



4

**Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle  
Lisää koteja Helsinkiin ja pääkaupunkiseudulle -valtuustoaloitteesta  
(b-asia)**

Pöydälle 02.02.2016

HEL 2015-011528 T 00 00 03

**Lausuntoehdotus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta antaa lausunnon kaupunginhallitukselle:

Sdp:n valtuustoryhmän Lisää koteja -aloite esittää, että Helsinki nostaa asuntotuotantotavoitettaan noin 7 000 asuntoon vuodessa. Kohtuuhintaisen asumisen lisäämiseksi Sdp:n valtuustoryhmä esittää, että nostetun asuntotavoitteen sisällä ARA-tuotannon osuus nostetaan 30 prosenttiin nykyisestä 20 prosentista.

Kotikaupunkina Helsinki - asumisen ja maankäytön toteutusohjelmassa 2012 (AM-ohjelman) tavoitteeksi asetettiin 5 000 asuntoa vuodessa. Valmisteilla olevassa uudessa Kotikaupunkina Helsinki 2016 - asumisen ja maankäytön toteutusohjelman luonnoksessa esitetään asuntotuotantotavoitetta nostettavaksi valtuuston strategiaohjelman mukaisesti 5 500 asuntoon vuodessa. Kaupunkisuunnitteluviraston tavoitteena on vastaavasti mahdollistaa tavoitteiden mukainen asuntorakentaminen laatimalla asemakaavoja vuositasolla 5 500 asunnon rakentamiseksi.

Asuntopolitiikassa on tärkeää huomioida pääkaupunkiseudun asumisen kalleus suhteessa muuhun maahan. Makrotalouden näkökulmasta asumisen hintojen nousua voidaan hillitä vain lisäämällä tarjontaa. On tärkeää, että myös pieni- ja keskituloisten sekä erityisryhmien asuminen Helsingissä on mahdollista. Lisäksi on tärkeää, että Helsinki jatkaa seudullista yhteistyötä ja osallistuu sekä seudun liikennejärjestelmän kehittämiseen (HLJ) että MAL-sopimusten uudistamiseen.

Vuodenvaihteessa 2015-2016 Helsingin väkiluku oli 628 200 henkilöä. Helsingin uuden yleiskaavan lähtökohdaksi laaditun ns. nopean kasvun vaihtoehdon mukaan Helsingissä tulee varautua siihen, että Helsingissä asui vuonna 2050 n. 860 000 asukasta. Kasvuprojektion toteutuksessa Helsingin kasvu jatkuisi vuositasolla keskimäärin 6 700 henkilön suuruisena vuoteen 2050 asti.

Viime vuosien aikana Helsingin kasvu on ollut vuositasolla yleiskaavan nopean kasvun projektitakin nopeampaa. Helsingin yleiskaavaehdotuksessa on sinänsä edellytyksiä myös nopeammalle kasvulle. On kui-



tenkin varauduttava myös siihen, että kaikkea yleiskaavavarantoa ei saada täysimääräisesti käyttöön.

Tällä hetkellä Helsingissä on kaavavarannon ja valmisteilla olevien kaavahankkeiden osalta kohtuullisen hyvät edellytykset nykyisten ohjelmien mukaisesti tavoitellulle asuntorakentamiselle lähivuosien aikana. Suurten projektialueiden tuottamaa kaavavarantoa on saatu toteuttamiskelpoiseksi ja myös täydennysrakentamiskaavoja on saatu toteuttamisvaiheeseen. Esimerkiksi viime vuonna eli vuonna 2015 kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistui lopulliseen hyväksymismenettelyyn 555 112 kerrosneliötä asuntokaavoja. Näiden kaavojen saadessaan lainvoiman mahdollistaisivat ne yli 6 000 asunnon rakentamisen.

Keskipitkällä aikavälillä eli noin 10-15 vuoden aikatahtimella on erittäin tärkeää, että mm. Malmin lentokentän alueen suunnitteilla oleva aluekokonaisuus kyetään saattamaan toteuttamiskelpoiseksi ja että täydennysrakentamiseen tähtäviä prosesseja saadaan tehostettua. Yleiskaavaehdotus mahdollistaa uusien alueiden asemakaavoittamisen ja asuntotuotannon jatkumisen pidemmällä aikavälillä. Uudet bulevardikaupunginosat tulevat olemaan asuntotuotannon kannalta seudullisesti erittäin merkittäviä alueita. Lisäksi täydennysrakentaminen jatkuu kaikkialla Helsingissä ja sen oletetaan kattavan uuden yleiskaavan varannosta noin kolmannes.

Pitkän tähtäimen asuntotuotantoon liittyy kuitenkin useita epävarmuustekijöitä. Uusien asuntorakentamisalueiden käyttöönotto edellyttää kynnysinvestointeja ja asuntotuotantoa tukevia tavoitteellisia investointeja esimerkiksi raideliikenteeseen. Mikäli kaupungin kasvuvauhti kiihtyy nopeasti, voi kuntatalous joutua koetukselle palvelutuotannon ja liikennejärjestelyjen takia. Haasteeksi saattaa muodostua myös investointien tekeminen oikea-aikaisesti sekä toisaalta riski kaupungin velkaantumisesta mikäli investoinnit kohdennetaan väärin.

Asuntotuotantoon vaikuttavat osaltaan myös suhdannevaihtelut. Rakentamisen määrä voi vaihdella yksittäisinä vuosina suurestikin mm. asuntomarkkinoiden sekä rahoitustilanteen mukaan. Väestönkasvu on ollut viime vuosikymmeninä suhteellisesti suurempaa naapurikunnissa kuin Helsingissä. Muutaman viime vuoden aikana kehitys on kuitenkin kääntynyt ja seudun ydinalue on kasvanut kehysaluetta nopeammin.

Asuntojen lukumäärä Helsingissä on nykyisellään hieman yli 340 000, ja asuntokuntien keskikoko on hieman alle 1,8 henkilöä/asunto. Mikäli asuntokuntien keskikoon oletetaan pysyvän nykyisen kaltaisena, tarkoittaisi se Helsingin asuntokannaksi vuonna 2050 hieman yli 480 000 asuntoa. Helsinki profiloituu yksinasuvien ja pienten asuntokuntien kaupunkina. Väestön ikääntyminen tulee todennäköisesti pienentämään



asuntokuntien keskikokoa. Toisaalta, vaikka asumisväljyyden kasvu onkin nyt pysähtynyt, asumisväljyyden ennakoidaan pitkällä tähtäimellä edelleen kasvavan, mikä tulee osaltaan kasvattamaan asuntotuotannon tarvetta. Lisäksi nettomaahanmuuton lisääntyessä on oletettavaa, että asuntorakentamisen tarve ei tule olemaan ainakaan vähenevä.

Yhdyskuntarakenteen hajautuminen ei ole tavoiteltavaa liikenteen, ajankäytön ja päästöjen kannalta. Rakenteen tiivistäminen on järkevintä tehdä siellä, missä on jo olemassa valmista infrastruktuuria sekä suuri työpaikkatiheys. Myös kaupunkitaloudellisesti on järkevää lisätä asuntotuotantoa seudun keskeisimmillä paikoilla, missä sekä kysyntä että tuottavuus ovat korkeita. Keskittyminen tuottaa myös ns. kasautumisetuja ja helpottaa raideliikenteen saamista kannattavaksi. Siksi on tärkeää, että asuntorakentamista suunnataan määrätietoisesti nimenomaan ydinalueelle. Tämä perustelee asuntorakentamista nimenomaan Helsinkiin, vaikka asuntotuotannon toteuttaminen saattaakin olla mainituista syistä Helsingissä haastavampaa kuin kehyskunnissa.

Ottaen huomioon väestöennusteiden eri skenaariot, kaavavaranto sekä yleiskaavaehdotuksessa esitetty asuntorakentamispotentiaali voidaan todeta, että Helsinki on kaavojen valmistelussa varautunut asuntorakentamisen määrälliseen tarpeeseen ja eri hallintamuotojen toteuttamisedellytyksiin pitkällä aikavälillä hyvin.

## Esittelijän perustelut

### Valtuustoaloite

SDP:n valtuustoryhmä on 21.10.2015 tehnyt liitteenä olevan valtuustoaloitteen.

### Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkisuunnittelulautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle viimeistään 29.2.2016.

### Esittelijä

yleiskaavapäällikkö  
Rikhard Manninen

### Lisätiedot

Satu Tarula, yleiskaavasunnittelija, puhelin: 310 37164  
satu.tarula(a)hel.fi

## Liitteet

1 SDPn valtuustoryhmän ryhmäaloite Kvsto 21.10.2015 asia 9

## Oheismateriaali



9.2.2016

Ykp/4

- 
- 1 Allekirjoitettu, SDPn valtuustoryhmän ryhmäaloite Kvsto 21.10.2015  
asia 9

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano