



§ 206

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Silvia Modigin toivomusponnosta koskien asumisen hinnannousun hillintäkeinoja Helsingissä

HEL 2017-001992 T 00 00 03

Hankennumero 5264_151

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin voimakas kasvu ja asuntojen kova kysyntä ovat nostaneet merkittävästi asumisen hintaa. Samalla asumisväljyyden kasvu on pysähtynyt: Helsingissä asutaan muuta Suomea kalliimmin ja ahtaammin. Yksi tärkeimmistä keinoista asumisen hinnannousun hillitsemisessä on riittävän asuntotuotannon turvaaminen: kaupungin tulisi hyvin määrätietoisesti panostaa siihen, että asetetut tavoitteet aina kaavoitettavan tonttimaan määrästä riittävään vuosittaiseen tontinluovutukseen saavutetaan ja että mahdolliset syyt tavoitteiden toteutumatta jäämiselle selvitetään ja epäkohdat korjataan. Lisäksi on huomioitava, että rakennusmaan riittävä tarjonta ei kuitenkaan vaikuta merkittävästi asuntomarkkinoiden suhdannevaihteluihin, jotka liittyvät ensi sijassa rahoitusmarkkinoihin ja yleiseen talouskehitykseen.

Helsingin uusi yleiskaava, kaupunkikaava, mahdollistaa kaupungin kasvun noin 860 000 asukkaan kaupungiksi vuonna 2050. Kaupunkikaava ohjaa kantakaupungin laajenemista kaupunkibulevardien varsille, raide liikenteen solmukohtien täydennysrakentamiseen ja uusille rakentamisalueille, kuten Malmin lentokentälle. Kaupunkikaava mahdollistaa myös kestävä, viihtyisän ja tasapuolisesti kehittyvän kaupungin rakentamisen. Se turvaa joukkoliikenne- ja pyöräilyverkoston kehittämisen, riittävät virkistysalueet ja palveluverkoston sekä hyvän asumisympäristön.

Helsingin strategiassa on asetettu tavoitteeksi rakentaa vuosittain 6 000 asuntoa (2017–2018) ja nostaa tavoitetta valtuustokauden lopussa 7 000 asuntoon vuosittain (2019–2021). Tähän tavoitteeseen pääseminen edellyttää, että asemakaavoitettavan asuntokerrosalan määrä on vuosittain 700 000 k-m². Tästä täydennysrakentamisen osuus on 40 %.

Helsingin korkeammat rakentamiskustannukset muuhun maahan verrattuna syntyvät mm. infrarakentamisesta ja haastavista perustamisolosuhteista (kaupungissa on rakennettu jo ns. helpot rakennuspaikat).



Myös ylikuumuneilla asuntomarkkinoilla on osansa hinnanmuodostuksessa: kaupunkiasumisen mahdollistama sujuva arki houkuttelee yhä useampia, erityisesti lapsiperheitä. Riittävän monipuolisen asuntotarjonnan puute nostaa koko Helsingin hintatasoa.

Kaupunkisuunnittelun keinot asuntojen hinnan nousun hillitsemiseen ovat monipuolinen asuntotarjonta sekä viihtyisien ja toimivien asuinalueiden suunnittelu. Erittäin tärkeää on alueellisen eriarvoisuuden ehkäiseminen, johon voidaan vaikuttaa täydennysrakentamisen hyvällä laadulla sekä palvelu-, virkistys- ja joukkoliikenneverkostojen suunnittelulla ja toteutuksella. Uudet asuinalueet suunnitellaan riittävän tehokkaiksi ja ns. oikeisiin paikkoihin joukkoliikenteen ja valmiin infrarakenteen välittömään läheisyyteen.

Maankäytölliset tavoitteet eri alueilla sijaitseville kaavahankkeille tulee asettaa harkiten ja tarkoituksenmukaisesti. Näin erityisesti alueilla, joissa asuntojen oletettu realistinen myyntihinta ja vuokrataso asettavat keskeisen rajoitteen sille, kuinka korkeaksi tonttien rakennuskustannukset voivat nousta. Tarkkojen ja yksityiskohtaisten kaavamääräysten vaikutuksia asuntotuotannon kalleuteen on tutkittu useissa sekä kansallisissa että kansainvälisissä tutkimuksissa. Yksittäisillä rakennusten laatua määrittävillä kaavamääräyksillä on hyvin vähän vaikutuksia rakentamisen kokonaiskustannuksiin. Useimmat laatua määrittävät määräykset pyrkivät myös rakennusten ekologisuuden tai elinkaaren parantamiseen ja mm. hillitsemään tulevia korjauskustannuksia. On erityisen tärkeää, että myös kohtuuhintainen ja vuokra-asuntotuotanto synnyttävät hyvää ja laadukasta kaupunkiympäristöä, jossa asukkaat viihtyvät.

Asemakaavojen toteuttamiskelpoisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Kaavamääräyksiä ollaan asemakaavapalvelussa kehittämässä siten, että niiden sisältö, ohjausvaikutus ja tulkinta selkeytyvät – kuitenkin Helsingille ominaisesta hyvästä rakentamisen laadusta tinkimättä.

Rakentamisen käynnistäminen edellyttää myös riittävää tontinluovutusta vuosittain. Kaupungin tavoitteena on myydä tai vuokrata tontteja asuntotuotantoon vähintään 380 000 k-m² vuosittain. Tämä vastaa noin 4 320 asunnon rakentamista. AM-ohjelman mukaisesti hallinta- ja rahoitusmuodoista päättäminen tapahtuu kaupungin maalla tontinluovutusvaiheessa sekä valtion ja yksityisen maalla neuvotteluin ja maankäyttösopimuksin. Asemakaavoituksessa huolehditaan, että kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon on riittävästi tontteja kaikkialla Helsingissä. Potentiaalisia säänneltyyn vuokratuotantoon soveltuvia tontteja tutkitaan yhteistyössä asuntotuotantopalvelun kanssa jo asemakaavoituksen yhteydessä, jolloin rakentamisen tehokkuuteen ja muihin merkittäviin maankäytöllisiin haasteisiin voidaan yhdessä kehittää kustannuksia hillitseviä ratkaisuja.



07.11.2017

Kohtuuhintaisen asumisen edistämiseksi on meneillään useita yhteistyöprojekteja mm. Kehittyvä kerrostalo -ohjelman osana. Kaupunkiympäristön toimialalla tehdään laajaa yhteistyötä asumisen hinnannousun hillitsemiseksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ulla Kuitunen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37293
ulla.kuitunen(a)hel.fi
Ritva Luoto, projektipäällikkö, puhelin: 310 37294
ritva.luoto(a)hel.fi
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi

Päättyessään 15.2.2017 kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti katsoa vasemmistoliiton valtuustoryhmän ryhmäaloitteen asumisen kustannusten nousun pysäyttämistä loppuun käsitellyksi kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen

Valtuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuuksia tuoda selvitys keinoista, joilla kaupunki voi hillitä asumisen hinnan nousua. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vuokra-asumiseen. Olisi tärkeää tuoda selvitys seuraavalle valtuustolle siten, että tulevilla valtuustolla on käytössään konkreettinen keinovalikoima luoda edellytykset kohtuuhintaiselle asumiselle, kun se päättää seuraavasta strategiasta. (Silvia Modig)

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 17.11.2017 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot



Ulla Kuitunen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37293
ulla.kuitunen(a)hel.fi
Ritva Luoto, projektipäällikkö, puhelin: 310 37294
ritva.luoto(a)hel.fi
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi

Oheismateriaali

1 Modig Silvia, toivomusponsi, Kvsto 15.2.2017 asia 11

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano