



18.05.2022

Asia/5

## § 108 AM-ohjelman 2020 seurantaraportti 2022

HEL 2019-012950 T 10 00 00

### Päätösedotus

Kaupunginvaltuusto merkitsi tiedoksi Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma) seurantaraportin 2022.

### Käsittely

#### Vastaehdotus

Valtuutettu Mari Rantanen ehdotti valtuutettu Jussi Halla-ahon kannattamana, että kaupunginvaltuusto merkitsee tiedoksi Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma) seurantaraportin 2022 ja siihen liittyen edellyttää AM-ohjelman päivittämistä väestökehityksen edellyttämällä tavalla.

Helsinki on menettänyt asukkaita jo toista vuotta peräkkäin. Näin ollen kaupunginvaltuuston on syytä arvioida uudelleen tilanteeseen nähden ylisuuria asuntorakentamistavoitteitaan. Helsingin muuttovoitto perustuu lähes yksinomaan vieraskieliseen väestöön, ja tilanne voi jatkessaan olla omiaan vähentämään veto- ja pitovoimaa työssäkäyvien lapsiperheiden osalta vaikka syyksi arvellaan olevan koronapandemia. Tämän vuoksi kaupunginvaltuusto esittää lisäksi, että Helsingin on syytä kiireellisesti luoda järjestelmä, jolla selvitetään poismuuttavien helsinkiläisten syyt muutolleen.

#### Toivomusponsi

Valtuutettu Mika Ebeling ehdotti valtuutettu Laura Korpisen kannattamana hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään AM-ohjelman 2020 seurantaraportin 2022 kaupunginvaltuusto edellyttää selvitetävän, onko mahdollista selvittää helsinkiläisten lisääntyneen poismuuton syitä.

#### Äänestysjärjestys

Vastaehdotuksesta äänestettiin ensin pohjaehdotusta vastaan. Tämän jälkeen toivomusponnen hyväksymisestä äänestettiin erikseen.

1 äänestys



18.05.2022

Asia/5

Kaupunginhallituksen ehdotus JAA, valtuutettu Mari Rantasen vastaehdotus EI

JAA-ehdotus: Kaupunginhallitus

EI-ehdotus: valtuutettu Mari Rantasen vastaehdotus

Jaa-äännet: 72

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Eva Biaudet, Silja Borgarsdottir Sandelin, Maaret Castrén, Fatim Diarra, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Sandra Hagman, Timo Harakka, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Titta Hiltunen, Veronika Honkasalo, Shawn Huff, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Elina Kauppila, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Tapio Klemetti, Laura Kolehmainen, Minja Koskela, Eeva Kärkkäinen, Heimo Laaksonen, Anna Lemström, Minna Lindgren, Pekka Löfman, Otto Meri, Nina Katariina Miettinen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Kimmo Niemelä, Matti Niiranen, Dani Niskanen, Johanna Nuorteva, Maria Ohisalo, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Katri Penttinen, Sanna-Leena Perunka, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Sari Sarkomaa, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Seida Sohrabi, Osmo Soininvaara, Nina Suomalainen, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Tuomas Tuomi-Nikula, Erkki Tuomioja, Elina Valtonen, Reetta Vanhanen, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Maarit Vierunen

Ei-äännet: 9

Mika Ebeling, Jussi Halla-aho, Nuutti Hyttinen, Pia Kopra, Laura Korpinen, Teija Makkonen, Mikko Paunio, Mika Raatikainen, Mari Rantanen

Tyhjä: 2

Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff

Poissa: 2

Mari Holopainen, Tom Packalén

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.

2 äänestys

Valtuutettu Mika Ebelingin ehdottama toivomusponsi JAA, vastustus EI

JAA-ehdotus: valtuutettu Mika Ebelingin ehdottama toivomusponsi

EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 23

Harry Bogomoloff, Mika Ebeling, Jussi Halla-aho, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Tapio Klemetti, Pia Kopra, Laura Korpinen,



18.05.2022

Pekka Löfman, Teija Makkonen, Matti Niiranen, Dani Niskanen, Jenni Pajunen, Mikko Paunio, Katri Penttinen, Mika Raatikainen, Mari Rantanen, Wille Rydman, Daniel Sazonov, Seida Sohrabi, Elina Valtonen, Maarit Vierunen

Ei-äännet: 5

Joel Harkimo, Otto Meri, Kimmo Niemelä, Sanna-Leena Perunka, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 55

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Eva Biaudet, Silja Borgarsdottir Sandelin, Maaret Castrén, Fatim Diarra, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Sandra Hagman, Timo Harakka, Atte Harjanne, Eveliina Heinäluoma, Titta Hiltunen, Veronika Honkasalo, Shawn Huff, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Elina Kauppila, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Laura Kolehmainen, Minja Koskela, Eeva Kärkkäinen, Heimo Laaksonen, Anna Lemström, Minna Lindgren, Nina Katariina Miettinen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Johanna Nuorteva, Maria Ohisalo, Matias Pajula, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Sari Sarkomaa, Anni Sinnemäki, Nina Suomalainen, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Tuomas Tuomi-Nikula, Erkki Tuomioja, Reetta Vanhanen, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa

Poissa: 2

Mari Holopainen, Tom Packalén

Kaupunginvaltuusto ei hyväksynyt valtuutettu Mika Ebelingin ehdottamaa toivomuspontta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Hanna Dhalmann, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin  
hanna.dhalmann(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Liite 1. AM-ohjelman seurantaraportti 2022
- 2 Liite 2. Tontinluovutusta koskevien linjausten arviointi 2021
- 3 Liite 3. Pientaloasumisen nykytila ja mahdollisuudet
- 4 Liite 4. Viherkertoimen vaikuttavuus

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

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

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



18.05.2022

Asia/5

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.11.2021 Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma), jossa on määritelty kaupungin asunto- ja maapoliittiset päämäärät sekä ohjelmakauden tavoitteet. Tavoitteiden toteutumisesta sekä toimintaympäristössä tapahtuneista muutoksista raportoidaan kaupunginvaltuustolle vuosittain.

Seurantaraportti 2022 sisältää katsauksen Helsingin ajankohtaiseen asuntopoliittiseen tilanteeseen ja asuntotuotannon näkymiin sekä selvityksen AM-ohjelman 2020 tavoitteiden tähänastisesta toteutumisesta. AM-seurannan yhteydessä tuodaan tiedoksi myös keväällä 2019 hyväksytyjen Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten arviointi vuodelta 2021, selvitys pientaloasumisen nykytilasta ja mahdollisuuksista sekä viherkertoimen vaikuttavuutta koskeva selvitys.

AM-ohjelman 2020 määrällisten tavoitteiden toteutumista seurataan vuositasolla sekä pidemmän aikavälin keskiarvona. Asuntotuotannon vuosivaihtelut ovat merkittäviä ja suhdannetilanteesta riippuvaisia. Ohjelman tavoitteena on pyrkiä vaikuttamaan asuntotuotantoon pitkällä aikavälillä.

## Esittelijän perustelut

### Toimintaympäristön muutoksia

Koronapandemian vaikutukset Helsingin asuntomarkkinoihin näkyivät asuntokaupassa ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kysynnässä.

Koronapandemian alussa keväällä 2020 Helsingin asuntomarkkinat hiljenivät ja asuntolainojen lyhennysvapaiden suosio kasvoi voimakkaasti. Varsin pian asuntokauppa kuitenkin vilkastui, asuntohinnat lähtivät nousuun ja myytävistä asunnoista alkoi olla pulaa. Rivitalokauppojen kauppamäärät kasvoivat toista vuotta peräkkäin. Myös kaupungin reuna näyttäisi kiinnostavan asunnonostajia aiempaa enemmän.

Nuorten aikuisten tulomuuton vähentyminen hiljensi osaltaan vuokra-markkinoita ja tyhjillään olevien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä lähti syksyllä 2020 kasvuun, joka on jatkunut ja tyhjillään olevia vuokra-asuntoja on selvästi enemmän kuin ennen koronapandemiaa. Myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen markkinointiajat ovat nousseet. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen uusien sopimusten vuokrat ovat laskeneet, mutta lasku on toistaiseksi ollut varsin maltillista.

Pääkaupunkiseudun väestönkasvu hidastui toista vuotta peräkkäin. Vuonna 2021 pääkaupunkiseutu kasvoi 8 700 asukkaalla, mikä on puo-



let vuosien 2011–2019 keskimääräisestä tasosta. Pudotus on ollut suurinta Helsingissä. Helsingissä aiempien vuosien 7 300 keskimääräinen vuosikasvu oli vuonna 2021 enää 1 900 henkilöä, mikä on alle kolmannuksen vuosien 2011–2019 keskimääräisestä tasosta. Helsingin seudun muut kunnat sen sijaan kasvoivat vuonna 2021 yhteensä 3 600 asukkaalla, mikä on 1 400 asukasta enemmän kuin vuosien 2011–2019 vuosikasvu.

Asuntojen hinnat ja vuokrat nousivat kaikilla kalleusalueilla. Vuokrahinta on ollut asuntojen hintakehitystä vakaampaa. Asuntokauppoja tehtiin vuonna 2021 ennätysmäärä. Yleistä asumistukea saaneiden ruokakuntien määrä on edelleen vuoden 2022 alussa suurempi kuin ennen koronaepidemiaa, mutta määrä on vähentynyt vuodesta 2020. Tukea saaneista 70 prosenttia oli yksinasuvien ruokakuntia, 97 prosenttia asui vuokra-asunnoissa.

Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025 Kasvun paikka suuntaa kaupungin toimintaa seuraavien vuosien ajan. Asumisen osalta strategiasa todetaan, että toteutetaan voimassa olevan asumisen ja maankäytön ohjelman (AM-ohjelma) linjauksia. Tavoitteena on asuntotuotannon kasvun nopeutuminen AM-ohjelman mukaisesti, asumiskustannusten nousun hillintä, tasapainoisten kaupunginosien luominen ja asumistheyden nousu. Kaupungin tavoitteena on asunnottomuuden poistaminen vuoteen 2025 mennessä. Strategia linjaa, että monialaiseen alueellisen eriytymisen torjuntaan panostetaan erityisesti nimetyillä kaupunki uudistusalueilla: Malminkartano-Kannelmäessä, Malmilla ja Melunkylässä ja lisäksi Vuosaarissa.

Kaupunginvaltuusto vahvisti vuoden 2022 alussa asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien vuokranmäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet. Kaupunginhallitus hyväksyi keväällä 2021 kaupungin maapolitiikassa noudatettavaksi Helsingin maanhankintaan ja asemakaavoitukseen liittyvät maapoliittisia periaatteita koskevat linjaukset sekä soveltamisohjeet. Yleiskaavan toteuttamisohjelma 2022 on päätöksenteossa keväällä 2022.

AM-ohjelmassa 2020 selvitettävänä asioina on mainittu tonttirahastot sekä pienten ja keskisuurten toimijoiden rooli ja mahdollisuudet osallistua asuntorakennushankkeisiin. Selvityksen mukaan tonttirahastojen omistuksissa oli Helsingissä 127 kappaletta pääasiassa asumiseen tarkoitettuja tontteja. Noin 60 prosenttia tonttirahastojen kohteista on suurten rakennusliikkeiden rakentamia. Rahastojen tonttihankinnat keskittyvät uudisrakentamiseen ja sen myötä uusille rakentuville alueille tai alueille, joissa alueen luonne ja tonttien käyttötarkoitukset muuttuvat.



Ympäristöministeriö valmistelee kolmea asumiseen liittyvää lakimuutosta: ARA-vuokra- ja asumisoikeusasuntojen sekä erityisryhmien asuntojen rakentamista, hankintaa ja peruskorjausta koskevaa pitkää korkotukimallia, rakennuslain uudistusta sekä yhteishallintolain uudistusta, jonka tarkoituksena on vahvistaa valtion tukemien vuokratalojen asukkaiden päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevissa asioissa. Valtion asuntopoliittinen kehittämisohjelma 2021–2028 annettiin selontekona eduskunnalle joulukuussa 2021. Eduskunta käsittelee selonteon kevätistuntokaudella 2022. Valtioneuvosto julkaisi tammikuussa 2022 Suomen arkkitehtuuripoliittisen ohjelman. Suomen suurimpien kaupunkien lähiöiden kehittämistä jatketaan ympäristöministeriön koordinoimassa lähiöohjelmassa, joka päättyy vuoden 2022 lopussa. Ympäristöministeriön asunnottomuusohjelma on käynnissä vuosina 2020–2022.

Helsingin seudun MAL 2023 -suunnitelmaluonnos valmistuu vuoden 2022 lopussa ja se hyväksytään vuoden 2023 aikana. MAL-2023 suunnitelma toimii pohjana Helsingin seudun kuntien ja valtion väliselle MAL-sopimukselle, joka laaditaan vuosille 2024–2035.

#### Tavoitteiden toteutuminen vuonna 2021

Asuntorakentamisen määrä Helsingissä on ollut korkealla tasolla viimeisen kolmen vuoden ajan. Vuoden 2021 aikana valmistui 7 105 asuntoa ja aloitettiin 7 350 asunnon rakentaminen. Uusia rakennuslupia myönnettiin 7 551 asunnon rakentamiseksi. Vuoden vaihteessa rakenteilla oli noin 10 500 asuntoa. Kerrostaloasuntojen osuus näistä oli noin 91 prosenttia. Uusien asuinalueiden osuus oli noin 40 prosenttia.

Säännelty asuntotuotanto jäi useiden aikaisempien vuosien tapaan tavoitteistaan. Tavoitteellisen 55 prosentin sijaan säänneltyjä asuntoja alkoi ja valmistui noin 35 prosenttia. Säännellyn tuotannon rakentamista haastaa tällä hetkellä erityisesti rakennuskustannusten nopea nousu, vaikeus saada tarjouksia urakkakilpailuihin sekä rakennuspaikkojen haasteellisuus. Vuonna 2021 sekä valmistuneista että aloitetuista asunnoista vuokra-asuntoja oli yli 50 prosenttia. Kaupungin rakennuttamia asuntoja alkoi ja valmistui vuonna 2021 noin 60 prosenttia tavoitteen mukaisesta määrästä.

Pienten asuntojen määrä ja osuus asuntotuotannosta jatkoi edelleen kasvuaan. Vuonna 2021 yksiöitä oli 31 prosenttia kaikista uusista asunnoista. Perheasuntojen määrä ja osuus kokonaistuotannosta laski edeltävään vuoteen verrattuna. Uusien asuntojen keskipinta-ala on Helsingissä pienentynyt vuodesta 2015 lähtien ja pieneminen jatkui myös vuonna 2021. Kaupunki arvioi ja selvittää, vastaako AM-ohjelmaan kirjattu ja perheasuntojen osuuteen perustuva huoneisto-



tyyppijakauman ohjaus riittävällä tavalla tavoitteeseen riittävän asumisväljyyden ja monipuolisen asumistarjonnan turvaamisesta, ja tarvitaanko lisäksi asuntojen keskipinta-alan ohjausta.

Vuonna 2021 kaupungin maalta luovutettiin asuinrakennusoikeutta 251 147 k-m<sup>2</sup>. Näille tonteille rakentuu 3 767 asuntoa. Luovutetusta asuinrakennusoikeudesta noin 18 prosenttia luovutettiin myymällä ja noin 82 prosenttia vuokraamalla. Vuoden 2021 lopussa kaupungin asuntotontteja oli varattuina noin 1,62 miljoonaa k-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaa noin 22 000 asunnon rakentamisen.

Vuonna 2021 tarkistetuista asemakaavaehdotuksista eteni kaupunkiympäristölautakunnan käsittelystä lopulliseen päätöksentekoon asuinkerrosalaa hieman yli tavoitetason, yhteensä 712 000 k-m<sup>2</sup>. Viime vuonna myös hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa ja kaupunkiympäristölautakunnassa poikkeuksellisen paljon asuinkerrosalaa eli 890 000 k-m<sup>2</sup>. Eri oikeusasteiden käsittelyssä on tällä hetkellä kuitenkin noin 1 150 000 k-m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa. Asemakaavoista lainvoimaistuihin asuinkerrosalaa vuonna 2021 vain 196 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavojen heikko lainvoimaistuminen vaikeuttaa seuraavien kaupunkikehittämisen vaiheiden ja niihin liittyvien investointien ohjelmointia sekä sitä kautta tulevien vuosien asunto-tuotantotavoitteiden toteutumista.

Edullisimpien ja kalleimpien keskineliövuokrien erotus Helsingissä oli vuonna 2021 yli kymmenen euroa. Edullisin oli Helsingin kaupungin asuntojen keskineliövuokra, 12 euroa. Vaparahoitteisten vuokra-asuntojen uusien vuokrasopimusten keskineliövuokrat olivat korkeimpia, mutta verrattuna vuoteen 2020 ne olivat hieman laskeneet. Helsingin asumisoikeuden vastikkeet ovat Helsingin asumisoikeusyhtiöistä edullisimmat. Vuonna 2021 HASOn keskivastike oli 10,77 euroa neliöltä, mikä oli hieman matalampi kuin edellisenä vuonna. Muiden yhtiöiden vastikkeet olivat 13,90–14,90 euroa neliöltä.

Kaupungin vuokra-asuntoja välitettiin vuonna 2021 hieman enemmän kuin edellisenä vuonna, sillä uudiskohteita oli välitettävänä lähes 700 asuntoa. Hakijamäärä on pienentynyt selvästi, sillä asuntohakemusten järjestelmä uudistui lokakuussa 2021. Korona-aika ei juurikaan näkynyt asunnonvälityksessä.

AM-ohjelman 2020 mukaisesti on käynnistetty valmistelu mallista, joka turvaa kohtuuhintaisen omistusasumisen eri helsinkiläisillä asuinalueilla ja mahdollistaa nykymuotoisesta Hitas-järjestelmästä luopumisen ja sen korvaamisen. Työ painottui vuoden 2021 aikana uuden kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin taustoittavan raportin kokoamiseen sekä teemoitettuihin työpajoihin ja pienryhmätyöskentelyyn. Raportti esiteltiin luottamushenkilöille seminaarissa 15.12.2021. Tavoitteena on,



että ehdotus uudesta kohtuuhintaisen omistusasumisen mallista tuodaan kaupunginhallituksen sekä kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi vuoden 2022 loppupuolella.

Viherkerroinmenetelmän vaikuttavuudesta tehtiin arviointi vuonna 2021. Arvioinnin mukaan viherkerroin on vakiintunut asemakaavoituksessa ja se tunnetaan ja hallitaan hyvin maankäytön suunnittelijoiden keskuudessa. Työkalua on alettu käyttää kiitettävästi asuinkortteleita ohjattaessa, mutta käyttö ei kertoimen ominaisuuksien ja tonttien rajoittavien tekijöiden takia voi nousta täysin kattavaksi. Viherkerroinmenetelmän käyttö muilla kuin asuinkortteleilla on vielä harvinaista ja sitä olisi arvioinnin mukaan perusteltua lisätä.

Pientaloasumisen nykytilasta ja mahdollisuuksista tehtiin selvitys vuonna 2021. Vaikka pientaloasuntojen osuus asuntotuotannosta on marginaalinen, on niillä asuntopoliittista merkitystä. Pientaloasunnot monipuolistavat helsinkiläistä asuntokantaa tarjoten muun muassa väljempää asumista lapsiperheille. Kaupunkimaisen pientaloasumisen lisääminen on mahdollista tällä hetkellä käytännössä olemassa olevia pientaloalueita uudistamalla.

Kaupunkiuudistusta edistettiin vuonna 2021 monialaisesti ja ensimmäisiä uudistuksia tuotiin kaupunkiuudistusalueille eli Malminkartanoon ja Kannelmäkeen, Malmille sekä Mellunkylään. Myös moninaisilla hankkeilla tuettiin kaupunkiuudistusalueiden asukkaiden hyvinvointia ja kehitettiin alueiden vetovoimaa. Vuoden 2022 kaupunkiyhteiseksi tavoitteeksi sovittiin toimenpide- ja investointisuunnitelman 2022–2025 tekeminen kaupunkiuudistusalueille.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa jatkettiin vuonna 2021 ja ohjelmaan haku uudistuu vuonna 2022. Aiemman jatkuvan haun sijaan ohjelmaan hakeudutaan jatkossa kerran vuodessa. Uusi prosessi mahdollistaa entistä paremmin kaupungin tavoitteiden edistämisen, hankkeiden keskinäisen vertailun sekä hankkeiden nopeamman liikkeelle lähdön. Vuoden 2022 Keke-haun tontit sijaitsevat esikaupunkialueella Mellunkylässä, Oulunkylässä ja Malminkartanossa.

Asumisen ilmastokestävyyttä parannettiin vuonna 2021 puurakentamisen ohjauksella ja verkostoyhteistyöllä sekä asuntotuotannon markkinaselvityksellä. Kaupunki lisäsi puun käyttöä omissa hankkeissaan ja edisti puurakentamista myös kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin. Rakentamisen ohjauksella vähennettiin asumisesta aiheutuvia ilmastopäästöjä.

Kaupunginvaltuusto päätti joulukuussa 2021 vuoden 2022 talousarvio päätöksen yhteydessä, että kaupungin maksamista hissiavustuksista luovutaan vuoden 2022 alusta. Jälkiasennushissien rakentamisen edis-





18.05.2022

Asia/5

tämisessä keskitytään nykyistä vahvemmin hissiasiamiestoimintaan ja valtionavustusten hakemisen tukemiseen.

Asunnottomuus väheni selvästi vuonna 2021. Eniten väheni perheiden asunnottomuus. Asunnottomia oli yhteensä 1 297. Yksineläviä oli 1 209, pariskuntia 40 ja perheitä 48.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Hanna Dhalmann, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin  
hanna.dhalmann(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Liite 1. AM-ohjelman seurantaraportti 2022
- 2 Liite 2. Tontinluovutusta koskevien linjausten arviointi 2021
- 3 Liite 3. Pientaloasumisen nykytila ja mahdollisuudet
- 4 Liite 4. Viherkertoimen vaikuttavuus

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 25.04.2022 § 280

HEL 2019-012950 T 10 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa: Kaupunginvaltuusto merkitsee tiedoksi Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma) seurantaraportin 2022.

Käsittely

25.04.2022 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Jussi Halla-aho: Kaupunginvaltuusto merkitsee tiedoksi Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma) seurantaraportin 2022 ja siihen liittyen edellyttää AM-ohjelman päivittämistä väestökehityksen edellyttämällä tavalla. Helsinki on menettänyt asukkaita jo toista vuotta peräkkäin. Näin ollen kaupunginvaltuuston on syytä arvioida uudelleen tilanteeseen nähden ylisuuria asuntorakentamistavoitteita. Helsingin muuttovoitto perustuu yksinomaan vieraskieli-



18.05.2022

Asia/5

seen väestöön, joka voi jatkuessaan olla omiaan vähentämään veto- ja pitovoimaa työssäkäyvien lapsiperheiden osalta. Tämän vuoksi Helsingin on syytä kiireellisesti luoda järjestelmä jolla selvitetään poismuuttavien helsinkiläisten syyt muutolleen.

Jussi Halla-ahon vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Jussi Halla-aho jätti eriävän mielipiteen, joka oli perusteluiltaan saman sisältöinen kuin vastaehdotus.

11.04.2022 Pöydälle

26.04.2021 Ehdotuksen mukaan

07.12.2020 Ehdotuksen mukaan

05.11.2020 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

02.11.2020 Pöydälle

26.10.2020 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Hanna Dhalmann, Asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 15098  
hanna.dhalmann(a)hel.fi

Kaupunginvaltuusto 05.05.2021 § 100

HEL 2019-012950 T 10 00 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto merkitsi tiedoksi Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 seurantaraportin 2021.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242  
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Kaupunginvaltuusto 11.11.2020 § 313

HEL 2019-012950 T 10 00 00



18.05.2022

Asia/5

## Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) 2020 seuraavat asunto- ja maapoliittiset tavoitteet:

### Päämäärä I Asuntotuotannon määrä

#### Tavoite 1. Asuntotuotannon määrä

Helsingissä rakennetaan uudistuotantona ja käyttötarkoituksen muutoksilla vuosittain vähintään 7 000 asuntoa ja vuodesta 2023 alkaen vähintään 8 000 asuntoa. Asuntotuotanto toteutetaan kestävästi, luontoa ja viheralueita säilyttäen.

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa ja vuodesta 2023 25 % toteutuvasta asuntotuotannosta.

Asuntotuotannon korkean tason saavuttamiseksi tulee kaupungin kokonaisprosessia sujuvoittaa. Rakentamiskelpoisten tonttien määrän tulee vastata 1,5 vuoden asuntotuotannon määrää.

Virkavalmisteluna arvioidaan asuntotuotannon kasvattamisen vaatimat lisäresurssit budjettiraamia 2022 varten ja siitä eteenpäin.

#### Tavoite 2. Maankäytön suunnittelu

Yleiskaavan toteuttamisohjelmaa tarkistetaan valtuustokausittain ja siitä luodaan vakiintunut työkalu maankäytön ohjelmointiin.

Asemakaavavarannon on mahdollistettava vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Vuosittain laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 700 000 kerrosalaneliometriä (k-m<sup>2</sup>). Asemakaavojen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tukea kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä. Asemakaavojen toteuttamiskelpoisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Asuntotuotannon sujuvoittamiseksi asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta tulee välttää, jotta poikkeamis päätöksiä voidaan vähentää.

Virkistys-, luonto- ja kulttuuriympäristön arvot yhteensovitetään kestävästi kasvavan kaupungin tarpeita palvelevan asuntotuotantotavoitteen ja maankäytön tehostumisen kanssa.

Maankäytön suunnittelussa tulee varmistaa pientaloasumisen mahdollisuudet Helsingissä.



Jatketaan strategiassa linjatun mukaisesti markkinaehtoisen pysäköintipolitiikan systemaattista laajentamista tähän soveltuville alueilla.

Laajoja viheralueita ja lähiluontoa tarvitaan korostetusti kaupungin kasvaessa. Laajennetaan edelleen viherkertoimen käyttöä työkaluna joko asemakaavoituksessa tai tontinluovutuksessa.

Palveluiden saatavuus turvataan asukkaiden määrän kasvaessa, niin uusilla alueilla kun täydennysrakentamisalueilla.

### Tavoite 3. Maapolitiikka

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 4 900 asunnon rakentamisen verran vuosina 2021-2022 ja vuodesta 2023 alkaen 5 600 asunnon rakentamiseksi.

Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatutason ja hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutuksen ohjauksessa. Asuntorakentamisen hiilineutraalisuutta edistetään tontinluovutuksessa Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman mukaisesti. Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Tontinluovutusta, maanhankintaa ja maankäyttösopimuskäytäntöjä ohjataan lisäksi erillisten maapoliittisten linjausten ja soveltamisohjeiden kautta.

Kaupunki hankkii aktiivisesti yhdyskuntarakenteeseen soveltuvaa maata omistukseensa vapaaehtoisin kaupun kohtuulliseen käypään hintatasoon. Tarvittaessa kaupunki voi turvautua myös muihin lainsäädännön suomiin maanhankintakeinoihin kuten etuosto-oikeuteen ja lunastukseen.

Asemakaavojen muutosalueilla tehdään tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Asemakaavoittamattomilla alueilla maankäyttösopimuksia tehdään vain poikkeustapauksissa, esimerkiksi tilanteissa, joissa merkittävä osa sopimuskorvauksesta suoritetaan kaupungille tärkeänä raaka-aineena.

Edistetään pienempien kokonaisuuksien tarjoamista rakentamishankkeissa ja tontinluovutuksessa, jotta useampien pienempien ja keski suurten toimijoiden olisi mahdollista osallistua tarjouskilpailuihin ja toimia pääurakoitsijana Helsingissä.

Ohjelmakauden puolivälissä arvioidaan tehtyjen selvitysten perusteella tonttirahastojen toiminta ja tarkoituksenmukaisuus Helsingin asuntomarkkinoilla.

### Päämäärä II Asuntotuotannon laatu

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



#### Tavoite 4. Hallinta- ja rahoitusmuodot

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite on vuosina 2021-2022 seuraava:

25 prosenttia pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja (1 750 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoja)

30 prosenttia välimuodon asuntoja (2 100 asuntoa, joista pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-asumisoikeusasuntoja 700 asuntoja ja lyhytaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja, Hitas- ja hintakontrolloituja omistusasuntoja ja muita asuntoja 1 400 asuntoa)

45 prosenttia sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja (3 150 asuntoa).

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite on vuodesta 2023 alkaen seuraava:

30 prosenttia pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja (joista 500 opiskelija- ja nuorisoasuntoja)

20 prosenttia välimuodon asuntoja

50 prosenttia sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja (4 000 asuntoa, joista kaupunki toteuttaa keskimäärin 250 omistusasuntoa omana rakennuttamisena niillä alueilla, joille omistusasuntotuotantoa ei muuten synny. Tämä mahdollistaa nykymuotoisesta puoli-hitaksesta luopumisen.)

Kaupunki huolehtii määrätietoisesti asetetun ARA-tavoitteen saavuttamisesta. Kaupunki selvittää eri tapoja varmistaa ohjelmakaudelle asetetun hallintamuotojakautuksen mukaisen tuotannon toteutuminen. Asiaa raportoidaan säännöllisesti kaupunkiympäristölautakunnalle.

Kehitetään kohtuuhintaisen asumisen toteutumisen analysointiin mittaristo, joka mittaa tulojen ja asumismenojen suhdetta. Verrataan asumismenojen ja tulojen keskinäistä suhdetta eri kokoisissa kotitalouksissa sekä eri asumismuodoissa.

Hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta noudatetaan kaupungin, valtion ja yksityisten tahojen omistamalla ja luovuttamalla maalla. Hallinta- ja rahoitusmuotojakautuksen toteutumista ohjataan tontinluovutuksella ja maankäyttösopimuksilla. Alueellisesta hallinta- ja rahoitusmuotojakautuksesta päätetään tontinluovutus- ja maankäyttösopimusvaiheessa siten, että huomioidaan alueellinen tasapaino. Yksipuolisia asuinalueita välteetään. Vuokrakerrostaloissa sijaitsevien asuntojen osuus alueen asutuskannasta tulee olla pääsääntöisesti korkeintaan 50 prosenttia.



Kaupungin omassa asuntotuotannossa on tavoitteena rakennuttaa vuosina 2021 ja 2022 750 pitkäaikaisesti säänneltyä ARA- vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta) ja 750 Hitas- tai hintakontrolloitua omistusasuntoa sekä asumisoikeusasuntoa vuodessa ja vuodesta 2023 alkaen 1 000 pitkäaikaisesti säänneltyä ARA-vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta), 250 omistusasuntoa alueille, joille omistusasuntoja muuten ei synny sekä 750 välimuodon asuntoa.

Käynnistetään valmistelu mallista, joka turvaa kohtuuhintaisen omistusasumisen eri helsinkiläisillä asuinalueilla nykyiseen järjestelmään liittyvät ongelmat välttämällä. Valmistelun tavoitteena on nykymuotoisesta Hitas-järjestelmästä luopuminen ja sen korvaaminen ohjelma-kauden puolivälissä. Välimuodon tuotannon rakenne tarkentuu uudistuksen myötä.

#### Tavoite 5. Huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannosta turvataan. Varmistetaan omistustuotannon perheasuntojen määrä ja tuotannon laatu.

Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60-70 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40-50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Perustelluista syistä tavoitteesta voidaan poiketa alueilla, joilla perheasuntojen määrä on jo riittävä. Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta varmistetaan riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus. Tarvittaessa voidaan käyttää lisäksi keskipinta-alatavoitetta.

Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin ja arvioidaan suhteessa alueen nykyiseen asuntojakaumaan. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta.

#### Tavoite 6. Asuntorakentamisen kehittäminen

Jatketaan monipuolisen kerrostalorakentamisen ja -asumisen kehittämistä. Edistetään kestävästä rakentamisesta muun muassa Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman mukaisesti.

Kun rakentamisen hiilijalanjäljen laskenta tulee lakisääteiseksi vuonna 2025, ovat Helsingin kattoarvot kansallista lakia kunnianhimoisemmat. Kokonaisuudessaan rakentamisen ja rakennusten hiilijalanjälkeen liittyvät tavoitteet päivittyvät Hiilineutraali Helsinki 2035-ohjelman päivit-



tyessä siten, että varmistetaan hiilineutraalisuustavoitteen saavuttaminen.

Puurakentamisen osuutta kaikesta rakentamisesta kasvatetaan vuosittain.

Edistetään kaupunkimaisten pientalojen rakentamista ja rakennuttamista. Edistetään asukaslähtöistä rakentamista ja rakennuttamista, muun muassa ryhmärakennuttamista sekä uusien toimijoiden tuloa asuntorakentamismarkkinoille.

#### Tavoite 7. Asukasrakenne ja erityisryhmät

Lapsiperheille sopivia asuntoja rakennetaan riittävästi uusille alueille sekä täydennysrakentamiskohteisiin. Huoneistotyyppiohjauksella varmistetaan perheasuntojen rakentaminen. Varmistetaan erilaisissa elämäntilanteissa olevien asuntokuntien mahdollisuudet alueellisten asumispolkujen toteuttamiseen.

Edistetään ikäihmisille kohdennettujen asumisvaihtoehtojen toteuttamista kaikkiin hallinta- ja rahoitusmuotoihin. Turvataan erityisryhmien eli päihde- ja mielenterveyskuntoutujien, kehitysvammaisten ja vammaisten, lastensuojeluasiakkaiden, asumisessaan tukea tarvitsevien nuorten, hoivapalveluja tarvitsevien vanhusten, kuntapaikan saaneiden pakolaisten sekä pitkäaikaisasunnottomien asuminen tavalla, jossa asumiseen liittyvä hoiva tai asumisen tuki vastaa palvelun tarpeeseen. Varmistetaan erityisryhmien asumisen polut kevyempään tai tehostempaan tukiasumiseen palvelutarpeen muuttuessa. Turvataan asumisneuvonnan saatavuus asumismuodosta riippumatta.

#### Päämäärä III Elinvoimaiset alueet ja segregaatoin ehkäiseminen

##### Tavoite 8. Kaupunkiuudistus

Asuinalueiden elinvoimaisuuden vahvistamiseksi kehitetään poikkitoimialainen kaupunkiuudistuksen malli. Ohjelmakaudella kaupunkiuudistusalueet ovat Malminkartano-Kannelmäki, Malmi ja Mellunkylä.

Varmistetaan edellytykset rakentaa kolmannes lisää asuntoja kaupunkiuudistusalueille vuoteen 2035 mennessä niin, että alueiden asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kehittyy kohti kaupungin hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta.

Kaupunkiuudistusalueilla käytettäviä toimia hyödynnetään myös muissa segregaatiohaasteita kohtaavissa kaupunginosissa, kuten Vuosaaren alueella.

##### Tavoite 9. Projektialueet

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Keskeisimmät aluerakentamiskohteet seuraavina vuosina ovat Kalasatama, Länsisatama, Kruunuvuorenranta, Pasila, Kuninkaantammi sekä Malmin lentokentän alue. Tulevan asuntotuotannon näkökulmasta suunnittelun etenemistä edistetään uusien aluerakentamisprojektien varmistamiseksi. Näiden alueiden osuus asuntotuotannosta on noin 50 prosenttia.

#### Tavoite 10. Täydennysrakentaminen

Vuosittaisesta asuntorakentamisesta noin 50 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena esikaupunkivyöhykkeellä (mukaan lukien kaupunkiuudistusalueet). Tuotantotavoitteen turvaamiseksi täydennysrakentamisen koordinaatiota vahvistetaan, kehitetään prosesseja ja kannustimia sekä poistetaan täydennysrakentamisen esteitä muun muassa yhteistyössä valtion kanssa. Keskitetään täydennysrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien päähän ja huolehditaan alueiden saavutettavuudesta.

Edistetään kestävästä kaupunkikehityksestä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys. Alueilla, joiden asuntokanta on yksipuolista ja uudistuotanto vähäistä, uusi asuntokantaa monipuolistava täydennysrakentaminen on tärkein tavoite. Peruskorjaussuunnitelmia tehtäessä sijaan tulee tutkia, onko tarkoituksenmukaisempaa valita uudistava lisärakentaminen ja tontin käytön tehostaminen.

Kehitetään pysäköintipaikkojen tarpeen arviointia täydennysrakentamisen yhteydessä sekä edistetään sähköautojen ja yhteiskäyttöautojen yleistymisen tuomia vaatimuksia pysäköinnin suunnittelulle.

Täydennysrakentamisen toteutumiseksi asunto-osakeyhtiöiden tonteilla kaupunkiympäristön toimiala voi edistää purkavaa uusrakentamista tai muuta täydennysrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä esim. maankäyttömaksua alentamalla. Asia valmistellaan maapoliittisten linjausten osana.

Segregaatiokehitystä torjutaan edistämällä tasapainoista hallintamuotojakaumaa niillä kaupungin alueilla, joilla hallintamuotojakauma ei tällä hetkellä ole tasapainoinen.

#### Päämäärä IV Asuntokanta ja asunto-omaisuus

#### Tavoite 11. Asuntokannan kehittäminen

Edistetään vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä sekä ullakko- ja lisäkerrosrakentamista. Hissien rakentamisen edistämiseksi keskitytään nykyistä vahvemmin hissiasiamiestoimintaan ja valtionavustusten hakemisen tukemiseen.

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566





18.05.2022

Asia/5

## Tavoite 12. Kaupungin oma asuntokanta

Kaupungin omistaman asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon säilymisestä sekä vuokran ja käyttövastikkeen kohtuullisena pitämisestä huolehditaan. Vuokra-asuntojen asukasvalinnassa pyrkimyksenä on monipuolinen ja alueellisesti tasapainoinen asukasrakenne. Erityisesti painotetaan asunnottomuuden torjuntaa kohdentamalla tarkoitukseen riittävästi kaupungin asuntokantaa.

Asuntokannan peruskorjaustoiminnassa sitoudutaan Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman tavoitetasoihin. Kaupungin asunto-omaisuuden hallinnan kehittämistä jatketaan.

## Käsittely

11.11.2020 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Valtuutettu Jussi Halla-aho ehdotti valtuutettu Mika Ebelingin kannattamana, että kaupunginvaltuusto päättää palauttaa AM-ohjelman kaupunginhallitukselle uudelleenvalmisteltavaksi siitä lähtökohdasta, että kaupungin väestönkasvu pidetään määrällisesti hallittuna ja laadullisesti edullisena, ja että tällä tavoin edistetään kaupungin houkuttelevuutta asuinpaikkana ja muuttokohteena lapsiperheille, työssäkäyville, yrittäjille ja eläkeläisille.

## 1 äänestys

Asian käsittelyn jatko JAA, palautus EI

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Kaupunginvaltuusto päättää palauttaa AM-ohjelman valmisteltavaksi siitä lähtökohdasta, että kaupungin väestönkasvu pidetään määrällisesti hallittuna ja laadullisesti edullisena, ja että tällä tavoin edistetään kaupungin houkuttelevuutta asuinpaikkana ja muuttokohteena lapsiperheille, työssäkäyville, yrittäjille ja eläkeläisille.

Jaa-äännet: 75

Zahra Abdulla, Alviina Alametsä, Maija Anttila, Ted Apter, Pentti Arjärvi, Paavo Arhinmäki, Katju Aro, Sirpa Asko-Seljavaara, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Laura Finne-Elonen, Mia Haglund, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Perttu Hillman, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Abdirahim Husu Hussein, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Tapio Klemetti, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Vesa Korkkula, Kauko Koskinen, Heimo Laaksonen, Otto Meri, Sami Muttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Jarmo Nieminen, Dani



Niskanen, Johanna Nuorteva, Hannu Oskala, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpala, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Satu Silvo, Anni Sinnemäki, Osmo Soiniavaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Laura Varjokari, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Ei-äännet: 7

Mika Ebeling, Jussi Halla-aho, Nuutti Hyttinen, Pia Kopra, Mari Rantanen, Matias Turkkila, Paavo Väyrynen

Tyhjä: 1

Sampo Terho

Poissa: 2

Atte Kaleva, Suldaan Said Ahmed

Kaupunginvaltuusto päätti jatkaa asian käsittelyä.

Valtuutettu Mika Ebeling ehdotti valtuutettu Nuutti Hyttisen kannattamana, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kaupunginhallituksen esityksen siten muutettuna, että Tavoite 9. Projektialueet muutetaan seuraavaan muotoon:

Keskeisimmät aluerakentamiskohteet seuraavina vuosina ovat Kalasatama, Länsisatama, Kruunuvuorenranta, Pasila, Kuninkaantammi sekä mahdollisesti Malmin lentokentän alue. Mikäli Malmin lentokentän aluetta koskeva kansalaisaloite neuvoa-antavasta kansanäänestyksestä tuodaan valtuuston käsittelyyn, valtuusto hyväksyy kansalaisaloitteen ja kansanäänestyksen tuloksen perusteella ratkaisee kysymyksen Malmin alueen rakentamisesta tai säilyttämisestä lentokenttänä.

Valtuutettu Laura Kolbe ehdotti valtuutettu Terhi Peltokorven kannattamana hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään asuntopoliittisen ohjelman valtuusto edellyttää, että selvitetään keinoja, joilla entistä tasapuolisemmin kohdennetaan asunto- ja toimitilatuotannossa pysäköinnistä aiheutuvia kustannuksia sekä suunnataan ne nykyistä paremmin paikkojen käyttäjille

2 äänestys

Kaupunginhallituksen ehdotus JAA, vastaehdotus EI



JAA-ehdotus: Kaupunginhallitus

Ei-ehdotus: Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaupunginhallituksen esityksen siten muutettuna, että Tavoite 9. Projektialueet muutetaan seuraavaan muotoon: Keskeisimmät aluerakentamiskohteet seuraavina vuosina ovat Kalasatama, Länsisatama, Kruunuvuorenranta, Pasila, Kunnikaantammi sekä mahdollisesti Malmin lentokentän alue. Mikäli Malmin lentokentän aluetta koskeva kansalaisaloite neuvoa-antavasta kansanäänestyksestä tuodaan valtuuston käsittelyyn, valtuusto hyväksyy kansalaisaloitteen ja kansanäänestyksen tuloksen perusteella ratkaisee kysymyksen Malmin alueen rakentamisesta tai säilyttämisestä lentokenttänä.

Jaa-äännet: 65

Zahra Abdulla, Alviina Alametsä, Maija Anttila, Ted Apter, Pentti Arjärvi, Paavo Arhinmäki, Katju Aro, Sirpa Asko-Seljavaara, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Laura Finne-Elonen, Mia Haglund, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Eveliina Heinäluoma, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Abdirahim Husu Hussein, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Tapio Klemetti, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Otto Meri, Seija Muurinen, Björn Månsson, Jarmo Nieminen, Johanna Nuorteva, Hannu Oskala, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpala, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Satu Silvo, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Laura Varjokari, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Ei-äännet: 14

Mika Ebeling, Jussi Halla-aho, Joel Harkimo, Perttu Hillman, Nuutti Hyttinen, Pia Kopra, Kauko Koskinen, Sami Muttilainen, Petrus Pennanen, Mari Rantanen, Sampo Terho, Matias Turkkila, Sinikka Vepsä, Paavo Väyrynen

Tyhjä: 3

Laura Kolbe, Heimo Laaksonen, Terhi Peltokorpi

Poissa: 3

Atte Kaleva, Dani Niskanen, Suldaan Said Ahmed

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.

3 äänestys

Valtuutettu Laura Kolben ehdottama toivomusponsi JAA, vastustus EI



18.05.2022

JAA-ehdotus: Hyväksyessään asuntopoliittisen ohjelman valtuusto edellyttää, että selvitetään keinoja, joilla entistä tasapuolisemmin kohdennetaan asunto- ja toimitilatuotannossa pysäköinnistä aiheutuvia kustannuksia sekä suunnataan ne nykyistä paremmin paikkojen käyttäjille

Ei-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 9

Maija Anttila, Katju Aro, Mai Kivelä, Laura Kolbe, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Sami Muttilainen, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen

Ei-äännet: 1

Otto Meri

Tyhjä: 73

Zahra Abdulla, Alviina Alametsä, Ted Apter, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Mia Haglund, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Jamin Hamid, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Perttu Hillman, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Abdirahim Husu Hussein, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Tapio Klemetti, Dan Koivulaakso, Heimo Laaksonen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Jarmo Nieminen, Dani Niskanen, Johanna Nuorteva, Hannu Oskala, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpala, Marcus Rantala, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Satu Silvo, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Sampo Terho, Pilvi Torsti, Matias Turkkila, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Laura Varjokari, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki, Paavo Väyrynen, Ozan Yanar

Poissa: 2

Atte Kaleva, Kauko Koskinen

Kaupunginvaltuusto ei hyväksynyt valtuutettu Laura Kolben ehdottamaa toivomuspontta.

Valtuutettu Jussi Halla-aho esitti eriävän mielipiteensä, johon yhtyivät valtuutetut Matias Turkkila, Nuutti Hyttinen, Mari Rantanen ja Pia Kopra, seuraavin perusteluin:

Perussuomalaisten valtuustoryhmä jättää eriävän mielipiteen asumisen ja maankäytön ohjelmasta sillä ohjelman hyväksyminen ei ole kaupungin tai kaupunkilaisten kokonaisedun mukaista.



Asuntotuotannon liialliset kasvutavoitteet eivät mahdollista maankäytön suunnittelutavoitteena mainittua virkistys-, luonto- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä, vaan kasvu tapahtuu keskeisiltä osin kaupungin viihtyisyyden ja luontoarvojen kustannuksella. Hiilineutraali Helsinki -toimenpideohjelman toteuttaminen perustuu epärehelliseen osaoptimointiin, jos kasvupolitiikan osana pyritään asuinrakentamiseen esimerkiksi Malmin lentokenttäalueen kaltaisille alueille, joissa esirakentamisesta aiheutuvat ilmastopäästöt ovat valtavat. Malmin lentokenttäalue tulisi säästää myös ympäristö- ja kulttuuriarvojen näkökulmasta, lentokenttäalueen sekä siihen liittyvien työpaikkojen, ilmailukoulutuksen sekä tulevaisuuden sähköisen lentoliikenteen mahdollistamiseksi.

Helsingin nk. muuttovoitosta 3/4 tulee vuosittain ulkomailta, ja Helsinkiin muuttavien keskimääräiset verotulot ovat olleet lukuisina vuosina pienemmät kuin Helsingistä pois muuttavilla. Tämänkaltaisen muuttoliikkeen on rasite kaupungin taloudelle ja heikentää edellytyksiä kaupungin sekä sen palveluiden tasapainoiselle kehittämiselle. Jotta kaupunki säilyisi elinvoimaisena ja haluttuna asuinkuntana, kaupungin tulisi panostaa kaupunkiin muuttavien laatuun ja pyrkiä hillitsemään kaupungin liian nopeaa kasvua. Mikäli kaupungista muuttaa pois merkittävässä määrin nettoveronmaksajia ja tilalle muuttaa sosiaaliturvan varassa asuvia henkilöitä, kaupungin jo ennestään koronavirusepidemian seurauksena heikentynyt taloudellinen tilanne heikentyy entisestään ja kaupungin mahdollisuudet järjestää palveluita nykyiselle väestölleen heikkenevät.

Uusimman, viime toukokuun tilaston mukaan kolmen edeltävän vuoden aikana asukasluku kasvoi 20 000:lla. Kasvusta lähes 70% oli äidinkieltään muita kuin suomen- tai ruotsinkielisiä. Vieraskielisiä oli vuoden 2019 alusta 16% asukasluvusta. Tämä heijastaa myös pitkäaikaista trendiä. Vieraskielisten määrä on kymmenkertaistunut 30 vuodessa. Sen ennustetaan edelleen lähes kaksinkertaistuvan nykyisestä 26%:iin vuoteen 2035 mennessä.

Kun näiden lukujen lisäksi huomioidaan asumistukien ja toimeentulotukien kasvu Helsingissä, on kehityssuunta karu. Yli puolet perustoimeentulotuesta maksetaan pääkaupunkiseudulla ulkomaalaistaustaisille. Tällä hetkellä nopeimmin kasvavat ne kieliryhmät, joissa työllistymisen ja integraatio on heikointa.

Viime päivien uutisointi Helsingissä esiintyvistä väkivaltaisista katujengeistä on osoitus siitä, että Helsinki ei ole tähänkään mennessä onnistunut auttamaan kotoutumisessa jo täällä olevia maahanmuuttajia. Helsingin kehitys kulkee Ruotsin viitoittamalla tiellä. Tämä am-ohjelma vain syventää näitä ongelmia.



Puheiden tasolla kaikki valtuustossa edustetut puolueet ovat huolissaan kaupungin segregaatiokehityksestä. Silti tämä am-ohjelma pikemminkin kiihdyttää jo ennestään huonoa kehitystä lisäämällä asuntojen rakentamista ja vuokra-asuntojen osuutta rakennuskannasta. Vuokra-asuntojen täydennysrakentamista tehdään sinne, missä niitä ei vielä juurikaan ole, eli ns. "paremmille alueille". Monikulttuurin ja monimuotoisuuden iloista saavat siis osansa muutkin kuin nykyisissä ongelmallisissa lähiöissä asuvat. Jos epäedullinen muuttoliike jatkuu, tämä ns. sosiaalinen sekoittaminen ei ehkäise ongelmalähiöiden syntymistä. Se ainoastaan levittää ongelmia eikä ainakaan lisää Helsingin houkuttelevuutta uusien veronmaksajien silmissä.

Perussuomalaiset ei hyväksy sitä, että Malmin lentokenttä on sovittu yhdeksi keskeisistä aluerakentamiskohteista. Sen lisäksi, että hyllyvälle savimaalle rakentaminen on kallista ja kaikkea muuta kuin ilmastoystävällistä, hukataan samalla kulttuuriperintöä, lentokoulutusta, varalaskukenttä ja osa huoltovarmuutta.

Am-ohjelman tavoite jopa 8000 asunnon rakentamisesta vuodessa on ylimitoitettu eikä mahdollista kaupungin hallittua kasvua. Vuokra-asuntotuotannon suhteellisen osuuden samanaikainen kasvattaminen johtaa siihen, että segregaatio ei vähene vaan lisääntyy. Ohjelman tavoite sekoittaa tulotasoa rakentamalla ara-vuokra-asuntoja alueille, joille hyväosaisuus on tiivistynyt, ei vähennä segregaatiota vaan voi pikemminkin johtaa siihen, että työssäkäyvät lapsiperheet muuttavat pois Helsingistä. Niille, jotka voivat äänestää lompakollaan, tärkein prioriteetti on varmistaa lapsilleen turvallinen kasvuympäristö ja häiriötön oppimisympäristö.

Helsinki on ollut vuosia Suomen vetovoimaisimpia kuntia, mutta tänä vuonna ennakkotietojen mukaan Helsinki on pudonnut 20 kärjestä Espoon kanssa tuoreen Tilastokeskuksen muuttovetovoimatutkimuksen ennakkotietojen mukaan. Tämä viesti on syytä ottaa vakavasti. Helsinki ei enää houkuttele, kuten ei Espookaan. Syyt ovat kummassakin kaupungissa samanlaisia.

Edellisellä valtuustokaudella asuntojen rakentamistavoite oli 6000 asuntoa vuodessa. Nyt asuntotuotanto nostetaan 8000 asuntoon vuodessa. Koronakriisi ja sumeat talousnäkyvät yhdistettynä ylimitoitettuun rakentamiseen yhä lisääntyvällä velalla ei ole vastuullista toimintaa eikä veronmaksajan etu. Nykyisten kaupunkilaisten luontoalueet, viihtyvyys ja palvelut tulee olla tärkeämpää kuin kaupungin väkimäärän lisääminen.

Edellä esitetyn väestökehityksen oloissa lisääntyvä asuntorakentaminen ei laske asumisen hintaa vaan hyötyjinä ovat lähinnä asuntosijoittajat.



18.05.2022

Asia/5

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 29.09.2020 § 560

HEL 2019-012950 T 10 00 00

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi lausunnon kaupunginkanslialle:

Helsinki on asuttopoliittisten ohjelmien avulla vaikuttanut kaupungin asunto-olojen kehittämiseen vuosikymmenien ajan. Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020 –luonnoksessa (AM-ohjelma) on esitetty kaupungin asuttopoliittiset tavoitteet seuraaville vuosille. Kaupunginkanslia on pyytänyt lausuntoja luonnoksesta erityisesti tavoitteiden sisältöön, tavoitetasoon sekä ohjelman sisällölliseen kattavuuteen liittyen.

Kaupunkiympäristön toimiala on osallistunut AM-ohjelman valmisteluun. Ohjelmassa on määriteltä 12 tavoitetta neljän päämäärän alle. Nämä neljä päämäärää ovat riittävän asuntotuotannon määrän varmistaminen, asuntotuotannon monipuolisen laadun turvaaminen, elinvoimaiset alueet ja segregaaation ehkäiseminen sekä asuntokannan ja asunto-omaisuuden kehittäminen.

Kaupunkiympäristölautakunta pitää hyvänä ohjelmassa esitettyjä tavoitteita, jotta varmistetaan riittävä asuntotuotanto, kohtuuhintainen asuminen sekä pyritään tasapainottamaan alueellisia eroja säätelemällä asuntojen huoneistotyyppijakaumaa sekä alueellista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa. Ohjelmassa asetetaan myös määrälliset tavoitteet asuntokaavoitukselle ja tontinluovutukselle.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma on ollut toimiva tapa koordinoita Helsingin asuttopoliittisia tavoitteita ja toimenpiteitä. Koska kaupunkiympäristön toimiala on keskeisessä roolissa koko AM-ohjelman toteuttajana, on erittäin tärkeää, että toimialalle on varattu riittävät resurssit tavoitteiden saavuttamiseksi myös tilanteessa, jossa talouden kehityskuva on kiristynyt. Asuntotuotanto on merkittävä tulonlähde kaupungille.

Riittävä asuntotuotanto

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Riittävän asuntotuotannon määrän varmistamiseksi ohjelmassa on määritelty tavoitteet asuntotuotannolle, maankäytön suunnittelulle sekä maapolitiikalle.

Asuntotuotantotavoitteen mukaan Helsingissä rakennetaan uudistuantona ja käyttötarkoituksen muutoksilla vähintään 7000 asuntoa vuodessa. Tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen tulee jatkossa olemaan yhä kalliimpaa. Edellytysinvestointien (kadut, joukkoliikenneyhteydet jne.) tekeminen taloudellisesti kiristyvässä tilanteessa tulee muodostumaan ongelmaksi. Näin ollen asuntotuotantotavoitetta ei ole nyt määritellystä mahdollista nostaa nykyisten resurssien puitteissa, vaikka kysyntää todennäköisesti olisikin.

Kaupungin oman uudisasuntotuotannon tavoite esitetään nostettavaksi 1500 asunnosta 1750 asuntoon vuodesta 2022 alkaen. Tällä tavoin saavutettaisiin aikaisempi 25% osuuden taso kaupungin kokonaistavoitteesta, joka on jo aikaisemmin nostettu 6000 asunnosta 7000 asuntoon. Oman asuntotuotannon tavoitteen nostaminen nykytasosta on erityisesti esitetyllä aikataululla jo vuodesta 2022 alkaen haastavaa. Tilastointimenetelmästä, sekä hankesuunnittelun, suunnittelun ja kilpailutuksen vaatimasta ajasta johtuen vuodelle 2022 esitettyjen hankkeiden pitäisi olla suunnitteilla jo tällä hetkellä. Asuntotuotannon näkemyksen mukaan tavoitteen nostaminen tulisi tapahtua aikaisintaan vuonna 2023 jolloin sille voidaan luoda edellytykset hankesuunnittelulla, sekä lisäämällä omalle asuntotuotannolle kohdistettavaa tonttivarantoa ja henkilöresursseja.

Maankäytön suunnittelun osalta tavoitellaan, että asemakaavavaranon on mahdollistettava vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Vuosittain laaditaan asemakaavoja vähintään 700 000 k-m<sup>2</sup>, mikä on ollut viime vuosina tavoitteena. Jotta asuntotuotantotaso pysyy riittävän korkealla, ohjelmassa esitetyt tavoitteet ovat kannatettavia. Riittävä asemakaavavaranon varmistetaan yleiskaavan toteuttamisohjelmalla, joka tarkistetaan valtuustokausittain ja se toimii työkaluna maankäytön ohjelmointiin. Lähi-vuosina asemakaavoitus tulee tapahtumaan yhä enenevässä määrin täydennysrakentamisalueilla, joten määrällisen tavoitteen saavuttaminen tulee viemään aiempaa enemmän resursseja.

Asetettu tavoite mahdollistaa myös nopean väestönkasvun skenaarion, mikä lisää samalla paineita palveluverkon ja muiden asumiseen liittyvien toimintojen kysynnälle. Erityisesti kaupunki uudistusalueilla, joissa tavoitteena on asuntokannan 30 % lisäys, on erittäin tärkeää, että alueellinen kasvu huomioidaan riittävän aikaisin palveluverkko- ja investointitarpeissa.





Ohjelman mukaan asuntotuotannon sujuvoittamiseksi asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta tulee välttää, jotta poikkeamispäätöksiä voidaan vähentää. Tulee kuitenkin huomioida, että poikkeamispäätöskien määrä on vähäinen kaikkiin asuinrakentamishankkeisiin verrattuna. Nämäkin ovat koskeneet pääsääntöisesti kerrosalan määrää. Laadukas ja monipuolisesti toiminnallinen asuinympäristö tarvitsee toteutuakseen riittävän vahvaa kaavallista ohjausta. Asemakaavamääräysten yhdenmukaistamishanke on toteutettu ja sitä tullaan päivittämään tarpeen mukaan. Pientaloalueiden osalta tullaan selkeyttämään asemakaavallista ohjausta alueiden uudistamisen edistämiseksi.

Maapolitiikan tavoitteena on, että kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 4900 asunnon rakentamisen verran. Aiempi tavoite perustui kerrosalaan, ei asuntomäärään. Olennaista kaupungin kannalta on tuottaa uusia laadukkaita asuntoja, mikä puoltaa tavoitteen muutosta. Tämä saattaa kuitenkin kannustaa pienempien asuntojen toteuttamiseen, mikä voi osaltaan vaikuttaa asumisen väljyyshäilykseen. Asuntokokoa voidaan kuitenkin tehokkaasti säädellä kaupungin taholta edellyttämällä asunnoilta perheasuntovaatimusten mukaista huoneiston minimikokoa.

Kaupungin omistamalle maalle asetetun vuotuisen tavoitteen osalta on jatkossa huomioitava, että kaupungin omistaman kaavoittamattoman raakamaan määrä supistuu vuosittain. Näiltä osin on todennäköistä, että yksityisten omistamalle maalle kaavoitettavien tonttien osuus tulee jatkossa määrällisesti kasvamaan ja kaupungin määrällinen osuus vähentymään. Tavoitetasoa on tällöin syytä arvioida uudelleen kaupungin maaomaisuuden suhteessa.

Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laadun ja hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutuksen ohjauksessa. On tärkeää, että asuntorakentamisen hiilineutraalisuutta edistetään tontinluovutuksessa Hiilineutraali Helsinki 2035 –toimenpideohjelman mukaisesti ja tämä on tuotukin AM-ohjelmassa esille. Uusien asuntojen rakentaminen tapahtuu tulevaisuudessa suurelta osin tulevilla projektialueilla, joiden yhdeksi keskeiseksi tavoitteeksi on ilmastotavoitteiden myötä noussut tavoite alueellisesta hiilineutraalisuudesta.

## Asuntotuotannon monipuolisen laadun turvaaminen

Asuntotuotannon monipuolisen laadun turvaamiseksi AM-ohjelmassa on määritelty tavoitteet asuntojen alueellisille hallinta- ja rahoitusmuodoille, huoneistotyyppijakaumalle, asuntorakentamisen kehittämiselle sekä asukasrakenteelle ja erityisryhmille. Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että monipuolisuuden turvaaminen on erittäin tärkeää sekä segregaaation ehkäisemiseksi että resilienssin varmistamiseksi tilan-



teessa, jossa kaupunkikehityksen näkymät sisältävät suuria epävarmuuksia.

Ohjelman mukaan asemakaavojen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kaikilla alueilla ja niiden on tuettava kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä. Hallinta- ja rahoitusmuototavoite on, että vuosittaisesta asuntotuotannosta 25 % on pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja, 10 % pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-asumisoikeusasuntoja, 20 % lyhytaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja, Hitas- ja hintakontrolloituja omistusasuntoja ja muita asuntoja sekä 45 % sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja. Hallinta ja rahoitusmuotojen toteutumista ohjataan tontinluovutuksella ja maankäyttösopimuksilla. Tavoitetta noudatetaan kaupungin, valtion ja yksityisten tahojen omistamalla ja luovuttamalla maalla.

Hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta nyt AM-ohjelmaan erillisenä vuositavoitteena kirjatun 10 % ARA-asumisoikeusasuntotuotannon osalta nähdään kirjauksessa riskinä, että nyt erikseen määritelty rahoitusmuoto prosenttiosuuksineen saattaisi toimia rahoitusmuodon käyttöä rajavana tekijänä. Näiltä osin lautakunta ehdottaa kyseisen rahoitusmuodon sisällyttämistä osaksi välimuodon tuotantoa ja erillisen selkeän kirjauksen tekemistä tämän rahoitusmuodon vähimmäistuotantovelvoitteen osuudesta. Näin ARA-asumisoikeustuotantoa voitaisiin määrällisesti kasvattaa nyt määritettyä 10% osuutta runsaammin niissä kohteissa, joissa kyseinen rahoitusmuoto on erityisen toivottua alueen kokonaisuus huomioiden.

AM-ohjelmalla halutaan varmistaa riittävä perheasuntojen määrä. Kerrostalotuotannosta Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60-70 % toteutetaan perheasuntoina. AM-ohjelman jatkovalmistelussa tulisi harkita asuntojen huoneistotyyppijakaumasääntelyn kehittämistä niin, ettei ikkunattomia tai vain ns. sisäikkunallisia huoneita (huoneet, joiden ikkuna avautuu vain huoneiston sisätiloihin) hyväksytä huoneiksi perheasuntovaatimuksen täyttymistä tarkasteltaessa.

Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40-50 % toteutetaan perheasuntoina. Perustelluista syistä tavoitteesta voidaan poiketa alueilla, joilla perheasuntojen määrä on riittävä. Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannossa varmistetaan riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus. Tarvittaessa voidaan käyttää lisäksi keskipinta-alatavoitetta.

Huoneistotyyppijakaumaa on ohjattu joustavalla huoneistotyyppijakauman ohjausmallilla. Kysynnän mukaan uudiskohteita voidaan rakentaa



esimerkiksi eri alueille hieman erityyppisellä asuntokanta- ja huoneistotyypijakaumalla. Jousta-va huoneistotyypijakauman ohjausmalli on varmistanut monipuolisen uudistuotannon ja estänyt pienten asuntojen keskittymät. Onkin tärkeää, että tasapainoinen asuntokanta turvataan myös jatkossa huoneistotyypijakauman sääntelyllä.

Helsingissä on kansallisesti ja kansainvälisesti vertaillen paljon pieniä asuntoja, joissa asutaan myös suhteellisen ahtaasti. Helsingissä valmistuneiden kerrostaloasuntojen keskipinta-ala on pienentynyt. Asuntojen väljyyshäviö on kiinnitettävä huomioita ja sitä tulee pystyä ohjaamaan. Koronakriisi on lisännyt merkittävästi ihmisten asunonhankintaan käyttämää aikaa sekä etätöiden lisääntymisen että pandemian aiheuttamien rajoitusten kautta. Sekä helsinkiläisten lapsiperheiden tarpeisiin että kansainvälisen asiantuntijatyövoiman houkuttelemiseksi on tärkeä varmistaa riittävän suurten perheasuntojen tuotanto.

Helsingin tavoitteena on tiivis kaupunkirakenne, mutta kaupunkimaisten pientalojen tarjontaan tulisi myös kiinnittää huomiota täydennysrakentamisessa, jotta mahdollistetaan monipuolinen ja houkutteleva asuntotarjonta sekä tasapainoinen asukasrakenne. Ohjelmassa onkin määriteltä Asuntorakentamisen kehittäminen -tavoitteen osalta kaupunkimaisten pientalojen rakentamisen ja rakennuttamisen edistäminen. Tämän lisäksi ohjelmassa jatketaan monipuolisen kerrostalorakentamisen ja asumisen kehittämistä, edistetään kestävästä rakentamisesta HNH-ohjelman mukaisesti sekä edistetään asukaslähtöistä rakentamista, kuten ryhmärakennuttamista, sekä edistetään uusien toimijoiden tuloa asuntorakentamismarkkinoille.

## Elinvoimaiset alueet ja segregaaation ehkäiseminen

Elinvoimaisten alueiden ja segregaaation ehkäisemisen saavuttamiseksi AM-ohjelmassa on määriteltä tavoitteet kaupunkiuudistuksen mallista ja alueista, keskeiset aluerakentamiskohteet sekä tavoite täydennysrakentamisen osuudesta asuntorakentamisessa.

Asuinalueiden elinvoimaisuuden vahvistamiseksi kehitetään poikkitoimialainen kaupunkiuudistuksen malli. Ohjelmakaudella kaupunkiuudistusalueet ovat Malminkartano-Kannelmäki, Malmi ja Mellunkylä. Näille alueille halutaan rakentaa kolmannes lisää asuntoja vuoteen 2035 mennessä sekä varmistaa, että alueiden asuntokannan hallintamuotojakauma kehittyi kohti kaupungin hallintamuototavoitetta. Tavoitteena on, että alueiden elinvoima ja houkuttelevuus lisääntyvät. Määrällinen tavoite alueiden asuntomäärän lisäämiseksi on merkittävä. Kaupunkiuudistuskohteita suunniteltaessa ja toteutettaessa ensisijaisena päämääränä tulisi olla alueiden vetovoiman ja houkuttelevuuden lisääminen, jotta alueiden kehittämistavoitteet saavutetaan. Alueilla on nyky-



sellään suhteellisen paljon vuokra-asuntoja, joten alueiden asuntokannan tasapainottaminen ohjelman mukaisesti on haastava, mutta tärkeä tavoite. Kaupunkiympäristön toimiala varmistaa toiminnallaan tavoitteiden saavuttamisen.

AM-ohjelmaan tarvitaan mukaan myös virkistys- ja viheralueet ja asumisen laatu mukaan lukien pihojen ja lähivirkistysalueiden laatu. Nyt ohjelma käsittelee lähinnä asumista ja liikennettä. Viheralueet ovat osa ilmastonmuutokseen sopeutumista ja osa terveellistä asuinympäristöä. Palveluverkko ja viherrakenne sekä muu kaupunkirakenne tukevat asumisen edellytyksiä ja nämä ovat keskeisiä huomioitavia lähtökohtia tavoitteiden tukena. Esimerkiksi täydennysrakentamishankkeiden tulisi mahdollistaa ympäröivän asuinalueen palveluiden ja julkisen kaupunkitilan kehittämistoimenpiteet, jotka parantavat myös olevien asukkaiden hyvinvointia. Erityisesti pienten asutokuntien suuri osuus edellyttää myös ulkotilojen laadukasta palvelutarjontaa täydennysrakentamisen yhteydessä. Asuntojen suhde ympäröivään maisemaan, viihtyisyys ja virkistysmahdollisuudet ovat tärkeitä asumisen laatutekijöitä.

AM-ohjelmaluonnoksen täydennysrakentamista koskevan tavoitteen mukaan vuosittaisesta asuntorakentamisesta 50 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena. On tärkeitä estää segregaaation alueellinen keskittyminen tasapainottamalla täydennysrakentamisen kautta myös asuntojen alueellista hallintamuotojakaamaa. Kaupunkiympäristön toimiala on laatinut täydennysrakentamisen edellytyksiä kartoittavan selvityksen ja asukaskyselyn, jossa täydennysrakentamista kuvattiin asuntoyhtiöiden näkökulmasta haastavaksi ja monitahoiseksi prosessiksi. Rahoitus- ja hallintamuodolla on selvityksen perusteella merkittävä vaikutus suunnitellun uuden kohteen toteutumistodennäköisyyteen. Täydennysrakennettaville alueille (sekä kaupungin vuokra-alueet että yksityisen omistamat alueet) sijoittuvien uusien kohteiden rahoitus- ja hallintamuotojen määrittelyn tulee siksi olla riittävän joustavaa. Tavoitteenasettelussa ei tule painottaa liian tiukasti hallintamuotojen prosenttiosuuksien alueellista toteutumista, vaan ensi sijassa monipuolisen hyvän asumisen edistämistä soveltaen myös monipuolisesti erilaisia rahoitusmahdollisuuksia ja ns. välimuotojen asuntotuotantoa.

## Asuntokannan ja asunto-omaisuuden kehittäminen

Asuntokannan ja asunto-omaisuuden kehittämiseksi ohjelman tavoitteina on vanhan rakennuskannan uusiokäytön sekä ullakko- ja lisäkerrosrakentamisen edistäminen. Kaupungin toimin edistetään myös hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Osa uusista asunnoista rakentuu käyttötarkoituksen muutosten kautta. Ohjelmaluonnoksen tavoitteissa todetaan, että vanhan rakennuskannan



nan uusiokäyttöä tulee edistää siten, että samanaikaisesti varmistetaan toimitilojen riittävyys eri alueilla. Myös yleiskaavassa on sama tavoite toimitilojen riittävyyden varmistamisesta. Tämän tavoitteen lisäksi tulee käyttötarkoituksen muutoksissa huomioida asuntokanta, jota käyttötarkoituksen muutokset toimitiloista asumiseen tuottavat ja näissäkin toteuttaa AM-ohjelman tavoitteita laadukkaasta ja viihtyisästä asumisesta sekä alueellisesti tasapainoisesta kehityksestä.

Kaupungin oman asuntokannan osalta tavoitteina ohjelmassa ovat asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon säilymisestä sekä vuokran ja käyttövastikkeen kohtuullisena pitämisestä huolehtiminen. Asuntokannan peruskorjaustoiminnassa sitoudutaan Hiilineutraali Helsinki 2035 –toimenpideohjelman tavoitetasoihin. Samoin kaupungin asuntoomaisuuden hallinnan kehittämistä jatketaan.

AM-ohjelmaluonnoksessa todetaan asuntotuotantoedellytysten varmistamisen edellyttävän vahvaa kaupunkitasoista yhteistyötä ja koordinaatiota. Vuotuisen asemakaavatavoitteen (700 000 kerrosalaneliömetriä) saaminen oikea-aikaisesti ja suunnitellusti toteutukseen edellyttää myös toimialan sisällä aktiivisempaa yhteistyön tiivistämistä ja prosessien kehittämistä. Kaupunkiympäristön toimiala on kehittämässä asuntorakentamisen prosessia, jonka tavoitteena on AM-ohjelmassa määritettyjen asuntorakentamisen määrällisten ja laadullisten tavoitteiden toteutumisen edistäminen. Prosessin on tarkoitus valmistua vuoden 2020 lopulla.

Kokonaisuutena AM-ohjelma antaa hyvät lähtökohdat asumisen ja siihen liittyvän maankäytön suunnittelulle.

Lautakunta toteaa, että johtuen Helsingin seudun kasvun tasaisesta luonteesta pitkällä aikavälillä ja selvästä tarpeesta jakaa seudun kasvua riittävän tasaisesti - myös Helsinkiin - on tarpeen nostaa asuntotuotantotavoitetta askeleittain vastaamaan todelliseen kysyntään. Tähän kysyntään perustuen lautakunta katsoo, että tuotantotavoitetta tulee nostaa 8000 asuntoon vuodessa. Tämä on perusteltua tehdä vuodesta 2023 alkaen, jotta tavoitteeseen voidaan valmistautua riittävällä tavalla.

Asuntopolitiikalla edistetään kaikkien mahdollisuutta hyvään asumiseen sekä asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia asuinympäristöönsä. Julkisen vallan tehtävänä on edistää kohtuuhintaista asumista, jokaisen oikeutta asumiseen ja asumisen omatoimista järjestämistä. Asuntopolitiikalla edistetään eriarvoisuuden vähentämistä ja yhdenvertaisuuden lisäämistä asumisessa.

Yksi tärkeä keino rakentamisen kustannusten alentamiseksi on jatkaa työtä markkinaehtoisen pysäköinnin edistämiseksi.



18.05.2022

Asia/5

Täydennysrakentamisen toteutumiseksi asunto-osakeyhtiöiden tonteilla kaupunkiympäristön toimiala voi edistää purkavaa uusrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä myös esimerkiksi maankäyttömaksuja alentamalla.

Lautakunta muistuttaa, että laadukas täydennysrakentaminen koko kaupungin alueella on yksi tämän ohjelman keskeisimmistä keinoista ehkäistä segregatiota.

Lautakunta korostaa, että kaupungin kasvaessa on huolehdittava siitä, että virkistys- ja luonnonympäristön ja kulttuuriympäristön arvot yhteensovitetaan huolellisesti kasvavan Helsingin tarpeita palvelevan asuntotuotantotavoitteen ja maankäytön tehostumisen kanssa.

Lautakunta toteaa, että tässä lausuntovaiheessa kaikkiin kysymyksiin ei ole nyt otettu kantaa, vaan ne kysymykset, joista on selviä painotuseroja valtuustoryhmien välillä, ratkaistaan prosessin siinä vaiheessa, kun luonnoksen seuraava versio on valmis. Näitä kysymyksiä ovat esimerkiksi hallintamuotojakauman painotukset, myös tuotantotavoitteen 1000 asunnon noston osalta. Muita vastaavia kysymyksiä ovat esimerkiksi hitas-järjestelmän jatko ja linjaukset asuntojen kokojakamasta.

## Käsittely

29.09.2020 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta toteaa, että johtuen Helsingin seudun kasvun tasaisesta luonteesta pitkällä aikavälillä ja selvästä tarpeesta jakaa seudun kasvua riittävän tasaisesti - myös Helsinkiin - on tarpeen nostaa asuntotuotantotavoitetta askeleittain vastaamaan todelliseen kysyntään. Tähän kysyntään perustuen lautakunta katsoo, että tuotantotavoitetta tulee nostaa 8000 asuntoon vuodessa. Tämä on perusteltua tehdä vuodesta 2023 alkaen, jotta tavoitteeseen voidaan valmistautua riittäväällä tavalla.

Asuntopolitiikalla edistetään kaikkien mahdollisuutta hyvään asumiseen sekä asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia asuinympäristöönsä. Julkisen vallan tehtävänä on edistää kohtuuhintaista asumista, jokaisen oikeutta asumiseen ja asumisen omatoimista järjestämistä. Asuntopolitiikalla edistetään eriarvoisuuden vähentämistä ja yhdenvertaisuuden lisäämistä asumisessa.

Yksi tärkeä keino rakentamisen kustannusten alentamiseksi on jatkaa työtä markkinaehtoisen pysäköinnin edistämiseksi.



18.05.2022

Asia/5

Täydennysrakentamisen toteutumiseksi asunto-osakeyhtiöiden tonteilla kaupunkiympäristön toimiala voi edistää purkavaa uusrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä myös esimerkiksi maankäyttömaksuja alentamalla.

Lautakunta muistuttaa, että laadukas täydennysrakentaminen koko kaupungin alueella on yksi tämän ohjelman keskeisimmistä keinoista ehkäistä segregatiota.

Lautakunta korostaa, että kaupungin kasvaessa on huolehdittava siitä, että virkistys- ja luonnonympäristön ja kulttuuriympäristön arvot yhteensovitetaan huolellisesti kasvavan Helsingin tarpeita palvelevan asuntotuotantotavoitteen ja maankäytön tehostumisen kanssa.

Lautakunta toteaa, että tässä lausuntovaiheessa kaikkiin kysymyksiin ei ole nyt otettu kantaa, vaan ne kysymykset, joista on selviä painotuseroja valtuustoryhmien välillä, ratkaistaan prosessin siinä vaiheessa, kun luonnoksen seuraava versio on valmis. Näitä kysymyksiä ovat esimerkiksi hallintamuotojakauman painotukset, myös tuotantotavoitteen 1000 asunnon noston osalta. Muita vastaavia kysymyksiä ovat esimerkiksi hitas-järjestelmän jatko ja linjaukset asuntojen kokojakamasta.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinemäen vastaehdotuksen.

22.09.2020 Pöydälle

15.09.2020 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuomas Hakala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37205

tuomas.hakala(a)hel.fi

Anne Karlsson, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37444

anne.karlsson(a)hel.fi

Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800

pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi

Heikki Salmikivi, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37483

heikki.salmikivi(a)hel.fi

Sosiaali- ja terveystoimiala 25.9.2020

HEL 2019-012950 T 10 00 00



## II Asuntotilanne ja kehityssuunnat

Kysyntä kohtuuhintaiselle asumiselle on voimakasta, sillä asuntojen hinnat ja vuokrat ovat nousseet kaikilla kalleusalueilla vuodesta 2016 alkaen. Kohtuuhintaisen asumisen tulee turvata jatkossakin mm. ARA-asuntotuotantoa lisäämällä. Pitkäaikaisesti säänneltyjen ARA-vuokra-asuntojen määrän tulisi olla korkea. Asumisneuvonta on tärkeää ja tarpeellista ja se on nostettu myös valtion asunnottomuushankkeessa yhdeksi pääkehittämisen kohteeksi. Asumisneuvontaa on seuraavina vuosina tarpeen laajentaa kaikkien asumista järjestävien tahojen käyttöön.

## III Asuntopoliittiset tavoitteet/Päämäärä II, asuntotuotannon monipuolisen laadun turvaaminen erityisryhmät Tavoite 7. Asukasrakenne ja erityisryhmät

AM-ohjelma: Kaupunki kehittää erityisryhmien asumisen prosesseja kokoamalla ja priorisoimalla vuosittain tilatarpeet kunkin erityisryhmän osalta. Asukasvalinnalla ja asumisneuvonnalla huolehditaan jatkossakin asunnottomuusuhan alla olevista. Asukasvalintaprosessiin tulee kiinnittää huomiota ja valintoja kohdistaa juuri näihin erityisryhmissä oleviin asiakkaisiin yhä lisääntyvästi (subjektiivinen oikeus). Kaupunkikonsernin omistamissa esteettömissä asunnoissa eri puolilla kaupunkia asuu mm. vaikeavammaisia helsinkiläisiä, joiden palvelu järjestetään palveluasumispäätöksellä kotiin, omaishoidon tuella tai muilla yksilöllisillä ratkaisuilla. On tärkeää, että liikenteellinen verkosto tukee kotiin annettavien palvelujen mahdollistamista. Asunnon lisäksi asuin- ja lähiympäristön tulee olla esteettömiä. Kaavoituksella ja liikennesuunnittelulla varmistetaan kaupunkirakenteellinen toimivuus ja hyvä saavutettavuus. Julkisten rakennusten tulee olla kaikille saavutettavia ja esteettömiä. Yleiset alueet, kadut ja reitit, talvikunnossapito, puistot, lähiliikuntapaikat ja valaistus tulee rakentaa kaikille soveltuviksi ja esteettömiksi.

### Mielenterveyskuntoutajat:

AM-ohjelma: Lainsäädännön perusteella subjektiivinen oikeus asuntoon on lastensuojelun asiakkailta kehitysvammaisilla, vaikeavammaisilla, kriisiasuntoa tarvitsevilla sekä mielenterveyskuntoutujilla. Sosiaali- ja terveystoimialan juridisen tuen mukaan MTL:n 5 §:n yksityiskohtaisista peruste-luista (HE 201/1989) ilmenee, että kunnalla on erityinen järjestämisvelvollisuus vain, kun kyse on vaikeavammaisten mielenterveysongelmaisten palveluasumisesta. Siten MTL:n 5.2 § ei ole subjektiivinen oikeus asumisen osalta. Laissa viitataan normaaliin sosiaalipalveluun, jossa järjestämisvastuu ja päätösvalta ovat sosiaalihuollolla.





Sosiaalihuoltolain 17 ja 22 §:n mukaan tuki- ja palveluasumisen järjestäminen kuuluu sosiaalipalveluina annettaviin asumispalveluihin. Mahdollisuus tuki- ja palveluasuntoon tulee järjestää ensisijaisesti silloin, kun henkilön hoito voidaan sairaalassa tapahtuvan hoidon sijasta järjestää avohoitona. Mielenterveydenhäiriöitä potevien henkilöiden osalta kysymykseen tulisi lähinnä tukiasuminen, jossa asumisen omatoimisuus korostuu, mutta johon liittyy myös riittävä henkinen tuki ja hoiva päivittäisistä toiminnoista selviämiseen. Jos ravitsemukseen, perushygieeniaan tai päivittäisten asioiden hoitoon liittyvät toimet edellyttävät lähinnä henkilön teknistä auttamista, tulee kysymykseen palveluasuminen, jolloin asioiden hoitoon liittyvien palvelujen tulisi olla saatavilla asunnon välittömässä läheisyydessä. Sosiaalihuoltolain 17 §:n 2 momentin (381/87) ja vammaisuuden perusteella järjestettävistä palveluista ja tukitoimista annetun lain 8 §:n 2 momentin nojalla on kunnalla erityinen velvollisuus järjestää myös vaikeavammaisiksi katsottavien mielisairaiden ja mielenterveydenhäiriöitä potevien henkilöiden tarvitsema palveluasuminen. Säännöksellä pyritään poistamaan epätarkoituksenmukaista laitoshoidtoa samoin kuin korostamaan avohuollon ensisijaisuutta mielisairauksien ja muiden mielenterveydenhäiriöiden hoidossa. Hoitoaikojen lyheneminen tulee lisäämään painetta säännöksessä tarkoitetun asumisen (tuki- ja palveluasumiseen kuuluvien palvelujen) järjestämiseksi.

Mielenterveysasiakkaan kuntoutuspolku ylittää toimialarajat; kuntoutuminen yltää palvelu-asumiseen ja omaan kotiin vietäviin tuettuihin palveluihin. Kuntoutumispolun pullonkaulana jo vuosia kuntoutujille sopivien asuntojen puute. Asuntojen tarve voidaan arvioida psykiatrisessa sairaalassa asumista jonottavien määrällä: 50.

Lastensuojelun jälkihuoltoasiakkaat:

Lastensuojelulaki (§ 76 a) velvoittaa kuntaa viivytyksettä korjaamaan asumisolot tai järjestämään tarpeen mukaisen asunnon lastensuojelun jälkihuollon piirissä olevalle asiakkaalle. Tämä on subjektiivinen oikeus. Kaupungilla tulee olla riittävä määrä asuntoja tarjottavaksi nuorille. Vuosittain tulee noin 250 uutta nuorta jälkihuollon piiriin. Nuoret saavat tarvitsemansa sosiaalihuollon tuen kotiinsa. Vuositasolla on huolehdittava, että tuetussa asumisessa on 80 asunnon vuosikierto. Itsenäisessä asumisessa tarvitaan vuosittain 170 asuntoa.

Vammaistyö:

Vammaisten helsinkiläisten määrä kasvaa tulevinakin vuosina sekä muuttovoiton muualta Suomesta, että maahanmuuton seurauksena. Henkilökohtaisen avun asiakkaiden määrä on kasvanut v. 2018-2019 neljällä prosentilla. Erityishuollon asiakkaiden (kehitysvammahuollon



palveluihin oikeutettujen) määrä on kasvanut 2015-2018 yhteensä 8,2 %. Heistä tehostetun palveluasumisen asiakkaiden määrä on kasvanut v. 2015-2018 yhteensä 16,8 %, v. 2018-2019 kasvu on ollut 8 %.

Vammaistyön SAS-työryhmän (selvitys-arviointi-sijoitus) jonossa on heinäkuussa 2020 uusia kehitysvammaisia asiakkaita eri asumismuotoihin 160, joista kiireellisiä asunnon tarvitsijoita 31. Asunnon vaihtojonossa on 41 kehitysvammaista henkilöä. Vaikeavammaisten palveluasumiseen eri asumismuotoihin jonottaa 27 henkilöä ja asunnon vaihtojonossa on 27 henkilöä. Sosiaalihuoltolain (ShL) mukaiseen asumiseen on jonossa 25 henkilöä.

Vammaistyöllä on omana tehostetun palveluasumisen yksikköinä kolme vaikeavammaisten palveluasumisryhmää, yhteensä 40 asuntoa sateelliittiasuntoineen. Tulevina vuosina tulee varautua ainakin yhden uuden vaikeavammaisten palveluasumisryhmän rakentamiseen osana tavanomaista kerrostaloasumista.

Sosiaalilautakunnan v. 2008 hyväksymän kehitysvammaisten asumisen kehittämishankkeen, ASU-hankkeen mukaisesti uudet rakennettavat yksiköt osittain korvaavat vanhentuneita asumisyksiköitä, mutta turvaavat myös itsenäistyvien nuorten asumisen heidän muuttaessaan lapsuudenkodeistaan. Näitä asumishankkeita on rakenteilla eri puolille kaupunkia mutta edelleen on vanhentuneita ja tiloiltaan epätarkoituksenmukaisia asumisyksiköitä, joita korvaamaan tarvitaan uusia ryhmäkoteja ja asuntoryhmiä. Koska myös kehitysvammaisten henkilöiden elinikä on pidentynyt, tarvitaan ikääntyville, muistisairaille asiakkaille raskaammin tuettua palvelua tehostetun palveluasumisen ryhmäkodeissa. Tavallisiin kerrostaloihin rakennettavien asumisyksiköiden lisäksi tarvitaan erillISRakennuksia vaativaa tukea tarvitseville kehitysvammaisille ja autismin kirjon asiakkaille.

Ryhmäkotien ja asuntoryhmien läheisyydessä, n. 500 metrin säteellä, asuu kehitysvammaisia henkilöitä tuetussa asumisessa. Läheisen asumisyksikön henkilöstö tuottaa heidän palvelunsa yksilöllisesti kotiin annettavina palveluina. Asunnot on osoitettu heille kaupungin omasta asuntokannasta. Tuettu asuminen on kasvava asumismuoto ja polku kevyempään asumiseen tehostetusta palveluasumisesta ja palveluasumisesta. Näitä asuntoja tarvitaan edelleen vuosittain 10-20.

Kehitysvammaiset lapsuudenkodeissaan ja erilaisessa ryhmäasumisessa tai tuetusti asuvat henkilöt ovat oikeutettuja päiväaikaiseen toimintaan ja työtoimintaan. Nykyisellään vammaistyö ostaa näitä palveluja eri palveluntuottajilta, koska kaupungin omaa toimintaa ei ole riittävästi. Kuitenkin kaupungin omana toimintana järjestettävät päiväaikaiset ja työtoiminnat ovat kustannuksiltaan edullisempia, joten toiminta-



keskuksia tulisi jatkossa perustaa niille asuinalueille, joilla palvelun käyttäjiä asuu eniten, pohjosiin ja itäisiin kaupunginosiin.

Sosiaalihuoltolain (ShL) mukaisessa asumispalvelussa asuu henkilöitä, joilla on mm. autismin kirjoon liittyviä toiminnanohjauksen vaikeuksia ja tuen tarvetta. Vammaistyön sosiaaliohjaajat käyvät sovitusti antamassa kotiin vietävää tukea yksittäisiin asuntoihin, mutta osa näistä asiakkaita tarvitsee myös yhteisöllistä asumista, vammaistyöllä on ShL-asumista yhdessä yksikössä 14 asuntoa. Tulevina vuosina tulee varautua ainakin yhden uuden ShL-palveluasumista tuottavan yksikön rakentamiseen osana tavanomaista kerrostaloasumista.

#### Seniorikeskukset:

Helsingin kaupungin seniorikeskusten tulee olla ikääntyneille ihmisille suunnattua lähipalvelua ja niiden tulee sijaita liikenteellisesti helposti saavutettavilla sijainneilla. Esteettömyys ja saavutettavuus ovat ikääntyneille tärkeitä. Seniorikeskusten läheisyydessä tulisi sijaita ikääntyneille suunnattuja esteettä ja turvallisista asuntoja, mutta niin, että asukaskunnassa on kaikenikäisiä ihmisiä. Erilaiset yhteisöasumisen hankkeet ovat kannatettavia myös ikääntyneiden näkökulmasta. Ikääntyneiden välimuotoisella asumisella tarkoitetaan sellaisia asumisratkaisuja, jotka asettuvat tehostetun palveluasumisen ja kaikenikäisten joukossa olevan tavallisen asumisen väliin. Ikääntyneiden välimuotoinen asuminen täyttää asunnon tavalliset tunnusmerkit ja se tarkoittaa kohteita, joissa asumiseen yhdistyy ikäspesifisiin tarpeisiin vastaavia ratkaisuja. Asuminen erotetaan tällöin selkeästi palveluista.

Edistetään ikääntyneiden välimuotoista asumisen syntymistä kaavoituksessa, asuntotuotannossa ja tontinluovutusehdoissa.

#### Lisätiedot

Katariina Siitonen, suunnittelija, puhelin: 310 28429  
katariina.siitonen(a)hel.fi

#### Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 22.09.2020 § 150

HEL 2019-012950 T 10 00 00

#### Lausunto

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antoi asiasta seuraavan lausunnon:

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa (AM-ohjelma) määritellään asumiseen liittyviä tavoitteita seuraavien neljän vuoden ajalle. Helsinki pyrkii kehittämään kaupunkia pitkäjänteisesti



niin, että kaikilla kaupunkilaisilla olisi hyvä asua Helsingissä ja Helsinki olisi asumisen kannalta houkutteleva myös tänne muuttaville.

Helsingin kasvaessa tarvitaan kaupunkilaisten tarpeisiin ja kaupunkirakenteeseen paremmin soveltuvia palveluita. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta vastaa lausuntopyynnössä erityisesti kohtaan 3) Elinvoimaiset alueet ja alueellisen eriytymisen ehkäiseminen: Estetään eriytymistä kaupunki uudistuksella, edistetään täydennysrakentamista.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti 14.1.2020 kokouksessaan palveluverkon suunnitteluperiaatteista. Osana koko kaupungin kiinteistöstrategian valmistelua on ilmennyt tarve kaupungin yhteiselle palveluverkkosuunnittelulle. Myös Helsingin kaupungin strategiassa linjataan painopisteeksi alueiden vetovoimaisuus ja omaleimaisuus. Alueiden omaleimaisuuden säilyttämiseksi on tärkeää huolehtia asukkaiden osallisuudesta oman lähiympäristönsä kehittämiseen. Käynnissä olevalla kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan palveluverkkotyöllä pyritään siihen, että kaupungissa on tarjolla hyvät ja sujuvasti saavutettavat vapaa-ajan palvelut ja vapaa-ajan toiminnan edellytykset. Kaupunki on merkittävä palveluiden tuottaja, mutta palveluverkkotyön tarkoitus on myös parantaa koko vapaa-ajan toiminnan ekosysteemin toimivuutta mukaan lukien muiden sektoreiden toimijat. Uusien asuinalueiden suunnittelussa ja kehittämisessä tehdään merkitykselliseen kuulemiseen pohjautuvaa yhteistyötä palveluverkon ulkopuolisten toimijoiden kanssa.

Kuntalain 8 §:n mukaan kunta on vastuussa palvelujen yhdenvertaisesta saatavuudesta, tarpeen, määrän ja laadun määrittämisestä, tuottamistavasta, tuottamisen valvonnasta sekä viranomaiselle kuuluvan toimivallan käyttämisestä. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan 19.6.2018, § 132 päätöksen mukaan palveluverkkotyössä tulee tarkastella palveluiden saavutettavuutta ja väestönkasvua. Palvelustrategia on toimialan sitova tuloskorttitavoite. Asuntopoliittiset kysymykset kuuluvat väestökehityksen osalta keskeisesti myös oikein kohdistettujen palveluiden tarjontaan ja saatavuuteen. Pitkällä aikajänteellä palveluiden yhdenvertaista saatavuutta turvaa tietoperusteinen johtaminen. Tämä sisältää ajankohtaisen alueellisen asuntopoliittisen seurannan väestökehityksen näkökulmasta mahdollisten palvelukatveiden havainnoimiseksi sekä palveluverkkotyön valmistumisen ja kytkemisen toimialan tavoitteiden strategiseen edistämiseen. Asuntoja suunniteltaessa tulee varmistaa, että vapaa-ajan palvelujen määrä vastaa alueen uudistuvaa asukasmäärää ja että vapaa-ajan palvelut kohdistuvat oikea-aikaisesti alueen asukkaille. Konkreettisesti vapaa-ajan palvelujen pitää olla alueilla jo silloin, kun ensimmäiset asukkaat muuttavat, koska ne vahvistavat alueen identiteettiä ja vetovoimaa. Palvelut tulee mitoittaa alueen tulevalle tai täydennettävälle asukasmäärälle. Toimivat vapaa-ajan palvelut voi-



vat vaikuttaa merkittävästi alueen maineeseen ja siten nostaa myös asuntojen arvoa.

Nuorten ja opiskelijoiden näkökulmasta asuntopolitiikan tulee olla tuotantotavoitteessaan kunnianhimoista ja ottavan huomioon läheisyyden kampuksiin ja liikenneyhteyksiin. Nuoriso- ja opiskelija-asuntojen tuotantotavoitteissa on otettava huomioon turhan kilpailutilanteen välttäminen asuntojen rakentajien välillä. Kaupungin tulee myös ylläpitää huolta hyvästä liikuntapalveluiden palveluverkosta sekä kehittää pyöräilyn edellytyksiä.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta katsoo, että asuinalueiden kehittämisessä on otettava huomioon kaikki ikäryhmät. Asuntopolitiikassa tulisi pyrkiä tuomaan yhteen eri ikäisiä ihmisiä. Asuinympäristössä ja palveluissa tulee huolehtia esteettömyydestä ja saavutettavuudesta. Lautakunta korostaa täydennysrakentamisen merkitystä ja pitää väestöprofiilin moninaistumista tärkeänä.

#### Käsittely

22.09.2020 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus 1:

Sami Muttilainen: Lisätään (4) kappaleen loppuun. Uusien asuinalueiden suunnittelussa ja kehittämisessä tehdään merkitykselliseen kuulemiseen pohjautuvaa yhteistyötä palveluverkon ulkopuolisten toimijoiden kanssa.

Kannattaja: Pauliina Saares

Lautakunta hyväksyi Sami Muttilaisen vastaehdotuksen yksimielisesti.

Vastaehdotus 2:

Sami Muttilainen: Lisätään kappaleen (5) perään.

Lautakunta haluaa kiinnittää huomioita siihen, että uusia alueita tulisi kehittää ja suunnitella niin, että ravintola ja klubitointa voidaan toteuttaa.

Kannattaja: Mika Ebeling

Vastaehdotus 3:

Arja Karhuvaara: kappaleeseen 4, riville 9 lisätään sanat: ...(hyvät) ja sujuvasti saavutettavat vapaa-ajan palvelut.

Kannattaja: Nasima Razmyar

Lautakunta hyväksyi Arja Karhuvaaran vastaehdotuksen yksimielisesti.



18.05.2022

Asia/5

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Sami Muttilaisen vastaehdotuksen 2 mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 5

Silja Borgarsdóttir Sandelin, Arja Karhuvaara, Otto Meri, Niilo Toivonen, Laura Varjokari

Ei-äännet: 2

Mika Ebeling, Sami Muttilainen

Tyhjä: 6

Jussi Chydenius, Heimo Laaksonen, Terhi Peltokorpi, Nasima Razmyar, Pauliina Saares, Johanna Sydänmaa

Poissa: 0

Äänestyksen jälkeen kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta hylkäsi Sami Muttilaisen vastaehdotuksen 2 äänin 5–2. (6 tyhjää)

08.09.2020 Pöydälle

Esittelijä

kulttuurin ja vapaa-ajan toimialajohtaja  
Tommi Laitio

Lisätiedot

Reetta Sariola, kehittämissyksikön päällikkö, puhelin: 310 32987  
reetta.sariola(a)hel.fi