien integroitumista ja sosiaalista tasapainoa. Asunnottomuudesta huolehtiminen on kesken.

Asumisväljyyden kasvuntavoitetta voi pitää oikeana, vaikka se kunnallisissa ratkaisuisissa onkin johtanut kuntien väliseen kilpailuun hyvistä veronmaksajista. Metropolialueen asunto- ja maapolitiikkaa tulee hoitaa ylikuntarajojen. Helsingin kaupungin tulee olla aktiivinen osapuoli neuvotteluissa sekä valtion, että muiden mm PARAS-hankeessa mukana olevien kanssa. Valtion maita on saatava asuntotuotantoon pikaisesti ja sopimuksilla on varmistettava asuntojen kohtuuhintaisuus.

Lisäksi vuokra-asuntojen ja kohtuuhintaisten asuntojen toteuttaminen tulee turvata myös muiden toimijoiden omistamille maille. Alueellisesti tasapainoisessa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee varmistaa vuokra-asuntojen rakentaminen tasaisesti uusille alueille ja täydennysrakentamisena tukemaan olevaa asuntokantaa. Täydennysrakentamisella on merkitystä alueen palvelujen mm. koulujen säilyttämisessä.

Laadukkaan asumisen Helsingissä tulee olla riittävästi asuntoja eritulo-tasoisille asukkaille – myös vuokralaisille – ja kaupungin tuleekin tehostaa rooliaan sekä asuntojen tuottajana että omistajana ja vahvistaa asuntokantaansa.

Helsingissä 28.8.2007

Vuokralaisten Keskusliitto ry
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tarja Kantola
Puheenjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Anne Viita
toiminnanjohtaja