



28.08.2024

Asia/19

## § 160

### Vasemmistoliiton valtuustoryhmän ryhmäaloite kohtuuhintaisten asuntojen lisäämisestä hyväosaisilla alueilla

HEL 2023-015767 T 00 00 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginvaltuusto päätti yksimielisesti panna asian pöydälle puheenjohtajan ehdotuksesta hyväksytyn menettelytavan mukaisesti.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Vasemmistoliiton ryhmäaloite 13.12.2023

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto katsoo aloitteen loppuun käsitellyksi.

#### Esittelijän perustelut

Vasemmistoliiton valtuustoryhmä esittää aloitteessaan, että kaupungin tulee selvittää tapoja lisätä säänneltyä kohtuuhintaista vuokra-asumista alueilla, joilla sitä tällä hetkellä on vähän. Valmistelu tulee tehdä niin, että se voidaan sisällyttää uuteen vuonna 2024 päätettävään Asumisen ja maankäytön toteutusohjelmaan.

Aloitteessa todetaan, että eri hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittaminen asuinalueilla ehkäisee alueellista eriytymiskehitystä, mikä on ollut yksi Helsingin asuntopolitiikan tärkeimmistä periaatteista jo vuosikymmenien ajan. Tätä periaatetta tulisi aloitteen mukaan vahvistaa siten, että jokaisessa kaupunginosassa asuisi ihmisiä eri tuloluokista ja eri taustoista. Näin ollen kaupungin tulisi laajasti tarkastella mahdollisuuksia lisätä kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja alueilla, joilla niitä tällä hetkellä on vähemmän. Valtuutetut viittaavat tuoreeseen suomalaiseen



tutkimukseen, jonka mukaan korkean asuntokysynnän alueilla ei voida saavuttaa tehokkaasti sosioekonomisesti monipuolista asukasrakennetta muuten kuin ARA-vuokra-asumisen tuotannon määrän lisäämisellä.

Asumisen ja maankäytön toteutusohjelmassa (AM-ohjelma) on perinteisesti määritelty tavoitteet ja toimenpiteet pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntotuotannon toteuttamiselle Helsingissä. AM-ohjelmaluonnos 2024 käsiteltiin kaupunginhallituksessa 17.6. ja se tuodaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi elokuussa 2024.

AM-ohjelmaluonnoksen keskeisenä tavoitteena on sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto, ja kaikkien asuinalueiden osalta mahdollisimman monipuolisen asunto- ja asukasrakenteen varmistaminen. Asuntotuotannon monipuolisuus ja vetovoimaisuus nähdään uudella AM-ohjelmakaudella tärkeimpänä asuntopoliittisena painopisteenä muun muassa segregaaation hillinnän näkökulmasta. Asuinalueiden sosiaalista kestävyyttä edistetään esimerkiksi tasapainottamalla asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa, muun muassa kaupungin oman asuntotuotannon avulla.

AM-ohjelmaluonnoksessa on tarkasteltu vuokra-asuntojen sijoittumista nykyisessä asuntorakenteessa. Helsingin asuntokannasta 29 prosenttia sijaitsee kokonaisissa vuokrataloissa. Helsingissä tavoitteena on ollut eri hallinta- ja rahoitusmuotojen alueellinen sekoittaminen muun muassa niin, että kokonaisissa vuokrataloissa sijaitsevien asuntojen osuus alueen asuntokannasta ei nousisi yli 50 prosentin. ARA-vuokra-asuntojen osalta raja-arvona on pidetty noin 30 prosenttia asuntokannasta. Historiallisista syistä johtuen alueiden välillä on kuitenkin merkittäviä eroja asuntokannan rakenteen suhteen. Näitä eroja pyritään tasamaan alueita täydennysrakennettaessa.

AM-ohjelmaa 2024 varten tehtiin tarkasteluja pitkällä aikavälillä potentiaalisista sijainneista ja määrästä ARA-tuotannolle. Tarkastelut osoittavat, että ARA-vuokratuotannon merkittävä kasvattaminen on haastavaa, jos samalla halutaan turvata asuinalueiden monipuolinen asuntorakenne. Toisin sanoen osa uuden ARA-vuokratuotannon mahdollisista sijainneista on sellaisilla alueilla, joilla on jo ennestään runsaasti ARA-vuokra- ja muuta vuokra-asuntokantaa. Suurimmat kaavalliset potentiaalit ARA-rakentamiseen sijaitsevat luonnollisesti merkittäville uusilla rakentamisalueilla. Näistä kaksi sijaitsee Eteläisellä suurpiirillä, Koivusaassa ja Hernesaassa. Näillä alueilla ARA-rakentamista haastaa rakentamisen oletettavasti korkea hinta ja sitä kautta hankkeiden mahdollisuudet päästä ARA-tuotannolta vaadittavaan kustannustasoon. ARA-vuokrakannan osuus on yleisesti alhainen sellaisilla alueilla, joilla on runsaasti yksityistä maanomistusta, mikä vaikeuttaa säännellyn tuo-



tannon lisäämistä. Esimerkiksi keskusta-alueella ARA-kannan lisäämisen haasteita ovat yksityinen ja hajanainen maanomistus sekä konversiohankkeissa rakentamisen kalleus.

AM-ohjelman 2024 kaudella pyritään määrätietoisesti lisäämään ARA-vuokratuotantoa niillä alueilla, joilla se on segregaaation ehkäisyyn näkökulmasta mahdollista. AM-ohjelmaluonnoksen toimenpiteeksi onkin asetettu, että tavoiteltuun ARA-vuokratuotannon osuuteen (20-25 prosenttia, tavoitellen 25 prosenttia kokonaistuotannosta) pääseminen tarkoittaa, että uusilla rakentamisalueilla noin 30 prosenttia kokonaistuotannosta ohjelmoidaan ARA-vuokratuotantoon. Edelleen toimenpiteenä on, että hallinta- ja rahoitusmuotojen alueellista monipuolisuutta edistetään kaikilla Helsingin alueilla ja kaupunki aktiivisin toimin monipuolistaa eri asuinalueiden hallintamuotojakaumaa. AM-ohjelmakaudella selvitetään myös vielä tarkemmin ARA-tuotannon kokonaisuutta; kartoitetaan ARA-vuokratuotannolle mahdollisia sijainteja, tuotannon toteutumisen esteitä sekä asumiskustannuksiin vaikuttavia tekijöitä.

Asuntotuotantojakauman toteutumisen saavuttamiseksi huolehditaan erityisesti siitä, että asemakaavoituksen määräysten ja ohjauksen kokonaisuus ei estä ARA-rakentamisen määrätavoitteen toteutumista. Asemakaavoituksen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma ja priorisoida ratkaisuja, joilla varmistetaan tavoitteen mukaisen ARA-rakentamisen toteutuminen kaikilla alueilla. Lisäksi huolehditaan, että asemakaavoja syntyy myös yksityiselle maalle asuntotuotannon edellytysten mukaisesti sekä edistetään erityisesti kantakaupungin asukasmäärän kasvua helpottamalla entisestään konversioita ja ullakkorakentamista nykyistä kevyemmällä vaatimuksilla.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vasemmistoliiton ryhmäaloite 13.12.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria



28.08.2024

Asia/19

Kaupunginhallitus 24.06.2024 § 410

HEL 2023-015767 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto katsoo aloitteen loppuun käsitellyksi.

17.06.2024 Pöydälle

10.06.2024 Pöydälle

27.05.2024 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

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