



10.05.2023

Ärende/8

§ 109 Uppföljningsrapport 2023 om BM-programmet 2020

HEL 2019-012950 T 10 00 00

Beslut

Stadsfullmäktige antecknade uppföljningsrapporten 2023 om genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2020.

Behandling

Ledamoten Nuutti Hyttinen understödd av ledamoten Mika Ebeling föreslog att ett nytt stycke 2 läggs till beslutsförslaget:

"Dessutom konstaterar stadsfullmäktige att man är bekymrad över den flyttningsrörelse där särskilt unga personer i arbetsför ålder och barnfamiljer flyttar från Helsingfors till andra delar av landet och på motsvarande sätt flyttar det in en exceptionellt stor andel personer som talar främmande språk. På grund av ovan nämnda orsaker föreslår stadsfullmäktige att staden ska granska huruvida målet för bostadsbyggnation kan justeras neråt. Samtidigt konstaterar stadsfullmäktige att Helsingfors ska sträva efter att påverka migrationspolitiken så att stadens s.k. inflyttningsöverskott i framtiden inte kommer att bestå av huvudsakligen sådana personer som flyttar in från utlandet, vars nettoeffekt på stadens ekonomi är negativ."

1 omröstningen

Stadsstyrelsens förslag JA, ledamoten Nuutti Hyttinens motförslag NEJ

JA-förslag: Stadsstyrelsen

NEJ-förslag: ledamoten Nuutti Hyttinens motförslag

Ja-röster: 72

Mukhtar Abib, Hilikka Ahde, Mahad Ahmed, Tarik Ahsanullah, Outi Alanko-Kahiluoto, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Nita Austero, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdóttir Sandelin, Maaret Castrén, Fatim Diarra, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Oona Hagman, Juha Hakola, Timo Harakka, Atte Harjanne, Eveliina Heinäluoma, Fardoos Helal, Titta Hiltunen, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Shawn Huff, Anniina Iskanius, Ville Jaloaara, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Elina Kauppila, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Laura Kolbe, Vesa Korkkula, Minja Koskela, Heimo Laaksonen, Minna Lindgren, Petra Malin, Otto Meri, Nina Miettinen, Sami Muttillainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna,



10.05.2023

Ärende/8

Kimmo Niemelä, Matti Niiranen, Dani Niskanen, Johanna Nuorteva, Maria Ohisalo, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Thomas Wallgren, Juhana Vartiainen, Sinikka Vepsä, Ozan Yanar

Nej-röster: 10

Mika Ebeling, Jussi Halla-aho, Nuutti Hyttinen, Pia Kopra, Laura Korpi-
nen, Teija Makkonen, Tom Packalén, Mikko Paunio, Mika Raatikainen,
Wille Rydman

Frånvarande: 3

Mikael Jungner, Atte Kaleva, Mari Rantanen

Stadsfullmäktige godkände inte ledamoten Nuutti Hyttinens motförslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hanna Dhalmann, asunto-ohjelmapäällikkö, telefon: 09 310 15098
hanna.dhalmann(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Liite 1. AM-ohjelman seurantaraportti 2023
- 2 Liite 2. Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten arviointi 2022

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Stadsfullmäktige godkände 11.11.2020 genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2020 (BM-programmet 2020). I programmet fastställs stadens bostadspolitiska och markpolitiska huvudmål samt delmålen för programperioden. Hur programmets mål har uppnåtts och de viktigaste förändringarna i omvärlden rapporteras årligen till stadsfullmäktige.

Uppföljningsrapporten 2023 innehåller en översikt över Helsingfors stads aktuella bostadspolitiska läge och bostadsproduktionens utsikter och en utredning om hur målen för BM-programmet 2020 under denna



programperiod hittills och i synnerhet under 2022 har uppnåtts. I samband med uppföljningsrapporten ges för kännedom en bedömning från 2022 av riktlinjerna för tomtöverlåtelse i Helsingfors som godkändes våren 2019.

Beredningen av det följande BM-programmet har inletts. Det nya BM-programmet 2024 tas upp för beslut under vårperioden 2024.

Föredragandens motiveringar

Coronapandemiårens konsekvenser

På alla livsområden påverkades början av 2020-talet i hög grad av coronapandemin, och dess verkningar har varit tydliga särskilt inom boendet. I och med coronapandemin förstärktes hemmets roll som livets centrum och betydelsen av att kombinera arbete och fritid betonades allt mer. Urbaniseringen har länge varit en tydlig trend inom stadsutvecklingen, men coronapandemin ändrade på boendet och migrationens riktning.

Under coronaåren har förändringarna i migrationen inom Helsingforsregionen varit stora. Huvudstadsregionens kommuner som tidigare var tillväxtregioner förlorade sin befolkning i samband med utflyttningen. I fråga om migrationen inom landet var det i synnerhet sysselsatta unga vuxna och barnfamiljer som flyttade. I dessa befolkningsgrupper flyttade man ut från Helsingfors och den övriga huvudstadsregionen, till både kranskommunerna och det övriga Finland. Befolkningstillväxten i Helsingfors återgick 2022 nästan till nivån före coronapandemin, men med en avvikelse från tidigare: den interna flyttningsrörelsen inom Finland förblev negativ för Helsingfors. Även den naturliga befolkningstillväxten försvagades betydligt. Helsingfors förlorade invånare till regionens andra kommuner i den interna migrationen. Däremot fick Helsingfors inflyttningsöverskott från Finland utanför huvudstadsregionen, och inflyttningsöverskottet från utlandet blev rekordstort.

Bostadsbyggandet har varit på en osedvanligt hög nivå i Helsingfors oavsett coronapandemin. Under 2022 utjämnades bostadsbyggandet efter de tidigare årens toppnoteringar. Höjningen av räntor, den snabba inflationen och osäkerhetsmomenten i ekonomin minskade både konsumenternas och investerarnas efterfrågan på bostadsmarknaden och dessutom orsakade de snabbt ökade byggnadskostnaderna problem för den reglerade produktionen av bostäder.

Bostadsmarknaden var mycket livlig åren 2020–2021. Även bostadspriserna ökade i hela staden till och med under pandemin. Samtidigt blev efterfrågan på fritt finansierade hyresbostäder mindre, eftersom unga inte flyttade i samma utsträckning som tidigare och boendealter-



nativen minskade till följd av att arbetslösheten och antalet permitteringar ökade. Det finns fortfarande dubbelt så många lediga fritt finansierade hyresbostäder i Helsingfors jämfört med tiden före pandemin.

Uppnådda och ouppnådda mål under 2020–2022

Inom bostadsproduktionen uppnåddes målet på 7 000 bostäder 2020–2021, men takten jämnade ut under 2022 då drygt 6 000 bostäder färdigställdes och byggandet av drygt 5 000 bostäder inleddes. Antalet nya bygglov för bostäder var närmare 6 000. På samma sätt som de senaste åren var cirka 10 000 bostäder under byggnad vid årsskiftet. År 2022 var Böle den största koncentrationen av bostadsbygge. Annars var byggandet fördelat på olika delar av staden så att de nya områdenas andel, både i fråga om färdigbyggda bostäder och bostäder som var under byggnad vid årsskiftet, var knappt 40 procent. Bostadsproduktionsmålet höjdes till minst 8 000 bostäder om året från och med början av 2023.

I likhet med tidigare år nådde den reglerade bostadsproduktionen år 2022 inte de målsättningar som ställts upp. Andelen ARA-hyresbostäder av alla bostäder som färdigställdes var cirka 14 procent medan målet var 25 procent. Staden har blivit 9 procentenheter efter målet för produktion av ARA-hyresbostäder under den pågående programperioden 2020–2022. I fråga om bostäder av mellanformstyp färdigställdes i huvudsak bara Hitas-reglerade ägar- och bostadsrättsbostäder. Också de blev mer än 10 procentenheter efter målet för år 2022. Staden blev 10 procentenheter efter målet under programperioden. Däremot var andelen oreglerad bostadsproduktion som färdigställdes under 2022 67 procent, vilket överskred målet med 12 procent. Under programperioden överskreds målet med 19 procentenheter. Från och med början av året 2023 höjdes produktionsmålet för ARA-hyresbostäder till 30 procent och för reglerade bostäder till 50 procent medan produktionsmålet för bostäder av mellanformstyp sänktes till 20 procent. Stadsstyrelsen påpekar att staden har år efter år sackat ordentligt efter i fråga om målet för ARA-bostäder. För att staden under BM-programperioden ska kunna uppnå de målsättningar som fullmäktige ställt upp, ska man mot slutet av perioden fästa särskild uppmärksamhet vid att de årliga målen för ARA-bostäder uppnås och att förebyggandet av segregation mellan bostadsområden beaktas.

År 2022 och 2021 blev stadens egen bostadsproduktion efter målet på 1 500 bostäder. År 2022 färdigställdes cirka 1 000 bostäder som staden lät bygga. Antalet bostadsbyggstarter var knapp 600 bostäder, d.v.s. cirka 40 procent av målet. Cirka 200 hyresbostäder färdigställdes, vilket är betydligt mindre än under de tio senaste åren i genomsnitt (cirka 500 bostäder). Den häftiga ökningen av byggnadskostnaderna



och det låga antalet entreprenadanbud har försämrat förutsättningarna för byggande av reglerade bostäder, varför prisnivån för nybyggnadsprojekt har överskridit den godtagbara prisnivån för ARA-projekt. Bostäder av mellanformstyp, bostadsrättsbostäder och Hitas-reglerade ägarbostäder som staden lät bygga färdigställdes i enlighet med målet 2022. Stadens eget bostadsproduktionsmål höjdes till 2 000 bostäder från och med ingången av 2023.

Av den totala bostadsproduktionen under 2021 och 2022 har andelen bostäder som byggs på privatägd mark varit avsevärt högre än andelen privatägd mark. Knapp 60 procent av den totala bostadsproduktionen 2022 byggdes på stadens mark. Cirka 50 procent av bostäderna som påbörjades byggdes på stadens mark. De mest betydande bostadsbyggnadsprojekten på stadens mark påbörjades i Böle och Fiskehamnen. De största koncentrationerna av påbörjade bostäder på annan mark än stadens var i Böle och Hertonäs. Bland de bostäder som färdigställdes på stadens mark var andelen reglerade ARA-hyresbostäder och bostäder av mellanformstyp 52 procent. Av alla påbörjade bostäder uppgick andelen reglerade bostäder till 54 procent. På annan mark än stadens dominerar den oreglerade bostadsproduktionen.

I fråga om tomtöverlåtelse nådde staden inte sitt mål 2022. År 2022 överläts bostadsbyggrätt för bygget av cirka 2 800 bostäder på stadens mark. Målet var 4 900 bostäder. Det kan delvis förklaras genom att stadsstyrelsens behandling av tomtreserveringar senarelades till 2023. Från och med början av 2023 ändrades målet för tomtöverlåtelse så att staden årligen ska överlåta tomter för byggande av minst 5 600 bostäder. Tomtreserven förblev oförändrad år 2022. Vid utgången av året 2022 hade staden reserverat tomter för byggande av 26 000 bostäder, d.v.s. ett antal som enligt målsättningen motsvarar bostadsproduktion i över fyra år.

Detaljplaner på 535 000 m² vy vann laga kraft 2022, vilket är långt under målet på minst 700 000 m² vy. Av de justerade detaljplaneförslagen 2022 avancerade totalt 709 000 m² bostadsvåningsyta från behandling i stadsmiljönämnden till det slutliga beslutsfattandet. Detta var en aning mer än målnivån. Under de senaste åren har den bostadsvåningsyta som har vunnit laga kraft varit betydligt mindre än den som nämnden har godkänt under planläggningen. Av de planförslag som nämnden godkände under åren 2018–2022 hade bara 49 procent vunnit laga kraft vid slutet av år 2022. Detta beror på besvär mot planer. Att detaljplanen för Ärtholmen upphävdes har också en avsevärd effekt på det låga antalet planer som har vunnit laga kraft.

Ett nytt system som ska ersätta Hitas-systemet var fortfarande under arbete 2022. Som tjänstemannaberedningens resultat utarbetades en



slutrapport, i vilket ingår ett förslag om en modell som skulle ersätta Hitas-modellen. Avsikten är att förslaget tas upp till beslutsfattande under maj 2023.

Stadsförnyelsen främjades på ett branschövergripande sätt också under år 2022. Bland de förnyelser och åtgärder som planerats för stadsförnyelseområdena framskred de i Malmgård-Gamlas, Malm, Mellungsby och Havsrastböle. De åtgärder som riktas till stadsförnyelseområdena anges i åtgärds- och investeringsplanen 2022–2025. I stadsförnyelsens projektportfölj ingår åtgärder från stadens alla sektorer och den är ett konkret bidrag till uppnåendet av de mål som sattes upp för stadsförnyelsen. Genom de åtgärder som vidtas under de kommande åren förbättrar staden trivseln och tjänsterna i områdena och främjar invånarnas delaktighet samt ökar områdenas livskraft. I projektportföljen ingår både snabba och smidiga försök och mer långsiktiga åtgärder. Helsingfors stadsförnyelseområden var också en del av Förortsprogrammet som miljöministeriet koordinerade under åren 2020–2022. Inom ramen för programmet idkades forskningssamarbete och genomfördes flera olika projekt under år 2022. Under 2023 har stadsförnyelseområdena som ett gemensamt mål att förbättra trygghetskänslan genom att utveckla stadsmiljön och tjänster. Stadens alla sektorer kommer att vidta åtgärder i stadsförnyelseområdena i enlighet med detta mål.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hanna Dhalmann, asunto-ohjelmapäällikkö, telefon: 09 310 15098
hanna.dhalmann(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Liite 1. AM-ohjelman seurantaraportti 2023
- 2 Liite 2. Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten arviointi 2022

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 24.04.2023 § 256

HEL 2019-012950 T 10 00 00

Päätös



Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa: Kaupunginvaltuusto merkitsee tiedoksi Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 seurantaraportin 2023.

Käsittely

24.04.2023 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Esittelijä totesi, että perusteluja on täydennetty pöydällepanon aikana.

Vastaehdotus:

Mari Rantanen: Päätösehdotukseen uusi kappale 2: Lisäksi kaupunginhallitus toteaa olevansa huolissaan muuttoliikkeestä, jossa Helsingistä muuttaa pois erityisesti työllisiä, nuoria aikuisia ja lapsiperheitä muualle Suomeen ja vastaavasti tilalle muuttaa ennätyksellisen suuri määrä vieraskielisiä. Edellä mainitusta syystä kaupunginhallitus kehottaa tarkastelemaan asuntorakentamistavoitteen laskemista ja toteaa samalla, että Helsingin tulisi pyrkiä vaikuttamaan maahanmuuttopolitiikkaan siten, ettei kaupungin nk muuttovoitto jatkossa koostuisi pelkästään ulkomailta muuttavista.

Mari Rantasen vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Vastaehdotus:

Paavo Arhinmäki: Vastaesitys 1:

Kappaleen 10 loppuun lisätään;

"Kaupunginhallitus huomauttaa, että ARA-tavoitteista on jääty pahasti jälkeen vuosi toisensa jälkeen. Jotta valtuuston asettamiin tavoitteisiin päästään AM-ohjelmakaudella, on loppukauden vuosittaisten ARA-tavoitteiden toteutumiseen kiinnitettävä erityistä huomioita asuinalueiden eriytymisen ehkäisy huomioiden."

Vastaesitys 2:

Poistetaan kappaleesta 15:

"Virkavalmistelun johtopäätös on, että nykyisen Hitas-järjestelmän kehittäminen siten, että asetetut tavoitteet toteutuvat eikä järjestelmä sisällä ongelmiksi koettuja ominaisuuksia, on haastavaa. Yhdellä järjestelmällä ei myöskään pystytä kattavasti vastaamaan erilaisten alueiden tai asukasryhmien eroaviin tarpeisiin omistusasumisen kysymyksessä. Ehdotus pääpiirteissään on, että tonttien varaamisesta Hitas-kohteille luovutaan ja otetaan käyttöön useita erilaisia toimenpiteitä, joilla osaltaan vastataan todettuihin tavoitteisiin Helsingin pito- ja vetovoiman vahvistamisesta, omistusasumisen saavutettavuuden helpottamisesta ja asuinalueiden asuntokannan monipuolisuudesta. Keskeiseksi on nostettu esikaupunkialueiden vetovoiman lisääminen ja laadukkaan omistusasuntotuotannon toteutusedellytysten selvittäminen ja parantaminen näillä, edullisen hintatason alueilla. Merkittävin uusi avaus on



10.05.2023

Ärende/8

osaomistusasumisen kehittäminen kaupungin omana tuotantona. Toimenpiteiden jatkokehityksessä on huomioitava viimeaikainen korko- ja rakennuskustannusten nousu, mikä haastaa kohtuuhintaisuutta omakustannusperusteisesti toimivassa tuotannossa."

Kannattaja: Reetta Vanhanen

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Paavo Arhinmäen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

17.04.2023 Pöydälle

25.04.2022 Ehdotuksen mukaan

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: 09 310 15098
hanna.dhalmann(a)hel.fi

Stadsfullmäktige 18.05.2022 § 108

HEL 2019-012950 T 10 00 00

Framställning

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

Behandling

18.05.2022 Enligt förslaget

Motförslag



10.05.2023

Ärende/8

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

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,



10.05.2023

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 Pelto-korpi, Katri Penttinen, Sanna-Leena Perunka, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Sari Sarko-maa, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Seida Sohrabi, Osmo Soinin-vaara, Nina Suomalainen, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Tuomas Tuomi-Nikula, Erkki Tuomioja, Elina Valtonen, Reetta Vanhanen, Sinikka Vep-sä, Sanna Vesikansa, Maarit Vierunen

Nej-röster: 9

Mika Ebeling, Jussi Halla-aho, Nuutti Hyttinen, Pia Kopra, Laura Korpi-nen, 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 Ranta-nen, Wille Rydman, Daniel Sazonov, Seida Sohrabi, Elina Valtonen, Maarit Vierunen

Nej-röster: 5

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

Blanka: 55

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Eva Biaudet, Silja Borgars-



10.05.2023

dóttir 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.

05.05.2021 Enligt förslaget

11.11.2020 Enligt förslaget efter omröstning

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hanna Dhalmann, asunto-ohjelmapäällikkö, telefon
hanna.dhalmann(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.



10.05.2023

Ärende/8

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 huoneistotyypijakaumaa sekä alueellista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa. Ohjelmassa asetetaan myös määrälliset tavoitteet asuntokaavoitukselle ja tontinluovutukselle.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma on ollut toimiva tapa koordinoida Helsingin asuntopoliittisia tavoitteita ja toimenpiteitä. 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 määriteltävä 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, joukkoliikennetydyt jne.) tekeminen taloudellisesti kiristyneessä tilanteessa tulee muodostumaan ongelmaksi. Näin ollen asuntotuotantotavoitetta ei ole nyt määrittelystä 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 näkemyksen mukaan tavoitteen nostaminen tulisi tapahtua aikaisintaan vuonna 2023 jolloin sille voidaan luoda edellytykset hankesuunnittelulla, sekä lisäämällä omalle asuntotuotannolle kohdistettavaa tonttivarantoa



10.05.2023

Ärende/8

ja
henkilöresursseja.

Maankäytön suunnittelun osalta tavoitellaan, että asemakaavavaranon on mahdollistettava vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määrätellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Vuosittain laaditaan asemakaavoja vähintään 700 000 k-m², mikä on ollut viime vuosina tavoitteena. Jotta asuntotuotantotasoa pysyy riittävän korkealla, ohjelmassa esitetyt tavoitteet ovat kannatettavia. Riittävä asemakaavavaranto 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 kaupunkiudistusalueilla, 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 väljyyshäilykseen. 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 laatu- 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-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 segregaaion 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 kirjatun 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 vähimmäistuotantovelvoit-



teen 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 huoneiston sisätiloihin) hyväksytä huoneiksi perheasuntovaatimuksen täyttymistä tarkasteltaessa.

Kerrostalotuotannossa 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 asunon saamiseen käyttämää 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 määritelty tavoitteet kaupunki uudistuksen 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. Kaupunkiympäristön 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 hyvän 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 määri-



tettyjen 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.



10.05.2023

Ärende/8

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 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.



10.05.2023

Ärende/8

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 ole-



viin 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 ratkaisuilla. 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, lähiliikuntapaikat 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 laitoshoidtoa samoin kuin korostamaan avohuollon ensisijaisuutta mielisairauksien ja muiden mielenterveydenhäiriöiden hoidossa. Hoitoaikojen lyheneminen tulee lisäämään painetta sään-



nöksessä tarkoitetun asumisen (tuki- ja palveluasumiseen kuuluvien palvelujen) järjestämiseksi.

Mielenterveysasiakkaan kuntoutuspolku ylittää toimialarajat; kuntoutuminen ylittää 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 tarvisijoita 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 asumisyksiköjä, 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 ryhmä-koteja ja asuntoryhmiä. Koska myös kehitysvammaisten henkilöiden elinikä on pidentynyt, tarvitaan ikääntyville, muistisairaille asiakkaille raskaammin tuettua palvelua tehostetun palveluasumisen ryhmäkodeissa. Tavallisiin kerrostaloihin rakennettavien asumisyksiköiden lisäksi tarvitaan erillsrakennuksia vaativaa tukea tarvitseville kehitysvammaisille ja autismin kirjon asiakkaille.

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, pohjosiin ja itäisiin kaupunginosiin.

Sosiaalihuoltolain (ShL) mukaisessa asumispalvelussa asuu henkilöitä, joilla on mm. autismin kirjon liittyviä toiminnanohjauksen vaikeuksia ja tuen tarvetta. Vammaistyön sosiaaliohjaajat käyvät sovitusti antamassa kotiin vietävää tukea yksittäisiin asuntoihin, mutta osa näistä asiakkaista 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. Ikään-



10.05.2023

Ärende/8

tyneiden 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
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 lausuntopyynnössä erityisesti kohtaan 3) Elinvoimaiset alueet ja alueellisen eriytymisen ehkäiseminen: Estetään eriytymistä kaupunki uudistuksella, 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 kaupungin strategiassa 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 su-



10.05.2023

Ärende/8

unnittelussa 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 tuloskorttitavoite. 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 asuntopolitiikan tulee olla tuottantotavoitteessaan kunnianhimoista ja ottavan huomioon läheisyyden kampeuksiin ja liikenneyhteyksiin. Nuoriso- ja opiskelija-asuntojen tuottantotavoitteissa 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. Asuntopolitiikassa 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



10.05.2023

Ärende/8

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.

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)



10.05.2023

Ärende/8

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