



20.02.2012

Kaj/7

§ 198

Valtuutettu Tarja Kantolan toivomusponsi: Tonttien varaaminen ARA-vuokra-asuntotuotantoon tasapuolisesti kaikilta alueilta

HEL 2011-001976 T 10 07 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi esityslistalta ilmenevän selvityksen kaupunginvaltuuston 2.3.2011 hyväksymän toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle (Tarja Kantola) sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi

Liitteet

1 Talous- ja suunnittelukeskuksen lausunto

Otteet

Ote
Tarja Kantola

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen merkitä tiedoksi esityslistalta ilmenevän selvityksen kaupunginvaltuuston 2.3.2011 hyväksymän toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle (Tarja Kantola) sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

Hyväksyessään 2.3.2011 maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008–2017 seurantaraportin 2011 Kvsto samalla hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

”Kaupunginosien eriarvoistumista voidaan estää rakentamalla monipuolista asuntotuotantoa kaikille alueille. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupungin omia tontteja varataan ARA-vuokra-



asuntotuotantoon tasapuolisesti myös ns. kalliimpien tonttien alueilta.” (Tarja Kantola, äänin 52–1)

Kvston työjärjestyksen 24 §:n mukaan Khn on toimitettava ponnen ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua ponnen hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen tiedoksi myös muille valtuutetuille.

Toivomusponnosta on saatu lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalta, asuntotuotantotoimikunnalta, kiinteistölautakunnalta sekä talous- ja suunnittelukeskukselta.

Esittelijä viittaa saatuihin lausuntoihin ja toteaa, että asuntotonttien luovutusta ohjataan maankäytön ja asumisen toteutusohjelmalla (MA-ohjelma). Ohjelman tavoitteet koskevat koko kaupunkia. Voimassa olevassa ohjelmassa ARA-vuokra-asuntotuotannon osuuden tulee olla 20 % kokonaistuotannosta, mutta erillisiä aluekohtaisia tavoitteita ei ole asetettu.

Esittelijä toteaa, että MA-ohjelman mukaista hallintamuotojakaamaa noudatetaan lähtökohtaisesti kaikilla alueilla. Kantakaupunkiin tukeutuvilla ja/tai hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen rakentuvilla uusilla projektialueilla ARA-vuokra-asuntotuotannon osuuden on tarkoituksenmukaista olla keskimääräistä 20 %:a suurempi, sillä monilla muilla alueilla tavoitejakaamaan pääseminen on vaikeampaa. Yksityisten omistamalle maalle ARA-vuokra-asuntoja on toteutunut viime vuosina erityisesti erityisryhmien asumishankkeina ja käyttötarkoituksen muutoksina. Maankäyttösopimuksen ehtoilla voidaan yksityisellekin maalle edellyttää rakennettavan ARA-vuokra-asuntoja osana suurempaa kokonaisuutta.

Vastaavasti täydennysrakentamisena toteutettavissa kohteissa voidaan tuoda uusia hallintamuotovaihtoehtoja sinne, missä asuntokanta vanhastaan on yksipuolisesti painottunut. Yksityiskohtaisia alueellisia hallintamuotojakaumatavoitteita ei sisälly myöskään vuoden 2011 lopulla lausuntokierroksella olleeseen MA-ohjelma 2012 -luonnokseen.

Tonttikustannukset eivät estä ARA-tuotantoa kaupungin luovuttamalla maalla, sillä kaupunki hinnoittelee ARA-tuotantoon luovutettavat tontit ARAn hyväksymien hintakäyrien mukaisesti. Sen sijaan uusilla, tiiviin ja tehokkaan rakentamisen alueilla laadukkaan kaupunkikuvan mukaiset kaavalliset ratkaisut nostavat usein rakentamisen kustannukset niin, että ne ylittävät ARAn hyväksymät rakentamiskustannukset. Merkittävin yksittäinen kustannuksia nostava tekijä on maanalainen pysäköinti, jonka kustannuspainetta voidaan vähentää suunnittelemalla vähäautoisia kortteleita hyviin joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuvilla alueilla.



20.02.2012

Kaj/7

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi

Liitteet

1 Talous- ja suunnittelukeskuksen lausunto

Otteet

Ote
Tarja Kantola

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1

Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto
Lausunnonantajat

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 22.09.2011 § 450

HEL 2011-001976 T 10 07 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa 2008 – 2017 asetettiin tavoitteeksi aloittaa vuosittain 5 000 asunnon rakentaminen. Tästä 20 % eli 1 000 asuntoa tulisi olla valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Ohjelman seurannan yhteydessä kaupunginvaltuusto tarkisti tavoitetta niin, että tämän ARA-vuokra-asuntotuotannon tulisi olla 20 % koko tuotannosta, mutta kuitenkin vähintään 1 000 asuntoa vuodessa.

Hitas-, osaomistus- ja asumisoikeusasuntotuotantoa tulisi rakentaa 40 % koko tuotannosta sekä myös 40 % sääntelemätöntä omistus- ja vuokra-asuntotuotantoa.

Ohjelman yhtenä tavoitteena on edelleen jatkaa alueilla asumisen hallintamuotojen sekoittamista mm., jotta muunkielinen väestö sijoittuisi tasaisesti eri kaupunginosiin eikä segregoitumiskehitys voimistuisi.



Vuotuisesta 5 000 asunnon tuotannosta arvioidaan maanomistuksen perusteella noin 3 600 asuntoa rakennettavan kaupungin omistamalle maalle. Koska muiden kuin kaupungin maalle rakennetaan varsin vähän valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, joudutaan pääosa tästä tuotannosta rakentamaan kaupungin luovuttamille tonteille.

Toisin kuin aiemmissa ohjelmissa, MA-ohjelmassa ei määritelty alueellisia asuntotuotannon rakennetavoitteita eikä esim. ARA-tuotannon enimmäisosuutta. Aiemmissa ohjelmissa tämä alueellinen enimmäismäärä on ollut 50 – 33 prosenttia. Ohjelman täytäntöönpanopäätöksessä asetettiin työryhmä tekemään esityksen alueellisista asuntotuotantojakaumista. Työryhmä ei kuitenkaan saanut aikaan esitystä jakaumista, vaan esitti asian jatkovalmistelua alueprojektien johtoryhmälle ja päätöksentekoa kaupunginhallituksessa.

Seurantaraportin mukaan alueittaisten hallintamuotojen valmistelutyö on käynnissä talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakennusprojektien toimesta. Hallintamuotojakaumat on tarkoitus tuoda päätöksentekoon seuraavan tontinluovutuskierron yhteydessä.

Jotta ARA-tuotannon tavoite koko kaupungin tasolla voidaan saavuttaa, pitäisi osuuden kaupungin maalla olla selvästi enemmän kuin 20 prosenttia - käytännössä lähes 30 prosenttia

Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon tavoitteen saavuttaminen on osoittautunut monella tavalla varsin vaikeaksi.

Jotkut rakennuttajat ovat menettäneet mielenkiintonsa ARA-tuotantoon kohtuuttomiksi kokemiansa yleishyödyllisyysmääräysten ja ARA-rajoitusten takia. Asuntojen käyttöä ja luovutusta säädellään kohteiden valmistumisesta jopa 40–50 vuotta.

Korkeasuhdanteissa on osoittautunut vaikeaksi ja jopa mahdottomaksi saada urakkatarjouksia ARA-kohteisiin. Mahdollisesti saadut tarjoukset on usein jouduttu hylkäämään liian korkeina. Kohteiden toteutusta joudutaan lykkäämään sopivampaan suhdannevaiheeseen tai muuttamaan rahoitus- ja hallintamuotoa.

Uusilla alueilla asemakaavalliset ratkaisut, erityisesti pysäköinti, johtaa usein niin kalliisiin rakennuskustannuksiin, ettei ARA-tuotanto ole tältä osin mahdollista. Tehokas rakentaminen johtaa kalliisiin pysäköintiratkaisuihin. Toisaalta kaupunki hyötyy tehokkaasta rakentamisesta tonttien suuren rakennusoikeuden kautta. Jos pysäköinti ratkaistaisiin edullisesti maantasossa, jäisi alueiden tehokkuus ehkä vain puoleen nyt käytettävästä ja kaupunki häviäisi tonttien arvossa.



20.02.2012

Kaj/7

Sen sijaan tonttikustannukset eivät estä ARA-tuotantoa kaupungin maalla myöskään ns. kalliimpien tonttien alueilla. Kaupunki hinnoittelee tontit Valtion asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskuksen ARA:n hyväksymien hintakäyrien mukaan niin, että valtion tukema tuotanto on tältä osin mahdollista.

Kiinteistölautakunta pitää toivomusponnessa esitettyä tavoitetta tärkeänä ja haluaa kiinnittää huomiota tavoitteen toteuttamisen edellä mainittuihin ongelmiin sekä korostaa tarvetta ratkaista nämä siten, että vuokra-asuntojen tuotantotavoitteet sekä tavoitteet tarkoituksenmukaisesta hallintamuotojakaumasta voidaan saavuttaa.

Käsittely

22.09.2011 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti esitystään seuraavasti:

Lausuntoehdotuksen viimeinen kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti: Kiinteistölautakunta pitää toivomusponnessa esitettyä tavoitetta tärkeänä ja haluaa kiinnittää huomiota tavoitteen toteuttamisen edellä mainittuihin ongelmiin sekä korostaa tarvetta ratkaista nämä siten, että vuokra-asuntojen tuotantotavoitteet sekä tavoitteet tarkoituksenmukaisesta hallintamuotojakaumasta voidaan saavuttaa.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Tuomas Kivelä, tonttiasiamies, puhelin: 310 36455
tuomas.kivela(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimikunta 21.09.2011 § 157

HEL 2011-001976 T 10 07 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Toivomusponnessa puututaan erittäin tärkeään ja ajankohtaiseen asuntopoliittiseen asiaan.

Helsinki tarvitsee lisää vuokra-asuntoja voidakseen turvata palvelut ja säilyttää kilpailukykynsä. Vuokra-asuminen on aito vaihtoehto ja usein ainoa kohtuuhintainen asumisen muoto muun muassa nuorille



perheille, jotka muuttavat pääkaupunkiseudulle työhön. Ara-vuokra-asumista ei tulekaan leimata vain sosiaalisesti asuntotuotannoksi vaan normaaliksi kohtuuhintaiseksi vuokra-asumiseksi tavallisille, työssäkäyville ihmisille.

Kaupunginosien eriarvoistuminen on vaarana myös Helsingissä. Sitä on jossain määrin jo tapahtunutkin. Uusien vuokra-asuntojen sijoittumisella voidaan vaikuttaa alueiden eriarvoistumiseen, torjua segregaatiouhkaa siellä, missä on ennestään suuri määrä kaupungin vuokra-asuntoja ja rakentaa niitä enemmän sinne, missä uhkaa ei ole.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt asuntopoliittisista päämääristä MA-ohjelmassa. Keskimäärin 20 % kaikesta kaupungin ja valtion maalle tulevasta asuntotuotannosta tulisi toteuttaa ara-vuokra-asuntoina, 40 % välimuodon, kuten hitas-, asumisoikeus- yms. tuotantona ja 40 % sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-tuotantona. Alueellisista jakautumista päätetään erikseen.

Vuokra-asuntoja tulee rakentaa kaikille alueille. Eniten niitä voidaan rakentaa alueille, joilla ei ennestään ole segregaatiouhkaa. Mitä lähempänä alue on ydinkeskustaa tai joukkoliikenteen runkoyhteyksiä, sitä varmemmin voi painottaa ara-vuokra-asuntojen rakentamista. Tällaisia alueita ovat uudet merelliset ja vetovoimaiset asuinalueet Jätkäsaari, Kalasatama ja Kruunuvuorenranta.

Vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamisessa voidaan painottaa omistusasumista siellä, missä on ennestään paljon vuokra-asuntoja. Myös vanhojen kaupunginosien joukossa on alueita, missä uusien vuokra-asuntojen rakentaminen monipuolistaisi alueiden omistuspainotteista asuntokantaa.

Kaupungin maalle, eli pääosin uusille projektialueille tulisi rakentaa keskimääräistä enemmän valtion tukemaa vuokratuotantoa. Vain näin voidaan turvata riittävä kokonaistuotanto. Valtion tai yksityisten omistamalle maalle tuskin toteutuu MA-ohjelman mukaista määrää ara-tuotantoa. Uusille projektialueille tulee pikaisesti määritellä hallintamuotojakaumat kaupungin tontinluovutuksen pohjaksi ja samalla arvioida MA-ohjelman mukaisen tuotannon toteutusmahdollisuudet koko kaupungin alueella.

Alueellisia hallintamuototavoitteita määriteltäessä ara-vuokratuotantoon tulisi laskea mukaan vain ns. normaalit, ei erityisryhmille tulevat vuokra-asunnot. Tällaisia erityisasuntoja ovat mm. opiskelija- ja nuorisoasunnot sekä mm. Asu-hankkeeseen liittyvät erityisasunnot. Nämä asunnot ovat keskikooltaan pieniä ja asukasvalinnat ovat säädeltyjä. Näiden erityisryhmien ara-asuntojen rakentaminen olisikin turvattava alueellisten omien tavoitteiden kautta, eikä niiden rakentamisen määrän tule vähentää tavallisten ara-asuntojen määrää.



Hyvänä tavoitteena asemakaavoituksessa on ollut kaavoittaa laadukasta ja miellyttävää kaupunkiympäristöä kaikille riippumatta asunnon hallinta- tai rahoitusmuodosta. Käytännössä tulisi kuitenkin varmistaa, että myös kohtuuhintaiseen tuotantoon sopivia tontteja syntyy kaikille alueille. Kaavojen kustannustarkastelu tulee ulottaa myös rakennuksiin. Paikoitusratkaisut tulee tehdä kustannustehokkaasti ja rakennustyypeissä sekä rakennusten massoittelussa tulee pyrkiä selkeyteen ja yksinkertaisuuteen. Rakentamisen kustannuksia pitäisi pystyä alentamaan kaikessa asuntorakentamisessa kuitenkin niin, että rakennetaan hyviä asuntoja ja miellyttävää kaupunkiympäristöä kaikille asukkaille.

Toivomusponnen aloite on kannatettava, mutta sen toteuttaminen on haasteellista.

Asuntotuotantotoimiston päämääränä on tehdä hyviä ja kohtuuhintaisia asuntoja asukkaille ja miellyttävää kaupunkiympäristöä kaikille kaupunkilaisille. Näihin tavoitteisiin asuntotuotantotoimisto pyrkii kaikissa hallintamuodoissa, myös rakennuttaessaan kaupungin vuokra-asuntoja. Kohtuuhintaisuuteen tulee päästä kaikilla asuinalueilla, ja mieluiten kaikissa hallintamuodoissa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Henna Helander, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32399
henna.helander(a)att.hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.08.2011 § 273

HEL 2011-001976 T 10 07 00

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Lausunto

Helsingin asuntopolitiikan tavoitteena on alueellisesti tasapainoinen asukasrakenne. Tavoitetta edistetään hallituilla tontinluovutusperiaatteilla, mm. välttämällä säänneltyjen hallintamuotojen voimakasta keskittymistä samoille alueille. Lähitulevaisuudessa Helsingin merkittävimmät suunnittelu- ja rakentamisalueet ovat Länsisatama, Kalastama, Kruunuvuorenranta ja Kuninkaantammi. Lisäksi suunnitellaan kaupunkirakennetta täydentäviä aluekokonaisuuksia esikaupunkialueille. Sijainti vaikuttaa ratkaisevasti



alueen tonttien suhteelliseen hintatasoon. Hintatason ollessa Helsingissä muutenkin korkea, uhkaavat sijainniltaan keskeisten merellisten uudisalueiden asuntojen hinnat nousta erittäin korkeiksi.

Joillakin vanhoilla matalamman hintatason alueilla säänneltyjen hallintamuotojen osuus on nykyisellään keskimääräistä korkeampi. Tämä johtuu niiden rakentumisajankohtana sovelletuista asuntopoliittisista periaatteista ja rakentamisen ajoittumisesta taloussuhdanteisiin nähden. Matalasuhdanteissa vapaarahoitteinen rakentaminen hidastuu ja asuntorakentamista on tuettu ARA-tuotantoa lisäämällä. Toisaalta kantakaupungin tuntumaan rakennetut uudehkot kaupunginosat kuten Ruoholahti, Pikku Huopalahti ja Arabianranta ovat hallintamuotonsa osalta varsin monipuolisia alueita.

Asuntorakentamisen pitkän aikavälin ohjelmointi ja seuranta kuuluvat talous- ja suunnittelukeskuksen asunto-ohjelmayksikön ja toteuttamisprojektien tehtäviin. Kiinteistötoimi valmistelee tontinluovutuksen periaatteet ja luovuttaa tontit. Kaavoituksella luodaan kuitenkin edellytykset tonttien luovutukselle. Kaavoituksen yhteydessä tuotetaan myös tietoa, joka on hyvä huomioida tontinluovutusratkaisussa ja jota voidaan hyödyntää seurannassa. Tätä tietoa ovat mm. tiedot asuntokannan rakenteesta, alueiden väestöprofileista sekä aluekohtaiset arviot toteuttamisen kustannuksista.

Vaikka hallintamuotojen sijoittuminen on kaupunginosien eriarvoistumisen estämisen kannalta olennainen tekijä, ei sekoittamisen tavoitteita voida toteuttaa yksiulotteisesti. Alueet rakentuvat hitaasti ja asuntomarkkinoiden suhdanteet muuttuvat taloussuhdanteista ym. tekijöistä johtuen. Kaupungin maanomistus sekä alueiden ja tonttien toteuttamiskelpoisiksi saattamisen kustannukset vaikuttavat mahdollisuuksiin koordinoida toteuttamista.

Kun tarkastellaan koko kaupungin pitkän ajan kehitystä, kantakaupungin ranta-alueille sijoittuvilla uusilla projektialueilla on hyvät mahdollisuudet eri hallintamuotoja sekoittavan asuntopoliittikan toteuttamiselle. Kaupungin maanomistus on merkittävä, joten alueellisten hallintamuotojakaumien ohjaamiseen on hyvät mahdollisuudet. Myös hintasäänneltyjen asumismuotojen kuten ARA-vuokra-asuntojen toteuttaminen näille alueille on tärkeää. Vastaavasti sijaintitekijöiltään heikompien alueiden täydennysrakentamisessa voidaan pyrkiä suosimaan muita hallintamuotoja.

Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että tonttien varaamista ARA-vuokra-asuntotuotantoon myös ns. kalliimpien tonttien alueilta on syytä jatkaa asunto-ohjelmassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti.



20.02.2012

Kaj/7

Esittelijä

vs. yleiskaavapäällikkö
Marja Piimies

Lisätiedot

Rikhard Manninen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37160
rikhard.manninen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566