



24.04.2017

Kaj/4

§ 439

V 3.5.2017, Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) seurantaraportti 2017

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Hannu Tuomisen ehdotuksesta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Riikka Henriksson, suunnittelija, puhelin: 310 25543
riikka.henriksson(a)hel.fi
Riikka Karjalainen, suunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914
timo.meuronen(a)hel.fi
Anu Turunen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 25712
anu.turunen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää merkitä tiedoksi Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelman seurantaraportin 2017.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 22.6.2016 asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (jäljempänä AM-ohjelma) Kotikaupunkina Helsinki 2016, jossa on määritelty kaupungin asunto- ja maapoliittiset päämäärät sekä ohjelmakauden tavoitteet ja toimenpiteet. Ohjelman toteutumisen seurannasta raportoidaan kaupunginvaltuustolle



vuosittain. Seurantaraportin laatimisesta vastaa kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto.

Seurantaraportti 2017 sisältää katsauksen Helsingin ajankohtaiseen asuntopoliittiseen tilanteeseen ja asuntotuotannon näkyymiin sekä selvityksen Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelman tavoitteiden tähänastisesta toteutumisesta.

Helsingissä on valmisteltu kerran valtuustokaudessa vahvistettavaksi asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma. Ohjelman tarkastelujakso on kymmenen vuotta. Edellinen asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma, Kotikaupunkina Helsinki 2012, hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa syyskuussa 2012.

Kaupunkistrategian 2018–2021 valmistelu on käynnistynyt ja uusi kaupunginvaltuusto päättää strategiasta elo-syyskuussa 2017. Asuntopoliittikan pitkäjänteisyyden vuoksi Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelma ja seurantaraportti 2017 palvelevat osaltaan kaupunkistrategian asumisen ja maankäytön tavoitteiden valmistelun pohjatietona.

Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman määrällisten tavoitteiden toteutumisesta seurataan vuositasolla sekä pääosin neljän vuoden keskiarvona. Asuntotuotannon vuosivaihtelut ovat merkittäviä ja suhdannetilanteesta riippuvaisia. Ohjelman tavoitteena on pyrkiä vaikuttamaan asuntotuotantoon pitkällä aikavälillä.

Esittelijän perustelut

Toimintaympäristön muutoksia 2016

Helsingin väkimäärä kasvoi 6 973 asukkaalla vuonna 2016 vuotuisen kasvun ollessa 1,1 prosenttia. Väestönkasvusta 70 % tuli ulkomaalais-taustaisen väestön kasvusta. Suhteellisesti voimakkaimmin kasvoi 70–79 -vuotiaiden ikäluokka. Kokonaisuudessaan Helsingin seudun väestönkasvu oli voimakasta ja asuntotuotanto on aiempaa selkeästi korkeammalla tasolla.

Vanhojen kerros- ja rivitalo-osakkeiden keskineliöhinnoissa on Helsingissä voimakasta vaihtelua 2 500 eurosta aina yli 7 000 euroon asti. Voimakkaimmin ovat nousseet kalleusalueilla 1 ja 2 sijaitsevien asuntojen hinnat. Vuokrien osalta suurimmat erot vuokratasossa aiheutuvat asuntojen rahoitusmuodon mukaan Omakustanteiset ara-vuokra-asunnot ovat vuonna 2016 olleet keskimäärin 12,38 €/m²/kk, kun taas vaaraohoitteisten vuokra on keskimäärin 18,98 €/m²/kk vanhoissa sopimuksissa ja uusien osalta jopa 20,77 €/m²/kk. Kalleusalueittain tarkasteltuna voimakkaimmin vuokrat ovat nousseet etäämmällä keskustasta, kalleusalueilla 3 ja 4.



Vuoden 2017 alusta on otettu käyttöön tulorajat ara-vuokra-asuntojen asukasvalinnassa pääkaupunkiseudulla. Tulorajoja noudatetaan myös asunnonvaihtolanteissa.

Helsingin seudulla on jatkettu kuntien ja seudullisten toimijoiden yhteistyönä MAL-suunnittelua vuonna 2016. MAL-sopimus vuosille 2016–2019 allekirjoitettiin kesällä 2016 ja siihen liittyen tulevalla kaudella syvennetään edellisen sopimuskauden aikana toteutettua MAL-suunnittelua. Tavoitteena on laatia Helsingin seudulle yksi yhteinen MAL 2019 -suunnitelma edellisen kauden kolmen erillisen suunnitelman sijaan. Edellisen kauden suunnitteluasiakirjat olivat Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015, Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 ja Helsingin seudun asuntostrategia Astra 2025.

Asuntotuotanto Helsingissä

Helsinkiin valmistui vuonna 2016 yhteensä 4 395 asuntoa. Asunnoista 11,6 % on ara-vuokra-asuntoja, 23,7 % välimuodon asuntoja ja 64,7 % sääntelemättämiä asuntoja. Vuokra-asunnoista opiskelija- ja nuorisoa asuntoja on 299, tavanomaisia ara-vuokra-asuntoja 211, takauslainalla tuotettuja 45 ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 1 007. Asumisoikeusasuntoja valmistui 444 kappaletta. Omistusasuntoina hitas-asuntoja valmistui 552 ja sääntelemättömiä omistusasuntoja 1 837 asuntoa.

Asuntojen keskipinta-ala on laskenut 2000-luvulla, ollen vuonna 2016 valmistuneissa asunnoissa 62 m². Keskipinta-alamuutokseen on vaikuttanut suuri valmistuneiden vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä sekä yleinen jatkunut huoneistokokojen pienenemisen trendi. Asunnoista 84 prosenttia sijaitsee kerrostaloissa. Valmistuneista asunnoista 58,5 prosenttia sijaitsee kaupungin maalla, 34,1 yksityisellä maalla ja valtion maalla 7,4.

Tontteja luovutettiin viime vuonna tavoitteen mukaisesti 380 000 kem² ja varattiin 290 000 kem². Tonttivarantoa on 5,1 vuoden asuntorakentamista varten.

Kaupungin omana tuotantona valmistui 482 asuntoa, joista ara-vuokraa oli 130 asuntoa ja välimuotoa 352 asuntoa.

Asuntoja oli vuoden vaihteessa rakenteilla yli 7 000. Yhteensä viime vuonna alkoi 5 129 asunnon rakentaminen ja 5 597 asunnon rakentamiseen myönnettiin rakennuslupa. Kaupungin omana tuotantona alkoi 1 522 asunnon rakentaminen, joista noin 40 % oli valtion tukemia vuokra-asuntoja.



Rakenteilla olevista asunnoista 22,6 % on ara-vuokra-asuntoja, 25,5 % välimuodon asuntoja ja 51,9 % sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja.

Yleis- ja asemakaavatavoitteet

Kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden yleiskaavan 26.10.2016.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asumisen 35 asemakaavaehdotuksessa yhteensä 830 000 kem² uutta tonttimaata. Asemakaavoja lainvoimaistui 434 000 kem². Suurimmat lainvoimaistuneet kaavat ovat Atlantinkaaren kaava Länsisatamassa, Koirasaarten kaava Kruunuvuorenrannassa sekä ns. Pohjola-talon kaava Munkkiniemessä.

Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen

Täydennysrakentamisalueen osuus vuoden 2016 valmistuneesta asuntotuotannosta oli 54 %. Uudessa ohjelmassa täydennysrakentamisen tavoitetaso nostettiin 40 %:iin ja samalla määriteltiin entistä selkeämmin projektialueet ja täydennysrakentamisalue. Täydennysrakentamisalueella asuntotuotantoa valmistuu projektialueita pienempinä kokonaisuuksina useille eri alueille. Yksityisellä maalla on merkittävä osuus täydennysrakentamisalueen asuntotuotannossa. Täydennysrakentamisalueen asuntotuotanto painottuu vapaarahoitteiseen tuotantoon.

Asuntokannan ja -rakentamisen kehittäminen

Olemassa olevaan asuntokantaan toteutettiin 84 jälkiasennushissiiä. Kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden energiatehokkuutta parannettiin ja peruskorjauksissa kiinnitettiin huomiota energiakysymyksiin.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan hyväksyttiin vuonna 2016 neljä uutta hanketta: Lähes nollaenergiakerrostalo -hanke Jätkäsaareen, Yhteistyöllä kohtuuhintaisuuteen -hankkeet Kivikkoon ja Laajasaloon, SunZEB-kortteli -hanke Jätkäsaareen ja HOAS Hima miniasunnot -hanke Rastilaan.

Puurakentamista edistettiin edelleen vuonna 2016 ja asuntoja valmistui puurakenteisiin kerrostaloihin yhteensä 315.

Selvitykset ja toivomusponnet

Ohjelmaan liittyen syksyn 2016 ja kevään 2017 aikana on tehty selvityksiä, joita kaupunginhallitus edellytti päättäessään ohjelman täytäntöönpanosta. Selvityksistä neljä, joiden määräaika oli kevääseen 2017 mennessä, viedään päätöksentekoon seurantaraportin yhteydessä. Selvitykset ovat ARA- ja välimuodon tuotannon tavoitteiden saavuttamiseen liittyvien syiden tarkastelu, asutorakentamisen kokeiluja mahdol-



listavien keinojen kartoittaminen, suurten kerrostalokohteiden elinkaarisen aikaisen hiilijalanjäljen laskennan arvioiminen sekä täydennysrakentamisen kannusteiden kehittäminen. Selvitykset ovat asian liitteinä 2-5.

Selvityksessä ara- ja välimuodon tuotannon tavoitteiden saavuttamisesta todetaan, että kaupungin omalla maalla on päästy AM-ohjelman mukaiseen hallintamuotojakaumaan. Sen sijaan yksityisellä ja valtion maalla tavoitteesta on jääty merkittävästi. Kaupungin tulee jatkossa huolehtia muiden kuin kaupungin omistaman maan osalta maankäyttö-sopimuksissa hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen toteuttamisesta. Tilanne on korjaantumassa jo tehtyjen sopimusten mutta vielä rakentamattomien kohteiden osalta. Esimerkiksi Keski-Pasilan ratapihakorttelien alueella valtio noudattaa AM-ohjelman mukaista hallintamuotojakaumaa.

Selvityksessä asuntorakentamisen kokeilujen järjestämisestä todetaan, että on tarkoituksenmukaista keskittää erilaiset kokeilut Kehittyvä kerrostalo -konseptin alle, jotta kokonaisuus olisi yhdenmukainen ja hallittu ja hankkeiden käynnistämiseen, arviointiin, edistämiseen ja seurantaan olisi valmis menetelmä.

Selvityksessä hiilijalanjäljen laskennasta todetaan, että ei ole vielä tarkoituksenmukaista vaatia hiilijalanjäljen laskentaa pakollisena Helsingissä. Tällä hetkellä on meneillään monia energiatehokkuuteen liittyviä kehittämishankkeita ja niistä saatujen kokemusten jälkeen voidaan uudelleen harkita menetelmän käyttöönottoa. Ympäristöministeriöllä on valmisteilla lainsäädäntökokonaisuus nollaenergiarakentamiseen siirtymisestä. On tarkoituksenmukaista seurata alan lainsäädännön tason kehittymistä ja tehdä sen jälkeen tarkennuksia nykyisiin kaupungin linjauksiin.

Selvityksen mukaan täydennysrakentamisen kannusteita tulee kehittää edelleen. Nykykannusteisiin kaivataan joustavuutta ja tarkennuksia, lisäksi purkavan saneerauksen hankkeisiin tarvitaan oma toimintamallinsa. Täydennysrakentamisen edistäminen kaipaa edelleen yhteistyön kehittämistä kaupungin sisällä ja sidosryhmien kanssa. Kannusteiden kehittämisestä tuodaan erilliset päätösehdotukset kaupunkiympäristön toimialalautakunnan tai kiinteistölautakunnan käsittelyyn.

Kaupunginhallituksen edellyttämistä selvityksistä kaksi on valmisteltu päätöksentekoon jo aiemmin. Kaupunginhallituksen kehotuksesta laadittu toimintamalli ryhmärakennuttamiskohteiden lainojen takaamiseksi käsiteltiin 9.1.2017 kaupunginhallituksessa. Kaupunginhallitus päätti samalla, että selvittämistä jatketaan asiantuntijatyöryhmän johdolla. Työryhmän tehtävänä on 30.7.2017 mennessä selvittää, millä lainsäädä-



dännöllisillä, kaupungin omilla ratkaisulla ja muilla keinoin ryhmärakennuttamisen rahoituskysymykset voidaan ratkaista. Selvitys tuodaan kaupunginhallitukseen. Kehotus tuoda kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.12.2012 tekemä päätös huoneistotyyppien ja kokojen ohjaamisesta asemakaavoissa käsiteltiin uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa tammikuussa 2017.

Yhden selvityksistä määräaika on myöhemmin. Myöhemmin, ennen valtuustostrategian käsittelyä tehtävä selvitys on uusien mallien ja keinojen kartoittaminen kohtuuhintaisen omistusasuntotuotannon varmistamiseksi (ns. "Hitas-selvitys"). Selvitys tehdään yhteistyössä seudun tutkimuslaitosten kanssa. Lisäksi selvitystä toteutuneista autopaikattomista ja vähäautopaikkaisista asuntokohteista ja niiden toteuttamiseen liittyvien periaatteiden laatimista jatketaan koko ohjelmakauden ajan.

Hyväksyessään AM-ohjelman kaupunginvaltuusto hyväksyi myös kolme toivomuspontta. Toivomusponsivastaukset viedään kaupunginhallitukseen samanaikaisesti seurantaraportin käsittelyn kanssa. Yksi toivomusponsi käsittelee samaa teemaa kuin liitteenä oleva selvitys ARA- ja välimuodon tavoitteiden saavuttamisesta. Kaksi muuta toivomusponsivastausta käsittelevät kunnallistekniikan rakentamisen aikatauluttamista ja pienempien kokonaisuuksien tarjoamista rakentamishankkeissa ja tontinjaoissa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Riikka Henriksson, suunnittelija, puhelin: 310 25543
riikka.henriksson(a)hel.fi
Riikka Karjalainen, suunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914
timo.meuronen(a)hel.fi
Anu Turunen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 25712
anu.turunen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 AM seurantaraportti 2017
- 2 Selvitys ARA- ja välimuodon tavoitteiden toteutumisesta
- 3 Selvitys asuntorakentamisen kokeilujen järjestämisestä
- 4 Hiilijalanjäljen laskentaselvitys
- 5 Selvitys täydennysrakentamisen kannusteista

Muutoksenhaku



24.04.2017

Kaj/4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Virastot ja liikelaitokset
Lautakunnat ja johtokunnat

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 27.06.2016 § 658

Kaupunginvaltuusto 22.06.2016 § 189