



§ 313

Genomförandeprogram för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2020

HEL 2019-012950 T 10 00 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände följande bostadspolitiska och markpolitiska delmål i Helsingfors stads genomförandeprogram för boende och härmed sammanhängande markanvändning (BM-programmet) 2020:

Huvudmål I Bostadsproduktionens volym

Delmål 1. Bostadsproduktionens volym

I Helsingfors byggs det årligen minst 7 000 bostäder genom nyproduktion och ändring av användningsändamål. Från och med år 2023 är antalet minst 8 000 bostäder. Bostadsproduktionen förverkligas på ett hållbart sätt, så att natur och grönområden bevaras.

Målet för stadens egen bostadsproduktion är 1 500 bostäder per år och 25 % av bostadsproduktionen som förverkligas från och med år 2023.

För att uppnå en hög bostadsproduktionsnivå bör stadens helhetsprocess göras smidigare. Antalet byggbara tomter ska motsvara volymen för 1,5 års bostadsproduktion.

Genom tjänsteberedning uppskattas de tilläggsresurser som en ökning av bostadsproduktionen kräver för budgetramen 2022 och därefter.

Delmål 2. Planering av markanvändningen

Genomförandeprogrammet för generalplanen justeras per fullmäktigeperiod och det formas till ett etablerat verktyg för programplaneringen inom markanvändningen.

Detaljplanereserven ska göra det möjligt att minst under fem år bygga bostäder i enlighet med fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer. Årligen utarbetas detaljplaner för bostadsproduktion på minst 700 000 kvadratmeter våningsyta (m² vy). Detaljplanerna ska möjliggöra en fördelning av upplåtelse- och finansieringsformer enligt målen och stöda förutsättningarna för en bostadsproduktion till rimliga priser. Särskilt avseende ska fästas vid att detaljplanerna är realiserbara.

För att kunna minska antalet undantagsbeslut ska bostadsproduktionen göras smidigare genom att undvika alltför utförliga detaljplanekrav.



Rekreations-, natur- och kulturmiljövårderna samordnas på ett hållbart sätt med bostadsproduktionsmålet som betjänar stadens behov och effektiviseringen av markanvändningen.

I planeringen av markanvändningen ska möjligheterna till småhusboende i Helsingfors säkerställas.

I enlighet med riktlinjerna i strategin fortsätter den systematiska utvidgningen av parkeringspolitiken på marknadsvillkor i de områden som lämpar sig för detta.

Omfattande grönområden och närnaturen behövs framför allt då staden växer. Användningen av grönkoefficienten som verktyg utvidgas ytterligare antingen i detaljplaneläggningen eller i tomtöverlåtelseerna.

Tillgången till tjänster tryggas då invånarantalet ökar, både i nya områden och i områden med kompletteringsbyggande.

Delmål 3. Markpolitik

Staden överlåter årligen tomter för bostadsproduktion som motsvarar byggande av minst 4 900 bostäder åren 2021–2022 och för byggande av 5 600 bostäder från och med år 2023.

Tomtöverlåtelseerna utnyttjas aktivt som ett verktyg för styrning av kvalitetsnivån och upplåtelse- och finansieringsformerna inom bostadsproduktionen. Kolneutraliteten i bostadsbyggandet främjas i överlåtelsen av tomter i enlighet med åtgärdsprogrammet Kolneutralt Helsingfors 2035. Tomtreserveringarna hålls på en nivå som gör det möjligt att minst under fyra år bygga bostäder på stadens egen mark i enlighet med den fördelning av upplåtelse- och finansieringsformer som anges i programmet. Tomtöverlåtelse, markförvärv och markanvändningsavtal styrs dessutom genom separata markpolitiska riktlinjer och tillämpningsanvisningar.

Staden skaffar aktivt mark som lämpar sig för samhällsstrukturen till ett rimligt gängse pris genom frivilliga affärer. Vid behov kan staden dessutom ty sig till andra lagstadgade åtgärder för markanskaffning, såsom förköpsrätt och markinlösen.

I detaljplaneändringsområdena ingås markanvändningsavtal vid behov. I de områden som saknar detaljplan ingås markanvändningsavtal bara i undantagsfall, till exempel i situationer där en betydlig del av en avtalsersättning betalas i form av råmark som är viktig för staden.

Utbudet av mindre helheter i byggprojekt och tomtöverlåtelse främjas, så att fler små och medelstora aktörer ska ha möjlighet att delta i pristävlingar och vara huvudentreprenör i Helsingfors.



I mitten av programperioden bedöms tomtfondernas verksamhet och ändamålsenlighet på bostadsmarknaden i Helsingfors utifrån de utredningar som tagits fram.

Huvudmål II Bostadsproduktionens kvalitet

Delmål 4. Upplåtelse- och finansieringsformer

Det årliga målet i fråga om upplåtelse- och finansieringsformer åren 2021–2022 är det följande:

25 procent långfristigt reglerade ARA-hyresbostäder (1 750 bostäder, varav 300 student- och ungdomsbostäder)

30 procent bostäder av mellanformstyp (2 100 bostäder, varav 700 långfristigt reglerade ARA-bostadsrättsbostäder och kortfristigt reglerade ARA-hyresbostäder, Hitas- och priskontrollerade ägarbostäder och 1 400 ägarbostäder)

45 procent oreglerade ägar- och hyresbostäder (3 150 bostäder).

Det årliga målet i fråga om upplåtelse- och finansieringsformer från och med år 2023 är det följande:

30 procent långfristigt reglerade ARA-hyresbostäder (varav 500 student- och ungdomsbostäder)

20 procent bostäder av mellanformstyp

50 procent oreglerade ägar- och hyresbostäder (4 000 bostäder, varav staden förverkligar i genomsnitt 250 ägarbostäder som egen byggherreverksamhet i de områden där produktion av ägarbostäder annars inte uppstår. Det här gör det möjligt att slopa det nuvarande halv-hitas-alternativet.)

Staden ser målmedvetet till att det uppställda ARA-målet uppnås. Staden utreder olika sätt att säkerställa att produktionen förverkligas i enlighet med fördelningen av upplåtelseformer som fastställts för programperioden. Frågan rapporteras regelbundet till stadsmiljönämnden.

En mätare som mäter förhållandet mellan inkomster och boendeutgifter utvecklas för analys av hur boende till rimligt pris realiserar. Förhållandet mellan boendeutgifter och inkomster jämförs i hushåll av olika storlek och i olika boendeformer.

Målet för upplåtelse- och finansieringsformer följs i fråga om mark som stadens, staten och privata aktörer äger och överlåter. Förverkligandet av fördelningen mellan upplåtelse- och finansieringsformer styrs genom tomtöverlåtelse och markanvändningsavtal. Beslut om fördelningen av



upplåtelse- och finansieringsformer i områdena fattas i tomtöverlåtelse- och markanvändningsavtalsfasen med beaktande av den områdesvisa balansen. Ensidighet i bostadsområdena undviks. Andelen hyresbostäder i flervåningshus av områdets bostadsbestånd ska i regel vara högst 50 procent.

Målet för stadens egen bostadsproduktion är att åren 2021 och 2022 låta bygga 750 långfristigt reglerade ARA-hyresbostäder (50 procent av produktionen) och 750 Hitas- eller prisreglerade ägarbostäder och bostadsrättsbostäder per år och, från och med år 2023, 1 000 långfristigt reglerade ARA-hyresbostäder (50 procent av produktionen), 250 ägarbostäder i områden där ägarbostäder annars inte byggs samt 750 bostäder av mellanformstyp.

Staden inleder beredningen av en modell som tryggar ägarboende till rimligt pris i olika bostadsområden i Helsingfors och som undgår de problem som hänför sig till det nuvarande systemet. Målet med beredningen är att slopa Hitas-systemet i dess nuvarande form och ersätta det i mitten av programperioden. Formerna för mellanformsproduktionen preciseras i och med reformen

Delmål 5. Styrning av fördelningen av bostadstyper

En tillräcklig andel bostäder som lämpar sig för familjer, dvs. bostäder med minst två sovrum, säkerställs inom produktionen av ägarbostäder. Antalet familjebostäder och produktionens kvalitet säkerställs i produktionen av ägarbostäder.

Inom produktionen av flervåningshus förverkligas i genomsnitt 60–70 % av byggrätten för bostadshus på de tomter på vilka det uppförs Hitasbostäder som familjebostäder. På de tomter som staden överlåter för produktion av oreglerade ägarbostäder förverkligas 40–50 % av byggrätten för bostadshus som familjebostäder. Det är av motiverade skäl möjligt att avvika från målet i områden där antalet familjebostäder redan är tillräckligt. I fråga om produktionen av hyres- och bostadsrättsbostäder säkerställs att lägenhetstyperna är tillräckligt mångsidiga. Vid behov kan dessutom målet för den genomsnittliga ytan användas.

Styrningen av fördelningen av lägenhetstyper grundar sig i första hand på villkoren för tomtöverlåtelse och utvärderas i förhållandet till den nuvarande bostadsfördelningen i området. På statens mark och på mark i privat ägo är det möjligt att tillämpa styrning med detaljplanebestämmelser.

Delmål 6. Bostadsbyggandet utvecklas



Staden fortsätter utveckla det mångsidiga byggandet av och boendet i flervåningshus. Det hållbara byggandet främjas bland annat i enlighet med åtgärdsprogrammet Kolneutralt Helsingfors 2035.

Då beräkningarna av byggandets koldioxidavtryck blir lagstadgat år 2025 är Helsingfors takvärden ambitiösare än den nationella lagen. I sin helhet uppdateras målen som hänför sig till byggande och byggnaders koldioxidavtryck när programmet Kolneutralt Helsingfors 2035 uppdateras så att uppnåendet av koldioxidneutralitetsmålet säkerställs.

Träbyggandets andel av allt byggande ökas årligen.

Byggandet av och byggherreverksamheten för urbana småhus främjas. Staden främjar invånarorienterat byggande och byggherreverksamhet, bland annat gruppbyggande och nya aktörers inträde på marknaden för bostadsbyggande.

Delmål 7. Invånarstruktur och grupper med särskilda behov

Ett tillräckligt antal bostäder som lämpar sig för barnfamiljer byggs i de nya områdena och i kompletteringsbyggobjekten. Genom att styra fördelningen av bostadstyper säkerställs det att familjebostäder byggs. Möjligheterna till boendevägar i områden säkerställs för hushåll som befinner sig i olika livssituationer.

Förverkligandet av boendeanternativ riktade till äldre främjas i alla upplåtelse- och finansieringsformer. Boendet för grupper med särskilda behov, dvs. rehabiliteringsklienter inom missbrukarvården och mentalvården, utvecklingsstörda och personer med funktionsnedsättning, barnskyddsklienter, unga som behöver stöd i sitt boende, äldre som behöver omsorgstjänster, flyktingar som fått kommunplats samt långtidsbostadslösa tryggas på ett sådant sätt att den omsorg eller det stöd för boendet som hänför sig till boendet motsvarar servicebehovet. Staden säkerställer vägar till lättare eller effektivare stödboende för grupper med särskilda behov när servicebehovet förändras. Tillgången till boenderådgivning tryggas oberoende tryggas oberoende av boendeform.

Huvudmål III Livskraftiga områden och förebyggande av segregation

Delmål 8. Stadsförnyelse

En multisektoriell modell för stadsförnyelse utvecklas för att stärka bostadsområdenas livskraft. Under programperioden är områdena för stadsförnyelse Malmgård-Gamlas, Malm och Mellungsby.

Förutsättningarna att bygga en tredjedel fler bostäder i stadsförnyelseområdena fram till 2035 säkerställs så att fördelningen av upplåtelse-



och finansieringsformer utvecklas mot stadens mål för upplåtelse- och finansieringsformer.

Åtgärder som används i områden för stadsförnyelse utnyttjas också i andra stadsdelar med segregationsutmaningar, såsom Nordsjöområdet.

Delmål 9. Projektområden

De viktigaste områdesbyggnadsobjekten under de följande åren är Fiskehamnen, Västra hamnen, Kronbergsstranden, Böle, Kungseken och Malms flygplatsområde. Med tanke på den kommande bostadsproduktionen främjas planeringen för att säkerställa nya områdesbyggnadsprojekt. Dessa områden utgör ca 50 procent av hela bostadsproduktionen.

Delmål 10. Kompletteringsbyggande

Cirka 50 procent av det årliga bostadsbyggandet förverkligas som kompletteringsbyggande i ytterstadszonen (stadsförnyelseområdena medräknat). Samordningen av kompletteringsbyggandet stärks och processerna och incitamenten utvecklas i syfte att trygga produktionsmålet. Dessutom avlägsnas hinder för kompletteringsbyggande bland annat i samarbete med staten. Staden centraliserar kompletteringsbyggandet till områden med goda kollektivtrafikförbindelser och ser till att områdena är tillgängliga.

Den hållbara stadsutvecklingen främjas med beaktande av skillnaderna och differentieringsutvecklingen mellan områdena. Det viktigaste målet för områden med ett ensidigt bostadsbestånd och bara lite nyproduktion är att göra bostadsbeståndet mångsidigare genom kompletteringsbyggande. Då ombyggnadsplaner tas fram ska man undersöka om det är ändamålsenligare att välja förnyande tillbyggnad och effektivisering av tomtanvändningen.

Bedömningen av behovet av parkeringsplatser i samband med kompletteringsbyggande utvecklas och de krav på planeringen av parkeringen som följer av att elbilar och sammanvändningsbilar blir vanligare främjas.

För att förverkliga kompletteringsbyggandet på bostadsaktiebolagens tomter kan stadsmiljösektorn främja nybyggnad som grundar sig på rivning eller annat kompletteringsbyggande vid goda kollektivtrafikförbindelser, t.ex. genom att sänka markanvändningsavgiften. Ärendet bereds som en del av de markpolitiska riktlinjerna.



Segregationsutvecklingen bekämpas genom främjande av en balanse-rad fördelning av upplåtelseformerna i de områden i staden där fördelningen för tillfället inte är balanserad.

Huvudmål IV Bostadsbeståndet och bostadsegendomen

Delmål 11. Bostadsbeståndet utvecklas

Återanvändning av det gamla bostadsbeståndet samt vindsbyggande och byggande av tilläggs våningar främjas. I främjandet av hissbyggnadet läggs fokus allt starkare på hissombudsverksamhet och på stöd för ansökan om statsunderstöd.

Delmål 12. Stadens eget bostadsbestånd

Staden sköter underhållet av sina egna bostäder och ser till att bostädernas värde och skick bibehålls och att hyrorna och bruksvederlaget är på en rimlig nivå. I valet av invånare i hyreshus strävar man efter en mångsidig och balanserad invånarstruktur i alla områden. Särskild vikt ges till bekämpningen av bostadslöshet genom att tillräckligt stora delar av stadens bostadsbestånd viks för ändamålet.

I bostadsbeståndets ombyggnadsverksamhets förbinder man sig till målnivåerna i åtgärdsprogrammet Kolneutralt Helsingfors 2035. Besittningen av stadens egen bostadsegendom fortsätter att utvecklas.

Behandling

Ledamoten Jussi Halla-aho understödd av ledamoten Mika Ebeling föreslog att stadsfullmäktige skulle återremittera BM-programmet utgående från att stadens befolkningstillväxt kvantitativt hålls behärskad och kvalitativt är förmånlig, samt att man på detta sätt gör staden mer attraktiv som boplats och lockar till sig barnfamiljer, personer i arbete, företagare och pensionärer.

1 omröstningen

Fortsatt behandling av ärendet JA, återremiss NEJ

JA-förslag: Behandlingen fortsätter

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige återremitterar BM-programmet utgående från att stadens befolkningstillväxt kvantitativt hålls behärskad och kvalitativt är förmånlig, samt att man på detta sätt gör staden mer attraktiv som boplats och lockar till sig barnfamiljer, personer i arbete, företagare och pensionärer.

Ja-röster: 75

Zahra Abdulla, Alviina Alametsä, Maija Anttila, Ted Apter, Pentti Ara-



järvi, Paavo Arhinmäki, Katju Aro, Sirpa Asko-Seljavaara, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Laura Finne-Elonen, Mia Haglund, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Perttu Hillman, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Abdirahim Husu Hussein, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Tapio Klemetti, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Vesa Korkkula, Kauko Koskinen, Heimo Laaksonen, Otto Meri, Sami Muttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Jarmo Nieminen, Dani Niskanen, Johanna Nuorteva, Hannu Oskala, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpala, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Satu Silvo, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Laura Varjokari, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Nej-röster: 7

Mika Ebeling, Jussi Halla-aho, Nuutti Hyttinen, Pia Kopra, Mari Rantanen, Matias Turkkila, Paavo Väyrynen

Blanka: 1

Sampo Terho

Frånvarande: 2

Atte Kaleva, Suldaan Said Ahmed

Stadsfullmäktige beslutade fortsätta behandlingen av ärendet.

Ledamoten Mika Ebeling understödd av ledamoten Nuutti Hyttinen föreslog att stadsfullmäktige godkänner stadsstyrelsens förslag med den ändringen att Delmål 9. Projektområden ges följande lydelse:

De viktigaste områdesbyggnadsobjekten under de följande åren är Fiskehamnen, Västra hamnen, Kronbergsstranden, Böle, Kungseken och eventuellt Malms flygplatsområde. I det fall att det invånarinitiativ som gäller en rådgivande folkomröstning om Malms flygplatsområde föreläggs fullmäktige, godkänner fullmäktige invånarinitiativet och avgör sedan utifrån resultatet av folkomröstningen om området i Malm ska bebyggas eller bevaras som flygplats.

Ledamoten Laura Kolbe understödd av ledamoten Terhi Peltokorpi föreslog följande hemställningskläm:

Då det bostadspolitiska programmet godkänns förutsätter stadsfullmäktige att man reder ut metoder för att allokerar kostnader



orsakade av parkering mer jämlikt i produktionen av bostäder och verksamhetslokaler, samt att kostnaderna för p-platser riktas till användarna bättre än i nuläget.

2 omröstningen

Stadsstyrelsens förslag JA, motförslag NEJ

JA-förslag: Stadsstyrelsen

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige godkänner stadsstyrelsens förslag med den ändringen att Delmål 9. Projektområden ges följande lydelse: De viktigaste områdesbyggnadsobjekten under de följande åren är Fiskehamnen, Västra hamnen, Kronbergsstranden, Böle, Kungseken och eventuellt Malms flygplatsområde. I det fall att det invånarinitiativ som gäller en rådgivande folkomröstning om Malms flygplatsområde föreläggs fullmäktige, godkänner fullmäktige invånarinitiativet och avgör sedan utifrån resultatet av folkomröstningen om området i Malm ska bebyggas eller bevaras som flygplats.

Ja-röster: 65

Zahra Abdulla, Alviina Alametsä, Maija Anttila, Ted Apter, Pentti Arjervi, Paavo Arhinmäki, Katju Aro, Sirpa Asko-Seljavaara, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Laura Finne-Elonen, Mia Haglund, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Eveliina Heinäluoma, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Abdirahim Husu Hussein, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Tapio Klemetti, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Otto Meri, Seija Muurinen, Björn Månsson, Jarmo Nieminen, Johanna Nuorteva, Hannu Oskala, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpala, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Satu Silvo, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Laura Varjokari, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Nej-röster: 14

Mika Ebeling, Jussi Halla-aho, Joel Harkimo, Perttu Hillman, Nuutti Hyttinen, Pia Kopra, Kauko Koskinen, Sami Mutttilainen, Petrus Pennanen, Mari Rantanen, Sampo Terho, Matias Turkkila, Sinikka Vepsä, Paavo Väyrynen

Blanka: 3

Laura Kolbe, Heimo Laaksonen, Terhi Peltokorpi



11.11.2020

Frånvarande: 3

Atte Kaleva, Dani Niskanen, Suldaan Said Ahmed

Stadsfullmäktige godkände stadsstyrelsens förslag.

3 omröstningen

Ledamoten Laura Kolbes hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Då det bostadspolitiska programmet godkänns förutsätter stadsfullmäktige att man reder ut metoder för att allokera kostnader orsakade av parkering mer jämnt i produktionen av bostäder och verksamhetslokaler, samt att kostnaderna för p-platser riktas till användarna bättre än i nuläget.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 9

Maija Anttila, Katju Aro, Mai Kivelä, Laura Kolbe, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Sami Muttilainen, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen

Nej-röster: 1

Otto Meri

Blanka: 73

Zahra Abdulla, Alviina Alametsä, Ted Apter, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Mia Haglund, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Jamin Hamid, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Perttu Hillman, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Abdirahim Husu Hussein, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Tapio Klemetti, Dan Koivu-laakso, Heimo Laaksonen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Jarmo Nieminen, Dani Niskanen, Johanna Nuorteva, Hannu Oskala, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpala, Marcus Rantala, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Satu Silvo, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Sampo Terho, Pilvi Torsti, Matias Turkkila, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Laura Varjokari, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki, Paavo Väyrynen, Ozan Yanar

Frånvarande: 2

Atte Kaleva, Kauko Koskinen



Stadsfullmäktige godkände inte ledamoten Laura Kolbes förslag till hemställningskläm.

Ledamoten Jussi Halla-aho anmälde avvikande mening, som ledamöterna Matias Turkkila, Nuutti Hyttinen, Pia Kopra och Mari Rantanen anslöt sig till, med följande motivering:

Sannfinländarna anmäler avvikande mening om programmet för boende och härmed sammanhängande markanvändning, eftersom godkännandet av programmet inte är förenligt med stadens eller stadsbornas helhetsintresse.

De överdrivna tillväxtmålen för bostadsproduktionen gör det inte möjligt att bevara de rekreations-, natur- och kulturmiljövärden som tas upp som planeringsmål, utan tillväxten sker till centrala delar på bekostnad av stadens trivsel och naturvärden. Genomförandet av åtgärdsprogrammet Kolneutralt Helsingfors grundar sig på ohederlig deloptimering, om man som en del av tillväxtpolitiken eftersträvar bostadsbyggande till exempel i områden som Malms flygplatsområde, där klimatutsläppen som grundberedningen medför är enorma. Malms flygplatsområde bör bevaras också med hänsyn till miljö- och kulturvärdena och för att erbjuda möjligheter för flygplatsområdet med anknytande arbetstillfällen, luftfartsutbildning och framtida elektrisk flygtrafik.

Tre fjärdedelar av Helsingfors årliga inflyttningsöverskott kommer från utlandet och de genomsnittliga skatteintäkterna har under många år varit lägre för dem som flyttar till Helsingfors än för dem som flyttar bort från Helsingfors. En dylik flyttningsrörelse utgör en belastning för stadens ekonomi och försämrar förutsättningarna för en balanserad utveckling av staden och dess tjänster. För att staden ska förbli en livskraftig och eftertraktad hemort, bör staden satsa på kvaliteten i fråga om dem som flyttar till staden och försöka stävja en alltför stor tillväxt i staden. Om ett betydande antal nettoskattebetalare flyttar bort från staden och det i stället flyttar in personer som är beroende av socialstöd, försvagas stadens ekonomiska situation, som redan tidigare har försämrats med anledning av coronavirusepidemin, ytterligare och stadens möjligheter att ordna tjänster för sin nuvarande befolkning försämraras.

Enligt den nyaste statistiken från i maj, ökade invånarantalet under de tre föregående åren med 20 000. Tillväxten bestod till nästan 70 % av personer med annat modersmål än finska eller svenska. I början av 2019 hade 16 % av invånarna ett främmande modersmål. Det här återspeglar också en långvarig trend. Antalet invånare med främmande modersmål har tiofaldigats på 30 år. Det förutspås nästan bli fördubblat från det nuvarande till 26 % före år 2035.



När man utom dessa siffror också beaktar att bostadsstödet och utkomststödet ökar i Helsingfors, är utvecklingstrenden dystert. Över hälften av det grundläggande utkomststödet i huvudstadsregionen betalas till personer med utländsk bakgrund. För närvarande växer de språkgrupper mest i vilka sysselsättningen och integrationen är svagast.

De senaste dagarnas nyheter om våldsamma gatugång i Helsingfors visar att Helsingfors inte heller hittills har lyckats hjälpa de invandrare som redan finns här att bli integrerade. Utvecklingen i Helsingfors följer den väg som Sverige har stakat ut. Det här BM-programmet bara fördjupar dessa problem.

I sina tal är alla i fullmäktige företrädde partier bekymrade över segregationsutvecklingen i staden. Ändå är det så att det här BM-programmet snarare accelererar den från tidigare dåliga utvecklingen genom att öka byggandet av bostäder och hyresbostädernas andel inom byggnadsbeståndet. Kompletteringsbyggande av hyresbostäder sker där sådana ännu inte finns just alls, dvs. i s.k. "bättre områden". Också andra än de som bor i de nuvarande problemförorterna får alltså sin beskärda del av multikultur och mångfald. Om den ofördelaktiga migrationen fortsätter hindrar inte denna s.k. sociala blandning att problemförorter uppstår. Den bara sprider ut problemet och gör åtminstone inte Helsingfors attraktivare i nya skattebetalares ögon.

Sannfinländarna godkänner inte att det har kommits överens om att Malms flygplats blir ett väsentligt objekt för områdesbyggande. Förutom att det är dyrt och allt annat än klimatvänligt att bygga på gungande lermark, går dessutom kulturarvet, flygutbildningen, reservlandningsplatsen och en del av försörjningsberedskapen förlorade.

BM-programmets mål att bygga upp till 8 000 bostäder om året är överdimensionerat och medger inte en kontrollerad tillväxt i staden. Att hyresbostadsproduktionens relativa andel samtidigt ökas leder till att segregationen inte minskar, utan ökar. Programmets mål att blanda inkomstnivåer genom att bygga ARA-hyresbostäder i områden där välmågan är koncentrerad, minskar inte segregationen, utan kan snarare leda till att arbetande familjer med barn flyttar bort från Helsingfors. Den viktigaste prioriteringen för dem som kan rösta med sin plånbok är att säkerställa en trygg uppväxtmiljö och störningsfri lärmiljö för sina barn.

Helsingfors har i årtal hört till de attraktivaste kommunerna i Finland, men enligt förhandsuppgifter har Helsingfors tillsammans med Esbo i år fallit utanför 20 i topp enligt förhandsuppgifter om en färsk undersökning från Statistikcentralen om attraktivitet från flyttningssynpunkt. Det är skäl att ta den här signalen på allvar. Helsingfors lockar inte längre, inte heller Esbo. Orsakerna är likadana i båda städerna.



11.11.2020

Under förra fullmäktigeperioden var målet att bygga 6 000 bostäder om året. Nu höjs bostadsproduktionen till 8 000 bostäder om året. Coronakrisen och de diffusa ekonomiska utsikterna, tillsammans med överdimensionerat byggande och en allt större skuld är inte ansvarsfull verksamhet och förenligt med skattebetalarens intresse. Stadsbornas nuvarande naturområden, trivsamt och service bör vara viktigare än att öka stadens folkmängd.

Med den ovan beskrivna befolkningsutvecklingen sänker det ökade bostadsbyggandet inte bostadspriserna utan det gynnar främst bostadsinvestorer.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Mari Randell, bostadsprogramchef, telefon: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Bilagor

- 1 AM2020
- 2 Asuntotuotantoennuste 2020-2035
- 3 Rakentamisen vuosijulkaisu 2019
- 4 Asuntojen hintojen ja vuokrien vuosijulkaisu 2019
- 5 Asuntotuotantotilanne lokakuu 2020
- 6 Yhteenveto lausunnoista
- 7 Yhteenveto mielipiteistä
- 8 Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lausunto
- 9 Sosiaali- ja terveystoimialan lausunto
- 10 Vanhusneuvoston lausunto
- 11 Vammaisneuvoston lausunto
- 12 Helsingin kaupungin asunnot Oyn lausunto
- 13 Helsingin kaupungin asunnot Oyn Vuokralaisneuvottelukunnan lausunto
- 14 Helsingin Asumisoikeus Oyn lausunto
- 15 Kiinteistö Oy Auroranlinnan lausunto
- 16 World Student Capital - Pääkaupunkiseudun opiskelijat ry:n lausunto
- 17 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön HOASin lausunto
- 18 Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n lausunto
- 19 Nuorisotasuntoliitto ry:n lausunto
- 20 Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät KOVA ry:n lausunto
- 21 Helsingin seudun kauppakamarin lausunto
- 22 RAKLI ry:n lausunto
- 23 Suomen Vuokranantajat ry:n lausunto
- 24 Kiinteistöliitto Uusimaan lausunto
- 25 Suomen arkkitehtiliitto ry SAFAn lausunto
- 26 Asukasliitto ry:n lausunto
- 27 Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry:n lausunto
- 28 Ryhmärakennuttajat ry:n lausunto
- 29 Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helkan lausunto
- 30 Autismiyhdistys PAUT ry:n lausunto



11.11.2020

Ärende/4

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Utdrag

Utdrag

De som gett utlåtanden

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

I genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning (BM-programmet) dras riktlinjerna för stadens bostadspolitik upp. I programförslaget anges 12 delmål med vilka staden styr sin markanvändning och bostadsproduktion, utvecklar stadsstrukturen och bostadsområdena och underhåller och utvecklar bostadsbeståndet. Med delmålen säkerställs dessutom möjligheterna för olika befolkningsgrupper att bo i Helsingfors.

Förslaget till BM-program 2020 utgör bilaga 1. I programmet ingår de mål för programperioden som lyfts fram i beslutsförslaget och motiveringarna till dem samt en aktuell beskrivning av omvärlden. Programmet har utarbetats vid enheten för boende på stadskansliets ekonomi- och planeringsavdelning i samverkan med BM-sekretariatet.

Det föregående genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning, Hemstaden Helsingfors 2016, godkändes av stadsfullmäktige 22.6.2016. Genomförandet av det 2016 års program har årligen följts upp och resultaten har rapporterats till stadsfullmäktige. Uppföljningsrapporten för år 2019 och utvärderingen av den föregående programperioden har skrivits in som en del av beskrivningen av omvärlden. BM-programmet 2020 fortsätter i linje med de tidigare programmen, men fokus läggs mer än tidigare på att stärka den sociala hållbarheten och förebygga segregation. MBT-avtalet för åren 2020–2031 har beaktats i beredningen av programmet.

Utkastet till BM-programmet 2020 färdigställdes under våren 2020. Under utkastets beredningsfas ordnades ett bostadspolitiskt seminarium. Det begärdes utlåtanden om utkastet i juni-september 2020 av flera nämnder, delegationer och utomstående sakkunniga och aktörer. Utlåtandena finns som bilagorna 8-30 till ärendet. Också en sammanställning av utlåtandena finns som bilaga (bilaga 6) till ärendet. I fråga om



kommuninvånarna begärdes synpunkter via enkäten Säg din åsikt i augusti-september 2020. En kortfattad sammanfattning av de här synpunkterna finns i en bilaga (bilaga 7) till ärendet.

Stadsmiljönämnden konstaterade i nämndbehandlingsfasen som sin åsikt att produktionsmålet ska höjas till 8 000 bostäder från och med år 2023. Nämnden motiverade sin åsikt med att man på det här sättet kan svara på efterfrågan och bättre fördela regionens tillväxt också till Helsingfors. Nämnden ansåg det vara viktigt att alla har möjlighet till gott boende, att invånarna har möjligheter att påverka och att främja rimligt prissatt boende. Nämnden betonade dessutom betydelsen av högklassigt kompletteringsbyggande för förebyggandet av segregation, viktigheten av parkering på marknadsvillkor samt anpassningen av rekreations- och naturvärdena och kulturmiljöns värden till målet för bostadsproduktionen och effektiviseringen av markanvändningen. I beredningen har det uppskattats att målet på 7 000 bostäder är tillräckligt för att ta emot den nuvarande efterfrågan och för att utöka bostadsbeståndet för att uppnå en återhållsam prisutveckling. En höjning av produktionen till 8 000 bostäder förutsätter ökade resurser och investeringar.

En årlig bostadsproduktionsprognos för åren 2020–2035 (bilaga 2), som färdigställdes under sommaren 2020, ingår som bilaga (bilaga 2). Utgående från prognosen kan det konstateras att bostadsproduktionsmålet på 7 000 bostäder är realistiskt under de närmaste åren. Bilaga 3 är den årliga publikationen för byggande 2019 och bilaga 4 den årliga publikationen för priser och hyror för bostäder.

I oktober 2020 är bostadsproduktionssituationen bra i Helsingfors. Mer än 10 000 bostäder har varit under byggnad i över två år utan avbrott. Med det nämnda antalet uppnås målet på 7 000 färdigställda bostäder per år. Av bostäderna som är under byggnad är 3 000 enrummare, vars genomsnittliga yta är 31,6 m². Antalet tvåor under byggnad är 3 300 och deras genomsnittliga yta är 46,9 m². Av alla bostäder under byggnad är 60 procent bostäder med ett eller två rum. Antalet familjebostäder är således cirka 4 100, dvs. cirka 40 procent. Bostadsproduktionssituationen i september 2020 beskrivs närmare i bilaga 5.

Efter att stadsfullmäktige har godkänt förslaget till BM-program 2020, fastställer stadsstyrelsen de åtgärder som är nödvändiga för att uppnå målen och utnämner ansvariga förvaltningar genom ett särskilt verkställighetsbeslut. Avsikten är att följa upp programmet årligen i och med den uppföljningsrapport som bereds för stadsfullmäktige i enlighet med gällande praxis.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



11.11.2020

Ärende/4

Upplysningar

Mari Randell, bostadsprogramchef, telefon: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Bilagor

- 1 AM2020
- 2 Asuntotuotantoennuste 2020-2035
- 3 Rakentamisen vuosijulkaisu 2019
- 4 Asuntojen hintojen ja vuokrien vuosijulkaisu 2019
- 5 Asuntotuotantotilanne lokakuu 2020
- 6 Yhteenveto lausunnoista
- 7 Yhteenveto mielipiteistä
- 8 Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lausunto
- 9 Sosiaali- ja terveystoimialan lausunto
- 10 Vanhusneuvoston lausunto
- 11 Vammaisneuvoston lausunto
- 12 Helsingin kaupungin asunnot Oyn lausunto
- 13 Helsingin kaupungin asunnot Oyn Vuokralaisneuvottelukunnan lausunto
- 14 Helsingin Asumisoikeus Oyn lausunto
- 15 Kiinteistö Oy Auroranlinnan lausunto
- 16 World Student Capital - Pääkaupunkiseudun opiskelijat ry:n lausunto
- 17 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön HOASin lausunto
- 18 Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n lausunto
- 19 Nuorisoasuntoliitto ry:n lausunto
- 20 Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät KOVA ry:n lausunto
- 21 Helsingin seudun kauppakamarin lausunto
- 22 RAKLI ry:n lausunto
- 23 Suomen Vuokranantajat ry:n lausunto
- 24 Kiinteistöliitto Uusimaan lausunto
- 25 Suomen arkkitehtiliitto ry SAFAn lausunto
- 26 Asukasliitto ry:n lausunto
- 27 Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry:n lausunto
- 28 Ryhmärakennuttajat ry:n lausunto
- 29 Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helkan lausunto
- 30 Autismiyhdistys PAUT ry:n lausunto

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Utdrag

Utdrag

De som gett utlåtanden

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

För kännedom

Social- och hälsovårdssektorn
Fostrans- och utbildningssektorn



11.11.2020

Ärende/4

Stadsmiljösektorn
Kultur- och fritidssektorn
Stadskansliet
Social- och hälsovårdsnämnden
Fostrans- och utbildningsnämnden
Stadsmiljönämnden
Kultur- och fritidsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 05.11.2020 § 732

HEL 2019-012950 T 10 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) 2020 seuraavat asunto- ja maapoliittiset tavoitteet:

Päämäärä I Asuntotuotannon määrä

Tavoite 1. Asuntotuotannon määrä

Helsingissä rakennetaan uudistuotantona ja käyttötarkoituksen muutoksilla vuosittain vähintään 7 000 asuntoa ja vuodesta 2023 alkaen vähintään 8 000 asuntoa. Asuntotuotanto toteutetaan kestävästi, luontoa ja viheralueita säilyttäen. Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa ja vuodesta 2023 25 % toteutuvasta asuntotuotannosta.

Asuntotuotannon korkean tason saavuttamiseksi tulee kaupungin kokonaisprosessia sujuvoittaa. Rakentamiskelpoisten tonttien määrän tulee vastata 1,5 vuoden asuntotuotannon määrää.

Virkavalmisteluna arvioidaan asuntotuotannon kasvattamisen vaatimat lisäresurssit budjettiraamia 2022 varten ja siitä eteenpäin.

Tavoite 2. Maankäytön suunnittelu

Yleiskaavan toteuttamisohjelmaa tarkistetaan valtuustokausittain ja siitä luodaan vakiintunut työkalu maankäytön ohjelmointiin.

Asemakaavavarannon on mahdollistettava vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan.



Vuosittain laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 700 000 kerrosalaneliömetriä (k-m²). Asemakaavojen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tukea kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä. Asemakaavojen toteuttamiskelpoisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Asuntotuotannon sujuvoittamiseksi asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta tulee välttää, jotta poikkeamispäätöksiä voidaan vähentää.

Virkistys-, luonto- ja kulttuuriympäristön arvot yhteensovitetään kestävästi kasvavan kaupungin tarpeita palvelevan asuntotuotantotavoitteen ja maankäytön tehostumisen kanssa.

Maankäytön suunnittelussa tulee varmistaa pientaloasumisen mahdollisuudet Helsingissä.

Jatketaan strategiassa linjatun mukaisesti markkinaehtoisen pysäköintipolitiikan systemaattista laajentamista tähän soveltuvilla alueilla.

Laajoja viheralueita ja lähiluontoa tarvitaan korostetusti kaupungin kasvaessa. Laajennetaan edelleen viherkertoimen käyttöä työkaluna joko asemakaavoituksessa tai tontinluovutuksessa.

Palveluiden saatavuus turvataan asukkaiden määrän kasvaessa, niin uusilla alueilla kun täydennysrakentamisalueilla.

Tavoite 3. Maapolitiikka

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 4 900 asunnon rakentamisen verran vuosina 2021-2022 ja vuodesta 2023 alkaen 5 600 asunnon rakentamiseksi.

Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laadutason ja hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutuksen ohjauksessa. Asuntorakentamisen hiilineutraalisuutta edistetään tontinluovutuksessa Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman mukaisesti. Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Tontinluovutusta, maanhankintaa ja maankäyttösopimuskäytäntöjä ohjataan lisäksi erillisten maapoliittisten linjausten ja soveltamishojjeiden kautta.

Kaupunki hankkii aktiivisesti yhdyskuntarakenteeseen soveltuvaa maata omistukseensa vapaaehtoisin kaupun kohtuulliseen käypään hintatasoon. Tarvittaessa kaupunki voi turvautua myös muihin lainsäädännön suomiin maanhankintakeinoihin kuten etuosto-oikeuteen ja lunnastukseen.



Asemakaavojen muutosalueilla tehdään tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Asemakaavoittamattomilla alueilla maankäyttösopimuksia tehdään vain poikkeustapauksissa, esimerkiksi tilanteissa, joissa merkittävä osa sopimuskorvauksesta suoritetaan kaupungille tärkeänä raakamaana.

Edistetään pienempien kokonaisuuksien tarjoamista rakentamishankkeissa ja tontinluovutuksessa, jotta useampien pienempien ja keskisuurten toimijoiden olisi mahdollista osallistua tarjouskilpailuihin ja toimia pääurakoitsijana Helsingissä.

Ohjelmakauden puolivälissä arvioidaan tehtyjen selvitysten perusteella tonttirahastojen toiminta ja tarkoituksenmukaisuus Helsingin asuntomarkkinoilla.

Päämäärä II Asuntotuotannon laatu

Tavoite 4. Hallinta- ja rahoitusmuodot

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite on vuosina 2021-2022 seuraava:

25 prosenttia pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja (1 750 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoja)

30 prosenttia välimuodon asuntoja (2 100 asuntoa, joista pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-asumisoikeusasuntoja 700 asuntoja ja lyhytaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja, Hitas- ja hintakontrolloituja omistusasuntoja ja muita asuntoja 1 400 asuntoa)

45 prosenttia sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja (3 150 asuntoa).

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite on vuodesta 2023 alkaen seuraava:

- 30 prosenttia pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja (joista 500 opiskelija- ja nuorisoasuntoja)
- 20 prosenttia välimuodon asuntoja
- 50 prosenttia sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja (4 000 asuntoa, joista kaupunki toteuttaa keskimäärin 250 omistusasuntoa omana rakennuttamisena niillä alueilla, joille omistusasuntotuotantoa ei muuten synny. Tämä mahdollistaa nykymuotoisesta puoli-hitaksesta luopumisen.)

Kaupunki huolehtii määrätietoisesti asetetun ARA-tavoitteen saavuttamisesta. Kaupunki selvittää eri tapoja varmistaa ohjelmakaudelle asetetun hallintamuotojakauman mukaisen tuotannon toteutuminen. Asiaa raportoidaan säännöllisesti kaupunkiympäristölautakunnalle.



Kehitetään kohtuuhintaisen asumisen toteutumisen analysointiin mittaristo, joka mittaa tulojen ja asumismenojen suhdetta. Verrataan asumismenojen ja tulojen keskinäistä suhdetta eri kokoisissa kotitalouksissa sekä eri asumismuodoissa.

Hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta noudatetaan kaupungin, valtion ja yksityisten tahojen omistamalla ja luovuttamalla maalla. Hallinta- ja rahoitusmuotojakautumisen toteutumista ohjataan tontinluovutuksella ja maankäyttösopimuksilla. Alueellisesta hallinta- ja rahoitusmuotojakautumasta päätetään tontinluovutus- ja maankäyttösopimusvaiheessa siten, että huomioidaan alueellinen tasapaino. Yksipuolisia asuinalueita vältetään. Vuokrakerrostaloissa sijaitsevien asuntojen osuus alueen asutuskannasta tulee olla pääsääntöisesti korkeintaan 50 prosenttia.

Kaupungin omassa asuntotuotannossa on tavoitteena rakennuttaa vuosina 2021 ja 2022 750 pitkäaikaisesti säänneltyä ARA- vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta) ja 750 Hitas- tai hintakontrolloitua omistusasuntoa sekä asumisoikeusasuntoa vuodessa ja vuodesta 2023 alkaen 1000 pitkäaikaisesti säänneltyä ARA-vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta), 250 omistusasuntoa alueille, joille omistusasuntoja muuten ei synny sekä 750 välimuodon asuntoa.

Käynnistetään valmistelu mallista, joka turvaa kohtuuhintaisen omistusasumisen eri helsinkiläisillä asuinalueilla nykyiseen järjestelmään liittyvät ongelmat välttämällä. Valmistelun tavoitteena on nykymuotoisesta Hitas-järjestelmästä luopuminen ja sen korvaaminen ohjelmakauden puolivälissä. Välimuodon tuotannon rakenne tarkentuu uudistuksen myötä.

Tavoite 5. Huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannosta turvataan. Varmistetaan omistustuotannon perheasuntojen määrä ja tuotannon laatu.

Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60-70 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40-50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Perustelluista syistä tavoitteesta voidaan poiketa alueilla, joilla perheasuntojen määrä on jo riittävä. Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta varmistetaan riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus. Tarvittaessa voidaan käyttää lisäksi keskipinta-alatavoitetta.

Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutuksiin ja arvioidaan suhteessa alueen nykyiseen asutukseen.



Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta.

Tavoite 6. Asuntorakentamisen kehittäminen

Jatketaan monipuolisen kerrostalorakentamisen ja -asumisen kehittämistä. Edistetään kestävästä rakentamisesta muun muassa Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman mukaisesti.

Kun rakentamisen hiilijalanjäljen laskenta tulee lakisääteiseksi vuonna 2025, ovat Helsingin kattoarvot kansallista lakia kunnianhimoisemmat. Kokonaisuudessaan rakentamisen ja rakennusten hiilijalanjälkeen liittyvät tavoitteet päivittyvät Hiilineutraali Helsinki 2035-ohjelman päivittyessä siten, että varmistetaan hiilineutraalisuustavoitteen saavuttaminen.

Puurakentamisen osuutta kaikesta rakentamisesta kasvatetaan vuosittain.

Edistetään kaupunkimaisten pientalojen rakentamista ja rakennuttamista. Edistetään asukaslähtöistä rakentamista ja rakennuttamista, muun muassa ryhmärakennuttamista sekä uusien toimijoiden tuloa asuntorakentamismarkkinoille.

Tavoite 7. Asukasrakenne ja erityisryhmät

Lapsiperheille sopivia asuntoja rakennetaan riittävästi uusille alueille sekä täydennysrakentamiskohteisiin. Huoneistotyyppiohjauksella varmistetaan perheasuntojen rakentaminen. Varmistetaan erilaisissa elämäntilanteissa olevien asuntokuntien mahdollisuudet alueellisten asumispolkujen toteuttamiseen.

Edistetään ikäihmisille kohdennettujen asumisvaihtoehtojen toteuttamista kaikkiin hallinta- ja rahoitusmuotoihin. Turvataan erityisryhmien eli päihde- ja mielenterveyskuntoutujien, kehitysvammaisten ja vammaisten, lastensuojeluasiakkaiden, asumisessaan tukea tarvitsevien nuorten, hoivapalveluja tarvitsevien vanhusten, kuntapaikan saaneiden pakolaisten sekä pitkäaikaisasunnottomien asuminen tavalla, jossa asumiseen liittyvä hoiva tai asumisen tuki vastaa palvelun tarpeeseen. Varmistetaan erityisryhmien asumisen polut kevyempään tai tehostempaan tukiasumiseen palvelutarpeen muuttuessa. Turvataan asuminen neuvonnan saatavuus asumismuodosta riippumatta.

Päämäärä III Elinvoimaiset alueet ja segregaaation ehkäiseminen

Tavoite 8. Kaupunki uudistus



Asuinalueiden elinvoimaisuuden vahvistamiseksi kehitetään poikkitoimialainen kaupunki uudistuksen malli. Ohjelmakaudella kaupunki uudistusalueet ovat Malminkartano-Kannelmäki, Malmi ja Mellunkylä.

Varmistetaan edellytykset rakentaa kolmannes lisää asuntoja kaupunki uudistusalueille vuoteen 2035 mennessä niin, että alueiden asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kehittyy kohti kaupungin hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta.

Kaupunki uudistusalueilla käytettäviä toimia hyödynnetään myös muissa segregatiohaasteita kohtaavissa kaupunginosissa, kuten Vuosaaren alueella.

Tavoite 9. Projektialueet

Keskeisimmät aluerakentamiskohteet seuraavina vuosina ovat Kalasatama, Länsisatama, Kruunuvuorenranta, Pasila, Kuninkaantammi sekä Malmin lentokentän alue. Tulevan asuntotuotannon näkökulmasta suunnittelun etenemistä edistetään uusien aluerakentamisprojektien varmistamiseksi. Näiden alueiden osuus asuntotuotannosta on noin 50 prosenttia.

Kokeillaan markkinaehtoista pysäköintiä.

Tavoite 10. Täydennysrakentaminen

Vuosittaisesta asuntorakentamisesta noin 50 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena esikaupunkivyöhykkeellä (mukaan lukien kaupunki uudistusalueet). Tuotantotavoitteen turvaamiseksi täydennysrakentamisen koordinaatiota vahvistetaan, kehitetään prosesseja ja kannustimia sekä poistetaan täydennysrakentamisen esteitä muun muassa yhteistyössä valtion kanssa. Keskitetään täydennysrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien päähän ja huolehditaan alueiden saavutettavuudesta.

Edistetään kestävästä kaupunkikehityksestä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys. Alueilla, joiden asuntokanta on yksipuolista ja uudistustoiminta vähäistä, uusi asuntokanta monipuolistava täydennysrakentaminen on tärkein tavoite. Peruskorjaussuunnitelmia tehtäessä siiaan tulee tutkia, onko tarkoituksenmukaisempaa valita uudistava lisärakentaminen ja tontin käytön tehostaminen.

Kehitetään pysäköintipaikkojen tarpeen arviointia täydennysrakentamisen yhteydessä sekä edistetään sähköautojen ja yhteiskäyttöautojen yleistymisen tuomia vaatimuksia pysäköinnin suunnittelulle.

Täydennysrakentamisen toteutumiseksi asunto-osakeyhtiöiden tonteilla kaupunki ympäristön toimiala voi edistää purkavaa uusrakentamista tai



muuta täydennysrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä esim. maankäyttömaksua alentamalla. Asia valmistellaan maapoliittisten linjausten osana.

Segregaatiokehitystä torjutaan edistämällä tasapainoista hallintamuotojakaumaa niillä kaupungin alueilla, joilla hallintamuotojakauma ei tällä hetkellä ole tasapainoinen.

Päämäärä IV Asuntokanta ja asunto-omaisuus

Tavoite 11. Asuntokannan kehittäminen

Edistetään vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä sekä ullakko- ja lisäkerrosrakentamista. Hissien rakentamisen edistämässä keskitytään nykyistä vahvemmin hissiasiamiestoimintaan ja valtionavustusten hakemisen tukemiseen.

Tavoite 12. Kaupungin oma asuntokanta

Kaupungin omistaman asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon säilymisestä sekä vuokran ja käyttövastikkeen kohtuullisena pitämisestä huolehditaan. Vuokra-asuntojen asukasvalinnassa pyrkimyksenä on monipuolinen ja alueellisesti tasapainoinen asukasrakenne. Erityisesti painotetaan asunnottomuuden torjuntaa kohdentamalla tarkoitukseen riittävästi kaupungin asuntokantaa.

Asuntokannan peruskorjaustoiminnassa sitoudutaan Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman tavoitetasoihin. Kaupungin asuntoomaisuuden hallinnan kehittämistä jatketaan.

Käsittely

05.11.2020 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Palautusehdotus:

Mika Raatikainen:

Kaupunginhallitus päättää palauttaa asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman valmisteltavaksi uudelleen. Ohjelmaluonnoksessa esitetyt tavoitteet eivät ole sellaisia, että niillä päästäisiin tarkoituksenmukaisiin lopputuloksiin sen enempää esitettyjen päämäärien kuin kaupungin kokonaisedunkaan kannalta.

Esitetty asuntotuotannon tavoitemäärä on liiallinen eikä edistä päämäärää segregaation ehkäisemisestä. Helsingin muuttovoitosta suurehko osa tulee vuosittain ulkomailta, ja Helsinkiin muuttavien keskimääräiset verotulot ovat olleet lukuisina vuosina pienemmät kuin Helsingistä pois muuttavilla. Tämänkaltainen muuttoliike on rasite kau-



pungin taloudelle ja heikentää edellytyksiä kaupungin sekä sen palveluiden tasapainoiselle kehittämiselle. Jotta kaupunki säilyisi elinvoimaisena ja haluttuna asuinkuntana, kaupungin tulisi panostaa heikosti koulutettujen maahanmuuttajien houkuttelun sijasta korkeasti koulutettujen lapsiperheiden houkutteluun. Mikäli kaupungista muuttaa pois merkittävässä määrin nettoveronmaksajia ja tilalle muuttaa sosiaaliturvan varassa asuvia henkilöitä, kaupungin jo ennestään koronavirusepidemian seurauksena heikentynyt taloudellinen tilanne heikentyy entisestään ja kaupungin mahdollisuudet järjestää palveluita nykyiselle väestölleen heikkenevät.

Asuntotuotannon liialliset kasvutavoitteet eivät mahdollista maankäytön suunnittelutavoitteena mainittua virkistys-, luonto- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä, vaan kasvu tapahtuu keskeisiltä osin kaupungin viihtyisyyden ja luontoarvojen kustannuksella. Hiilineutraali Helsinki -toimenpideohjelman toteuttaminen perustuu epärehelliseen osamointiin, jos kasvupolitiikan osana pyritään asuinrakentamiseen esimerkiksi Malmin lentokenttäalueen kaltaisille alueille, joissa esirakentamisesta aiheutuvat ilmastopäästöt ovat valtavat. Myöskään maahanmuuttajien houkuttelu Suomeen sellaisista maista, joissa eläessään muuttajien henkilökohtaiset ilmastopäästöt olisivat merkittävästi pienemmät kuin Suomessa, ei ole kestävää myöskään ilmastopolitiikan näkökulmasta.

Vuokra-asuntojen osuuden nostaminen hallinto- ja rahoitusmuotojakaumassa ei myöskään omalta osaltaan edistä segregaaation torjuntaa tai kaupungin kokonaisuutta. Merkittävä osa Suomen asumistuista maksetaan pääkaupunkiseudulle ja nimenomaan Helsingissä vuokralla asuville henkilöille. On todennäköistä, että vuokra-asuntotuotannon merkittävän kasvattamisen seurauksena myös yhteiskunnalle aiheutuvat asumistukimenot tulevat kasvamaan merkittävästi.

Huoneistotyyppijakauman sääntely ja erityisesti keskipinta-alatavoitteen käyttö johtaa tehottomuuteen, markkinahäiriöihin ja asumiskustannusten kasvuun. Helsingissä ei ole pulaa perheasunnoiksi soveltuvista asunnoista, vaan maksukykyisistä asukkaista nykyisiin asuntoihin. Segregaatiokehityksen edetessä nykyisellään ja pahentuessaan epäonnistuneen maahanmuuttopolitiikan seurauksena on todennäköistä, että hyvätuloisten lapsiperheiden muuttoliike ympäryskuntiin tulee kiihtymään, koska vanhemmat haluavat lapsilleen turvallisen ja oppimista edistävän koulu- ja kasvuympäristön.

Tavoitteena esitetty kaupunki uudistus on laadittu vääristä lähtökohdista, kun tavoitteeksi on asetettu ainoastaan asuinalueiden tiivistäminen kolmanneksella sekä hallinto- ja rahoitusmuotojakauman kehittäminen kohti asetettua, jo itsessään väärää tavoitetta. Tässä muodossa toteu-



tettuna kaupunki uudistus heikentää uudistusalueiden viihtyisyyttä ja edistää haitallista segregatiokehitystä kohteena olevilla alueilla.

Myös tavoite vanhan rakennuskannan uusiokäytöstä ja lisäkerrosrakentamisesta tulisi suhteuttaa kohteena olevan rakennuskannan kuntoon ja aluetehokkuuteen. Alueilla, jotka on rakennettu tehottomasti ja joissa rakennuskannan kunto tai laatu on heikko, tarkoituksenmukaisempaa olisi edistää purkavaa täydennysrakentamista.

Mika Raatikaisen palautusehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Vastaehdotus:

Daniel Sazonov: Teen vastaehdotuksen, joka on sisällöltään kaupunginhallituksen enemmistön sopiman neuvottelutuloksen mukainen. Kokonaisuus on toimitettu kaupunginhallituksen jäsenille sähköpostilla kaupunginhallituksen sihteerin kautta.

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Daniel Sazonovin vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 1

Mika Raatikainen

Ei-äännet: 14

Anna Vuorjoki, Veronika Honkasalo, Tomi Sevander, Nasima Razmyar, Fatim Diarra, Reetta Vanhanen, Sanna Vesikansa, Anni Sinnemäki, Jan Vapaavuori, Pia Pakarinen, Daniel Sazonov, Terhi Koulumies, Wille Rydman, Marcus Rantala

Kaupunginhallitus hyväksyi Daniel Sazonovin vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen äänin 1 - 14.

Mika Raatikainen jätti päätöksestä eriävän mielipiteen.

Mika Raatikainen jätti eriävään mielipiteeseensä seuraavat perustelut:

Esitetyn asumisen ja maankäytön toteutusohjelman hyväksyminen ei ole kaupungin tai kaupunkilaisten kokonaisedun mukaista. Ohjelmaluonnoksessa esitetyt tavoitteet eivät ole sellaisia, että niillä päästäisiin tarkoituksenmukaisiin lopputuloksiin sen enempää esitettyjen päämäärien kuin kaupungin kokonaisedunkaan kannalta.

Esitetty asuntotuotannon tavoitemäärä on liiallinen eikä edistä päämäärää segregatian ehkäisemisestä. Helsingin muuttovoitosta suurehko osa tulee vuosittain ulkomailta, ja Helsinkiin muuttavien keski-



määräiset verotulot ovat olleet lukuisina vuosina pienemmät kuin Helsingistä pois muuttavilla. Tämänkaltaisen muuttoliike on rasite kaupungin taloudelle ja heikentää edellytyksiä kaupungin sekä sen palveluiden tasapainoiselle kehittämiselle. Jotta kaupunki säilyisi elinvoimaisena ja haluttuna asuinkuntana, kaupungin tulisi panostaa heikosti koulutettujen maahanmuuttajien houkuttelun sijasta korkeasti koulutettujen lapsiperheiden houkutteluun. Mikäli kaupungista muuttaa pois merkittävässä määrin nettoveronmaksajia ja tilalle muuttaa sosiaaliturvan varassa asuvia henkilöitä, kaupungin jo ennestään koronavirusepidemian seurauksena heikentynyt taloudellinen tilanne heikentyy entisestään ja kaupungin mahdollisuudet järjestää palveluita nykyiselle väestölleen heikkenevät.

Asuntotuotannon liialliset kasvutavoitteet eivät mahdollista maankäytön suunnittelutavoitteena mainittua virkistys-, luonto- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä, vaan kasvu tapahtuu keskeisiltä osin kaupungin viihtyisyyden ja luontoarvojen kustannuksella. Hiilineutraali Helsinki -toimenpideohjelman toteuttaminen perustuu epärehelliseen osamointiin, jos kasvupolitiikan osana pyritään asuinrakentamiseen esimerkiksi Malmin lentokenttäalueen kaltaisille alueille, joissa esirakentamisesta aiheutuvat ilmastopäästöt ovat valtavat. Myöskään maahanmuuttajien houkuttelu Suomeen sellaisista maista, joissa eläessään muuttajien henkilökohtaiset ilmastopäästöt olisivat merkittävästi pienemmät kuin Suomessa, ei ole kestävää myöskään ilmastopolitiikan näkökulmasta.

Vuokra-asuntojen osuuden nostaminen hallinto- ja rahoitusmuotojakaumassa ei myöskään omalta osaltaan edistä segregaaation torjuntaa tai kaupungin kokonaisuutta. Merkittävä osa Suomen asumistuista maksetaan pääkaupunkiseudulle ja nimenomaan Helsingissä vuokralla asuville henkilöille. On todennäköistä, että vuokra-asuntotuotannon merkittävän kasvattamisen seurauksena myös yhteiskunnalle aiheutuvat asumistukimenot tulevat kasvamaan merkittävästi.

Huoneistotyyppijakauman sääntely ja erityisesti keskipinta-alatavoitteen käyttö johtaa tehottomuuteen, markkinahäiriöihin ja asumiskustannusten kasvuun. Helsingissä ei ole pulaa perheasunnoiksi soveltuvista asunnoista, vaan maksukykyisistä asukkaista nykyisiin asuntoihin. Segregaatiokehityksen edetessä nykyisellään ja pahentuessaan epäonnistuneen maahanmuuttopolitiikan seurauksena on todennäköistä, että hyvätuloisten lapsiperheiden muuttoliike ympäryskuntiin tulee kiihtymään, koska vanhemmat haluavat lapsilleen turvallisen ja oppimista edistävän koulu- ja kasvuympäristön.

Tavoitteena esitetty kaupunki uudistus on laadittu vääristä lähtökohdistä, kun tavoitteeksi on asetettu ainoastaan asuinalueiden tiivistäminen



kolmanneksella sekä hallinta- ja rahoitusmuotojakauman kehittäminen kohti asetettua, jo itsessään väärää tavoitetta. Tässä muodossa toteutettuna kaupunki uudistus heikentää uudistusalueiden viihtyisyyttä ja edistää haitallista segregaatiokehitystä kohteena olevilla alueilla.

Myös tavoite vanhan rakennuskannan uusiokäytöstä ja lisäkerrosrakentamisesta tulisi suhteuttaa kohteena olevan rakennuskannan kuntoon ja aluetehokkuuteen. Alueilla, jotka on rakennettu tehottomasti ja joissa rakennuskannan kunto tai laatu on heikko, tarkoituksenmukaisempaa olisi edistää purkavaa täydennysrakentamista.

02.11.2020 Pöydälle

26.10.2020 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(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 segregaation 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 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 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 näkemyksen 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 määri-



tellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Vuosittain laaditaan asemakaavoja vähintään 700 000 k-m², mikä on ollut viime vuosina tavoitteena. Jotta asuntotuotantotaso 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 kaupunki uudistusalueilla, joissa tavoitteena on asutokannan 30 % lisäys, on erittäin tärkeää, että alueellinen kasvu huomioidaan riittävän aikaisin palveluverkko- ja investointitarpeissa.

Ohjelman mukaan asuntotuotannon sujuvoittamiseksi asemakaavavaihtimusten 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 laatu- ja hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutuksen ohjauksessa. On tärkeää, että asuntorakentamisen hiilineutraalisuutta edistetään tontinluovutuksessa Hiilineutraali Helsinki 2035 –toimenpideohjelman mukaisesti ja tämä on tuotekin 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 tilanteissa, 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 prosentiosuuksineen 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 huoneistotyyppijakaumasäätelyn 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 säätelyllä.

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 asunonhankintaan 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 kaupunkiuudistuksen mallista ja alueista, keskeiset aluerakentamiskohteet sekä tavoite täydennysrakentamisen osuudesta asuntorakentamisessa.

Asuinalueiden elinvoimaisuuden vahvistamiseksi kehitetään poikkitoimialainen kaupunkiuudistuksen malli. Ohjelmakaudella kaupunkiuudistusalueet ovat Malminkartano-Kannelmäki, Malmi ja Mellunkylä. Näille alueille halutaan rakentaa kolmannes lisää asuntoja vuoteen 2035 mennessä sekä varmistaa, että alueiden asuntokannan hallintamuotojakauma kehittyi kohti kaupungin hallintamuototavoitetta. Tavoitteena on, että alueiden elinvoima ja houkuttelevuus lisääntyvät. Määrällinen tavoite alueiden asuntomäärän lisäämiseksi on merkittävä. Kaupunkiuudistuskohteita 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. Kaupunkiympäristön 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 tärkeätä 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 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 lausunтовaiheessa 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 kas-



vun 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 lausunтовaiheessa 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 Sinnemäen vastaehdotuksen.

22.09.2020 Pöydälle



11.11.2020

Ärende/4

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 ratkaisuilla. On tärkeää, että liikenteellinen verkosto tukee kotiin annettavien palvelujen mahdollistamista. Asunnon lisäksi asuin- ja lähiympäristön tulee olla esteettömiä. Kaavoituksella ja liikennesuunnit-



telulla 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 säännöksessä tarkoitettun asumisen (tuki- ja palveluasumiseen kuuluvien palvelujen) järjestämiseksi.

Mielenterveysasiakkaan kuntoutuspolku ylittää toimialarajat; kuntoutuminen yltää palvelu-asumiseen ja omaan kotiin vietäviin tuettuihin palveluihin. Kuntoutuspolun 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 asiakkaille raskaammin tuettua palvelua tehostetun palveluasumisen ryhmäkodeissa. Tavallisiin kerrostaloihin rakennettavien asumisyksikö-



iden lisäksi tarvitaan erilliskonstruktioita 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, 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 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. 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.



11.11.2020

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 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 kampeuksiin 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.

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