

**Helsingin kaupungin kirjaamo
Hallintokeskus
PL 10
00099 Helsingin kaupunki**

ASIA: LUONNOS MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN TOTEUTUSOHJELMAKSI 2012

Yritysvaikutuksia on arvioitava myös maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaa laadittaessa

Helsingin kaupungin luonnos Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaksi on hyvä pohja jatkotyöskentelylle. Haluamme kuitenkin korostaa lausunnossamme muutamia mieltämme hieman liian vähälle huomiolle jääneitä näkökohtia.

Maankäyttöä tulee arvioida laajemmin kuin ainoastaan asuntorakentamisen osalta. Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa on otettava huomioon myös ohjelmaehdotuksen vaikutukset yritystoiminnan edellytyksiin Helsingissä. Asunto- ja maapoliittisia tavoitteita asetettaessa tulee varmistaa, että myös varasto- ja tuotantotiloja on Helsingissä riittävästi.

Asuntojen saatavuus ja työvoiman saanti

Helsingin seudun kehittyminen riippuu nykyisen työvoiman siirtyessä eläkkeelle entistäkin enemmän muualta Suomesta ja ulkomailta tulevasta työvoimasta. Asuntojen saatavuus ja asumiskustannusten kalleus eivät saa olla esteinä kehitykselle.

Erityisesti palvelualojen kannalta asumisen hinta on tärkeä kilpailutekijä. Mikäli asumisen hinta nousee palvelualojen palkanmaksukykyyn nähden liian suureksi, yritysten kilpailukyky heikkenee. Tämä johtaisi Helsingin seudulla suuriin ongelmiin palvelujen, esim. kysyntään laajentuvien hyvinvointipalvelujen tarjonnassa.

Helsingin Yrittäjät ry:n mielestä tavoitteena tulee olla kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisääminen työvoiman saatavuuden ja elinkeinoelämän kilpailukykyyn turvaamiseksi Helsingissä. Työpaikoista kolme neljäsosaa syntyy yksityiselle palvelusektorille eli käytännössä pieni- ja keskipalkkaisille aloille.

Kuten luonnoksessa todetaan, pienten asuntojen kysyntä ylittää Helsingissä selvästi tarjonnan. Yksin asuvien osuus asuntokunnista on noin puolet, eikä yksin asuvalla ole useinkaan mahdollisuutta omistusasunnon hankkimiseen Helsingistä. Kohtuuhintaisten pienten vuokra-asuntojen tarjontaa pitäisi huomattavasti lisätä. Kaupungin oma vapaarahoitteisten asuntojen gryndaustoiminta olisi hyvä keskittää ainoastaan sekatalohankkeiden sallimaan

määrään, koska nimenomaan niistä on pulaa kohtuuhintaisten asuntojen tarjonnan lisäämiseksi. Keskipinta-alamääräys on rakentamista ohjaavana tekijänä jäykkä.

Omatoimisen rakentamisen ja rakennuttamisen sekä ryhmärakennuttamisen edistäminen on hyvä tavoite. Ryhmärakennuttamismalli antaa pk-yrityksille mahdollisuuden tuottaa konsulttisopimuksilla omistusasuntoja suoraan yksityisille perheille.

Lähipalvelujen turvaaminen

Lähipalvelut liittyvät olennaisesti asumiseen. Etenkään väestön voimakkaasti ikääntyessä ei voida olettaa, että palvelut haettaisiin automatkan päästä. Uusien alueiden kivijalkamyymälöille tarkoitettujen tilojen suunniteltava asiakasvirtojen kannalta hyviin paikkoihin ja niiden on oltava muunneltavia.

Uusilla alueilla ja täydennysrakentamisessa asumiseen pitäisi luontevasti liittyä pajoja, studiomaisia toimistotiloja, kivijalkamyymälöitä ja pienyritystiloja. Kerrostalorakentamisessa tulee kivijalat ja alimmat kerrokset omistaa yritystoiminnalle. Kaupungin esteetön palvelurakenne toteutuu parhaiten katutasoisten liikkeiden myötä. Kun vielä toinen kerros omistetaan toimistoliikahuoneistoille, ei ylempiin asuinkerroksiin pääse äänihaittoja, esim. alakerran ravintolasta. Asuntojen ja liiketilojen lomittainen rakentaminen turvaa elävän kaupunkikuvan, vähentää työmatkaliikennettä ja turvaa toimivien palveluiden saatavuuden.

Kantakaupungin ja sen kauppakatualueiden on oltava myös omalla autolla liikkuvien asiakkaiden saavutettavissa. Kivijalkamyymälät ovat hyvinä vastikkeidenmaksajina tärkeitä myös monelle taloyhtiölle. Katujen varsilla on säilytettävä riittävä määrä pysäköintipaikkoja henkilöautoille, ja kivijalkamyymälöiden lähellä on asukaspysäköinnin lisäksi oltava myös paikkoja lyhytaikaista asiointia ja 15–30 minuutin pysäköintiä varten. Pienyritystoiminta elävöittää Helsingin keskusta-alueita.

Esteettömyys on luonnoksen mukaan Helsingissä asunto- ja asuinaluesuunnittelun keskeinen periaate. Esteettömyysmääräykset eivät kuitenkaan saa asettaa kohtuuttomia rajoituksia monimuotoiselle asuntotuotannolle eivätkä vaikeutaa turhaan yritystoimintaakaan (esim. pääsy myymälöihin, ulkomainonta).

Liikenteen vähentämisen tavoitteen saavuttamiseksi on pohdittava tarkasti myös sitä, miten asuinalueet ja työssäkäyntialueet sijaitsevat toisiinsa nähden. Kuten luonnoksessa todetaan, saavutettavuus ja liikenneyhteydet ovat asumisen ja arjen sujuvuuden näkökulmasta tärkeitä ja asumisvalintoihin vaikuttavia tekijöitä.

Asumisen pysäköintiratkaisut

Pidämme hyvänä sitä, että pysäköintipaikkojen laskentaohjeen joustavuutta lisätään erityyppisissä asuntohankkeissa sekä projektialueilla että täydennysrakentamiskohteissa. Joustavuuden on mielestämme perustuttava korttelikohtaisiin laskelmiin, ei nykyisten kaltaisten karkeiden alueellisten päätösten autopaikanormeihin.

Tavoitteena voisi olla myös asukaspysäköinnin vuorottaiskäyttö asiointi/työpaikka/liityntäpysäköinnin kanssa. Se nostaisi rakennetun pysäköinnin käyttöastetta, vähentäisi pysäköinnin uudisrakentamisen tarvetta ja alentaisi siten asumiskuluja.

Liikennejärjestelyt

Asumista ei voi ratkaista ilman liikenteen hallintaa. Keskustan liikenteen rauhoittamiseksi ja kaupungin laitaosien yhteysliikenteen kehittämiseksi on keskustatunneli parkkiliuolineen hyvä ratkaisu. Keskustatunnelin rakentaminen pitäisikin pitää mukana investointiohjelmassa.

Toimiva joukkoliikenne on koko pääkaupunkiseudun sykkivä suonisto. Liiketoiminta tarvitsee autoja sekä toimivaa tieverkkoa ja riittävää määrää pysäköintipaikkoja. Sujuva joukkoliikenne vaatii myös sujuvia liityntäliikennejärjestelyjä. Metro- ja juna-asemilla on oltava riittävästi pysäköintipaikkoja, jotta siirtyminen yksityisautosta joukkoliikennevälineeseen käy mahdollisimman joustavasti.

Liikenteen sujuvuus on välttämätön edellytys sille, että asumiselle ja maankäytölle asetettavat tavoitteet toteutuvat. Asia on jäänyt käytännössä maininnan varaan.

Ohjelmassa on tavoitteena, että 30 prosenttia asuntorakentamisesta toteutuu täydennysrakentamisalueilla. Tämä voi edellyttää kalliita liikenteeseen liittyviä lisäinvestointeja joillakin Helsingin alueilla. Onko liikenne- ja joukkoliikenneinvestointeihin varauduttu esimerkiksi Kruunuvuorenrannan osalta?

On huolehdittava siitä, että liikenne on kaikilta osin mahdollista ja sujuvaa. Tämä koskee myös yksityisautoilua, joka on otettava tasapuolisesti suunnitelmassa huomioon. Liikennejärjestelyjä on kehitettävä siten, että ne tukevat sekä asumista että yrittäjyyttä.

Jokainen asuinalue tarvitsee raskaalla konekalustolla suoritettavia palveluja, kuten lumi-, kuljetus- ja rakennustöitä. Asuinalueiden suunnittelussa pitää siis varata liittävästi tilaa myös raskaalle rakennus- ja kuljetuskalustolla, niiden varastoinnille ja huollolle.

Merellinen Helsinki

Merellisen Helsingin elinkeinotoiminnalle tarjoamat mahdollisuudet ovat vielä suureksi osaksi hyödyntämättä. Moni yrittäjä olisi valmis tarjoamaan saaristossa ja rannoilla monimuotoisia liikunta-, virkistys- ja elämyspalveluja. Nämä palvelut kiinnostaisivat niin kaupunkilaisia kuin matkailijoitakin. Tällaisen toiminnan suunnittelua vaikeuttaa se, ettei rantojen kaavoituksesta ole saatavissa kokonaiskuvaa. Kaavoituksen kokonaissuunnitelma Helsingin koko rantaviivan osalta lännestä itään olisi tarpeen, ja se olisi hyvä tehdä samassa yhteydessä, kun liikuntavirasto laatii oman veneilystrategiansa.

Jääkö Helsinkiin tilaa yrittäjyydelle?

Vaikka Helsingissä näyttäisi olevan tällä hetkellä paljon uutta rakennusmaata kaavoitettavana ja rakennettavana, on mielestämme muistutettava siitä, miten tärkeää on varata riittävän suuria ja tarkoitukseensa sopivia alueita myös yritystoiminnan käyttöön. Julkisia rakennuksia, kuten metroasemia suunniteltaessa on huomioitava pienyritysten tilantarve. Asiakasvirtojen solmukohtiin on kaavoitettava tilaa pienille kauppa- ja palveluyrityksille.

Helsingin elinvoimaisuuden kannalta on tärkeää, että helsinkiläisillä on tulevaisuudessakin riittävästi työpaikkoja kotikaupungissaan ja että työpaikat eivät siirry tonttipulan vuoksi ja liikenteellisistä syistä naapurikaupunkeihin, joissa asuminen olisi edullisempaa.

Tilaa vaativan rakennus- ja kuljetusliiketoiminnan keskuksena toimivan Tattarisuon toimintaedellytykset on turvattava. Suunnitelmassa kaavailtu Tattarisuon asuinrakentaminen on omiaan siirtämään yrityksiä ja niiden toimintaa kehyskuntiin. Tämä ei ole Helsingin kaupungin asukkaiden, verotulojen saati ympäristöpäästöjen kannalta järkevää. Jotta Tattarisuota voitaisiin kehittää, tulee alueen yrittäjille tarjota pitkiä vuokrasopimuksia, tai mahdollisuus ostaa oma tontti. Vakavaraisten yritysten tulee Helsingissä voida ostaa omat toimipaikkansa, ja täten sitoutua Helsinkiin ja sen kehittämiseen.

Lopuksi

Korostamme, että pääkaupunkiseudun asuntopoliittiset ratkaisut eivät ole yksin Helsingin asia. Tämän suhteen luonnos tuokin tavoitetilan hyvin esiin, mutta lopullisessa ohjelmassa tulee voimakkaammin tuoda esiin koko pk-seudun yhteinen haaste ja toimenpiteet yritysten työvoimatarpeen turvaamiseksi.

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma edellyttää myös kaupungin eri virastojen välistä yhteistyötä. On haasteita – esimerkiksi lapsiperheiden poismuutto – joihin ei voida vastata pelkästään kaavoittajan toimesta tai tontinluovutusehdoin.

Helsingin Yrittäjät ry:n puolesta, Helsingissä 15.12.2011

Pia Pakarinen
toimitusjohtaja
Helsingin Yrittäjät ry

Lisätiedot: toimitusjohtaja Pia Pakarinen 040 529 4989 tai
pia.pakarinen@helsinginyrittajat.fi