



18.05.2022

Ärende/5

## § 108

### Uppföljningsrapport 2022 om genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2020

HEL 2019-012950 T 10 00 00

#### Framställning

Stadsfullmäktige antecknade uppföljningsrapporten 2022 om genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2020 (BM-programmet).

#### Behandling

##### Motförslag

Ledamoten Mari Rantanen understödd av ledamoten Jussi Halla-aho föreslog att stadsfullmäktige antecknar uppföljningsrapporten 2022 för genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2020 (BM-programmet) och förutsätter att BM-programmet uppdateras på det sätt som befolkningsutvecklingen kräver.

Helsingfors har tappat invånare för andra året i rad. Det finns därför skäl för stadsfullmäktige att ompröva sina bostadsbyggnadsmål, som är överdimensionerade med tanke på situationen. Helsingfors inflyttningsöverskott utgörs nästan enbart av personer med främmande modersmål, och om denna utveckling fortgår kan det bli svårare för staden att locka och hålla kvar arbetande barnfamiljer, även om detta har antagits bero på coronapandemin. Därför föreslår stadsfullmäktige att Helsingfors utan dröjsmål skapar ett system för att utreda vilka skäl de helsingforsare som flyttar bort har för sin flytt.

##### Hemställningskläm

Ledamoten Mika Ebeling understödd av ledamoten Laura Korpinen föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av uppföljningsrapporten 2022 om BM-programmet 2020 att staden utreder om det är möjligt att utreda varför helsingforsare i allt högre grad flyttar bort från staden.

##### Omröstningsordning



18.05.2022

Ärende/5

Motförslaget ställdes först mot grundförslaget. Därefter togs hemställningsklämman separat upp till omröstning.

## 1 omröstningen

Stadsstyrelsens förslag JA, ledamoten Mari Rantanens motförslag NEJ

JA-förslag: stadsstyrelsen

NEJ-förslag: ledamoten Mari Rantanens motförslag

Ja-röster: 72

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Eva Biaudet, Silja Borgarsdóttir Sandelin, Maaret Castrén, Fatim Diarra, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Sandra Hagman, Timo Harakka, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Titta Hiltunen, Veronika Honkasalo, Shawn Huff, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Elina Kauppila, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Tapio Klemetti, Laura Kolehmainen, Minja Koskela, Eeva Kärkkäinen, Heimo Laaksonen, Anna Lemström, Minna Lindgren, Pekka Löfman, Otto Meri, Nina Katariina Miettinen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Kimmo Niemelä, Matti Niiranen, Dani Niskanen, Johanna Nuorteva, Maria Ohisalo, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Katri Penttinen, Sanna-Leena Perunka, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Sari Sarkomaa, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Seida Sohrabi, Osmo Soininvaara, Nina Suomalainen, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Tuomas Tuomi-Nikula, Erkki Tuomioja, Elina Valtonen, Reetta Vanhanen, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Maarit Vierunen

Nej-röster: 9

Mika Ebeling, Jussi Halla-aho, Nuutti Hyttinen, Pia Kopra, Laura Korpinen, Teija Makkonen, Mikko Paunio, Mika Raatikainen, Mari Rantanen

Blanka: 2

Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff

Frånvarande: 2

Mari Holopainen, Tom Packalén

Stadsfullmäktige godkände stadsstyrelsens förslag.

## 2 omröstningen

Ledamoten Mika Ebelings förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ



JA-förslag: Ledamoten Mika Ebelings förslag till hemställningskläm  
NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 23

Harry Bogomoloff, Mika Ebeling, Jussi Halla-aho, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Tapio Klemetti, Pia Kopra, Laura Korpinen, Pekka Löfman, Teija Makkonen, Matti Niiranen, Dani Niskanen, Jenni Pajunen, Mikko Paunio, Katri Penttinen, Mika Raatikainen, Mari Rantanen, Wille Rydman, Daniel Sazonov, Seida Sohrabi, Elina Valtonen, Maarit Vierunen

Nej-röster: 5

Joel Harkimo, Otto Meri, Kimmo Niemelä, Sanna-Leena Perunka, Osmo Soininvaara

Blanka: 55

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Eva Biaudet, Silja Borgarsdóttir Sandelin, Maaret Castrén, Fatim Diarra, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Sandra Hagman, Timo Harakka, Atte Harjanne, Eveliina Heinäluoma, Titta Hiltunen, Veronika Honkasalo, Shawn Huff, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Elina Kauppila, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Laura Kolehmainen, Minja Koskela, Eeva Kärkkäinen, Heimo Laaksonen, Anna Lemström, Minna Lindgren, Nina Katariina Miettinen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Johanna Nuorteva, Maria Ohisalo, Matias Pajula, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Sari Sarkomaa, Anni Sinnemäki, Nina Suomalainen, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Tuomas Tuomi-Nikula, Erkki Tuomioja, Reetta Vanhanen, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa

Frånvarande: 2

Mari Holopainen, Tom Packalén

Stadsfullmäktige godkände inte ledamoten Mika Ebelings förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hanna Dhalmann, asunto-ohjelmapäällikkö, telefon  
hanna.dhalmann(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Liite 1. AM-ohjelman seurantaraportti 2022
- 2 Liite 2. Tontinluovutusta koskevien linjausten arviointi 2021
- 3 Liite 3. Pientaloasumisen nykytila ja mahdollisuudet



18.05.2022

Ärende/5

4

Liite 4. Viherkertoimen vaikuttavuus

## Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

## Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Stadsfullmäktige godkände 11.11.2021 genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2020 (BM-programmet). I programmet anges stadens bostadspolitiska och markpolitiska huvudmål samt delmålen för programperioden. Hur programmetets mål har uppnåtts och de viktigaste förändringarna i omvärlden rapporteras årligen till stadsfullmäktige.

Uppföljningsrapporten 2022 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. I samband med uppföljningen av BM-programmet ges även följande dokument för kännedom: en bedömning från 2021 av riktlinjerna för tomtöverlåtelse i Helsingfors som godkändes våren 2019, en utredning av nuläget och möjligheterna inom småhusboendet samt en utredning om grönkoefficientens genomslag.

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

## Föredragandens motiveringar

### Förändringar i omvärlden

Coronapandemins konsekvenser för bostadsmarknaden i Helsingfors uppdagades i bostadshandeln och efterfrågan på fritt finansierade hyresbostäder.

I början av coronapandemin våren 2020 tystnade bostadsmarknaden i Helsingfors och amorteringsfria perioder för bostadslånen blev mycket populära. Inom kort blev bostadshandeln dock livligare, bostadspriserna steg och det blev brist på bostäder som är till salu. Antalet radhusaffärer steg för andra året i rad. Bostadsköpare ser ut att även ha större intresse för bostäder i utkanten av staden.



En orsak till att hyresmarknaden tystnade var att färre unga vuxna flyttade in. Hösten 2020 började antalet tomma fritt finansierade hyresbostäder stiga. Utvecklingen har fortsatt och antalet tomma hyresbostäder är betydligt större än före pandemin. Även marknadsföringstiderna för fritt finansierade hyresbostäder har blivit längre. Hyrorna i nya hyresavtal för fritt finansierade bostäder har sjunkit, men nedgången har tills vidare varit tämligen måttlig.

Befolkningsökningen i huvudstadsregionen mattades av för andra året i rad. År 2021 ökade befolkningen i huvudstadsregionen med 8 700 invånare, vilket är hälften av den genomsnittliga nivån åren 2011–2019. Nedgången har varit störst i Helsingfors. Tidigare år var den årliga ökningen i genomsnitt 7 300 invånare i Helsingfors medan den år 2021 var endast 1 900 invånare, vilket är mindre än en tredjedel av den genomsnittliga nivån åren 2011–2019. Samtidigt ökade befolkningen i andra kommuner i Helsingforsregionen år 2021 med sammanlagt 3 600 invånare, vilket är 1 400 invånare mer än den årliga ökningen åren 2011–2019.

Bostadspriserna och hyrorna steg i alla dyrortsområden. Hyresutvecklingen har varit stabilare än bostädernas prisutveckling. År 2021 ingicks ett rekordantal bostadsaffärer. Antalet hushåll som får allmänt bostadsbidrag är fortfarande större i början av 2022 än före coronaepidemin, men antalet har sjunkit jämfört med 2020. Av alla hushåll som lyfter stöd är 70 procent ensamboende och 97 procent bodde i en hyresbostad.

Helsingfors stadsstrategi 2021–2025 Läge för tillväxt styr stadens verksamhet under de följande åren. I fråga om boende konstateras i strategin att staden genomför riktlinjer som fastställs i det gällande genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning (BM-programmet). Målet är att bostadsproduktionens tillväxt påskyndas i enlighet med BM-programmet. Dessutom strävar man efter att bromsa ökningen av boendekostnaderna, skapa balanserade stadsdelar och öka boendetätheten. Staden har som mål att avskaffa bostadslösheten senast år 2025. Enligt strategin satsar staden på att motverka segregation mellan områdena, i synnerhet i stadsförnyelseområdena: Malmgård-Gamlas, Malm, Mellungsby samt Nordsjö.

Helsingfors stadsfullmäktige fastställde vid sitt sammanträde i början av 2022 allmänna principer som ska iakttas då arrendet fastställs för bostadstomter och tomter som betjänar boendet. Stadsstyrelsen godkände våren 2021 Helsingfors markpolitiska principer och tillämpningsanvisningar för markförvärv och detaljplaneläggning som ska följas i stadens markpolitik. Genomförandeprogrammet för generalplanen 2022 tas upp för beslut våren 2022.



I BM-programmet 2020 nämns att staden ska utreda tomtfondernas verksamhet samt rollen av små och medelstora aktörer och deras möjligheter att delta i bostadsbyggnadsprojekt. Enligt utredningen ägde tomtfonderna sammanlagt 127 tomter som främst är anvisade för boende i Helsingfors. Cirka 60 procent av objekten i tomtfondernas ägo har byggts av stora byggföretag. Fondernas tomtanskaffningar koncentrerar sig till nybyggnad och därmed till nya områden som byggs upp eller till områden där områdets karaktär och tomternas användningsändamål ändras.

Miljöministeriet bereder tre lagändringar som gäller boende: En modell för långvarigt räntestöd som gäller byggnad, anskaffning och ombyggnad av ARA-hyres- och bostadsrättsbostäder och bostäder för specialgrupper, reformering av bygglagen samt reformering av samförvaltningslagen, vars avsikt är att förstärka beslutanderätten och möjligheterna att påverka för dem som bor i hyresbostäder med statligt stöd i ärenden som gäller deras boende. Statens bostadspolitiska utvecklingsprogram 2021–2028 överlämnades till riksdagen i form av en redogörelse i december 2021. Riksdagen behandlar redogörelsen under vårsessionen 2022. I januari 2022 publicerade statsrådet Finlands arkitekturpolitiska program. Utvecklandet av förorterna i Finlands största städer fortsätter inom Förortsprogrammet som miljöministeriet koordinerar och som slutförs vid utgången av år 2022. Miljöministeriets bostadslöshetsprogram pågår åren 2020–2022.

Utkastet till Helsingforsregionens MBT 2023-plan färdigställs i slutet av 2022 och kommer att godkännas under 2023. MBT 2023-planen fungerar som grund för avtalet mellan staten och kommunerna i Helsingforsregionen rörande markanvändning, boende och trafik (MBT-avtalet) som utarbetas för åren 2024–2035.

#### Hur målen uppnåtts år 2021

Volymen inom bostadsbyggandet i Helsingfors har varit på en hög nivå under de senaste tre åren. Under år 2021 färdigställdes 7 105 bostäder i Helsingfors och byggandet av sammanlagt 7 350 bostäder påbörjades. Antalet nya bygglov för bostäder var sammanlagt 7 551. Vid årsskiftet var ca 10 500 bostäder under byggnad. Av dessa uppgick andelen flervåningshus till ca 91 procent. Andelen i nya bostadsområden var ca 40 procent.

Den reglerade bostadsproduktionen nådde i likhet med tidigare år inte de målsättningar som ställts upp. I stället för målsatta 55 procent var andelen reglerade bostäder som påbörjades och färdigställdes ca 35 procent. För tillfället är utmaningen i fråga om reglerade bostäder i synnerhet att byggnadskostnaderna stiger snabbt, att det kommer in för



få anbud till entreprenadtävlingar och att byggplatserna för projekten är utmanande. Över 50 procent av bostäderna som färdigställdes och påbörjades 2021 var hyresbostäder. Av bostäderna som staden låter bygga påbörjades och färdigställdes ca 60 procent av målsättningen.

Antalet små bostäder och deras andel av bostadsproduktionen fortsatte öka ytterligare. År 2021 var andelen enrummare 31 procent av alla nya bostäder. Antalet familjebostäder och deras andel av totalproduktionen sjönk jämfört med det föregående året. Genomsnittsytan för nya bostäder har minskat i Helsingfors från och med år 2015 och minskningen fortsatte även år 2021. Staden utvärderar och utreder om styrningen av fördelningen av lägenhetstyper, som har skrivits in i BM-programmet och som baserar sig på andelen familjebostäder, svarar tillräckligt på målet att trygga en tillräcklig boenderymlighet och ett mångsidigt utbud av bostäder, samt om ytterligare styrning av bostädernas genomsnittsyta behövs.

År 2021 överläts bostadsbyggrätt på 251 147 m<sup>2</sup> vy på stadens mark. På dessa tomter byggs 3 767 bostäder. Cirka 18 procent av den överlätna bostadsbyggrätten överläts genom försäljning och ca 82 procent genom utarrendering. Vid utgången av 2021 hade cirka 1,62 miljoner m<sup>2</sup> vy av stadens bostadstomter reserverats, vilket gör det möjligt att bygga ca 22 000 bostäder.

Av de justerade detaljplaneförslagen år 2021 avancerade en aning över den målsatta nivån, d.v.s. totalt 712 000 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta, från behandling i stadsmiljönämnden till det slutliga beslutsfattandet. I föl godkände fullmäktige och stadsmiljönämnden exceptionellt mycket bostadsvåningsyta, d.v.s. 890 000 m<sup>2</sup>. För tillfället behandlas ärenden som omfattar ca 1 150 000 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta i olika rättsinstanser. Därför omfattar de detaljplaner som vann laga kraft 2021 endast 196 000 m<sup>2</sup> vy bostadsvåningsyta. Det låga antalet detaljplaner som har vunnit laga kraft försvårar programmeringen av stadsutvecklingens följande skeden och investeringarna som ingår i dem, samt förverkligandet av bostadsproduktionsmålsättningar för följande år.

Skillnaden mellan den förmånligaste och den dyraste genomsnittliga hyran per kvadratmeter i Helsingfors uppgick år 2021 till över tio euro. Den förmånligaste genomsnittliga hyran per kvadratmeter var 12 euro för Helsingfors stads bostäder. De genomsnittliga hyrorna per kvadratmeter för fritt finansierade bostäder är högre i de nya avtalen, men jämfört med år 2020 sjönk priserna något. Vederlagen för bostadsrättsbostäder av Helsingin Asumisoikeus Oy (Haso) är de förmånligaste bland Helsingfors bostadsrättsbolag. År 2021 uppgick HASO:s genomsnittsvederlag till 10,77 euro per kvadratmeter, vilket var en aning lägre



18.05.2022

Ärende/5

än det föregående året. Vederlagen i de övriga bolagen uppgick till 13,90–14,90 euro per kvadratmeter.

Staden förmedlade något fler hyresbostäder år 2021 än det föregående året eftersom det fanns nästan 700 bostäder att förmedla i nybyggnadsobjekt. Antalet sökande har sjunkit betydligt eftersom bostadsansökningssystemet förnyades i oktober 2021. Coronatiden påverkade knappt förmedlingen av bostäder.

I enlighet med BM-programmet har staden inlett beredningen av en modell som tryggar ägarboende till rimligt pris på olika områden i Helsingfors och gör det möjligt att slopa det nuvarande Hitas-systemet och ersätta det med ett nytt system. Under år 2021 låg arbetets tyngdpunkt på att utarbeta en rapport som ger en bakgrund för en modell för ägarboende till rimligt pris samt på tematiska verkstäder och smågruppsarbete. Rapporten presenterades för de förtroendevalda på ett seminarium 15.12.2021. Målet är att förslaget om en ny modell för ägarboende till rimligt pris föreläggs stadsstyrelsen och stadsfullmäktige i slutet av 2022.

En bedömning om grönkoefficientens verkningsfullhet genomfördes 2021. Enligt bedömningen har grönkoefficienten etablerats i detaljplanläggningen. Markanvändningsplanerarna känner till och kan använda den. Verktuget används när bostadskvarter styrs, men det går inte att använda grönkoefficienten i all planläggning på grund av dess egenskaper och tomternas begränsande faktorer. Det är fortfarande sällsynt att grönkoefficienten används för annan planläggning än planläggning av bostadskvarter och enligt bedömningen är det motiverat att utvidga användningen av koefficienten.

År 2021 genomfördes en utredning av småhusboendets nuvarande tillstånd och möjligheter. Även om andelen av småhusbostäder av bostadsproduktionen är marginell har de en bostadspolitisk betydelse. Småhusbostäderna gör bostadsbeståndet i Helsingfors mångsidigare genom att erbjuda bland annat rymligare boende för barnfamiljer. I praktiken är det möjligt att öka urbant småhusboende genom att förnya de befintliga småhusområdena.

År 2021 främjades stadsförnyelsen på ett branschövergripande sätt och de första förnyelserna introducerades i stadsförnyelseområdena, d.v.s. Malmgård och Gamlas, Malm och Mellungsby. Invånarnas välbefinnande i stadsförnyelseområdena stöddes och områdenas dragningskraft utvecklades genom mångsidiga projekt. Att utarbeta en åtgärds- och investeringsplan 2022–2025 för stadsförnyelseområdena antogs som stadens gemensamma mål för 2022.





18.05.2022

Ärende/5

Programmet Flervåningshus i utveckling fortsatte år 2021 och ansökningsen till programmet förnyas 2022. I stället för den tidigare kontinuerliga ansökningsen ansöker man till programmet en gång om året. Den nya processen gör det möjligt att bättre främja stadens mål, jämföra projekten sinsemellan och inleda projekt snabbare. Tomterna för ansökningsen till programmet Flervåningshus i utveckling år 2022 ligger i ytterstadsområdet i Mellungsby, Äggelby och Malmgård.

År 2021 gjordes boendet klimatsmartare genom att styra träbyggandet och nätverkssamarbetet, och genom en marknadsutredning om bostadsproduktion. Staden använde mer trä i sina projekt och främjade byggande i trä även genom planläggning och tomtöverlåtelse. Genom att styra byggandet minskades utsläppen som orsakas av boende.

I samband med budgetbeslutet i december 2021 beslutade stadsfullmäktige att staden slopar hissbidraget från och med ingången av 2022. I främjandet av byggandet av eftermonterade hissar läggs fokus allt starkare på hissombudsverksamhet och på stöd för ansökan om statsunderstöd.

Bostadslösheten minskade betydligt år 2021. Mest minskade antalet bostadslösa familjer. Antalet bostadslösa uppgick till sammanlagt 1 297 personer. Av dessa var 1 209 ensamhushåll, 40 var par och 48 var familjer.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hanna Dhalmann, asunto-ohjelmapäällikkö, telefon  
hanna.dhalmann(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Liite 1. AM-ohjelman seurantaraportti 2022
- 2 Liite 2. Tontinluovutusta koskevien linjausten arviointi 2021
- 3 Liite 3. Pientaloasumisen nykytila ja mahdollisuudet
- 4 Liite 4. Viherkertoimen vaikuttavuus

## Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 25.04.2022 § 280

HEL 2019-012950 T 10 00 00



18.05.2022

Ärende/5

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa: Kaupunginvaltuusto merkitsee tiedoksi Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma) seurantaraportin 2022.

## Käsittely

25.04.2022 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Jussi Halla-aho: Kaupunginvaltuusto merkitsee tiedoksi Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma) seurantaraportin 2022 ja siihen liittyen edellyttää AM-ohjelman päivittämistä väestökehityksen edellyttämällä tavalla. Helsinki on menettänyt asukkaita jo toista vuotta peräkkäin. Näin ollen kaupunginvaltuuston on syytä arvioida uudelleen tilanteeseen nähden ylisuuria asuntorakentamistavoitteita. Helsingin muuttovoitto perustuu yksinomaan vieraskieliseen väestöön, joka voi jatkuessaan olla omiaan vähentämään veto- ja pitovoimaa työssäkäyvien lapsiperheiden osalta. Tämän vuoksi Helsingin on syytä kiireellisesti luoda järjestelmä jolla selvitetään pois muuttavien helsinkiläisten syyt muutolleen.

Jussi Halla-ahon vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Jussi Halla-aho jätti eriävän mielipiteen, joka oli perusteluiltaan saman sisältöinen kuin vastaehdotus.

11.04.2022 Pöydälle

26.04.2021 Ehdotuksen mukaan

07.12.2020 Ehdotuksen mukaan

05.11.2020 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

02.11.2020 Pöydälle

26.10.2020 Pöydälle

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Hanna Dhalmann, Asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 15098  
hanna.dhalmann(a)hel.fi

Stadsfullmäktige 05.05.2021 § 100



18.05.2022

Ärende/5

HEL 2019-012950 T 10 00 00

## Beslut

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

11.11.2020 Enligt förslaget efter omröstning

## Föredragande

Stadsstyrelsen

## Upplysningar

Riikka Karjalainen, specialplanerare, telefon: 310 36242  
riikka.karjalainen(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 koordinoita Helsingin asuntopoliittisia tavoitteita ja toimenpitei-



18.05.2022

Ärende/5

tä. 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, joukkoliikenneyhteydet jne.) tekeminen taloudellisesti kiristyneessä tilanteessa tulee muodostumaan ongelmaksi. Näin ollen asuntotuotantotavoitetta ei ole nyt määritellystä 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 näemyksen 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-m<sup>2</sup>, mikä on ollut viime vuosina tavoitteena. Jotta asuntotuotantotaso pysyy riittävän korkealla, ohjelmassa esitetyt tavoitteet ovat kannatettavia. Riittävä asemakaavavaranon 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 kaupunki uudistusalueilla, joissa tavoitteena on asutokannan 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 poikkeamispäätösten 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 tuotukin AM-ohjelmassa esille. Uusien asuntojen rakentaminen tapahtuu tulevaisuudessa suurelta osin tulevilla projekti-



18.05.2022

Ärende/5

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 kehittämiseksi sekä asukasrakenteelle ja erityisryhmille. Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että monipuolisuuden turvaaminen on erittäin tärkeää sekä segregaaation 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 maankäyttösopimuksilla. Tavoitetta noudatetaan kaupungin, valtion ja yksityisten tahojen omistamalla ja luovuttamalla maalla.

Hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta nyt AM-ohjelmaan erillisenä vuositavoitteena kirjatus 10 % ARA-asumisoikeusasuntotuotannon osalta nähdään kirjauksessa riskinä, että nyt erikseen määritelty rahoitusmuoto prosenttiosuuksineen 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



18.05.2022

Ärende/5

huoneiston sisätiloihin) hyväksyttyä huoneiksi perheasuntovaatimuksen täyttymistä tarkasteltaessa.

Kerrostalo tuotannossa 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 väljyyshäviö on kiinnitettävä huomioita ja sitä tulee pystyä ohjaamaan. Koronakriisi on lisännyt merkittävästi ihmisten asunonkäyttämää aikaa sekä etätöiden lisääntymisen että pandemian aiheuttamien rajoitusten kautta. Sekä helsinkiläisten lapsiperheiden tarpeisiin että kansainvälisen asiantuntijatyövoiman houkuttelemiseksi on tärkeää 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 kaupunki uudistuksen malli. Ohjelmakaudella kaupunki uudistusalueet ovat Malminkartano-Kannelmäki, Malmi ja Mellunkylä. Näille alueille halutaan rakentaa kolmannes lisää asuntoja vuoteen 2035 mennessä sekä varmistaa, että alueiden asuntokannan hallintamuotojakauma kehittyy kohti kaupungin hallintamuototavoitetta. Tavoitteena on, että alueiden elinvoima ja houkuttelevuus lisääntyvät. Määrällinen tavoite alueiden asuntomäärän lisäämiseksi on merkittävä. Kaupunki uudistuskohteita suunniteltaessa ja toteutettaessa ensisijaisena 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. Kaupunki ympäristön 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 tärkeitä estää segregaaation alueellinen keskittyminen tasapainottamalla täydennysrakentamisen kautta myös asuntojen alueellista hallintamuotojakaumaa. Kaupunki ympäristön 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 prosentiosuuksien alueellista toteutumista, vaan ensi sijassa monipuolisen hy-





18.05.2022

Ärende/5

vän 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 kunnon säilymisestä sekä vuokran ja käyttövastikkeen kohtuullisena pitämisestä huolehtiminen. Asuntokannan peruskorjaustoiminnassa sitoudutaan Hiilineutraali Helsinki 2035 –toimenpideohjelman tavoitetasoihin. Samoin kaupungin asunto-omaisuuden hallinnan kehittämistä jatketaan.

AM-ohjelmaluonnoksessa todetaan asuntotuotantoedellytysten varmistamisen edellyttävän vahvaa kaupunkitasoista yhteistyötä ja koordinaatiota. Vuotuisen asemakaavatavoitteen (700 000 kerrosalaneliometriä) 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 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.

## 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 perustel-



tua 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

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-vuokra-asuntojen 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 ratkaisulla. 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, lä-



18.05.2022

Ärende/5

hiliikuntapaikat 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 mielenterveysongelmaisten palveluasumisesta. Siten MTL:n 5.2 § ei ole subjektiivinen oikeus asumisen osalta. Laissa viitataan normaaliin sosiaalipalveluun, jossa järjestämisvastuu 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. Mielenterveydenhäiriöitä 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 mielenterveydenhäiriöitä potevien henkilöiden tarvitsema palveluasuminen. Säännöksellä pyritään poistamaan epätarkoituksenmukaista laitoshoidoa samoin kuin korostamaan avohuollon ensisijaisuutta mielisairauksien ja muiden mielenterveydenhäiriöiden hoidossa. Hoitoaikojen lyheneminen tulee lisäämään painetta säännöksessä tarkoitettun asumisen (tuki- ja palveluasumiseen kuuluvien palvelujen) järjestämiseksi.

Mielenterveysasiakkaan kuntoutuspolku ylittää toimialarajat; kuntoutuminen yltää palvelu-asumiseen ja omaan kotiin vietäviin tuettuihin palveluihin. Kuntoutumispolun 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 asumisyksiköitä, 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 asukkailla raskaammin tuettua palvelua tehostetun palveluasumisen ryhmäkodeissa. Tavallisiin kerrostaloihin rakennettavien asumisyksiköiden lisäksi tarvitaan erillisrakennuksia vaativaa tukea tarvitseville kehitysvammaisille ja autismin kirjon asukkailla.



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 päiväaikaiseen toimintaan ja työtoimintaan. Nykyisellään vammaistyö ostaa näitä palveluja eri palveluntuottajilta, koska kaupungin omaa toimintaa ei ole riittävästi. Kuitenkin kaupungin omana toimintana järjestettävät päiväaikaiset ja työtoiminnot 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



18.05.2022

Ärende/5

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 kaupunkiuudistuksella, 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 kaupunginstrategiassa 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 tulokorttitavoite. 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 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 asuntopoliitikan tulee olla tuotantotavoitteessaan kunnianhimoista ja ottavan huomioon läheisyyden kamppuksiin 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. Asuntopoliitikassa 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.



18.05.2022

Ärende/5

Lautakunta haluaa kiinnittää huomioita siihen, että uusia alueita tulisi kehittää ja suunnitella niin, että ravintola ja klubitointa voidaan toteuttaa.

Kannattaja: Mika Ebeling

Vastaehdotus 3:

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

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