

9.10.2020

Yhteenvedo AM-ohjelma 2020 -luonnoksesta saapuneista lausunnoista

Saapuneet lausunnot

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma) 2020 oli lausunnoilla 17.6.-20.9.2020 välisen ajan. Lausuntoja pyydettiin 26 taholta sekä kaupunkiorganisaation sisältä, että ulkopuolisilta tahoilta. Lisäksi useampi taho pyysi saada lausua. Lausuntoja saatiin yhteensä 25 kappaletta. Luettelo lausunnonantajista:

Kaupunkiympäristölautakunta
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta
Sosiaali- ja terveystoimiala
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Vanhusneuvosto
Vammaisneuvosto
Helsingin kaupungin asunnot Oy
Helsingin kaupungin asunnot Oy:n Vuokralaisneuvottelukunta
Kiinteistö Oy Auroranlinna
Helsingin Asumisoikeus Oy
Helsingin seudun kauppakamari
Kiinteistöliitto Uusimaa
RAKLI ry
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS
World Student Capital – Pääkaupunkiseudun opiskelijat ry
Nuorisoasuntoliitto ry
Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helka
Suomen Vuokranantajat ry
Suomen opiskelija-asunnot SOA ry
Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät KOVA ry
Ryhmärakennuttajat ry
Asukasliitto ry
Suomen Arkkitehtiliitto ry SAFA
Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry
Autismiyhdistys PAUT ry

Yhteenveto sisällöstä

Asuntotuotannon määrä puhutti lausunnoissa kovastikin. Osa lausujista piti 7 000 asunnon tuotantotavoitetta realistisena ja silti kunnianhimoisena. Luonnonsuojeluyhdistys esitti tavoitteen laskemista 6 500 asuntoon vuodessa, kun taas esimerkiksi Suomen Vuokranantajat esitti tavoitetta nostettavaksi 10 000 asuntoon vuodessa. Kaupunkiympäristölautakunta katsoi, että tuotantotavoitetta tulee nostaa 8 000 asuntoon vuodessa vuodesta 2023 alkaen.

Myös säännellyn tuotannon osuus tavoitteesta (yhteensä 55 prosenttia, pitkäaikaisesti säännelty yhteensä 35 prosenttia) herätti kannanottoja. Suomen Vuokranantajat esitti, että sääntelemättömän tuotannon osuus voisi olla 70 prosenttia luonnoksessa esitetyn 45 prosentin sijaan. Myös RAKLI ja Helsingin seudun kauppakamari pitivät ohjelman säännellyn tuotannon osuutta liian korkeana. Suomen Vuokranantajat ja RAKLI esittivät, että kaupungin pitäisi omissa säännellyn tuotannon tavoitteissaan pitäytyä MAL-sopimuksen tasossa, mikä on AM-ohjelman tasoa hieman alhaisempi. Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät KOVA lausui, että pitkäaikaisesti säännellyn ARA-asuntotuotannon osuus voisi olla enemmänkin, esimerkiksi 40 prosenttia.

Opiskelija- ja nuorisoasumisen edustajat kuten Pääkaupunkiseudun opiskelijat WSC ja Nuorisasuuntoliitto toivoivat opiskelija- ja nuorisoasumisen tavoitetta nostettavan 300 asunnosta 400 asuntoon. Nuorisasuuntoliitto, WSC ja Suomen opiskelija-asunnot SOA toivoivat lisäksi, että opiskelija- ja nuorisoasumiselle asetettaisiin erilliset tavoitteet. HOAS ja SOA totesivat lausunnoissaan, että opiskelija-asuntotuotantoon osoitettava tonttimäärä voi olla väliaikaisesti pienempikin.

Tavoite koskien 50 %:n enimmäisosuutta vuokra-asunnoille vuokrakerrostaloissa alueittain herätti enimmäkseen kannatusta. Helsingin kaupungin asunnot, SAFA ja Kiinteistöliitto Uusimaa pitivät rajoittamista hyvänä. Kiinteistöliitto Uusimaan mielestä luku voisi olla matalampikin. Helsingin seudun kauppakamari ei kannattanut sääntelyä.

Hitaksen osalta toivottiin lakkauttamista (Suomen Vuokranantajat) sekä kehittämistä (Ryhmärakennuttajat, Kiinteistöliitto Uusimaa ja KOVA).

Asemakaavamääräykset puhuttivat lausunnoissa. Useissa lausunnoissa toivottiin väljempää kaavallista ohjausta (Helsingin seudun kauppakamari, RAKLI, Suomen Vuokranantajat, KOVA, WSC ja SOA, Nuorisasuuntoliitto). SAFA puolestaan piti vahvaa kaavallista ohjausta tärkeänä. Erityisesti oltiin huolissaan pitkäaikaisesti säänneltyjen ARA-kohteiden toteuttamisedellytyksistä, jos asemakaavavaatimuksia on paljon koskien muun muassa pysäköintiä ja liiketiloja (KOVA, WSC, SOA ja Nuorisasuuntoliitto).

Huoneistotyyppiohjaus herätti kannanottoja puolesta (Helsingin kaupungin asunnot Heka, Helsingin asumisoikeus HASO, KOVA, Kiinteistöliitto Uusimaa ja Helsingin kaupunginosayhdistykset Helka) ja vastaan (Asukasliitto, Suomen Vuokranantajat, Helsingin seudun kauppakamari ja RAKLI). Asuntotuotannon laatuun toivottiin kiinnitettävän huoneistotyyppiohjauksen ohella huomiota (muun muassa huoli ikkunattomista huoneista).

Erityisryhmien asumisen osalta ikääntyneiden ja eri tavoin vammaisten asumista toivottiin erityisesti kehitettävän.

Ympäristökysymykset ja huoli lähivirkistysalueista nousivat muun muassa Helkan ja Helsingin luonnonsuojeluyhdistyksen lausunnoissa esiin. Myös kaupunkiympäristölautakunta korosti launnonossaan, että kaupungin kasvaessa on huolehdittava siitä, että virkistys- ja luonnonympäristön ja kulttuuriympäristön arvot yhteensovitetaan huolellisesti kasvavan Helsingin tarpeita palvelevan asuntotuotantotavoitteen ja maankäytön tehostumisen kanssa.

Kaupunkiuudistuksen osalta lausunnot olivat hyvin samanmielisiä ohjelmaluonnoksen kanssa, samoin täydennysrakentamisen (Heka, HASO, KOVA, SAFA, Kiinteistöliitto Uusimaa). Projektialueisiin liittyen markkinaehtoista pysäköintiä kannatettiin muun muassa SAFAn ja KOVAN lausunnoissa. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta painotti palveluverkkosuunnittelun ja -aikataulutuksen tärkeyttä etenkin täydennysrakennettaessa. Lisäksi täydennysrakentamisen kannustimiin toivottiin KOVAN, RAKLIn, Kiinteistöliitto Uusimaan lausunnoissa.

Lopuksi

Lausuntojen ja muun saadun palautteen pohjalta tavoitteiden perustelutekstejä on päivitetty ja huomioitu lausunnoissa olleita täsmennyksiä ja huomioita. Lisäksi ohjelmaan on tehty stilistiä korjauksia. Tavoitelauseisiin on tehty seuraavat muutokset:

Asuntotuotantoa koskevaan tavoitekohtaan on lisätty uusi tavoite ”Asuntotuotannon korkean tason saavuttamiseksi tulee kaupungin kokonaisprosessia sujuvoittaa. Rakentamiskelpoisten tonttien määrän tulee vastata 1,5 vuoden asuntotuotannon määrää.”

Maankäytön suunnittelua koskevaan tavoitekohtaan on lisätty tavoite ”Virkistys-, luonto- ja kulttuuriympäristön arvot yhteensovitetään kestävästi kasvavan kaupungin tarpeita palvelevan asuntotuotantotavoitteen ja maankäytön tehostumisen kanssa”.

Maapolitiikkaa koskevaa tavoitetta on muokattu yleisemmäksi ja aikaa kestäväksi siten, että uusi tavoite on ”Tontinluovutusta, maanhankintaa ja maankäyttösopimuskäytäntöjä ohjataan lisäksi erillisten maapoliittisten linjausten ja soveltamisohjeiden kautta.”

Hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta koskien vuokrakerrostaloissa sijaitsevien asuntojen osuutta alueen asuntokannasta (korkeintaan 50 prosenttia) on tarkennettu seuraavalla lisäyksellä: ”Perustelluista syistä tavoitteesta voidaan poiketa alueilla, joissa laajempi kokonaisarviointi sen mahdollistaa.”

Täydennysrakentamista koskevaa tavoitetta on muokattu selkeyden vuoksi seuraavasti: ”Vuositteisesta asuntorakentamisesta 50 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena esikaupunkivyöhykkeellä (mukaan lukien kaupunkiuudistusalueet).”

Pitkäaikaisesti säännelty ARA-asumisoikeusasuminen on siirretty osaksi välimuodon tavoitetta ja sille on asetettu 700 asunnon vuosittainen tavoite.

Tulevassa kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksessä huomioidaan ikääntyneiden ja eri tavoin vammaisten asumisen kehittäminen.
