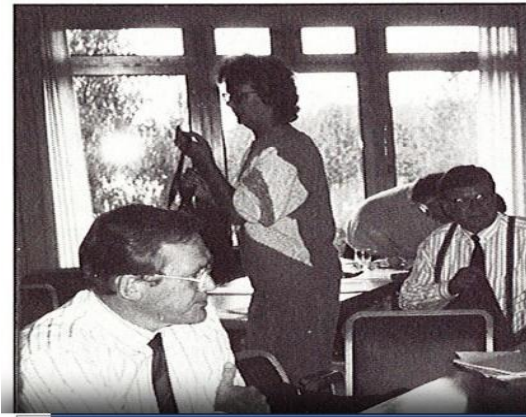


Yhteistyöllä kohtuuhintaisuuteen - hanke

Edukkaan urbaanisti?

pi sanoa mitään; asuntotilanne on Helsingissä niin vaikea, että kenelläkään ei tunnu olevan sitä viisastenkiveä, jonka avulla ongelmat voitaisiin ratkaista.

Iltaapäivällä käytiin aluksi läpi asunto-ohjelman toteutusresursseja: maapolitiik-



PÄÄKIRJOITUS

Vuokra-asuntoja tarvitaan kipeästi

Asuntopolitiikka on epäonnistunut surkeasti etenkin pääkaupunkiseudulla, jossa tarvitaan kipeästi kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Helsingissä hinnat ovat kovaa vauhtia karkaamassa ja palkansaajan kassasta – opiskelijoista puhumattakaan – etenkin pienistä vuokra-asunnoista, joita suurin osa pääkaupunkiseudun asukkaista kaipaa. Ratkaisu on yksinkertainen: lisää kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Toteutus onkin sitten monimutkaisempi asia.

Hallitus toisensa jälkeen lupaa panna tulemaan asuntokassa ja edistää kohtuuhintaisen vuokra-asuntojen tuotantoa. Asuntoja on rakennettu viime vuosina niukasti – paljon vähemmän kuin kunnat ja valtio ovat neet. Asuntojen vähyys puolestaan kasvattaa vuokria.

Asuntoja varten tarvitaan tontteja. Niistä vastaavat kunnat, jotka päättävät paljon maata ohjataan vuokra-asuntoille. Tähän on puuttunut valtion ja Helsingin kunnan maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksessa, jonka mukaan antaa rahaa liikenneinvestointeihin ja kuntien tulee vastineeksi kaavoittaa joukkoliikenteen reitit varalle.

Helsingin seudun tavoite on 12 000–13 000 asuntoa vuosittain. Niistä viidesosa eli 2 500 asunnon tulee olla valtion tukemia vuokra-asuntoja. Tavoite ei ole realistinen. Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus Ara on myöntänyt tänä vuonna kaupunkiseudulla ja kehyskunnissa rahoituksen noin 900 vuokra-asunnolle.

Tontit eivät yksin riitä. Jonkun pitää rakentaa niille taloja. Nyt normaaleja vuokra-asuntoja tekevät lähinnä kunnat omat vuokratuotantoyhtiöt, mutta muita hankkeet eivät enää kilpailuun. Entiset yleishyödylliset toimijat VVO ja Sato ovat muuttuneet asutusyhtiöiksi.

Aran myöntämän pitkän korkotuen rahoituksen asunnoissa vuokrat pysyvät kurissa, koska valtio sallii vain pienen tuoton. Rakennuttajia rahoitusmalli ei kiinnosta, koska asunto on pidettävä vuokratyössä 40 vuotta. Vuokria sää-

Mielipide
sunnuntaina 11.7.1999

Nyt asuntopulaa purkamaan

Nikulainen Juha-Veikko

Asuntopolitiikka ja varsinkin pääkaupunkiseudun asuntopulaa aikoina ja tilanteen parantamiseksi on toivottu konkreettisia vuokra-asuntojen puute, jota yhä kasvava muuttoliike paher asuntosektorilla työskentelevän etsimään kuumeisesti uusia

Yhtä viisasten kiveä tuskin löytyy, sillä jokaisella on vain yksi kivi. Kiviä on kuitenkin paljon, mutta ne ovat eri kiveä. Kiviä on myös paljon, mutta ne ovat eri kiveä.

Mitenkö köyhälistön asunto-oloja on parannettava.

Maa- ja metsätalouden on ryhdytty rakentamaan erikoisia työläisten taloja yhteistyöjärjestelmän perustalle. Näitä yrityksiä ovat kunnat rahallisesti ja muutenkin tukeneet. Eikä se määrityksellä ole tehty, vaikkakin siten hyödynnetään köyhälistön varaffainta johtoa. Sillä toimenpiteellä on ollut vaikutus. Ja kun vain meillä on tettaisi turmiollinen asuttajajärjestelmä ei yksin siten, että kielletään asuttajien pienissä huoneissa pitämästä, rakennuttamalla nuoria ihmisiä ten erikoisia huoneustoja, tullaan tällä ulkomailla on tehty, mutta ei siitä asiasta tarvitse omaa ruituttua. Sellaisia meidän rakentaa niin k

”Uudistuotanto on odotuksissa huolimatta käynnistynyt.

Lautakunta asunto- ohjelm kimpus

Perjantaina 27. tammikuuta 1978

Katajanokka ensi

Helsinki al asuntojen l

Helsingin kaupunki soveltaa sopimukseen perustuvaa asuntojen hinta- ja laatu- ja sääntelyä – ns. hitas- ja sääntelyä – ns. Katajanokan kärkeen rakennettavia 1 300 asuntoa rakennettaessa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi myöhään keskiviikkona ensi pitkään valmistellut hitas-perin ja sitten k

muun muassa tulvaksi.

Hitas-hinnan määräytyminen

Hitas-hinta määräytyy kaupungin luovuttuun asuntotuotantoon perustuen. Uuden asunnon myynti tulee noudattaa kunnan hitas-hintaa.



Helsingin kaupunki

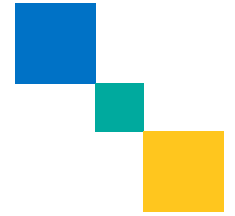


© Asuntotuotantotoimisto

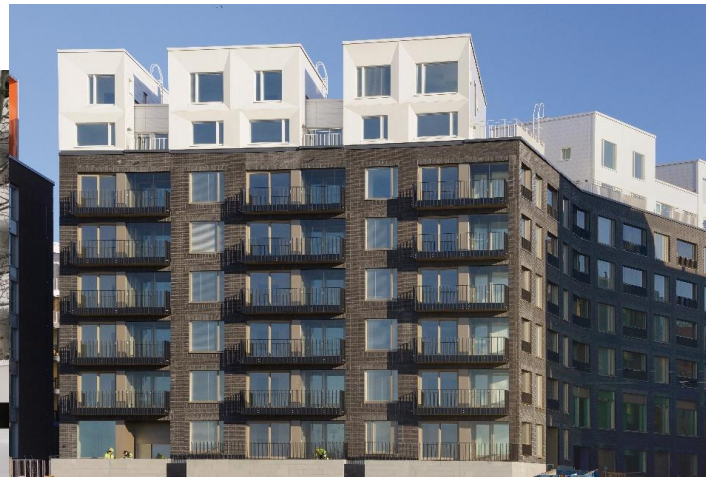


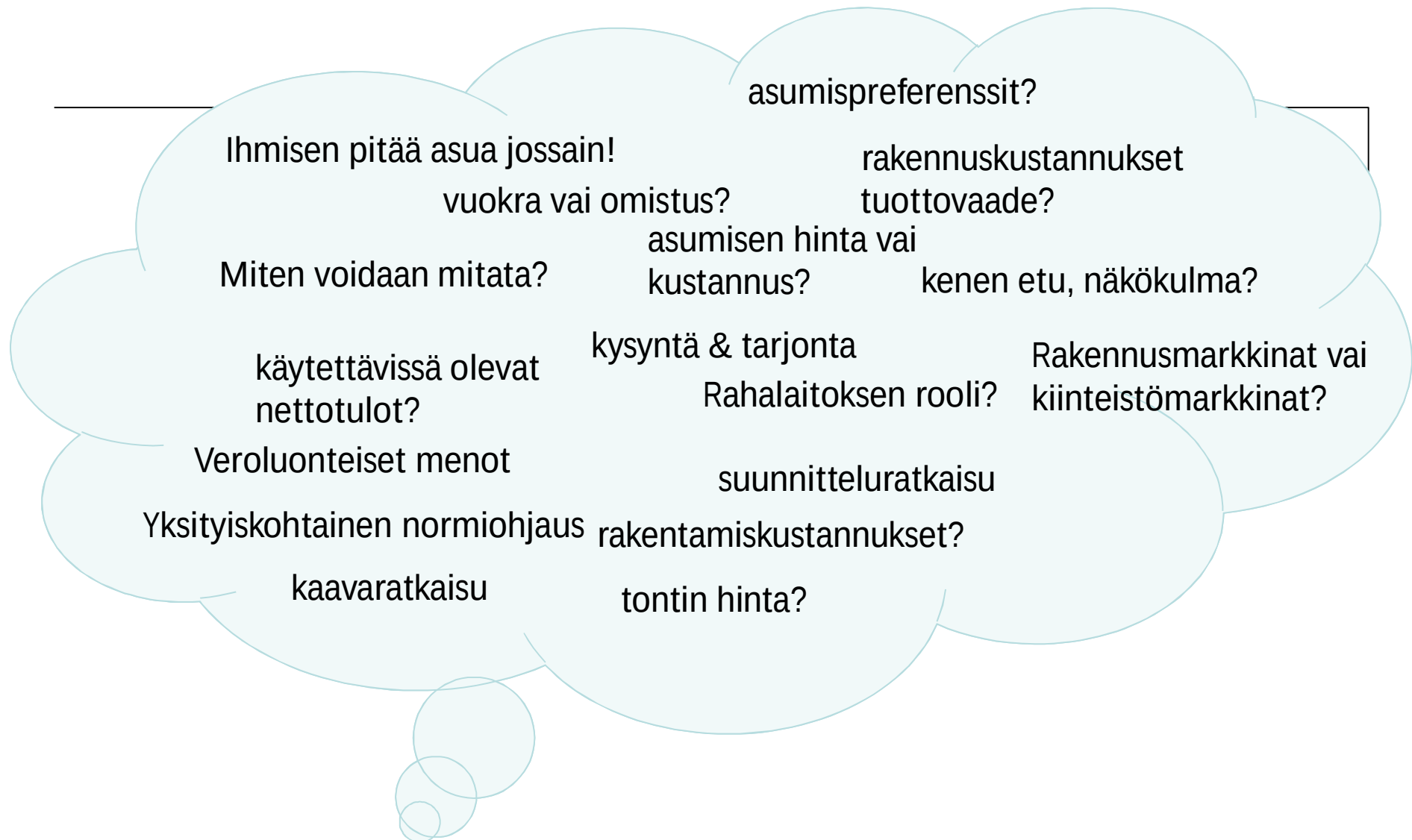


Helsingin kaupunki



Mitä on kohtuuhintainen asuminen?







Yhteistyöllä kohtuuhintaisuuteen

- Kohtuuhintainen kerrostalo -kehittämishanke
 - Kaupunginhallitus varasi elokuussa 2014 kaksi tonttia luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä Kohtuuhintainen kerrostalo -kehittämishanketta varten
 - RAKLI ry ja Rakennusteollisuus RT ry yhteistyössä
 - Pyritään antamaan alan eri toimijoille mahdollisuus todellisten hankkeiden kautta osoittamaan ratkaisut, joilla asunnot on mahdollista toteuttaa kohtuuhintaisina.
 - **Mahdollisuus näyttää osaaminen ja aito halukkuus kohtuuhintaiseen kerrostalorakentamiseen!**





Yhteistyöllä kohtuuhintaisuuteen

- Keskeiset tavoitteet:
 - Kohtuuhintaisuuden konteksti:
 - Erityinen huomio kohtuuhintaisuutta, hinta/laatusuhdetta edistävissä ratkaisuissa ja näkökulmissa
 - Yhteistyö ja avoimuus, miten ja millä keinoin voidaan varmistaa asuntorakentamisen kohtuuhintaisuus?
 - Onko kohtuuhintaisuus saavutettavissa? Mitä se oikeastaan tarkoittaa?
 - Tunnistaa merkittävät kustannustehokkuuden ja tarpeenmukaisuuden tekijät sekä eroavaisuudet
 - Tunnistaa kohtuuhintaisuuden esteet
 - Kaavamääräyksistä aiheutuvat kustannukset
 - Tutkimuksellisuus, raportointi (Rakli, RT, hankeryhmät, kaupunki)
 - Kansainvälisyys (mahdollinen vertailuhanke)
 - Osaamisen ja avoimuuden lisääminen (avoin kustannustieto)
 - Yhteisymmärryksen vahvistaminen, Yhteinen tahtotila
 - Saada kohtuuhintaisempia asuntoja



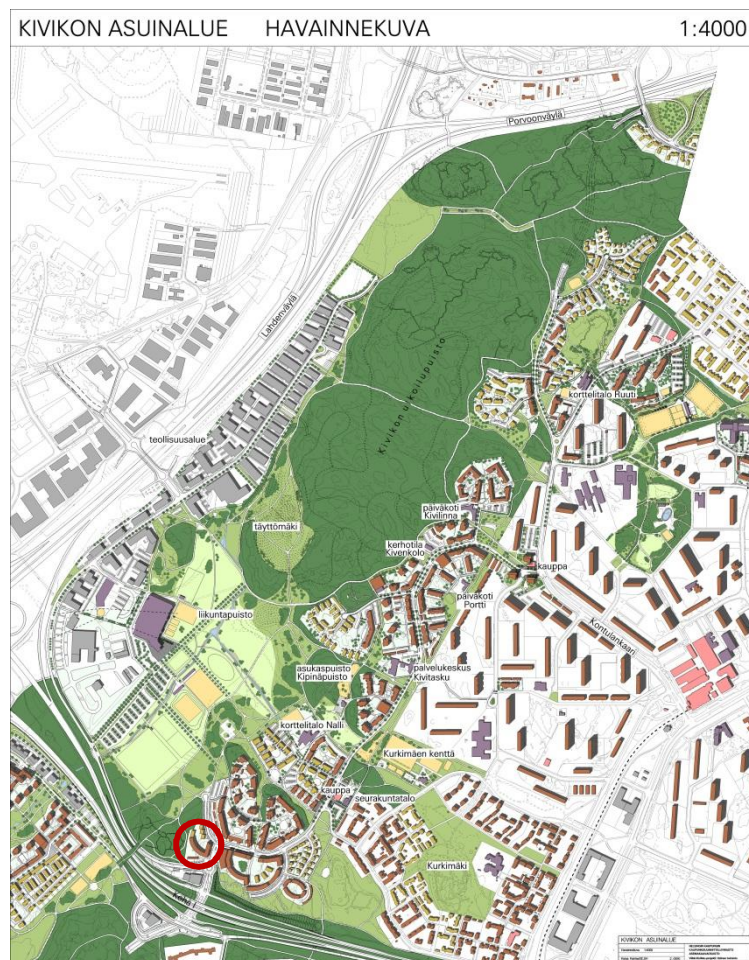


Yhteistyöllä kohtuuhintaisuuteen

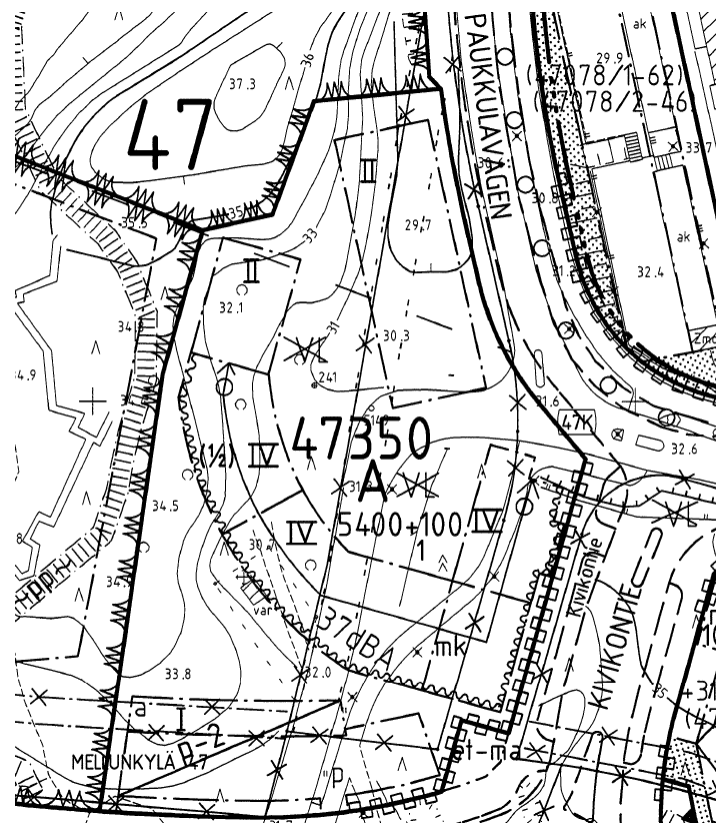
- Keskeiset tavoitteet:
 - **Lopputulos?**
 - Kohtuuhintaisia, elinkaarikestäviä sekä kustannustehokkaita, tarpeenmukaisia asuntoja kaupunkiin?
- Kohtuuhintaisuuden ja hintalaadun saavuttaminen?
 - Oliko kohtuuhintainen toteutus mahdollista? Oliko lopputulos kohtuuhintainen? Jos ei niin millä keinoin olisi ollut mahdollista? Mitä keinoja vaadittiin, jotta tavoitteeseen päästiin? Mitä pitäisi tulevaisuudessa tehdä toisin? Pitääkö alaa kehittää tai jotain muuttaa? Mitkä ovat kohtuuhintaisuuden esteet? Avoin kustannustietous?
 - Pitääkö vaikuttaa lakiin, säädöksiin? Keventää prosesseja? Tuoda uusia toimintatapoja? Luoko toimintatapa uusia liiketoimintamalleja?



Yhteistyöllä kohtuuhintaisuuteen

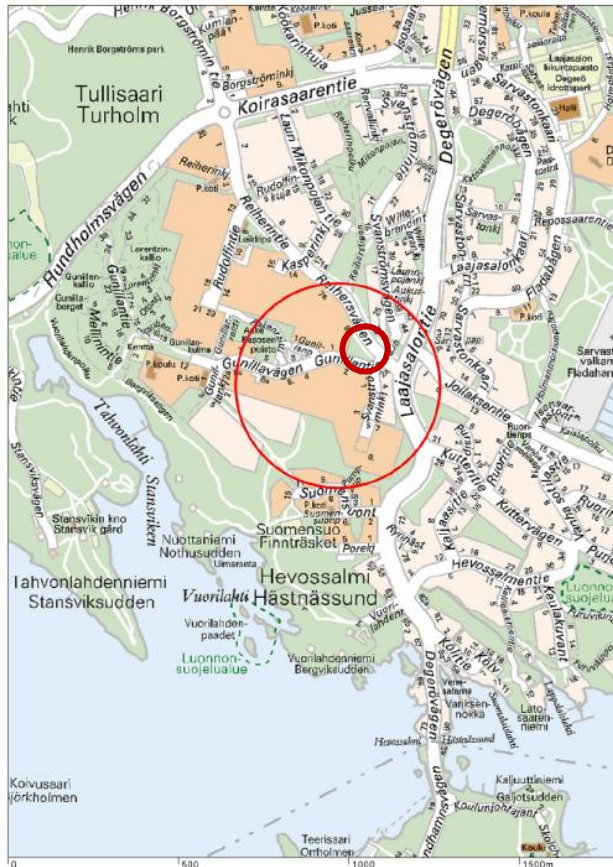


Kivikko





Yhteistyöllä kohtuuhintaisuuteen

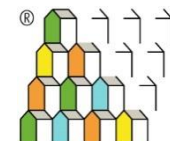
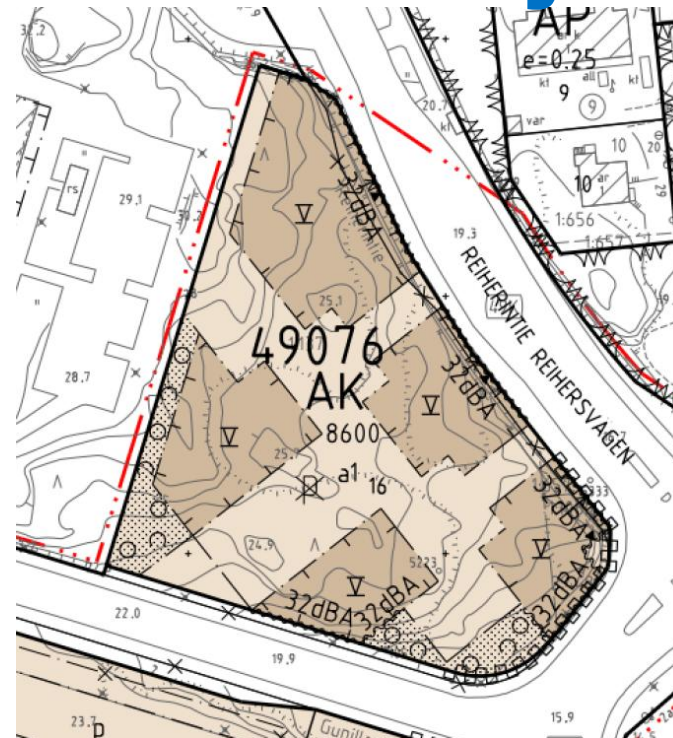


Sijaintikartta
49. kaupunginosa Laajasalo
Gunillan tien ja Svanströmtien alue

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto



Laajasalo



Kehittyvä kerrostalo



Yhteistyöllä kohtuuhintaisuuteen

- Yleisaikataulu vuosi 2016
 - Kaupunginhallitus varasi 26.8.2014 kaksi tonttia em.tarkoitukseen
 - Hankkeen julkistaminen ja vireille tulo 01-04/2016
 - Kiinteistölautakunta joulukuu 2015
 - Idea- ja konseptisuunnitelmien laadinta ja osallistuminen
 - Hankehakemusten läpikäynti ja neuvottelut 04-06/2016
 - Hankekohtainen arviointi, tavoitteiden selkeyttäminen, toteuttamiskelpoisuuden arviointi, kustannusarviointi, kaavalliset poikkeamat jne.
 - Esitys valittavista hankkeista/hankeryhmistä 04-06/2016
 - Tontinvarausesitys kiinteistölautakunnalle





Yhteistyöllä kohtuuhintaisuuteen

- Yleisaikataulu vuosi 2016-18
 - Luonnossuunnitelmien laadinta/edelleen kehittäminen 06-12/2016
 - Alueryhmätyöskentely, Hitasryhmä
 - Ohjaus- ja arviointiryhmäyhteistyö
 - Rakennuslupaan tähtäävä suunnittelu 06-12/2016
 - Luonnosten valmistelua lupatasoon
 - Alueryhmätyöskentely, Hitas, Ohjaus- ja arviointiryhmä tarvittaessa
 - Lyhytaikainen maanvuokraus luvan hakemista varten (voimassa 6 kk)
 - Rakentamisvaihe 2016-2018
 - Pitkäaikainen maanvuokraus
 - Käyttöönottovaiheen jälkeen
 - Tarvittava raportointi
 - Lopputulosten arviointi
 - Päätösseminaari, julkaisu





Yhteistyöllä kohtuuhintaisuuteen

- Keskeiset periaatteet:
 - Tontti (t) luovutetaan erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä
 - Tontti luovutetaan sääntelemättömään (vapaarahoitteinen vuokra tai omistus) tai hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon, jolloin tältä osin varauksensaaja esittää ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista asuntojen ensimyyntiin **enimmäishinnan (e/m²)** tonttiosastolle
 - Rahoitus- ja hallintamuodot sekä muu sisältö määritellään tarkemmin varsinaisen ohjelman laadinnan yhteydessä
 - Varauksensaaja valitaan viitesuunnitelmien/projektisuunnitelmien mukaan:
 - Erityinen huomio rakentamisen kohtuuhintaisuutta sekä hinta/laatusuhdetta parantavissa ratkaisuissa
 - Voivat olla teknisiä innovaatioita, tuotantotekniikkaan liittyviä seikkoja tai kehitysajatuksia, kaavateknisiä ratkaisuvaihtoehtoja, tuotantotalouteen liittyvät tekijät tai muita metodeja/keinoja/ratkaisuja, joilla tähdätään kohtuuhintaisuuteen sekä hinta/laatusuhteen parantamiseen
 - Arviointikriteerit työohjelmasta kiinteistölautakunnan hyväksynnän jälkeen
 - **Kohtuuhintaisuus**
 - **Hinta/laatusuhde**





Helsingin kaupunki



Yhteyshenkilö (t)

Kiinteistövirasto
Johtava tonttiasiamies, DI
Pekka Saarinen

pekka.t.saarinen@hel.fi

p. 040 671 8362

Yhteistyössä, Rakli, RT

www.kerrostalo.hel.fi

