



HELSINGIN KAUPUNGINHALLITUKSELLE

Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helkan lausunto luonnoksesta Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2020 (HEL 2019-012950)

Yleistä ohjelmaluonnoksen tavoitteista

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 luonnoksen linjaukset ovat oikean suuntaisia. Helsinkiin on tarvetta rakentaa lisää asuntoja. Samalla kaupungin viihtyvyyteen ja kaupunkiluonnon vaalimiseen tulee kuitenkin kiinnittää erityistä huomiota. On pohdittava, mikä on pidemmällä tähtäimellä kestävä rakentamisen määrä ja vauhti.

Helka ei näe asuntotuotannon määrän vahvistamista tai kaupungin tiivistämistä itseisarvona. Pelkkä asuntokannan lisääminen tai tiivis rakentaminen ei synnytä automaattisesti hyvää kaupunkia tai laske asuntojen hintatasoa kaikkialla kaupungissa. Kaupunki on monimutkaisempi kulttuurinen ekosysteemi. Kaupunginosien erityispiirteitä tulee vaalia ja korostaa niiden vahvuuksia ja valtteja. Luontoalueiden lisäksi on tärkeää vaalia kaupungin historiallista kerroksellisuutta ja kulttuuriympäristöjä sekä kulttuurimaisemia. Ohjelman päämäärä III:ssa mainittu ”poikkitoimialainen kaupunkiudistuksen malli” on kannatettava. Sitä toivoisimme konkretisoitavan enemmän lopulliseen toteutusohjelmaan siten, että myös muut kuin nyt suunnitellut projektialueet otetaan täysimääräisesti huomioon.

Asiakirjan johdanto-osuuden koronavirusepidemian seurausten pohdinnasta on jäänyt pois oleellinen näkökulma: ihmiset tarvitsevat lähiluontoa. Lähimetsä on kaupunkilaisten uusi olohuone. Luonto- ja ulkoilualueiden riittävydestä on huolehdittava uusia asuntoja rakennettaessa niin, että rakennetaan lähtökohtaisesti vain jo rakennetuille alueille ja jätetään jatkuvasti kovemmalle kulutukselle altistuvat viheralueet nakertamatta - ylläpitämään ja edistämään kaupunkilaisten terveyttä ja hyvinvointia.

Henrik Lönnqvistin väitöstutkimus (2015) antaa viitteitä siihen, että myös asuntojen haluttavuus voi vähentyä alueilla, joilla viher- ja puistomaisia alueita supistetaan (hinnat laskevat ja suuntaavat tätä kautta myös asukasjakautumaa). Viheralueiden säilyttäminen ja liian tiivistämisen välttäminen ovat mielestämme erittäin tärkeitä tavoitteita jotka tulee nykyistä selkeämmin ilmaista toteutusohjelmassa. Lähiviheralueet ovat asuinalueiden keskeisiä laatu- ja vetovoimatekijöitä.

Asiakirjassa ei ole myöskään huomioitu viimeaikaisia (erityisesti korona-ajan vahvistamia) trendejä kuten etätöiden jatkuva lisääntyminen. On erittäin todennäköistä, että toimitilaa jää jatkossa pysyvämmiin tyhjilleen ja sen uusiokäyttöä tulisi suunnitella ja pohtia jo nyt perusteellisemmin, mm. sen joustavaa muuttamista asumiskäyttöön. Myös kestävä kehityksen periaate edellyttää, ettei rakennuksia pidetä tyhjäkäyttöllä.

On tärkeä varmistaa, ettei millään Helsingin alueella muodostu yksipuolista hallinta-, rahoitus- tai asuntotyyppijakautumaa ja että siellä, missä sellaista on, pyritään tilannetta korjaamaan. Asiakirjassa todetaan, että Helsingin väestönkasvun hiipumisesta on jo merkkejä.

Asemakaavoituksen sujuvoittaminen on hyvä tavoite, se keventää myös nykyisen rakennuskannan kehittämisen ja täydennysrakentamisen toteutusta. *On kuitenkin varmistettava, ettei tätä sujuvoittamista tehdä asukasosallisuuden kustannuksella.* Osallistumismahdollisuuksia, -tapoja ja osallistumisen vaikuttavuutta tulee jatkuvasti kehittää osana suunnitteluprosessin kehittämistä ja siihen tulee suunnata resursseja. Kaavojen valmistumisen ja alueen rakentamisen välistä aikaa pystytään lyhentämään satsauksilla kaavoituksen varhaisiin vaiheisiin ja tuottamalla yhdessä asukkaiden ja paikallistoimijoiden kanssa vaihtoehtoja, joista yhteisen prosessin kautta valitaan edelleen kehitettäväksi sopivin.

Asumisen ja asuinympäristöjen laatu

Ohjelmassa "asumisen laadun kehittäminen" on mielletty varsin suppeasti lähinnä asumisväljyyden kasvattamisena. Kuitenkin asuinympäristön sosiaalinen laatu ja viheralueiden riittävä tarjonta ovat asumisväljyyden lisäksi voimakkaita laatutekijöitä asuinalueita valittaessa. Joillain Helsingin alueilla on myös viitteitä siitä, että perheet tyytyvät vähempiin asumisneliöihin, jos tarjolla on muita houkuttelevia laatutekijöitä, esim. kaupunginosan vahva yhteisöllisyys tai vilkas kaupunkikulttuuritarjonta. Olisi toivottavaa, että asumisen toteutusohjelmassa pelkän asuntojen tuottamisen ja määrällisten tavoitteiden lisäksi tarkasteltaisiin myös asuinalueiden rakennetta ja asuinympäristöjä nyt esitettyä monipuolisemmin. Asumisväljyyden kasvattaminen ei tue myöskään hiilineutraaliuden tavoitteita, päinvastoin.

Jo rakennettujen alueiden kunto, toiminnallisuus ja palvelutaso edellyttävät myös jatkuvia panostuksia. Niiden ei välttämättä tarvitse olla kovin suuria, mutta ellei niitä tehdä lainkaan, on vaarana ajautuminen peräti 1980-90 -lukujen tyyppiseen 'lähiökriisiin'.

Olisiko jo nyt aika uudistaa AM toteutusohjelmaa siten, että pelkkien määrällisten tavoitteiden luetteloinnin sijaan asiakirjaan lisättäisiin erillinen luku tai tavoite myös asuinympäristöjen laatutekijöiden osalta? Mielestämme asuinympäristöjen laadun ja viihtyisyyden tulisi kuulua asumisen ja maankäytön toteutusohjelmaan olennaisena osana.

Asumispreferenssien muuttuminen ja muut tarpeet

Perheasuntoja on hyvä rakentaa. Voidaan miettiä, onko sääntelemättömien markkinoiden tuotannon perheasuntojen hintataso jo karannut potentiaalisten ostajien ulottumattomiin. Tässä valossa esimerkiksi kaupungin oman Hitas-tuotannon pitäminen riittävällä tasolla nousee avainasemaan ja on erittäin kannatettavaa.

Helsingin väestörakenne sekä nuorenee että ikääntyä samaan aikaan. Pieniä asuntoja erityisesti nuorille ja palveluasumisen ratkaisuja ikäihmisille tarvitaan edelleen lisää. Työn tekemisen tavat ja muodot ovat voimakkaassa muutoksessa. Tämä vaikuttaa myös asumispreferensseihin. Muun muassa työsuhteiden lyhentymisen ja projektityön tekemisen trendi voi aiheuttaa lisääntyvää asumispaikan vaihtamistarvetta, josta voi seurata pienempi kiinnostus pysyvän omistusasunnon hankintaan. Tällainenkin kehityssuunta tulisi ottaa huomioon toteutusohjelmassa.

Toteutusohjelmassa voisi olla selvempiä kirjauksia asukkaiden itsensä toteuttaman asuntorakentamisen edistämisen keinoista. Kaupunki voi vaikkapa säännöllisesti varata tontteja tällaiseen tarkoitukseen, myös kerrostalorakentamisessa. Erilaisten yhteisöllisten ja sukupolvien korttelien toteuttamista kannattaa edistää. Asunto-ohjelmassa tulisi konkreettisemmin kuvata myös uudempiä – ja ekologisempia – keinoja lisätä asuntoja. Asuntorakentamisen avulla voidaan parhaimmillaan synnyttää myös kaivattua kaupunkikulttuurista elävöitymistä, joka on samalla vahva vetovoimatekijä. Asiakirjassa mainittu Kehittyvä kerrostalo -ohjelmakin vaikuttaa erittäin mielenkiintoiselta ja sen löydöksiä tulisi hyödyntää aktiivisesti uudessa asuntotuotannossa.

Elinkaariasumisen konseptin laajentaminen on kirjattu aiempia ohjelmia paremmin asiakirjaan. On tärkeää, että elämänkaarensa eri aikoina asukkaat voivat löytää omalta asuinalueeltaan aina kuhunkin elämäntilanteeseensa sopivan asunnon. Nykyinen rakennussuunnittelu kaipaa innovatiivisempaa otetta. Toimitila- ja asuntorakentamisen rajojen madaltaminen voitaisiin kirjata tavoitteisiin nykyistä selkeämmin.

Ikäihmisten yhteisöasumista tulisi tutkia ja edistää (esim. Tanskan mallin mukaan). Uusia toimintamalleja kaivataan lisäksi korttelitason kunnossapitoon (mm. korttelitalkkari- tai vastaavan toiminnan edistäminen). Erityisasumisen suunnitteluun tulee lähtökohtaisesti ottaa mukaan alan järjestötoimijat sekä suunnittelun kohteena olevan kaupunginosan asukkaat ja muut toimijat.

Asuinalueiden segregoitumisesta

Asuinalueiden segregoituminen on lisääntynyt Helsingissä, huolimatta kaupungin noudattamasta asumismuotojen sekoittamisen politiikasta. Miten kaupungin suunnittelukoneisto tunnistaa

lähiöiden erilaiset kehityskulut tai ymmärtää paikallisen toimintaympäristön erityispiirteet? Sekoittamisen politiikka ei yksin riitä ehkäisemään ongelmallisten kortteleiden syntymistä. Tarvitaan myös kaikkien paikallisten resurssien valjastamista kaupunginosien vetovoiman ja viihtyisyyden parantamiseen. Tämä edellyttää erilaisia alueellisia vuorovaikutusrakenteita mm. viestintää, yhteistapaamisia, verkostoja ja alueryhmiä, asukas- ja harrastustiloja, hankkeita jne.

Asiakirjan mukaan kantaväestön keskiluokkaiset perheet ovat Helsingissäkin alkaneet valita asuinpaikkansa muulta kuin segregoitumisuhan alla olevista kaupunginosista. Kaupunginosien sisällä naapurustojen sosiaalinen eriytyminen on kasvussa, mikä on erittäin epätoivottava kehityssuunta. Siihen tulisi ripeästi puuttua muillakin keinoin kuin ainoastaan lisäämällä vapaarahoitteista asuntorakentamista näille alueille. Segregoitumiskehityksen torjumisen on eräs tärkeimmistä uuden *poikkitoimialaisen kaupunkiuudistuksen mallin* tehtävistä jatkossa.

Vuosittain kohoavat maanvuokrat huolestuttavat monilla Helsingin alueilla. Erityisesti omakoti- ja osuuskunta-asumisen alueilla uhkana on asukasrakenteen vähittäinen yksipuolistumiskehitys, mikä ei ole toivottavaa.

Kaupungin tuottamien paikallisten palvelujen tulisi entistä enemmän avautua kaupunginosissa lähiympäristöönsä ja niiltä tulisi edellyttää osallistumista mm. paikallisten verkostojen työskentelyyn - varsinkin alueilla, missä asukasaktiivisuus on vähäisempää. Toivomme että uudessa poikkitoimialaisessa kaupunkiuudistuksen mallissa tartutaan asuinalueiden kehittämiseen myös tästä näkökulmasta.

Vapaarahoitteista vuokra-asumista ei ole viisasta toteuttaa alueilla, joilla on ennestään paljon muuta vuokra-asumista. Tässä on syytä tarkastella sekä korttelitason että osa-alueen ja kaupunginosatason jakautumia hallintamodoissa.

Lopuksi

AM 2020 toteuttamisohjelmaan olisi hyvä lisätä vielä jokin selkeämpi yhteenveto ja pohdintaa siitä, mitkä kaikki kaupungin eri ohjelmat ja strategiat nivoutuvat AM 2020 toteuttamisohjelmaan. Tällaisia ovat mm. Helsingin kaupunkistrategia 2017-2021, MAL 2020, Yleiskaavan toteuttamisohjelma, Hiilineutraali Helsinki 2035 sekä Kehittyvä kerrostalo -ohjelma. Toivottavasti asiakirjassa mainittu *poikkitoimialainen kaupunkiuudistuksen malli* kattaa alusta lähtien nyt nimettyjen kaupunginosien lisäksi muitakin toimenpiteitä tarvitsevia osia kaupungista ja muodostuu toimivaksi välineeksi kaikkien eri ohjelmien tavoitteiden ja toimenpiteiden yhteensovittamisessa. Vanhojen ja uusien helsinkiläisten hyvän ja laadukkaan asumisen parhaaksi.

Helka, kaupunginosayhdistykset ja niiden kautta kaupunkilaiset voisivat olla erikseen sovittavalla, yhteistoimintaa kehittäväällä tavalla ja paikallista asiantuntemusta omaavina toimijoina mukana mm. kaavoituksessa (erityisesti täydennysrakentamisen osalta). Kaupunkilaiset voivat tuottaa tietoa paikallisista olosuhteista, osallistumalla esim. AM 2020 toteutusohjelman tavoitteiden paikalliseen yhteensovittamiseen sekä luomalla paikallisen hyvinvoinnin tulevaisuuden kehitysnäkymiä. Kaupunginosayhdistykset ovat myös mielellään mukana organisoimassa erilaisia asumiseen ja rakentamiseen liittyviä neuvonta- ja kehittämistilaisuuksia alueillaan yhdessä kaupungin kanssa.

Helsingissä, 23. syyskuuta 2020.

Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helka

Hanna-Kaisa Siimes
puheenjohtaja

Pirjo Tulikukka
toiminnanjohtaja