



05.05.2021

Ärende/8

§ 100

Uppföljningsrapport 2021 om genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2020

HEL 2019-012950 T 10 00 00

Beslut

Stadsfullmäktige antecknade uppföljningsrapporten 2021 om genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2020.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Riikka Karjalainen, specialplanerare, telefon: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 AM-ohjelman seurantaraportti 2021
- 2 Tontinluovutusta koskevien linjausten vaikutusten arviointi

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Stadsfullmäktige godkände 11.11.2020 genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2020 (BM-programmet 2020). I programmet anges stadens bostadspolitiska och markpolitiska huvudmål samt delmålen för programperioden. Hur programmets mål har uppnåtts och de viktigaste förändringarna i omvärlden rapporteras årligen till stadsfullmäktige.

Uppföljningsrapporten 2021 innehåller en översikt över Helsingfors stads aktuella bostadspolitiska läge och bostadsproduktionens utsikter och en utredning om hur målen för BM-programmet 2020 hittills har uppnåtts. En utvärdering av de på våren 2019 godkända riktlinjerna för Helsingfors tomtöverlåtelse ges för kännedom i samband med uppföljningen.



Utfallet av de kvantitativa målen för BM-programmet 2020 redovisas på årsnivå och främst i form av medeltal för fyra år. De årliga variationerna inom bostadsproduktionen är betydligt stora och beroende av konjunkturläget. Programmet syftar till att på lång sikt inverka på bostadsproduktionen i Helsingfors.

Föredragandens motiveringar

Coronapandemins konsekvenser

Coronapandemins konsekvenser för Helsingfors bostadsmarknad ser tills vidare ut att bli obetydliga. Både bostädernas priser och hyror steg under år 2020. Bostädernas försäljningstider blev kortare och i Helsingfors förekom aktiv bostadshandel.

Coronaviruset har hittills haft obetydliga konsekvenser för byggandet som bransch och till exempel omfattande eller långvariga stängningar av byggplatser har inte förekommit.

Pandemin höjde dock arbetslöshetsgraden, vilket ökade antalet personer som beviljades bostadsbidrag. Konsekvenserna var större i de stadsdelar där det finns arbetstillfällena eller bor arbetstagare i servicebranschen.

Förändringar i omvärlden

Befolkningen i Helsingfors ökade år 2020 med ca 3 090 invånare. Helsingfors befolkningstillväxt har avtagit från och med år 2018 och svackan som kom år 2020 var brant. Minskningen i inflyttningen från det övriga Finland och ökningen i utflyttningen gjorde att befolkningstillväxten var blygsammare i alla kommuner i huvudstadsregionen. Däremot ökade befolkningen i kranskommunerna betydligt mer än år 2019.

Bostädernas priser har fortsättningsvis stigit i Helsingfors medan priserna på ägarbostäder differentieras mellan de olika områdena. Bostädernas hyresutveckling har varit moderat i jämförelse med utvecklingen av bostadspriserna. År 2020 ingicks ett rekordantal bostadsaffärer.

Antalet hushåll som beviljades allmänt bostadsbidrag ökade i och med coronapandemin. Nästan 70 procent av dem som beviljades bidrag var enpersonshushåll, 97 procent bodde i hyresbostäder.

Helsingfors vill vara ett europeiskt toppexempel på förebyggande av segregation. För att ingripa i segregationsutvecklingen lanserades en sektorsövergripande stadsförnyelsemodell för att stärka livskraften i bostadsområden. Områdena för stadsförnyelse är Malmgård-Gamlas, Malm och Mellungsby.



Arbetet med uppdateringen av genomförandeprogrammet för generalplanen har inletts. De markpolitiska riktlinjerna 2 tas upp i beslutsfattandet under vårsäsongen 2021.

En förnyelse av lagstiftningen som gäller boende är på gång. Förslaget till ny bostadsrättslag lär godkännas i riksdagen under våren 2021. Förslaget till ny markanvändnings- och bygglag håller på att skickas ut på remiss under våren 2021.

Av statens bostadspolitiska program har förortsprogrammet, bostadslöshetsprogrammet och åtgärdsprogrammet för äldres boende inletts. Statens bostadspolitiska utvecklingsprogram är under behandling i riksdagen.

MBT-avtalet mellan Helsingforsregionens 14 kommuner och staten rörande markanvändning, boende och trafik för åren 2020–2031 undertecknades på hösten 2020. Den nya MBT 2023-planeringsperioden har startat.

Hur målen uppnåtts år 2020

Bostadsproduktionsmålet år 2020 var 7 000 bostäder. Sammanlagt 7 280 bostäder blev färdiga i Helsingfors, varav 91 % i flervåningshus. Sammanlagt 18 % av bostäderna är ARA-hyresbostäder. Inom stadens egen produktion blev 1 530 bostäder färdiga, vilket överskred målet. Bostadsbyggandet låg vid årsskiftet 2020/2021 på de tidigare årens höga nivå och samtidigt var cirka 10 000 bostäder under byggnad. Förra året började byggandet av 7 187 bostäder och bygglov beviljades för byggande av 6 409 bostäder. Andelen bostäder som byggs på stadens mark är betydande, särskilt i fråga om påbörjad bostadsproduktion. Även målen för upplåtelse- och finansieringsformer uppfylldes väl på stadens mark.

Mängden bostadsbyggrätt som överläts år 2020 var cirka 302 000 m² vy. På de här tomterna byggs 4 356 bostäder. I tomtöverlåtelserna låg tyngdpunkten i enlighet med tomtöverlåtelseriktlinjerna på utarrendering av mark. Detaljplaneförslag på nästan 730 000 m² vy avancerade till nämndens granskningsskede, vilket var över målnivån. Det viktigaste detaljplanerna som vann laga kraft var detaljplanen för Knekten i Fiskehamnen och Stansvik och Kronberget i Kronbergstrand.

I fråga om bostäderna som staden äger var hyres- och vederlagsnivån fortfarande på en rimlig nivå. Den genomsnittliga hyran i Helsingfors stads bostäder Ab:s (Heka) bostäder är 11,83 euro/m² i månaden år 2020 medan den genomsnittliga hyran år 2019 var 11,68 euro/m² i må-



naden. År 2020 var Helsingfors bostadsrätt Ab:s (HASO) vederlag i genomsnitt 10,81 euro/m² i månaden.

År 2020 förmedlade staden sammanlagt 3 305 hyresbostäder. Antalet gällande ansökningar vid utgången av året uppgick till 22 850, vilket är nästan lika mycket som året innan. Heka fyllde i slutet av år 2020 tio år och Hekas 50 000:e bostad färdigställdes i augusti 2020 i Kronbergsstranden.

I Helsingfors har antalet och små bostäder och deras andel av bostadsproduktionen fortsatt att växa. Även bostädernas genomsnittliga våningsytor har fortfarande minskat i alla lägenhetstyper.

Stadsförnyelsen styrs av ledningsgruppen för områdesbyggande som har kompletterats med representanter för alla sektorer. Gruppen godkände den sektorsövergripande stadsförnyelsemodellen och de områdesspecifika genomförandeprogrammen som grundar sig på modellen i november 2020. I inledningsskedet av stadsförnyelsen har man granskat bostadsproduktionens utsikter i områden och gjort bedömningar om hur en ökning på 30 procent i bostadsbeståndet kan genomföras. Stadsförnyelseområdena godkändes som en del av statens förortsprogram 2020–2022.

Inom programmet Flervåningshus i utveckling fortsatte arbetet för att förbättra mångsidigheten och attraktiviteten i byggandet av och boendet i flervåningshus i Helsingfors genom aktuella utvecklingsprojekt. Programmet belönades med 2020 års SAFA-pris för förtjänstfullt arbete för att främja kvaliteten i bostadsplaneringen och -byggandet. Träbyggandet främjades på många sätt under år 2020. I och med hissprojektet betalade Helsingfors hissbidrag för 19 eftermonterade hissar. Av alla flervåningshus i Helsingfors var fortfarande 45 procent utan hiss.

Bostadslösheten i Helsingfors minskade fortfarande år 2020. Det fanns sammanlagt 1 709 bostadslösa i Helsingfors 15.11.2020. Av dessa var 1 534 ensamstående, 50 par och 125 familjer.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Riikka Karjalainen, specialplanerare, telefon: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 AM-ohjelman seurantaraportti 2021
- 2 Tontinluovutusta koskevien linjausten vaikutusten arviointi

Sökande av ändring

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



05.05.2021

Ärende/8

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

För kännedom

Stadskansliet
Nämnderna och direktionerna
Sektorerna, förvaltningarna och affärsverken
Dottersammanslutningarna

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 26.04.2021 § 296

HEL 2019-012950 T 10 00 00

Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa: Kaupunginvaltuusto merkitsee tiedoksi Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 seurantaraportin 2021.

07.12.2020 Ehdotuksen mukaan

05.11.2020 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

02.11.2020 Pöydälle

26.10.2020 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Stadsfullmäktige 11.11.2020 § 313

HEL 2019-012950 T 10 00 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände följande bostadspolitiska och markpolitiska delmål i Helsingfors stads genomförandeprogram för boende och härmed sammanhängande markanvändning (BM-programmet) 2020:

Huvudmål I Bostadsproduktionens volym

Postadress

PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



Delmål 1. Bostadsproduktionens volym

I Helsingfors byggs det årligen minst 7 000 bostäder genom nyproduktion och ändring av användningsändamål. Från och med år 2023 är antalet minst 8 000 bostäder. Bostadsproduktionen förverkligas på ett hållbart sätt, så att natur och grönområden bevaras.

Målet för stadens egen bostadsproduktion är 1 500 bostäder per år och 25 % av bostadsproduktionen som förverkligas från och med år 2023.

För att uppnå en hög bostadsproduktionsnivå bör stadens helhetsprocess göras smidigare. Antalet byggbara tomter ska motsvara volymen för 1,5 års bostadsproduktion.

Genom tjänsteberedning uppskattas de tilläggsresurser som en ökning av bostadsproduktionen kräver för budgetramen 2022 och därefter.

Delmål 2. Planering av markanvändningen

Genomförandeprogrammet för generalplanen justeras per fullmäktigeperiod och det formas till ett etablerat verktyg för programplaneringen inom markanvändningen.

Detaljplanereserven ska göra det möjligt att minst under fem år bygga bostäder i enlighet med fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer. Årligen utarbetas detaljplaner för bostadsproduktion på minst 700 000 kvadratmeter våningsyta (m² vy). Detaljplanerna ska möjliggöra en fördelning av upplåtelse- och finansieringsformer enligt målen och stöda förutsättningarna för en bostadsproduktion till rimliga priser. Särskilt avseende ska fästas vid att detaljplanerna är realiserbara.

För att kunna minska antalet undantagsbeslut ska bostadsproduktionen göras smidigare genom att undvika alltför utförliga detaljplanekrav.

Rekreations-, natur- och kulturmiljövårderna samordnas på ett hållbart sätt med bostadsproduktionsmålet som betjänar stadens behov och effektiviseringen av markanvändningen.

I planeringen av markanvändningen ska möjligheterna till småhusbode i Helsingfors säkerställas.

I enlighet med riktlinjerna i strategin fortsätter den systematiska utvidgningen av parkeringspolitiken på marknadsvillkor i de områden som lämpar sig för detta.

Omfattande grönområden och närnaturen behövs framför allt då staden växer. Användningen av grönkoefficienten som verktyg utvidgas ytterligare antingen i detaljplaneläggningen eller i tomtöverlåtelseerna.



05.05.2021

Ärende/8

Tillgången till tjänster tryggas då invånarantalet ökar, både i nya områden och i områden med kompletteringsbyggande.

Delmål 3. Markpolitik

Staden överlåter årligen tomter för bostadsproduktion som motsvarar byggande av minst 4 900 bostäder åren 2021–2022 och för byggande av 5 600 bostäder från och med år 2023.

Tomtöverlåtelseerna utnyttjas aktivt som ett verktyg för styrning av kvalitetsnivån och upplåtelse- och finansieringsformerna inom bostadsproduktionen. Kolneutraliteten i bostadsbyggandet främjas i överlåtelsen av tomter i enlighet med åtgärdsprogrammet Kolneutralt Helsingfors 2035. Tomtreserveringarna hålls på en nivå som gör det möjligt att minst under fyra år bygga bostäder på stadens egen mark i enlighet med den fördelning av upplåtelse- och finansieringsformer som anges i programmet. Tomtöverlåtelse, markförvärv och markanvändningsavtal styrs dessutom genom separata markpolitiska riktlinjer och tillämpningsanvisningar.

Staden skaffar aktivt mark som lämpar sig för samhällsstrukturen till ett rimligt gängse pris genom frivilliga affärer. Vid behov kan staden dessutom ty sig till andra lagstadgade åtgärder för markanskaffning, såsom förköpsrätt och markinlösen.

I detaljplaneändringsområdena ingås markanvändningsavtal vid behov. I de områden som saknar detaljplan ingås markanvändningsavtal bara i undantagsfall, till exempel i situationer där en betydlig del av en avtalsersättning betalas i form av råmark som är viktig för staden.

Utbudet av mindre helheter i byggprojekt och tomtöverlåtelse främjas, så att fler små och medelstora aktörer ska ha möjlighet att delta i pristävlingar och vara huvudentreprenör i Helsingfors.

I mitten av programperioden bedöms tomtfondernas verksamhet och ändamålsenlighet på bostadsmarknaden i Helsingfors utifrån de utredningar som tagits fram.

Huvudmål II Bostadsproduktionens kvalitet

Delmål 4. Upplåtelse- och finansieringsformer

Det årliga målet i fråga om upplåtelse- och finansieringsformer åren 2021–2022 är det följande:

25 procent långfristigt reglerade ARA-hyresbostäder (1 750 bostäder, varav 300 student- och ungdomsbostäder)



30 procent bostäder av mellanformstyp (2 100 bostäder, varav 700 långfristigt reglerade ARA-bostadsrättsbostäder och kortfristigt reglerade ARA-hyresbostäder, Hitas- och prisreglerade ägarbostäder och 1 400 ägarbostäder)

45 procent oreglerade ägar- och hyresbostäder (3 150 bostäder).

Det årliga målet i fråga om upplåtelse- och finansieringsformer från och med år 2023 är det följande:

30 procent långfristigt reglerade ARA-hyresbostäder (varav 500 student- och ungdomsbostäder)

20 procent bostäder av mellanformstyp

50 procent oreglerade ägar- och hyresbostäder (4 000 bostäder, varav staden förverkligar i genomsnitt 250 ägarbostäder som egen byggherreverksamhet i de områden där produktion av ägarbostäder annars inte uppstår. Det här gör det möjligt att slopa det nuvarande halv-hitas-alternativet.)

Staden ser målmedvetet till att det uppställda ARA-målet uppnås. Staden utreder olika sätt att säkerställa att produktionen förverkligas i enlighet med fördelningen av upplåtelseformer som fastställts för programperioden. Frågan rapporteras regelbundet till stadsmiljönämnden.

En mätare som mäter förhållandet mellan inkomster och boendeutgifter utvecklas för analys av hur boende till rimligt pris realiseras. Förhållandet mellan boendeutgifter och inkomster jämförs i hushåll av olika storlek och i olika boendeformer.

Målet för upplåtelse- och finansieringsformer följs i fråga om mark som stadens, staten och privata aktörer äger och överlåter. Förverkligandet av fördelningen mellan upplåtelse- och finansieringsformer styrs genom tomtöverlåtelse och markanvändningsavtal. Beslut om fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer i områdena fattas i tomtöverlåtelse- och markanvändningsavtalsfasen med beaktande av den områdesvisa balansen. Ensidighet i bostadsområdena undviks. Andelen hyresbostäder i flervåningshus av områdets bostadsbestånd ska i regel vara högst 50 procent.

Målet för stadens egen bostadsproduktion är att åren 2021 och 2022 låta bygga 750 långfristigt reglerade ARA-hyresbostäder (50 procent av produktionen) och 750 Hitas- eller prisreglerade ägarbostäder och bostadsrättsbostäder per år och, från och med år 2023, 1 000 långfristigt reglerade ARA-hyresbostäder (50 procent av produktionen), 250 ägar-



bostäder i områden där ägarbostäder annars inte byggs samt 750 bostäder av mellanformstyp.

Staden inleder beredningen av en modell som tryggar ägarboende till rimligt pris i olika bostadsområden i Helsingfors och som undgår de problem som hänför sig till det nuvarande systemet. Målet med beredningen är att slopa Hitas-systemet i dess nuvarande form och ersätta det i mitten av programperioden. Formerna för mellanformsproduktionen preciseras i och med reformen

Delmål 5. Styrning av fördelningen av bostadstyper

En tillräcklig andel bostäder som lämpar sig för familjer, dvs. bostäder med minst två sovrum, säkerställs inom produktionen av ägarbostäder. Antalet familjebostäder och produktionens kvalitet säkerställs i produktionen av ägarbostäder.

Inom produktionen av flervåningshus förverkligas i genomsnitt 60–70 % av byggrätten för bostadshus på de tomter på vilka det uppförs Hitas-bostäder som familjebostäder. På de tomter som staden överlåter för produktion av oreglerade ägarbostäder förverkligas 40–50 % av byggrätten för bostadshus som familjebostäder. Det är av motiverade skäl möjligt att avvika från målet i områden där antalet familjebostäder redan är tillräckligt. I fråga om produktionen av hyres- och bostadsrättsbostäder säkerställs att lägenhetstyperna är tillräckligt mångsidiga. Vid behov kan dessutom målet för den genomsnittliga ytan användas.

Styrningen av fördelningen av lägenhetstyper grundar sig i första hand på villkoren för tomtöverlåtelse och utvärderas i förhållandet till den nuvarande bostadsfördelningen i området. På statens mark och på mark i privat ägo är det möjligt att tillämpa styrning med detaljplanebestämmelser.

Delmål 6. Bostadsbyggandet utvecklas

Staden fortsätter utveckla det mångsidiga byggandet av och boendet i flervåningshus. Det hållbara byggandet främjas bland annat i enlighet med åtgärdsprogrammet Kolneutralt Helsingfors 2035.

Då beräkningarna av byggandets koldioxidavtryck blir lagstadgat år 2025 är Helsingfors takvärden ambitiösare än den nationella lagen. I sin helhet uppdateras målen som hänför sig till byggande och byggnaders koldioxidavtryck när programmet Kolneutralt Helsingfors 2035 uppdateras så att uppnåendet av koldioxidneutralitetsmålet säkerställs.

Träbyggandets andel av allt byggande ökas årligen.



Byggandet av och byggherreverksamheten för urbana småhus främjas. Staden främjar invånarorienterat byggande och byggherreverksamhet, bland annat gruppbyggande och nya aktörers inträde på marknaden för bostadsbyggande.

Delmål 7. Invånarstruktur och grupper med särskilda behov

Ett tillräckligt antal bostäder som lämpar sig för barnfamiljer byggs i de nya områdena och i kompletteringsbyggobjekten. Genom att styra fördelningen av bostadstyper säkerställs det att familjebostäder byggs. Möjligheterna till boendevägar i områden säkerställs för hushåll som befinner sig i olika livssituationer.

Förverkligandet av boendeanternativ riktade till äldre främjas i alla upplåtelse- och finansieringsformer. Boendet för grupper med särskilda behov, dvs. rehabiliteringsklienter inom missbrukarvården och mentalvården, utvecklingsstörda och personer med funktionsnedsättning, barnskyddsklienter, unga som behöver stöd i sitt boende, äldre som behöver omsorgstjänster, flyktingar som fått kommunplats samt långtidsbostadslösa tryggas på ett sådant sätt att den omsorg eller det stöd för boendet som hänför sig till boendet motsvarar servicebehovet. Staden säkerställer vägar till lättare eller effektivare stödboende för grupper med särskilda behov när servicebehovet förändras. Tillgången till boenderådgivning tryggas oberoende tryggas oberoende av boendeform.

Huvudmål III Livskraftiga områden och förebyggande av segregation

Delmål 8. Stadsförnyelse

En multisektoriell modell för stadsförnyelse utvecklas för att stärka bostadsområdenas livskraft. Under programperioden är områdena för stadsförnyelse Malmgård-Gamlas, Malm och Mellungsby.

Förutsättningarna att bygga en tredjedel fler bostäder i stadsförnyelseområdena fram till 2035 säkerställs så att fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer utvecklas mot stadens mål för upplåtelse- och finansieringsformer.

Åtgärder som används i områden för stadsförnyelse utnyttjas också i andra stadsdelar med segregationsutmaningar, såsom Nordsjöområdet.

Delmål 9. Projektområden

De viktigaste områdesbyggnadsobjekten under de följande åren är Fiskehamnen, Västra hamnen, Kronbergsstranden, Böle, Kungseken och Malms flygplatsområde. Med tanke på den kommande bostadsproduk-



05.05.2021

Ärende/8

tionen främjas planeringen för att säkerställa nya områdesbyggnadsprojekt. Dessa områden utgör ca 50 procent av hela bostadsproduktionen.

Delmål 10. Kompletteringsbyggande

Cirka 50 procent av det årliga bostadsbyggandet förverkligas som kompletteringsbyggande i ytterstadszonen (stadsförnyelseområdena medräknat). Samordningen av kompletteringsbyggandet stärks och processerna och incitamenten utvecklas i syfte att trygga produktionsmålet. Dessutom avlägsnas hinder för kompletteringsbyggande bland annat i samarbete med staten. Staden centraliserar kompletteringsbyggandet till områden med goda kollektivtrafikförbindelser och ser till att områdena är tillgängliga.

Den hållbara stadsutvecklingen främjas med beaktande av skillnaderna och differentieringsutvecklingen mellan områdena. Det viktigaste målet för områden med ett ensidigt bostadsbestånd och bara lite nyproduktion är att göra bostadsbeståndet mångsidigare genom kompletteringsbyggande. Då ombyggnadsplaner tas fram ska man undersöka om det är ändamålsenligare att välja förnyande tillbyggnad och effektivisering av tomtanvändningen.

Bedömningen av behovet av parkeringsplatser i samband med kompletteringsbyggande utvecklas och de krav på planeringen av parkeringen som följer av att elbilar och sammanvändningsbilar blir vanligare främjas.

För att förverkliga kompletteringsbyggandet på bostadsaktiebolagens tomter kan stadsmiljösektorn främja nybyggnad som grundar sig på rivning eller annat kompletteringsbyggande vid goda kollektivtrafikförbindelser, t.ex. genom att sänka markanvändningsavgiften. Ärendet bereds som en del av de markpolitiska riktlinjerna.

Segregationsutvecklingen bekämpas genom främjande av en balanserad fördelning av upplåtelseformerna i de områden i staden där fördelningen för tillfället inte är balanserad.

Huvudmål IV Bostadsbeståndet och bostadsegendomen

Delmål 11. Bostadsbeståndet utvecklas

Återanvändning av det gamla bostadsbeståndet samt vindsbyggande och byggande av tilläggs våningar främjas. I främjandet av hissbyggandet läggs fokus allt starkare på hissombudsverksamhet och på stöd för ansökan om statsunderstöd.

Delmål 12. Stadens eget bostadsbestånd

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



05.05.2021

Ärende/8

Staden sköter underhållet av sina egna bostäder och ser till att bostädernas värde och skick bibehålls och att hyrorna och bruksvederlaget är på en rimlig nivå. I valet av invånare i hyreshus strävar man efter en mångsidig och balanserad invånarstruktur i alla områden. Särskild vikt ges till bekämpningen av bostadslöshet genom att tillräckligt stora delar av stadens bostadsbestånd viks för ändamålet.

I bostadsbeståndets ombyggnadsverksamhets förbinder man sig till målnivåerna i åtgärdsprogrammet Kolneutralt Helsingfors 2035. Besittningen av stadens egen bostadsegendom fortsätter att utvecklas.

Behandling

11.11.2020 Enligt förslaget efter omröstning

Ledamoten Jussi Halla-aho understödd av ledamoten Mika Ebeling föreslog att stadsfullmäktige skulle återremittera BM-programmet utgående från att stadens befolkningstillväxt kvantitativt hålls behärskad och kvalitativt är förmånlig, samt att man på detta sätt gör staden mer attraktiv som boplats och lockar till sig barnfamiljer, personer i arbete, företagare och pensionärer.

1 omröstningen

Fortsatt behandling av ärendet JA, återremiss NEJ

JA-förslag: Behandlingen fortsätter

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige återremitterar BM-programmet utgående från att stadens befolkningstillväxt kvantitativt hålls behärskad och kvalitativt är förmånlig, samt att man på detta sätt gör staden mer attraktiv som boplats och lockar till sig barnfamiljer, personer i arbete, företagare och pensionärer.

Ja-röster: 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 Mutilainen, 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



05.05.2021

Ärende/8

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, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Nej-röster: 7

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

Blanka: 1

Sampo Terho

Frånvarande: 2

Atte Kaleva, Suldaan Said Ahmed

Stadsfullmäktige beslutade fortsätta behandlingen av ärendet.

Ledamoten Mika Ebeling understödd av ledamoten Nuutti Hyttinen föreslog att stadsfullmäktige godkänner stadsstyrelsens förslag med den ändringen att Delmål 9. Projektområden ges följande lydelse:

De viktigaste områdesbyggnadsobjekten under de följande åren är Fiskehamnen, Västra hamnen, Kronbergsstranden, Böle, Kungseken och eventuellt Malms flygplatsområde. I det fall att det invånarinitiativ som gäller en rådgivande folkomröstning om Malms flygplatsområde föreläggs fullmäktige, godkänner fullmäktige invånarinitiativet och avgör sedan utifrån resultatet av folkomröstningen om området i Malm ska bebyggas eller bevaras som flygplats.

Ledamoten Laura Kolbe understödd av ledamoten Terhi Peltokorpi föreslog följande hemställningskläm:

Då det bostadspolitiska programmet godkänns förutsätter stadsfullmäktige att man reder ut metoder för att allokera kostnader orsakade av parkering mer jämnt i produktionen av bostäder och verksamhetslokaler, samt att kostnaderna för p-platser riktas till användarna bättre än i nuläget.

2 omröstningen

Stadsstyrelsens förslag JA, motförslag NEJ

JA-förslag: Stadsstyrelsen

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige godkänner stadsstyrelsens förslag med den ändringen att Delmål 9. Projektområden ges följande lydelse: De viktigaste områdesbyggnadsobjekten under de följande åren är Fiske-



hamnen, Västra hamnen, Kronbergsstranden, Böle, Kungseken och eventuellt Malms flygplatsområde. I det fall att det invånarinitiativ som gäller en rådgivande folkomröstning om Malms flygplatsområde föreläggs fullmäktige, godkänner fullmäktige invånarinitiativet och avgör sedan utifrån resultatet av folkomröstningen om området i Malm ska bebyggas eller bevaras som flygplats.

Ja-röster: 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

Nej-röster: 14

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

Blanka: 3

Laura Kolbe, Heimo Laaksonen, Terhi Peltokorpi

Frånvarande: 3

Atte Kaleva, Dani Niskanen, Suldaan Said Ahmed

Stadsfullmäktige godkände stadsstyrelsens förslag.

3 omröstningen

Ledamoten Laura Kolbes hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Då det bostadspolitiska programmet godkänns förutsätter stadsfullmäktige att man reder ut metoder för att allokeras kostnader orsakade av parkering mer jämlikt i produktionen av bostäder och verksamhetslokaler, samt att kostnaderna för p-platser riktas till användar-



05.05.2021

na bättre än i nuläget.
NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 9

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

Nej-röster: 1

Otto Meri

Blanka: 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 Koivu-laakso, 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

Frånvarande: 2

Atte Kaleva, Kauko Koskinen

Stadsfullmäktige godkände inte ledamoten Laura Kolbes förslag till hemställningskläm.

Ledamoten Jussi Halla-aho anmälde avvikande mening, som ledamöterna Matias Turkkila, Nuutti Hyttinen, Pia Kopra och Mari Rantanen anslöt sig till, med följande motivering:

Sannfinländarna anmäler avvikande mening om programmet för boende och härmed sammanhängande markanvändning, eftersom godkännandet av programmet inte är förenligt med stadens eller stadsbornas helhetsintresse.

De överdrivna tillväxtmålen för bostadsproduktionen gör det inte möjligt att bevara de rekreations-, natur- och kulturmiljövärden som tas upp



som planeringsmål, utan tillväxten sker till centrala delar på bekostnad av stadens trivsel och naturvärden. Genomförandet av åtgärdsprogrammet Kolneutralt Helsingfors grundar sig på ohederlig deloptimering, om man som en del av tillväxtpolitiken eftersträvar bostadsbyggande till exempel i områden som Malms flygplatsområde, där klimatutsläppen som grundberedningen medför är enorma. Malms flygplatsområde bör bevaras också med hänsyn till miljö- och kulturvärdena och för att erbjuda möjligheter för flygplatsområdet med anknytande arbetstillfällen, luftfartsutbildning och framtida elektrisk flygtrafik.

Tre fjärdedelar av Helsingfors årliga inflyttningsöverskott kommer från utlandet och de genomsnittliga skatteintäkterna har under många år varit lägre för dem som flyttar till Helsingfors än för dem som flyttar bort från Helsingfors. En dylik flyttningsrörelse utgör en belastning för stadens ekonomi och försämrar förutsättningarna för en balanserad utveckling av staden och dess tjänster. För att staden ska förbli en livskraftig och eftertraktad hemort, bör staden satsa på kvaliteten i fråga om dem som flyttar till staden och försöka stävja en alltför stor tillväxt i staden. Om ett betydande antal nettoskattebetalare flyttar bort från staden och det i stället flyttar in personer som är beroende av socialstöd, försvagas stadens ekonomiska situation, som redan tidigare har försämrats med anledning av coronavirusepidemin, ytterligare och stadens möjligheter att ordna tjänster för sin nuvarande befolkning försämraras.

Enligt den nyaste statistiken från i maj, ökade invånarantalet under de tre föregående åren med 20 000. Tillväxten bestod till nästan 70 % av personer med annat modersmål än finska eller svenska. I början av 2019 hade 16 % av invånarna ett främmande modersmål. Det här återspeglar också en långvarig trend. Antalet invånare med främmande modersmål har tiofaldigats på 30 år. Det förutspås nästan bli fördubblat från det nuvarande till 26 % före år 2035.

När man utom dessa siffror också beaktar att bostadsstödet och utkomststödet ökar i Helsingfors, är utvecklingstrenden dystert. Över hälften av det grundläggande utkomststödet i huvudstadsregionen betalas till personer med utländsk bakgrund. För närvarande växer de språkgrupper mest i vilka sysselsättningen och integrationen är svagast.

De senaste dagarnas nyheter om våldsamma gatugång i Helsingfors visar att Helsingfors inte heller hittills har lyckats hjälpa de invandrare som redan finns här att bli integrerade. Utvecklingen i Helsingfors följer den väg som Sverige har stakat ut. Det här BM-programmet bara fördjupar dessa problem.



I sina tal är alla i fullmäktige företrädde partier bekymrade över segregationsutvecklingen i staden. Ändå är det så att det här BM-programmet snarare accelererar den från tidigare dåliga utvecklingen genom att öka byggandet av bostäder och hyresbostädernas andel inom byggnadsbeståndet. Kompletteringsbyggande av hyresbostäder sker där sådana ännu inte finns just alls, dvs. i s.k. "bättre områden". Också andra än de som bor i de nuvarande problemförorterna får alltså sin beskärda del av multikultur och mångfald. Om den ofördelaktiga migrationen fortsätter hindrar inte denna s.k. sociala blandning att problemförorter uppstår. Den bara sprider ut problemet och gör åtminstone inte Helsingfors attraktivare i nya skattebetalares ögon.

Sannfinländarna godkänner inte att det har kommits överens om att Malms flygplats blir ett väsentligt objekt för områdesbyggande. Förutom att det är dyrt och allt annat än klimatvänligt att bygga på gungande lermark, går dessutom kulturarvet, flygutbildningen, reservlandningsplatsen och en del av försörjningsberedskapen förlorade.

BM-programmets mål att bygga upp till 8 000 bostäder om året är överdimensionerat och medger inte en kontrollerad tillväxt i staden. Att hyresbostadsproduktionens relativa andel samtidigt ökas leder till att segregationen inte minskar, utan ökar. Programmet mål att blanda inkomstnivåer genom att bygga ARA-hyresbostäder i områden där välmågan är koncentrerad, minskar inte segregationen, utan kan snarare leda till att arbetande familjer med barn flyttar bort från Helsingfors. Den viktigaste prioriteringen för dem som kan rösta med sin plånbok är att säkerställa en trygg uppväxtmiljö och störningsfri lärmiljö för sina barn.

Helsingfors har i årtal hört till de attraktivaste kommunerna i Finland, men enligt förhandsuppgifter har Helsingfors tillsammans med Esbo i år fallit utanför 20 i topp enligt förhandsuppgifter om en färsk undersökning från Statistikcentralen om attraktivitet från flyttningssynpunkt. Det är skäl att ta den här signalen på allvar. Helsingfors lockar inte längre, inte heller Esbo. Orsakerna är likadana i båda städerna.

Under förra fullmäktigeperioden var målet att bygga 6 000 bostäder om året. Nu höjs bostadsproduktionen till 8 000 bostäder om året. Coronakrisen och de diffusa ekonomiska utsikterna, tillsammans med överdimensionerat byggande och en allt större skuld är inte ansvarsfull verksamhet och förenligt med skattebetalarens intresse. Stadsbornas nuvarande naturområden, trivsamt och service bör vara viktigare än att öka stadens folkmängd.

Med den ovan beskrivna befolkningsutvecklingen sänker det ökade bostadsbyggandet inte bostadspriserna utan det gynnar främst bostadsinvesterar.



05.05.2021

Ärende/8

Föredragande
Stadsstyrelsen

Upplysningar
Mari Randell, bostadsprogramchef, telefon: 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 asuntopoliittisten ohjelmien avulla vaikuttanut kaupungin asunto-olojen kehittämiseen vuosikymmenien ajan. Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020 –luonnoksessa (AM-ohjelma) on esitetty kaupungin asuntopoliittiset 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 määritelty 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 koordinoida Helsingin asuntopoliittisia 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



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, joukkoliikennetydydet jne.) tekeminen taloudellisesti kiristyvässä tilanteessa tulee muodostumaan ongelmaksi. Näin ollen asuntotuotantotavoitetta ei ole nyt määrittelystä 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-m², mikä on ollut viime vuosina tavoitteena. Jotta asuntotuotantotaso pysyy riittävän korkealla, ohjelmassa esitetyt tavoitteet ovat kannatettavia. Riittävä asemakaavavaranto varmistetaan yleiskaavan toteuttamisohjelmalla, joka tarkistetaan valtuustokausittain ja se toimii työkaluna maankäytön ohjelmointiin. Lähivuosina 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 kaupunkiudistusalueilla, 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 poikkeamispäätöskisien 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 väljyykehitykseen. 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 tuotekin AM-ohjelmassa esillä. Uusien asuntojen rakentaminen tapahtuu tulevaisuudessa suurelta osin tulevilla projekti-alueilla, 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



segregaation ehkäisemiseksi että resilienssin varmistamiseksi tilanteessa, 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 maankäytösopimuksilla. 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 prosentiosuuksineen 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.

Kerrostaloituotannossa 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 asuntojakaumalla. Joustava huoneistotyyppijakauman ohjausmalli on varmistanut monipuolisen uudistuotannon ja estänyt pienten asuntojen keskittymät. Onkin tärkeää, että tasapainoinen asuntokanta turvataan myös jatkossa huoneistotyyppijakauman sääntelyllä.

Helsingissä on kansallisesti ja kansainvälisesti vertaillen paljon pieniä asuntoja, joissa asutaan myös suhteellisen ahtaasti. Helsingissä valmistuneiden kerrostaloasuntojen keskipinta-ala on pienentynyt. Asuntojen väljyykehitykseen on kiinnitettävä huomioita ja sitä tulee pystyä ohjaamaan. Koronakriisi on lisännyt merkittävästi ihmisten asunnoissaan käyttämää aikaa sekä etätyön 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 kehittyä kohti kaupungin hallintamuototavoitetta. Tavoitteena on, että alueiden elinvoima ja houkuttelevuus lisääntyvät. Määrällinen tavoite alueiden asuntomäärän lisäämiseksi on merkittävä. Kaupunkiuudistuskohteita suunniteltaessa ja toteutettaessa ensisijaisena



05.05.2021

Ärende/8

päämääränä tulisi olla alueiden vetovoiman ja houkuttelevuuden lisääminen, jotta alueiden kehittämistavoitteet saavutetaan. Alueilla on nykyisellään 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 asuntokuntien 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 tärkeää estää segregaaation alueellinen keskittyminen tasapainottamalla täydennysrakentamisen kautta myös asuntojen alueellista hallintamuotojakaumaa. 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 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 kunnan 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 asuinympäristönsä. 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.

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 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.

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



05.05.2021

Ärende/8

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-vuokrasuuntojen 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 mielenter-



veysongelmaisten palveluasumisesta. Siten MTL:n 5.2 § ei ole subjektiivinen oikeus asumisen osalta. Laissa viitataan normaaliin sosiaalipalveluun, jossa järjestämistä vastuu 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. Mielen terveydenhäiriöitä potevien henkilöiden osalta kysymykseen tulisi lähinnä tukiasuminen, jossa asumisen omaisuus korostuu, mutta johon liittyy myös riittävä henkinen tuki ja hoiva päivittäisistä toiminnoista selviämiseen. Jos ravitsemukseen, perushygieniaan 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 mielen terveydenhäiriöitä potevien henkilöiden tarvitsema palveluasuminen. Säännöksellä pyritään poistamaan epätarkoituksenmukaista laitoshoidon samoin kuin korostamaan avohuollon ensisijaisuutta mielisairauksien ja muiden mielen terveydenhäiriöiden hoidossa. Hoitoaikojen lyheneminen tulee lisäämään painetta säännöksessä tarkoitettujen asumisen (tuki- ja palveluasumiseen kuuluvien palvelujen) järjestämiseksi.

Mielen terveysasiakkaan kuntoutuspolku ylittää toimialarajat; kuntoutuminen ylittää palvelu-asumiseen ja omaan kotiin vietäviin tuettuihin palveluihin. Kuntoutuspolun 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 muuttovoittona 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 satelliittiasuntoineen. 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 asumisyksiköjä, 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 päiväaikaan toteutettuihin palveluihin.



mintaan ja työtoimintaan. Nykyisellään vammaistyö ostaa näitä palveluja eri palveluntuottajilta, koska kaupungin omaa toimintaa ei ole riittävästi. Kuitenkin kaupungin omana toimintana järjestettävät päiväaika-iset ja työtoiminnat ovat kustannuksiltaan edullisempia, joten toimintakeskuksia tulisi jatkossa perustaa niille asuinalueille, joilla palvelun käyttäjiä asuu eniten, pohjoisiin 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 esteettömiä ja turvallisia 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 lausuntopyyntöissä 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



05.05.2021

Ärende/8

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

Nuorten ja opiskelijoiden näkökulmasta asuntopolitiikan tulee olla tuotantotavoitteessaan kunnianhimoista ja ottavan huomioon läheisyyden kampeksiin 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 klubit toiminta voidaan toteuttaa.

Kannattaja: Mika Ebeling

Vastaehdotus 3:

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



05.05.2021

Ärende/8

Kannattaja: Nasima Razmyar

Lautakunta hyväksyi Arja Karhuvaaran vastaehdotuksen yksimielisesti.

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