

Anu Kärkkäinen

23.2.2016

Helsingin kaupunki
Kirjaamo
kirjaamo@helsinki.fi

Viite HEL 2015-013121

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HELSINGIN ASUMISEN JA SIIHEN LIITTYVÄN MAAN- KÄYTÖN TOTEUTUSOHJELMAKSI 2016 (AM-OHJELMA)

Kiitämme mahdollisuudesta lausunnon antamiseen.

Yleistä

Yhä suurempi osuus Suomen kansantuotteesta ja talouden tuottavuudesta syntyy Helsingin seudulla koska alue on koko Suomen talouden veturi. Pääkaupunkiseutu on yritystoiminnan ylivoimaisesti suurin keskittymä. Seudun väestö ja työpaikat ovat kasvaneet nopeasti, mutta asuntotuotanto ei ole pysynyt alueen väestönkasvun tahdissa. Helsingin seudun kiristyneet asuntomarkkinat estävät seudun kasvun ja vaikuttavat koko maan kasvuun ja kilpailukykyyn. Keskeisenä tavoitteena tulee olla pääkaupunkiseudun työmarkkinoiden toimivuuden varmistaminen, jolloin myös talous voi paremmin. Keskeistä on tyydyttää alueella asuvien ja muuttavien asumistarpeet huolehtimalla riittävästä asuntotuotannosta.

Asuntotuotantoa alueella on rajoittanut erityisesti niukka kaavavaranto, tontteja ei ole ollut riittävästi tarjolla. Riittävä tonttitarjonta lisää kilpailua ja vaikuttaa myös pitkällä aikavälillä hintoihin sekä myös vuokriin.

Helsingin vuokra-asuntopulaan vaikutetaan parhaiten lisäämällä tarjontaa. Suurin asuntokysyntä kohdistuu Helsinkiin. Asuntotarjonnan määrän lisäämiseksi tulee käyttää kaikkia mahdollisia keinoja ja erityisesti kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon edistämiseen.

Asuntotuotannon riittävyys on talouspoliittisesti järkevää kun asuntojen rakentaminen tuottaa työpaikkoja sekä rakennusmiehille että uusille asukkaille, jotka tuovat kaupungille ja valtiolle verotuloja. Kaupunki saa tontinluovutustuloja tai vuokratuloja vuokraamalla maataan.

Pidämme tärkeänä, että Helsingin kaupunki varautuu riittävästi asuntotuotannon kasvuun riittävän tarjonnan aikaansaamiseksi.

PÄÄMÄÄRÄ I

Tavoite 1 Maapolitiikka

Pidämme tärkeänä, että Helsingin kaupunki huolehtii aktiivisesti kaavoituksesta, maapolitiikasta ja tontinluovutuksesta. Todettakoon, että Helsingin kaupungilla on omistuksessaan runsaasti maa-alueita, joka helpottaa kaavoitusta.

Tavoite 3 Yleissuunnittelu

Asuntotuotannon kasvattamisen edistämiseksi valtion tulisi panostaa liikenneinvestointeihin, jotka tukevat asuntotuotantoa. Kannatamme sitä, että valtio osallistuu liikenneinvestointeihin (Espoon metro) koska investoinnit generoivat merkittävän määrän asuntorakentamista, jotka hankkeet työllistävät ja tuovat verotuloja. Pidämme huolestuttavana sitä, että infra-rakentamisen näkymät ovat heikot ja valtion budjetissa on väyläverkoston kunnossapidon määrärahoja leikattu. Toimiva yhdyskuntarakenne, joka sisältää pitkäjänteisesti toteutetun maankäytön ja liikenteen perusrakenteet vaikuttaa yritysten tuottavuuteen, työmarkkinoiden toimivuuteen ja asuntojen hintoihin ja vuokriin.

4 Asemakaavoitus ja asemakaavavaranto

Pidämme hyvänä ohjelman kirjausta siitä, että asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta tulee välttää, jotta poikkeamispäätöksiä voidaan vähentää. Jäsenyrityksiltämme saamiemme tietojen mukaan yksityiskohtaisista kaavoista joudutaan hakemaan jatkuvasti poikkeuslupia, joka hidastaa merkittävästi hankkeiden toteutumista. Asuntojen pitkälle menevä yksityiskohtainen rakennussuunnittelu hidastaa luonnollisesti kaavan laadintaa myös itsessään.

Suureksi ongelmaksi ovat muodostuneet nimenomaan Helsingin alueella liian yksityiskohtaiset kaavamääräykset, jotka nostavat tarpeettomasti rakennuskustannuksia. Kaavoittajan yksityiskohtaisista suunnitelmista aiheutuvia rakennuskustannuksia ei kaavoitusvaiheessa selvitetä lainkaan. Rakentajalla ei ole mahdollisuuksia innovoida edukkaammilla ratkaisuilla eikä toiminta tue kohtuuhintaisuuden saavuttamista.

PÄÄMÄÄRÄ II

Tavoite 5 Asuntotuotannon määrä

Emme pidä asetettua uudistuotannon ja käyttötarkoituksenmuutoksien määrää 5 500 riittävänä. Mielestämme tavoitemäärän tulisi olla paremminkin 10 000. Helsingin tulee kiihdyttää asuntorakentamista, jotta aiemmin syntynyttä asuntovajetta voidaan paikata ja vastata tulevaan asuntotarpeeseen.

VTT on vastikään selvittänyt Suomen asuntotarvetta vuoteen 2040 ja sitä miten asuntotarve kohdentuisi Manner-Suomessa. Vuotuinen kokonaistarve on keskimääräin 27 000-30 000 asuntoa vuositasolla. Selvityksessä korostuu alueellinen tuotantotarve 14 kaupunkiseudulle ja siinä on huomioitu ensi kertaa kumuloitunut asuntovaje. Helsingin seudun asuntovajeeksi on arvioitu noin 20 000 asuntoa. 14 suurimman kaupunkiseudun osuus asuntotuotannosta on noussut lähes 90 prosenttiin kaikista valmistuneista asunnoista.

Seutukunnittaisesti tarkasteltuna kohdentuu tuleva tuotantotarve Helsingin seutukuntaan ja Helsinkiin. Helsingin seudulle olisi rakennettava 10 500 -14 000 asuntoa vuosittain vuoteen 2040 mennessä. Väestökehitys ennakoi KUUMA-kuntien osuuden laskua asuntotarpeesta.

Selvityksessä on arvioitu tulevan maahanmuuton vaikutuksia asuntotarpeeseen. Tältä osin on arvioitu asuntotarpeen olevan noin 2 500-5 600 asuntoa vuositasolla. Maahanmuutto lisää väestönkasvua myös perheiden yhdistämisen ja luonnollisen väestönkasvun kautta. Tarve kohdentuu suurimmille kaupunkiseuduille erityisesti pääkaupunkiseudulle ja luonnollisesti suurelta osin Helsinkiin.

[http://www.otolib.fi/cgi-bin/thw/trip/?\\${BASE}=vttjure&\\${HTML}=wwwrecordfi&\\${OOHTML}=wwwrecordfi&\\${TRIPSHOW}=form=wwwabstractfi&\\${FREETEXT}=R%3D75458](http://www.otolib.fi/cgi-bin/thw/trip/?${BASE}=vttjure&${HTML}=wwwrecordfi&${OOHTML}=wwwrecordfi&${TRIPSHOW}=form=wwwabstractfi&${FREETEXT}=R%3D75458)

Tavoite 6 Hallinta- ja rahoitusmuodot

Asuntokysyntään tulee vastata monipuolisesti vuokra-, osaomistus-, asumisoikeus- että omistusasuntotuotannolla niin ikään tulee tarjolla olla kerrostaloja, rivitaloja ja omakotitaloja. Pidämme tärkeänä, että kaavoitettavien asuntojen koko määräytyy kysynnän mukaan ja että kaavoitetaan riittävästi pieniä asuntoja tarpeeseen nähden. Todettakoon kuitenkin, että asuntorakentamisen määrää voidaan lisätä parhaiten kerrostalokannalla.

PÄÄMÄÄRÄ III

Tavoite 9 Asuinalueiden elinvoimaisuus

Pidämme tärkeänä, että autopaikkojen rakentamisvelvoitteita lievennetään ja harkitaan tapauskohtaisesti velvoite rakentaa autopaikkoja yksittäiselle tontille. Kunnan asemakaavassa määrätään autopaikkojen rakentamisvelvoitteesta yksittäiselle tontille eikä laissa tai asetuksessa ole määräyksiä autopaikkojen määrästä. Tyypillinen määräys voi esim. olla autopaikkoja tulee rakentaa tontille 1 paikka/asunto tai yksi paikka/130 neliötä kohden. Autopaikat tulee sijoittaa maanlaiseen pysäköintilaitokseen.

Autopaikkojen rakentamisesta aiheutuu merkittävät rakentamiskustannukset riippuen toteutustavasta. Maa-alueen puutteellisuudesta johtuen Helsingin kaupungissa autopaikat rakennetaan yleensä pysäköintitaloihin tai kallioluoliin. Autopaikkojen rakentamiskustannukset kohdentuvat käytännössä kaikkien asunnonostajien tai vuokralaisten maksettavaksi. Oleellista on se, että asunnon-ostajat eivät tyypillisesti ole valmiita maksamaan erillisenä autopaikan hintaa, joka saattaa olla 30 000-40 000 euroa. On huomattava, että paikat tulee kuitenkin kaavan mukaan rakentaa.

Autopaikkojen rakentamiskustannusten suuruusluokkia:

Maantaso 8 000 euroa/autopaikka

Pysäköintitalo 20 000 euroa/autopaikka

Kallioluola 80 000 euroa/autopaikka.

Pidämme hyvänä, että AM-ohjelman kirjauksella ohjataan arvioimaan autopaikkojen määrän tarvetta ja edistämään autopaikattomien ja vähäautopaikkaisten asuntokohteiden toteuttamista kohtuuhintaisen asuntotuotannon saavuttamiseksi.

PÄÄMÄÄRÄ IIII

Tavoite 10 Asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittäminen

Pääkaupunkiseudulla on yli miljoona neliometriä tyhjää toimistotilaa ja tarjolla oleviin kantakaupungin alueella sijaitseviin vanhoihin kadunvarsiliiketiloihin on hyvin vaikeaa löytää vuokralaisia erityisesti kantakaupungin reuna-alueilla. Tilankäyttö toimistossa on muutoin-

