



27.05.2024

Asia/12

§ 321

V 19.6.2024, Vasemmistoliiton valtuustoryhmän ryhmäaloite kohtuuhintaisten asuntojen lisäämisestä hyväosaisilla alueilla

HEL 2023-015767 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle kahdeksi viikoksi Paavo Arhinmäen ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Vasemmistoliiton ryhmäaloite 13.12.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto katsoo aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijän perustelut

Vasemmistoliiton valtuustoryhmä esittää aloitteessaan, että kaupungin tulee selvittää tapoja lisätä säänneltyä kohtuuhintaista vuokra-asumista alueilla, joilla sitä tällä hetkellä on vähän. Valmistelu tulee tehdä niin, että se voidaan sisällyttää uuteen vuonna 2024 päätettävään Asumisen ja maankäytön toteutusohjelmaan.

Aloitteessa todetaan, että eri hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittaminen asuinalueilla ehkäisee alueellista eriytymiskehitystä, mikä on ollut yksi Helsingin asuntopolitiikan tärkeimmistä periaatteista jo vuosikymmenien ajan. Tätä periaatetta tulisi aloitteen mukaan vahvistaa siten, että jokaisessa kaupunginosassa asuisi ihmisiä eri tuloluokista ja eri



taustoista. Näin ollen kaupungin tulisi laajasti tarkastella mahdollisuuksia lisätä kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja alueilla, joilla niitä tällä hetkellä on vähemmän. Valtuutetut viittaavat tuoreeseen suomalaiseen tutkimukseen, jonka mukaan korkean asuntokysynnän alueilla ei voida saavuttaa tehokkaasti sosioekonomisesti monipuolista asukasrakennetta muuten kuin ARA-vuokra-asumisen tuotannon määrän lisäämisellä.

Asumisen ja maankäytön toteutusohjelmassa (AM-ohjelma) on perinteisesti määritelty tavoitteet ja toimenpiteet pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntotuotannon toteuttamiselle Helsingissä. AM-ohjelma 2024 on tavoitteena tuoda päätöksentekoon kevään 2024 aikana. AM-ohjelmaluonnos on ollut lausuntokierroksella maaliskuussa 2024.

AM-ohjelmaluonnoksen keskeisenä tavoitteena on sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto, ja kaikkien asuinalueiden osalta mahdollisimman monipuolisen asunto- ja asukasrakenteen varmistaminen. Asuntotuotannon monipuolisuus ja vetovoimaisuus nähdään uudella AM-ohjelmakaudella tärkeimpänä asuntopoliittisena painopisteenä muun muassa segregaaation hillinnän näkökulmasta. Asuinalueiden sosiaalista kestävyyttä edistetään esimerkiksi tasapainottamalla asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa, muun muassa kaupungin oman asuntotuotannon avulla.

AM-ohjelmaluonnoksessa on tarkasteltu vuokra-asuntojen sijoittumista nykyisessä asuntorakenteessa. Helsingin asuntokannasta 29 prosenttia sijaitsee kokonaisissa vuokrataloissa. Helsingissä tavoitteena on ollut eri hallinta- ja rahoitusmuotojen alueellinen sekoittaminen muun muassa niin, että kokonaisissa vuokrataloissa sijaitsevien asuntojen osuus alueen asuntokannasta ei nousisi yli 50 prosentin. ARA-vuokra-asuntojen osalta raja-arvona on pidetty noin 30 prosenttia asuntokannasta. Historiallisista syistä johtuen alueiden välillä on kuitenkin merkittäviä eroja asuntokannan rakenteen suhteen. Näitä eroja pyritään tasaamaan alueita täydennysrakennettaessa.

AM-ohjelmaa 2024 varten tehtiin tarkasteluja pitkällä aikavälillä potentiaalisista sijainneista ja määrästä ARA-tuotannolle. Tarkastelut osoittivat, että pidemmälläkin aikavälillä ARA-vuokratuotannon potentiaalinen enimmäisosuus tuotannosta on noin viidennes, kun samalla halutaan turvata asuinalueiden monipuolinen asuntorakenne. Toisin sanoen ARA-vuokratuotannon kokonaisosuuden nosto tarkoittaisi osuuden kasvattamista myös sellaisilla alueilla, joilla on jo ennestään runsaasti ARA-vuokra- ja muuta vuokra-asuntokantaa. Vuokratuotannon lisääminen näille alueille ei kuitenkaan ole segregaaation ehkäisyn näkökulmasta suositeltavaa.



Suurimmat kaavalliset potentiaalit ARA-rakentamiseen sijaitsevat luonnollisesti merkittävillä aluerakentamiskohteilla. Näistä kaksi sijaitsee Eteläisellä suurpiirillä, Koivusaassa ja Hernesaassa. ARA-tuotannon kokonaisuuden säilyttäminen noin 20 prosentissa uudistuotannosta vaatii näillä alueilla pääsyä 30 prosentin ARA-vuokratuotannon osuuksiin. Tätä tavoitetta haastaa rakentamisen oletettavasti korkea hinta näillä alueilla, ja sitä kautta hankkeiden mahdollisuudet päästä ARA-tuotannolta vaadittavaan kustannustasoon. Lisäksi ARA-vuokratuotannon osuus on yleisesti alhainen sellaisilla alueilla, joilla on runsaasti yksityistä maanomistusta, mikä vaikeuttaa säänneltyä tuotannon merkittävää lisäämistä näillä alueilla. Esimerkiksi keskusta-alueella ARA-kannan lisäämisen haasteita ovat yksityinen ja hajainen maanomistus sekä konversiohankkeissa rakentamisen kalleus.

AM-ohjelman 2024 kaudella pyritään määrätietoisesti lisäämään ARA-vuokratuotantoa niillä alueilla, joilla se on segregaaation ehkäisyn näkökulmasta mahdollista. Tämä tarkoittaa, että muun muassa kaavaratkaisuissa priorisoidaan ARA-tuotannon edellytysten luomista muiden vaatimusten ja tavoitteiden sijaan. AM-ohjelmaluonnoksen toimenpiteeksi onkin asetettu, että tavoiteltuun ARA-vuokratuotannon osuuteen (20 prosenttia kokonaistuotannosta) pääseminen tarkoittaa, että aluerakentamisen projektialueilla noin 30 prosenttia kokonaisasuntotuotannosta ohjelmoidaan ARA-vuokratuotantoon. Edelleen toimenpiteenä on, että asemakaavoituksen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tukea asuntotuotannon kohtuuhintaisena pysymisen edellytyksiä. Kaavoituksessa tulee priorisoida ratkaisuja, joilla varmistetaan tavoitteen mukaisen ARA-rakentamisen toteutuminen kaikilla alueilla. Lisäksi selvitetään eri tapoja ja malleja varmistaa jatkossakin sekoitettu ja monipuolinen hallintamuotojakauma kaupungin eri alueilla. Selvitetään myös ARA-vuokratuotannon kokonaisuutta ja kartoitetaan edelleen ARA-vuokratuotannolle mahdollisia sijainteja sekä tämän tuotannon toteutumisen esteitä ja asumiskustannuksiin vaikuttavia tekijöitä niin aluerakentamisen projektialueilla kuin täydennysrakentamisessa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Vasemmistoliiton ryhmäaloite 13.12.2023

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641

Y-tunnus
0201256-6



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Y-tunnus

0201256-6