

Helsingin kaupunginkanslia  
kirjaamo

20.9.2020

## Suomen Arkkitehtiliiton lausunto Helsingin Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020

VIITE: Lausuntopyyntö 17.6.2020

### Yleistä

Suomen Arkkitehtiliitto on perehtynyt Helsingin kaupungin *Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaan 2020*. Toteutusohjelma on helppolukuinen ja siitä syntyy positiivinen kuva asumisen kehittämisestä. Seuraavassa tarkempia huomioitamme ohjelmassa esitetyistä tavoitteista.

### Päämäärä I, Asuntotuotannon määrä

#### Tavoite 2. Maankäytön suunnittelu

Tavoitteena on hyvä, että asemakaavojen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tuettava asuntotuotannon edellytyksiä. Samoin asemakaavojen toteuttamiskelpoisuus ja asemakaavojen yksityiskohtaisuuden välttäminen ovat yleisohjeena hyviä tavoitteita. Poikkeamispäätöksiä ei kuitenkaan tarvitse pelätä. Myös vähemmän yksityiskohtaisista ja hyvinkin uusista asemakaavoista voidaan joutua poikkeamaan eri syistä. Silloin poikkeamispäätös on joustava menetelmä. Helsingissä on myös alueita ja paikkoja, joilla asemakaavan yksityiskohtaisuus voi olla perusteltua olemassa olevan rakennetun ympäristön arvojen kannalta. Siinä missä asemakaavoituksen yksityiskohtaisuutta vältetään, tulisi laadunvarmistamisen kannalta rakentamisen valvonnan toimintatapoja ja resursseja kehittää vastaavasti. Tämä liittyy myös toteutusohjelman (s.65) tavoitteisiin asuntotuotannon laadusta.

#### Tavoite 3. Maapolitiikka

Tontinluovutuksen ehdoilla on mahdollista vaikuttaa rakentamisen laatuun. Toteutusohjelmaluonnoksen s. 57 todetaan: "Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatutason ja hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutuksen ohjauksessa."

Olisiko tontinluovutuksen yhteydessä mahdollista kiinnittää nykyistä monipuolisemmin huomiota asuntojen toiminnalliseen laatuun, ja tehdä näitä ominaisuuksia siten myös paremmin näkyväksi? Sitä kautta olisi mahdollista kiinnittää huomiota enemmän myös asuntokannan kestävyteen ja laatuun pitkällä aikavälillä arvioiden, ja kannustaa siten myös esim. muunneltavuuden ja yhdisteltävyyden lisäämiseen. Asuntotuotannon toiminnallisen laadun rinnalla tulee kokonaisuutta arvioida myös taloudellisen, sosiaalisen ja ekologisen kestävyuden näkökulmasta. Tällainen kokonaisvaltaisen

kestävyyden huomioiva arviointitapa olisi tarpeen kehittää valtakunnallisella tasolla, ja Helsingin kaupunki voisi osallistua aktiivisena keskustelijana myös tähän.

## Päämäärä II Asuntotuotannon laatu

### Tavoite 4. Hallinta- ja rahoitusmuodot

On hyvä välttää yksipuolisia asuinalueita hallinta- ja rahoitusmuotojakaumalla. Toteutusohjelmassa linjataan, että vuokrakerrostaloissa sijaitsevien asuntojen osuus alueen asuntokannasta tulee olla korkeintaan 50%. Helsingin kaupungin jo aiemmin valitsemaa linjaa sekoittaa omistus- ja vuokra-asumista voi pitää onnistuneena. Tällä vältetään alueiden liiallista sosiaalista erilaistumista.

### Tavoite 5. Huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Monimuotoisuus sekä asuntotyypeissä että rahoitusmuodoissa on kestävä tavoite. On hyvä ohjata huoneistotyyppijakaumaa niin, että eri asuinalueilta löytyy eri kokoisia asuntoja. Huoneistotyyppien, pinta-alojen ja muiden totuttujen mittarien ohella huomiota tulisi kiinnittää myös asuntojen käytettävyyteen nykyistä enemmän, ja miettiä keinoja sen arvioimiseen. Kestävyystavoitteiden näkökulmasta tulisi kehittää myös vaikuttavia kannustimia muunneltavuuden ja monikäyttöisyyden lisäämiseksi asuntotuotannossa.

### Tavoite 6. Asuntorakentamisen kehittäminen

Helsinki on tehnyt erinomaista kerrostalorakentamisen ja -asumisen kehittämistyötä, jota kannattaa jatkaa. Tästä on esimerkkinä Kehittyvä kerrostalo-ohjelma. Tavoitteina hyviä ovat myös vähähiilisyiden ja resurssitehokkuuden edistäminen. Ryhmärakennuttamisella on viime vuosina yritetty vastata kohtuuhintaisen asuntorakentamisen haasteeseen. Tämän ja muiden asukaslähtöisten rakentamis- ja rakennuttamismuotojen edistäminen on erittäin tärkeää. Voisiko toteutusohjelmassa avata tarkemmin, miten muuten sitä edistetään kuin tontinluovutusehdoin? Uudet asunto-osuuskuntapilotit tulevat kehittämään ja monipuolistamaan koko maan asukaslähtöistä asumista.

### Tavoite 7. Asukasrakenne ja erityisryhmät

Helsinki on nostanut keskeiseksi periaatteeksi sosiaalisen kestävyyden. Tavoitteen on siis tasapainoinen kaupunki- ja asukasrakenne. Toteutusohjelmalla tähdätään turvaamaan eri väestöryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa ja varmistetaan eri elämäntilanteissa olevien asuntokuntien mahdollisuudet alueellisten asumispolkujen toteuttamiseen. Tämä pitää sisällään niin perheet, nuoret ja opiskelijat, ikäihmiset kuin erityisryhmät. Tavoite on hyvä.

Korona-tilanne on tuonut näkyväksi myös uusia vaatimuksia. On pohdittava, miten asuintilat mahdollistavat esimerkiksi vanhusten ja vammaisten hyötyliikunnan omassa kodissaan eristyksen aikana ja millaisia lähiulkoilutiloja on helposti saavutettavissa.

## Päämäärä III Elinvoimaiset alueet ja segregaaation ehkäiseminen

### Tavoite 8. Kaupunkiuudistus

Helsingissä alueellinen eriytyminen on ollut hyvin vähäistä, mutta segregatiota halutaan silti torjua aktiivisesti jatkossakin. Asuinalueiden elinvoimaisuutta kehitetään poikkitoimialaisella kaupunkiuudistuksen mallilla. Asuntokantaa monipuolistamalla pyritään vaikuttamaan väestörakenteen muodostumiseen. Kaupunkiuudistus toteutetaan Malminkartano-Kannelmäen, Malmin ja Mellunkylän alueilla, joilla lisätään asuntokantaa 30 prosentilla.

### Tavoite 9. Projektialueet

Toteutusohjelmaan sisältyy projektialueilla (Kalasatama, Länsisatama, Kruunuvuorenranta, Pasila, Kuninkaantammi sekä Malmin lentokentän alue) toteutettava mielenkiintoinen kokeilu markkinaehtoisesta pysäköinnistä. Jäämme odottamaan mielenkiinnolla ilmastonmuutoksen hidastamiseen pyrkivän kokeilun tuloksia.

### Tavoite 10. Täydennysrakentaminen

Täydennysrakentamisen osuus asuntorakentamisesta olisi tulevaisuudessa puolet. Uudella rakentamisella pyritään täydentämään alueen asuntojakaamaa ja sosiaalista kestävyyttä.

Täydennysrakentamisen saavutettavuus ja keskittäminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle on järkevää. Tiivistämisessä on kuitenkin syytä painottaa kestävää kaupunkikehitystä, kulttuuriympäristöjen vaalimista ja alueiden erilaisuutta ja ottaa huomioon kunkin alueen identiteetti, niin ettei vahingoiteta sen arvokkaita ominaispiirteitä.

## Päämäärä IV Asuntokanta ja asunto-omaisuus

### Tavoite 11. Asuntokannan kehittäminen

Erittäin kannatettava tavoite on vanhan rakennuskannan uusiokäytön edistäminen.

Helsingissä 20.9.2020

Suomen Arkkitehtiliitto



Harri Hautajärvi

SAFAn varapuheenjohtaja