



VASTINE MA-2012-OHJELMALUONNOKSESTA SAAPUNEISIIN LAUSUNTOIHIN

Helsingin maankäytön ja asumisen toteuttamishjelman luonnosversio oli lausuntokierroksella loka-joulukuussa 2011. Luonnoksesta saapui yhteensä 24 lausuntoa liitteineen. Lista lausunnon jättäneistä tahoista on tekstin lopussa.

Asumiskustannusten kasvua pidettiin monissa lausunnoissa Helsingissä asumisen suurimpana haasteena ja huolenaiheena. Lausunnoissa vaadittiin kaupungin maankäyttö- ja asuntopolitiikkaan selkeämpiä toimenpiteitä hintakehityksen hillitsemiseksi sekä kehoitettiin kaupungin toimielimiä tarkastelemaan nykyistä enemmän kaavaratkaisujen sekä kaavamääräysten kustannusvaikutuksia. Ohjelmassa on pyritty huomioidaan asumisen kallistumista hillitsevät toimenpiteet kuten kohtuuhintaisen asuntotuotannon tuotantotavoitteet. Kohtuuhintaisen asumisen on oltava koko suunnittelu- ja toteutusketjun yhteinen päämäärä, jotta tavoitteet voidaan saavuttaa myös haastavilla sekä kallista esirakentamista vaativilla alueilla.

Asuntotuotannon, kaavoituksen ja tontinluovutuksen määrällisiä tavoitteita pidettiin lausunnoissa haasteellisina. Lausunnoissa painotettiin ohjelman toteutumisen seurannan olevan tärkeää, ja myös laadullisia tavoitteita toivottiin seurattavan systemaattisesti, vaikka niiden mittaaminen onkin haastavaa. Seurantamittaristoa on täsmennetty ohjelmaehdotukseen siten, että mittareiden tavoitteet ja arviointiperusteet ovat mahdollisimman selkeitä. MA-ohjelman seurannassa tullaan tarkastelemaan kaikkia asuntotuotantoon liittyviä määrällisiä tavoitteita usean vuoden aikajaksolla, jossa huomioidaan sekä edeltävien vuosien toteutuma että lähivuosien ennuste.

Lausunnoissa nostettiin esille myös asukkaiden kuulemisen tarve asuinympäristöjen kehittämisessä. MA-ohjelman valmistelussa asukasvuorovaikutusprosessia ei ole erikseen toteutettu. Sen sijaan ohjelman toteuttaminen kaupunginosatasolla sisältää aina kaavoitus- ja suunnitteluprosessien kautta lain mukaisen asukkaiden osallistamismenettelyn. Vuonna 2012 aloitettuun koko kaupungin strategiaohjelman valmistelutyöhön tullaan sisällyttämään myös asukasvuorovaikutusosio.

Maankäytön tavoitteista

Tontinluovutukselle esitetty vuositavoite (325 000 kem²) on kiinteistölautakunnan lausunnon mukaan yli kaksinkertainen viime vuosien toteutumaan verrattuna eikä tavoitteeseen pääseminen ole mahdollista lähivuosina. Luovutettavien tonttien määrää ei lausunnon mukaan rajoita niinkään tonttiosaston kapasiteetti, vaan rakennuskelpoisten tonttien



vähäisyys. Kaupungin maalla varattuina olevista tonteista merkittävää osaa ei ole saatu rakennuskelpoisiksi kahden vuoden varausaikana. Niin tontinluovutukselle kuin asemakaavoituksellekin on asetettu ohjelmassa korkeat tavoitteet, jotta lopullinen päämäärä eli 5 000 uuden asunnon rakentaminen vuosittain ei jäisi vaille edellytyksiä. Vuonna 2011 tontteja luovutettiin asuntotuotantoon yli 280 000 kem².

Kaupunkisuunnittelulautakunta piti lausunnossaan uuden yleiskaavan laatimista ajankohtaisena, ja kaavan valmistelu on aloitettu keväällä 2012. Myös kumppanuuskaavoituksen kehittäminen ja lisääminen osana asemakaavoitusta sai kannatusta useissa lausunnoissa. Asuntotuotantotoimikunnan lausunnossa huomautettiin, että kumppanuuskaavoitus on hyödyllistä vain, jos se hyödyttää aidosti suunnitteluprosessia esimerkiksi laajoissa suunnittelukohteissa. Ohjelmatekstissä on painotettu sitä, että kumppanuuskaavoitusta tulee käyttää vain sellaisissa kaavoituskohteissa, joissa toimintamallista katsotaan olevan etua asuntotuotannon prosessin sujuvoittamisessa tai toteuttamisen laadussa.

Helsingin kaupunginosayhdistykset ry:n lausunnossa ehdotettiin kaupungin ottavan tarpeen vaatiessa käyttöön myös nykyistä järeämpiä maapolitiikan keinoja kuten tontinvuokran korotuksen tyhjille tonteille asuntotuotannon ja tehokkaamman maankäytön edistämiseksi. Ohjelmaan on lisätty luonnosvaiheen jälkeen uusi tavoitekohta maapolitiikasta. Kaupunki pyrkii ensisijaisesti vapaaehtoisuuteen ja sopimusneuvotteluihin maanhankinnassa ja rakentamisen edistämisessä, mutta tarpeen vaatiessa myös muita MA-ohjelmassa kuvattuja keinoja voidaan soveltaa.

Asuntotuotannon tavoitteista

Lausunnoissa edellytettiin kaupungin toimia kaavoituksen nopeuttamiseksi sekä aluerakentamisprosessien sujuvoittamiseksi, jotta asuntotuotannossa ei tapahtuisi viivästymistä. Tämä on asetettu nyt ohjelmassa tavoitteeksi.

Lausunnoissa puollettiin tavallisille helsinkiläisille tarkoitettujen aravuokra-asuntojen tuotantotavoitteiden nostamista verrattuna edelliseen ohjelmaan. Kohtuuhintaisen vuokra-asuntokannan kasvattamisen tarvetta perusteltiin Helsingin Yrittäjien, Helsingin seudun kauppakamarin ja kiinteistölautakunnan lausunnoissa erityisesti elinkeinotoiminnan ja työvoiman saatavuuden turvaamisen näkökulmasta. Kiinteistölautakunnan mukaan tavallisen aravuokratuotannon tavoitteiden nostamista tukee myös se, että viime vuosina aravuokratuotanto on painottunut erityisryhmien asumiseen eikä tavallisia vuokra-asuntoja ole valmistunut tavoitteiden mukaisesti. Myös asuntolautakunta korosti tarvetta



huolehtia vuokra-asuntokannan riittävydestä aikajaksolla 2011–2021, jolloin merkittäviä määriä aravuokra-asuntoja vapautuu sääntelystä laina-ajan päättyessä.

Lausunnoissa kannatettiin myös opiskelija- ja nuorisoasuntojen määrällisten tavoitteiden nostamista sekä tuotantotavoitteen kirjaamista omaksi tavoitekohdaksi. Ohjelman luonnosvaiheessa esitettiin, että hallinta- ja rahoitusmuotojakoa muutettaisiin malliin 20–20–20–40 %, jossa opiskelija- ja nuorisoasunnot muodostaisivat oman tavoiteosuutensa yhdessä asumisoikeustuotannon kanssa. Tätä ei kuitenkaan pidetty hyvänä ratkaisuna mm. siksi, että nelijakoalla asumisoikeustuotanto olisi saanut liian korkeat vuosituotantotavoitteet (750 asuntoa). Lausunnoissa katsottiin tarpeellisemmaksi painottaa välimuodon asuntotuotannossa Hitas-tuotantoa asumisoikeustuotannon sijaan. Talous- ja suunnittelukeskus sekä Kiinteistöliitto Uusimaa vastustivat lausunnoissaan aravuokra-asuntotuotantotavoitteen nostamista. Talous- ja suunnittelukeskuksen lausunnoissa tavoitetta pidettiin seudullisen yhteisvastuun näkökulmasta liian suurena. Kiinteistöliitto Uusimaan lausunnossa sääntelemättömän asuntotuotannon osuus haluttiin nostaa 50 prosenttiin. Ohjelmassa on päädytty esittämään edellisen ohjelman kaltaista asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojen kolmijakoa (20–40–40%), jossa opiskelija- ja nuorisoasunnot siirtyvät edellisestä ohjelmasta poiketen osaksi välimuodon tavoiteosuutta.

Kiinteistölautakunnan ja asuntotuotantotoimikunnan lausunnoissa ehdotettiin puoli-Hitas-mallin soveltamista täydennysrakentamisalueilla sekä erityisesti kaupungin omassa tuotannossa. Malli tarkoittaisi omakustanneperusteista myyntihintaa omistustuotannon ensimmäisessä myyntivaiheessa, jonka jälkeen asunto on vapaa sääntelystä ja myytävissä asunnon omistajan ehdoilla. Ensimmäisen vaiheen hintasääntelyn tavoite on lisätä omistusasumisen houkuttelevuutta alueilla, joiden asuntokantaa pyritään monipuolistamaan. Mallin soveltamista ei ole katsottu asuntotuotannon tavoitteiden kannalta tarpeelliseksi, vaan täydennysrakentamisalueiden omistusasuntotuotanto toteutetaan jatkosakin Hitas-tuotantona tai muuna vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Ohjelmaehdotukseen ei enää sisälly kirjausta kompensoivasta asuntotuotannosta kaupungin maalla tilanteessa, jossa muiden maanomistajien tonteille rakentuva asuntotuotanto ei vastaa asetettua hallintamuotojakamatavoitetta. Kaupungin lähtökohtana on asuntopoliittinen ohjaus koko Helsingin alueella maanomistussuhteista riippumatta. Ohjelman mukaisesti asuntotuotannon ja maankäyttösopimusten lähtökohdaksi halutaan asettaa vaatimukset sosiaalisesti, taloudellisesti sekä ekologisesti kestävästä kaupunkirakenteesta ja asuntotuotannon toteuttamisesta kaikille toimijoille. Kiinteistöviraston tonttiosaston laskelmien mukaan



valtion mailla asuntorakentamiseen soveltuvia tontteja riittää ohjelmaluonnoksessa määritellyllä tuotantovauhdilla vain noin neljäksi vuodeksi. Valtion omistaman maan tuotantomahdollisuudet on arvioitu talous- ja suunnittelukeskuksen asuntotuotantorekisterin tietojen avulla, ja ohjelmaehdotuksen tavoitetaso (400 asuntoa vuosittain) on mahdollinen.

Asuntotuotantotoimikunnan lausunnossa esitettiin kirjattavaksi kaupungin oman asuntotuotannon tavoitteiden rinnalle niitä tukevat erilliset tavoitteet kaavoitukselle sekä tontinluovutukselle. Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto ei ole viime vuosina yltänyt tuotantotavoitteisiinsa, mihin tonttien riittävyysongelmien lisäksi ovat vaikuttaneet myös monet muut syyt kuten urakkatarjousten vähäisyys ja hintataso sekä hankkeiden viivästyminen suunnittelu- ja toteutusprosessin eri vaiheissa. Ohjelmaan lisättiin kirjaus siitä, että kaupungin omistamalla maalla tontinvarauskannan tulee pysyä tasolla, joka mahdollistaa kolmen vuoden asuntorakentamisen myös kaupungin omana tuotantona.

Saapuneissa lausunnoissa kannatettiin luopumista koko asuntotuotantoa koskevasta keskipinta-alaohjauksesta, jonka tavoitteena on vuosina 2008–2011 ollut omistusasuntojen uustuotannon 75m²:n keskikoko. Ohjelmaluonnoksessa ehdotettuun huoneistotyyppijakaumaohjaukseen liittyen lausunnoissa kuitenkin ilmaistiin huoli siitä, pystytäänkö uudella ohjausmallilla tuottamaan kooltaan tarpeeksi suuria perheasuntoja. Joissakin lausunnoissa myös epäiltiin perheasunnon minimimääritelmän eli kahden makuuhuoneen asunnon riittävyttä. Suurten perheasuntojen lisäksi kuitenkin myös pienille perheasunnoille on Helsingissä selvästi kysyntää esimerkiksi yksinhuoltajatalouksissa. Rakennuslautakunta huomautti perheasuntotavoitteen olevan osin ristiriidassa asuntokuntakoon pienenemisen ja kysynnän kanssa. Huoneistotyyppijakauman ohjauksessa alueellisen kontekstin huomioiminen onkin erittäin tärkeää. Erityisesti täydennysrakentamisalueilla olennaista asuntorakentamisen kokojakauman ohjauksessa on tuottaa sen kokoisia asuntoja, joita alueella on vähän ja joille on paikallista kysyntää. Huoneistotyyppijakauman ohjausmallin soveltamista ja toteuttamista käytännössä tulee seurata ja arvioida vuosittain. Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti, että huoneistotyyppiohjauksen ensisijaisena ohjauskeinona olisivat asemakaavamääräykset. Ohjaus säilytetään kuitenkin tontinluovutusehtojen osana.

Asuinalueiden kehittämisen tavoitteista

Kaupungissa liikkumisen ja saavutettavuuden parantamiseksi lausunnoissa kehoitettiin vahvistamaan liikennesuunnittelun osuutta ohjelmassa. Liikenne on tärkeä osa maankäytön suunnittelua, mutta MA-ohjelman linjaukset painottuvat asumisen ja asuinalueiden kehittämi-



seen sekä yhdyskuntarakenteen ohjaukseen. MA-ohjelmassa on määritelty ainoastaan kokonaisvaltaisen maankäytön kannalta keskeiset liikenteen kehittämisen painopistealueet, joita ovat nopeisiin rai-deyhteyksiin ja sen liityntäliikenteen kehittämiseen sekä poikittaisyhte-yksien parantamiseen perustuvat hankkeet. Lausunnoissa korostettiin joukkoliikennesuunnittelun merkitystä paikalliselle elinkeinotoiminnalle sekä palvelujen sijoittumiselle. Ohjelmaan on asetettu tavoitteeksi kau-punkirakenteen toiminnallinen eheys ja palvelu- ja työpaikka-alueiden saavutettavuuden parantaminen, jolloin myös asunalueiden kaavoituk-sessa ja kehittämisessä tullaan huomioimaan kauppa- ja palveluyritys-ten sijoittuminen liikenteen ja asiakasvirtojen solmukohtiin.

Täydennysrakentamiselle asetettua määrällistä tavoitetta (30 % asun-totuotannosta) kannatettiin rakennuslautakunnan ja Helsingin kaupun-gin asunnot Oy:n lausunnoissa. Osassa lausuntoja muistutettiin kau-punkirakenteen tiivistämisen vaikutuksista asuinympäristöjen laatuteki-jöihin kuten asukkaiden tärkeinä pitämiin viheralueisiin sekä kaupunki-kuvallisiin arvoihin. Lausunnoissa huomautettiin myös, että täydennys-rakentaminen on yksistään riittämätön keino asunalueiden elinvoimai-suuden tukemisessa. Alueiden kehittämisessä tulisi asuntorakentami-sen lisäksi miettiä muun maankäytön tarjoamia elävöittämismahdolli-suuksia. Poikkihallinnollista yhteistyötä vaativiin alueiden kehittymistä tukeviin asioihin tulisi kiinnittää erityistä huomiota kaupungin uuden strategiaohjelman valmistelutyössä vuonna 2012.

Asuntokannan kehittämisen tavoitteista

Lausunnot asuntokannan kehittämisen tavoitteista koskivat pääasiassa esteettömyyttä sekä energiatehokkuutta, joita molempia pidettiin erit-täin tärkeinä tavoitteina. Lausunnoissa pidettiin tärkeänä kotona asumi-sen mahdollistamista liikuntarajoitteisille kaupunkilaisille, mihin liittyy asuinrakennusten esteettömyyden lisäksi myös asuinympäristöjen ja lähipalveluiden esteettömyys. Kiinteistöliitto Uusimaan lausunnossa toivottiin, että hissien rakentamista ei tulisi tarpeettomasti vaikeuttaa asemakaavoituksella tai suojelupäätöksillä, ja huomio on lisätty ohjel-matekstiin.

Energiatehokkuusvaatimuksia pidettiin erittäin tärkeinä erityisesti uudis-rakentamisessa, mutta tiukkoihin energiavaatimuksiin toivottiin erityi-esti Helsingin kaupungin asunnot Oy:n taholta harkinnanvaraa perus-korjausten kustannustehokkuuden ja investointien takaisinmaksuaiko-ten näkökulmasta. Lausunnossa huomautettiin myös, että tavoiteltu hissien rakentaminen vanhaan asuntokantaan lisää väistämättä ener-giankulutusta. Kasvavan asuntokannan ja hissirakentamisen vaikutus energiankulutukseen on huomioitu ohjelman tavoitteissa. Energian-



säästötavoite kaupungin omassa asuntokannassa on täsmennetty koskemaan energian ominaiskulutusta, joka lasketaan esimerkiksi suhteessa asuinrakennusten kuutiometriin (m³). Kaupungin oman asuntokannan peruskorjauksissa tavoitellaan energiatehokkuusluokkaa C.

Lausunnoissa ehdotettiin myös muita energiatehokkuuden parantamista koskevia erillistavoitteita, joita voidaan huomioida MA-ohjelman täytäntöönpanopäätöksen yhteydessä.

Autopaikkojen laskentaohjeen joustavuuden lisäämistä kannatettiin, koska autopaikkamäärät ja pysäköintiratkaisut heijastuvat asuntojen hintoihin ja vuokriin. Elinkeinoelämän sekä vammaisneuvoston lausunnoissa muistutettiin, että autopaikkojen riittävydestä on huolehdittava, vaikka laskentaohjeiden joustavuutta lisättäisiinkin.

Asuntorakentamisen kehittämistä kommentoitiin lähinnä esteettömyysnäkökulmasta. Esteettömyys tulee olemaan keskeinen periaate Helsingin asuntotuotannossa sekä asuinalueiden suunnittelussa. Esteettömyyttä tulee kuitenkin voida toteuttaa siten, että erilaisten talotyyppien kuten townhouse-rakentamisen toteuttaminen ei kokonaan vaarannu. Myös rakennettavien asuntojen muunneltavuus nostettiin esiin muutamassa lausunnossa. Perheitä on nykyään monenlaisia ja standardiasunto ei välttämättä vastaa esimerkiksi uusioperheiden tilatarpeisiin.

Rakennuslautakunnan lausunnossa ehdotettiin määrällisten tavoitteiden (esim. 10 %) asettamista pientalotuotannolle. Pientalorakentamisen erillisseurannan päämääränä olisi lautakunnan ehdotuksen mukaan mahdollisuus lieventää muun tuotannon asuntojen koon ohjausta, mikäli suuria pientaloasuntoja valmistuisi tavoitteita enemmän. Pientaloasuntojen osuus 2000-luvun koko asuntotuotannosta on kuitenkin ollut keskimäärin huomattavasti enemmän kuin 10 %, joten pientaloasuntotavoitetta ei katsottu tarpeelliseksi.

Asukasrakenteen monipuolisuudesta sekä erityisryhmien asumisesta

Opiskelijoiden etujärjestöt, HOAS, Nuorisoasuntoliitto, kaupunkisuunnittelulautakunta ja sosiaalilautakunta totesivat lausunnoissaan opiskelija- ja nuorisoasuntojen 250 asunnon vuositavoitteen olevan riittämätön jatkuvasti kasvavan asuntotarpeen vuoksi. Myös asuntolautakunta totesi, että kysyntään nähden riittämätön opiskelija-asuntojen määrä johtaa erityisesti syksyisin vaikeaan asuntotilanteeseen, ja heijastuu myös asunto-osaston vuokravälitystoimintaan. Lausunnoissa esitettiin pelkästään opiskelija-asuntojen vuositavoitteeksi 250–500 asuntoa. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen tuotantotavoitetta on ohjelmassa nostettu selvästi verrattuna edelliseen ohjelmaan, ja vuokra-asuntotilanteen



helpottamista pyritään tekemään myös panostamalla muun vuokra-asuntotuotannon tasaiseen määrään.

Erityisryhmien asuntotuotantotavoitteen (300 asuntoa vuodessa) epäiltiin sosiaalilautakunnan lausunnossa olevan riittämätön kun otetaan huomioon pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishankkeen sekä kehitysvammaisten asumisen kehittämishankkeen asuntotuotantotavoitteet. Erityisryhmien tuotantotavoitetta haluttiin sosiaalilautakunnan lausunnossa tarkentaa siten, että pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseen tähtäävällä ohjelmalla, kehitysvammaisten asumisen kehittämishankkeilla sekä vanhusten ja lapsiperheiden palvelurakenteen uudistamisella on edellytykset toteutua. MA-ohjelmaan on asetettu tavoitteeksi erityisryhmien asumisen strategisen suunnittelun tehostaminen, ja MA-ohjelmakaudella tullaan tekemään erillistarkastelu kaikkien erityisryhmiin luettavien asukasryhmien asumisen suunnittelusta ja järjestämisestä.

Maahanmuutto- ja kotoutumisasioiden neuvottelukunta piti hyvänä, että maahanmuuttajien asumisen ongelmakohdat on huomioitu ohjelmassa, mutta korosti, että maahanmuuttajat ovat asukasryhmä muiden joukossa ja yleiset asumisen kehittämisen toimenpiteet koskevat siten myös tätä väestönosaa. Neuvottelukunta painotti lausunnossaan julkisten tilojen ja niiden kautta kaupunkielämään osallistumisen mahdollisuuden tärkeyttä asuinalueiden suunnittelussa. Sosiaalilautakunnan lausunnon mukaan asuinalueiden suunnittelussa tulisi huomioida myös lasten ja nuorten tarpeet ja viihtyminen.



Lausunnon Helsingin maankäytön ja asumisen toteuttamishjelmaluonnoksesta 2012 jättivät:

Asuntolautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Nuorisolautakunta
Sosiaalilautakunta (liitteinä vanhus- ja vammaisneuvostojen lausunnot)
Terveyslautakunta
Ympäristölautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Asuntotuotantotoimikunta
Talous- ja suunnittelukeskus
Maahanmuutto- ja kotoutumisasioiden neuvottelukunta
Helsingin kaupungin asunnot Oy
Vuokralaisneuvottelukunta
Helsingin seudun kauppakamari
Helsingin yrittäjät ry
Kiinteistöliitto Uusimaa
Rakennusteollisuus RT ry
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö
Nuorisoasuntoliitto
Helsingin yliopiston ylioppilaskunta
Aalto-yliopiston ylioppilaskunta
Helsingin kaupunginosayhdistysten liitto ry
Oulunkylä-seura

Lausuntoa ei saatu opetuslautakunnalta eikä Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:ltä.