

15.5.2024

Yhteenvedo AM-ohjelma 2024- luonnoksesta saapuneista lausunnoista

Saapuneet lausunnot

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma) 2024 oli lausunnoilla 14.3.–17.4.2024 välisen ajan. Lausuntoja pyydettiin noin 30 taholta sekä kaupunkiorganisaation sisältä että ulkopuolelta. Lausuntoja saatiin yhteensä 19 kappaletta. Luettelo lausunnonantajista:

Helsingin kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta (Kuva)
Helsingin kaupunkiympäristölautakunta (Kymp)
Helsingin kasvatus- ja koulutuslautakunta (Kasko)
Helsingin sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunta (Sotepe)
Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) Asukasneuvottelukunta
Helsingin asumisoikeus Oy (Haso)
Kiinteistö Oy Auroranlinna
Helsingin vanhusneuvosto
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat (KOVA)
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (Hoas)
Nuorisoasuntoliitto NAL ry (NAL)
Vailla vakinaista asuntoa ry (VVA)
Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
Uudenmaan liitto (UML)
Suomen Kuntaliitto
Rakennusteollisuus (RT)
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
Helsingin yrittäjät ry
Helsingin seudun kauppakamari

Lausunnonantajien lausunnot löytyvät tämän asiakirjan lopusta. Helsingin lautakuntien lausunnot löytyvät asian päätöshistoriasta.

Yhteenveto sisällöstä

Yleistä

Lausunnonantajat pitivät AM-ohjelmaluonnokselle asetettuja tavoitteita oikeina ja hyvin valmisteltuina, erityisesti kattavaa toimintaympäristön kuvausta kiiteltiin (HSY, Kasko, Kuva, Rakli, RT, UML, Sotepe, Kymp, Kuntaliitto, NAL, Helsingin yrittäjät). Luonnoksessa esitetyt toimenpiteet pidettiin pääosin hyvinä, mutta osittain riittämättöminä suhteessa ohjelmalle asetettuihin tavoitteisiin ja osittain epärealistisina ottaen huomioon asuntopolitiikan toimintaympäristön epävarman tilanteen (Kymp, VVA, RT). Tarkempia toimenpiteitä toivottiin erityisesti kohtuuhintaisen asumisen (Heka, VVA, Kymp, Sotepe, KOVA) ja vuosittaisen 7 000 asunnon asuntotuotantotavoitteen osalta (Kymp). Toisaalta pidettiin hyvänä, että AM-ohjelmassa on jätetty varaa reagoida toimintaympäristön muutoksiin (Kuntaliitto).

Tavoite 1: Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto

Välimuodon asuntojen 10 prosentin tavoite nähtiin liian suurena ja vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon toivottiin olevan osana välimuodon mallit korvaavaa ratkaisua (Kauppakamari). Toisaalta asumisen välimuodon mallien merkitystä asumisen vaihtoehtojen monipuolistamisessa korostettiin ja pidemmällä aikajänteellä kaupungin oman asuntotuotannon osuutta toivottiin nostettavan palauttamalla valikoimaan Hitaksen ja asumisoikeuden korvaavia välimuodon malleja (Kymp). Kaupungin toivottiin selvittävän mahdollisuutta toteuttaa asumisoikeustuotantoa ilman valtion korkotukilainoja (Haso, KOVA). Vuokralla omaksi -mallia pidettiin hyvänä keinona turvata kohtuuhintainen omistusasuminen ja mallin toimeenpanoa kehoitettiin kiirehdyttävän. (Kymp) Mallin toimivuutta kuitenkin epäiltiin ja toivottiin, että mallin tavoitteet kirkastetaan ja varmistetaan mallin vaikuttavuus ja läpinäkyvyys (KOVA, Helsingin yrittäjät). Vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon edistämiseksi tontinvarausehdoissa voitaisiin asettaa vaatimus asuntojen myynnistä vain luonnollisille henkilöille, ehtoa tulisi kuitenkin kohdentaa vain hyvin harkiten (Helsingin yrittäjät). Kaupungin ei tulisi itse rakennuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja alueille, joille niitä ei markkinaehtoisesti synny (Kauppakamari).

Hallituksen asumistukileikkausten ja ARA-rahoituksen vähenemisen vaikutuksista kohtuuhintaiseen asumiseen oltiin huolissaan. Tilanteen kehittymistä tulee lausunnonantajien mukaan seurata tarkasti ja kaupungilta odotetaan lisätoimenpiteitä kohtuuhintaisen asumisen turvaamiseksi (Sotepe, Kymp, Helsingin yrittäjät, VVA).

Pitkäaikaisesti säänneltyjen ARA-vuokra-asuntojen 20 prosentin tavoitetta kokonaistuotannosta pidettiin toisaalta hyvänä (Hoas), mutta toisaalta riittämättömänä (KOVA, VVA). Tavoitetta ehdotettiin mm. nostettavan laskemalla lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen määrää (KOVA). Uusille alueille asetettua 30 prosentin ARA-vuokra-asuntojen osuutta pidettiin haastavana saavuttaa (Kymp, VVA). Muun muassa ehdotettiin harkittavan "kovan rahan taloista" ostettavia, ARA-vuokraan osoitettavia asuntoja (Kymp). Asemakaavoituksen toivottiin tukevan ARA-tuotannon edellytysten luomista muiden vaatimusten ja tavoitteiden sijaan (Kauppakamari, Helsingin yrittäjät, KOVA, Hekan asukasneuvottelukunta).

Vapaaarahoitteisten omistusasuntojen 50 prosentin osuutta pidettiin liian korkeana, 20 prosentin ARA-vuokratuotannon osuutta liian suurena ja vastaavasti muun vuokra-asuntotuotannon 20 prosentin osuutta liian pienenä. ARA-vuokratuotannon 30 prosentin tavoitteen toteutumisen uusille alueille nähtiin vähentävän entisestään vapaaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon mahdollisuuksia. (Kauppakamari).

Hallinta- ja rahoitusmuotojakauman sääntelyn koettiin olevan liian yksityiskohtaista ja eri rahoitusmuotojen sääntelyn erilaisuutta ei pidetty oikeudenmukaisena (esim. kirjaukset liittyen ARA-tuotannon edistämiseen). (Kauppakamari, Rakli).

Erityisasumisen osalta oltiin huolissaan rakentamisen kalleudesta, ja erityisryhmien tarpeet toivottiin huomioitavan paremmin kaavoituksessa ja tonttipolitiikassa, jotta erityisryhmäkohteiden rakentamisen kustannukset eivät nouse kohtuuttomiksi. Toimenpiteen 9 loppuun toivottiin lisättävän lause: ”Lisäksi on turvattava asumisen polku myös normaaliin asumiseen, kun asukkaan palvelutarve on poistunut.” (Sotepe).

Edullisten opiskelija- ja nuorisoasuntojen kysynnän nähtiin asumistuen leikkausten seurauksena kasvavan (Kymp, Sotepe, NAL). Opiskelija- ja nuorisoasuntojen rakentamisessa olisi tärkeää pyrkiä vähintään 400–500 uuden asunnon rakentamiseen. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen tuotantotavoitteet olisi hyvä määrittää erikseen. Riittävä tonttitarjonta opiskelija-asuntotuotantoon tulee varmistaa (Hoas). Nuorisoasuntojen tuotantotavoitteen olisi tarpeen olla vähintään 200 uutta asuntoa vuosittain. Jos muista tavoitekiintiöstä (esim. opiskelija-asunnot) jää tontteja käyttämättä, niitä toivottiin ohjattavan nuorisoasuntojen rakentamiseen. (NAL). Nuorisoasuntojen saatavuus on tärkeää myös syrjäytymisvaarassa olevien nuorten asumisen tukemiseksi (Sotepe, NAL). Opiskelija-asumisen tuotannon painopistettä pitäisi saada enemmän Länsi-Helsinkiin, erityisesti Lauttasaari-Koivusaari akselille (Hoas).

Ikääntyneiden kaupunkilaisten määrän kasvu edellyttää monimuotoisten asumis- ja palvelukokonaisuuksien mahdollistamista. Seniorikeskusten rakentamisen prosessien sujuvuus on tärkeää, ja senioriasuntokohteita tulisi keskittää seniorikeskusten läheisyyteen. Seniorikeskusten rakentamisen yhteydessä on turvattava riittävät esteettömän ja turvallisen ulkoilun mahdollisuudet asukkaille. (Sotepe) Ympäri vuorokautisen hoivan paikkojen tarve tulee kasvamaan mm. muistisairauksien lisääntyessä, tästä rakentamisesta ei suunnitelmassa nähty olevan konkreettisia ehdotuksia. (Vanhusneuvosto).

Monimuotoisen asumisen lisäksi tavoitteena on myös, että ikääntyneet pystyisivät asumaan kotonaan mahdollisimman pitkään (Kymp, Vanhusneuvosto). Esteettömän asumisen edistämisen tärkeys, vaadittavat toimenpiteet sekä esteettömyyden edistämisen mukana tulevat hyödyt tuotiin ohjelmaluonnoksessa hyvin esille. (Kymp). Hissien rakentamisen tärkeyttä hissittömiin taloihin korostettiin, ja tilastoja hissien rakentamisesta toivottiin (Vanhusneuvosto). Kehitysvammaisille ja vaikeavammaisille todettiin tarvittavan edelleen uusia ryhmäkoteja ja asuntoryhmiä. (Sotepe).

Lausunnoissa tuotiin esiin, että ikääntyvien ja vammaisten henkilöiden asumisessa olisi tärkeää kiinnittää huomiota asumisen terveellisyyteen ja turvallisuuteen ilmastonmuutoksen myötä muuttuvissa sääolosuhteissa. Esteettömyyden lailla myös rakennuskannan ilmastokestävyyttä voisi tarkastella yleisenä laatuvaatimuksena.

Erityisesti pitkät hellejaksot koettelevat haavoittuvia ihmisryhmiä, jotka usein viettävät suuren osan ajastaan kotonaan. Mahdollisuus asuntojen viilennykseen on syytä huomioida erityisryhmien tilahankkeiden ohjauksessa. (HSY)

Asunnottomuuden poistamiseksi kokonaan tarvitaan lisää vahvan tuen palveluasumisen Asunto ensin -yksiköitä (Sotepe). Asunto ensin -mallille soveltuvien ARA-tonttien ja muutettavissa olevien ARA-kiinteistöjen riittävä saatavuus tulee varmistaa (VVA). Tarvitaan toimenpiteitä ja palveluja, jotka ehkäisevät asunnottomuutta. Toimenpiteen 12 loppuun toivottiin lisättävän lause: ”On tärkeää, että asunnon saamisen jälkeen jatketaan asiakkaan tukemista esimerkiksi asumisneuvonnalla ja aikuissosiaalityöllä asumisen jatkumisen turvaamiseksi.” (Sotepe). Kaupunkikonsernin omaa vuokra-asuntokantaa on myös kohdennettava riittävän tehokkaasti asunnottomuustyön tueksi. (Sotepe).

Asumisneuvonnan merkitystä kohtuuhintaisen asumisen järjestämisessä ja asunnottomuuden ehkäisyssä korostettiin ja sen riittävydestä kannettiin huolta (Kymp). Asumisneuvonnan toivottiin kattavan myös vapaarahoitteisen asuntokannan. (Hekan asukasneuvottelukunta, Sotepe, Auroranlinna). Toimenpiteen 13 loppuun esitettiin lisättävän lauseet: ”ARA rahoittaa tällä hetkellä asumisneuvontaa määräaikaisen lainsäädännön (Laki asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023–2027 1036/2022) perusteella. Rahoituksen muutoksiin on syytä varautua.” (Sotepe).

Tavoite 2: Laadukas ja vetovoimainen asuntotuotanto

Lausunnonantajat pitivät tärkeänä, että asuntotuotannon laatua edistetään, ja että riittävä perheasuntojen saatavuus varmistetaan (Hekan asukasneuvottelukunta, HSY, Kasko, Kymp). Myös asuntojen keskipinta-alan pienenemisestä kannettiin huolta (Kymp). Osa lausunnonantajista suhtautui kuitenkin kriittisesti keskipinta-ala- ja huoneistyyppijakauman ohjaukseen, sillä asuntojen suurempi koko nostaa asuntotuotannon hintaa, minkä seurauksena voi syntyä asuntotuotannon kohtaanto-ongelma. (Kauppakamari, Helsingin yrittäjät, Rakli). Erityisesti kohtuuhintaisten perheasuntojen saatavuus huolestutti lausunnonantajia (Kasko, Hekan asukasneuvottelukunta, Kuntaliitto, Kymp). Pienillä, edullisimmilla asunnoilla voidaan vastata kohtuuhintaisen asuntotuotannon haasteeseen ja helpottaa täydennysrakentamisen toteutumista (RT, Helsingin yrittäjät, Rakli). Lausunnonantajat painottivat, että asuntotuotannon on oltava monipuolista ja kysyntää vastaavaa. (Helsingin yrittäjät, Kauppakamari, RT, Rakli). Lausunnonantajat pitivät tärkeänä, että kaupunki edistää myös omakotialueiden ja pienimittakaavaisten asuntoalueiden syntymistä (Kauppakamari, UML).

AM-ohjelmassa toivottiin esitettävän konkreettisempia keinoja siihen, miten varmistetaan kohtuuhintainen asuminen ja helsinkiläisten asumisuran suuntautuminen ARA-vuokra-asumisesta omistusasumiseen. (Kymp) Erityisesti kaupunkiudistusalueille pitäisi saada alueen hintatasolle kilpailukykyistä uutta omistusasumista, sillä kohtuuhintaisuus on laadullisten ominaisuuksien lisäksi keskeinen vetovoimatekijä. (Kymp) Asuntotuotannon laatuominaisuuksissa toivottiin kiinnitettävän huomiota myös ilmastokestävyyteen (HSY).

Tavoite 3: Segregaation ehkäisy ja asuinalueiden kehittäminen

Lausunnonantajat pitivät hyvänä segregaation ehkäisyyn ja asuinalueiden kehittämiseen tähtäävää kokonaisuutta (Kymp, Kasko, Kuva, NAL, Helsingin yrittäjät, Rakli). Samoin kaupunki uudistusmallia ja sen jatkamista uudella AM-ohjelmakaudella samoilla alueilla kannatettiin. (Kymp, Kasko, Kuva). Ohjelmassa tulisi kuitenkin painottaa enemmän, että segregaation vastaista työtä tehdään koko kaupungissa (Kuva, Kasko, Kymp), ja että kaupunki uudistusalueiden toimenpiteet ovat sovellettavissa myös muilla segregaatiohaasteita kohtaavilla alueilla Helsingissä niiden erityispiirteet huomioiden (Kuva, Helsingin kauppakamari). Osa lausunnonantajista toivoi lisää ja vaikuttavimpia toimenpiteitä segregaation ehkäisyyn (Kymp). Toimenpiteiden seuranta ja vaikutusten arviointiin pohjautuvaa päivittämistä pidettiin myös hyvänä keinona vaikuttavuuden lisäämiseksi (Kasko, Kuva). AM-ohjelman toteuttamisen vaikutusten arvioinnissa tulisi kiinnittää huomiota myös lapsivaikutusten arviointiin. (Kasko)

Lausunnonantajien mielestä kaupunki uudistuksen toimeenpanossa tulee kiinnittää aiempaa enemmän huomiota kaupunkilaisten ja paikallisten toimijoiden osallisuuteen sekä yhteisöjen vahvistamiseen (Kasko, UML). Myös elinkeinoelämää tulisi osallistaa paremmin ja tunnistaa yksityisten ja julkisten palveluiden parantamisen merkitys kaupunki uudistusalueiden viihtyisyyden ja elävöittämisen sekä työllisyyden parantamisen ja sosiaalisten ongelmien ehkäisyssä (Helsingin yrittäjät ry, Kuva, Rakli ry). Lisäksi pidettiin tärkeänä, että kaupunki varmistaa riittävä tonttitarjonnan ja soveltuvien tilojen saatavuuden elinkeinoelämän toimijoille kaupunki uudistusalueilla. Tätä voidaan edistää myös tilojen väliaikaiskäyttöön ja käyttötarkoitusten muutosten helpottamisella (Helsingin yrittäjät ry).

Lausunnonantajat pitivät hyvänä, että kaupunki uudistusalueiden asuntokantaa tasapainotetaan lisäämällä omistusasuntotuotantoa ja välimuodon asuntotuotantoa sekä purkamalla olemassa olevaa asuntokantaa (Kauppakamari, RT, Kymp). Tavoitetta lisätä noin 20 prosenttia uutta asuntokantaa kaupunki uudistusalueille vuoteen 2035 mennessä, josta voidaan tarvittaessa joustaa, pidettiin realistisena vallitsevassa markkinatilanteessa (Helsingin yrittäjät ry). Osa taas näki asuntotuotantotavoitteen haastavana (Kymp). Jotta asuntotuotantotavoite voidaan saavuttaa, on asuntotuotannon edellytysten oltava kunnossa. Lausunnonantajat korostivat, että on tärkeää turvata riittävä tonttituotanto ja rakentamis- ja investointikelpoisten tonttien saatavuus (Helsingin yrittäjät ry). Väliaikaisia tonttipoliittisia periaatteita ja toimenpiteitä, sisältäen mahdollisuuden tontin luovuttaminen vuokraamisen sijaan myymällä kaupunki uudistusalueilla, pidetään hyvänä keinona vauhdittaa asuntotuotantoa kaupunki uudistusalueilla (RT, Helsingin yrittäjät, Kauppakamari). Näiden periaatteiden toimeenpanoa toivottiin kiirehdittävän (Helsingin yrittäjät).

Kaupunki uudistusalueilla uudisrakentaminen tapahtuu pääosin olemassa olevan rakennuskannan purkamista edellyttäen. AM-ohjelmassa toivottiin huomioitavan paremmin kiertotalouden mahdollisuudet, kuten olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen, käyttötarkoitusten muutokset sekä asumisen jakamistalouden mahdollisuudet (UML).

Lausunnonantajat pitivät hyvänä pienimittakaavaisen asuinrakentamisen edistämistä kaupunki uudistusalueilla (Kauppakamari, Kymp). Pienimittakaavainen asuntotuotanto soveltuu myös hyvin puurakentamiseen ja sitä kautta hiilineutraalisuuden edistämiseen (UML). Lausunnonantajat kuitenkin muistuttivat, että asuntotuotannon sääntely, muun muassa perheasuntovaade ja huoneistojakaumaa ja hallintamuotoja koskeva sääntely, osaltaan hankaloittaa tai jopa estää asuntohankkeiden käynnistämisen, kun taloudellinen yhtälö ei toteudu (RT). Liiallinen sääntely vaikeuttaa erityisesti täydennysrakentamista (Helsingin yrittäjät).

Tavoite 4: Riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu

Lausunnonantajat pitivät 7000 uuden asunnon vuositavoitetta hyvänä, vaikkakin haasteellisena saavuttaa vallitsevassa markkinatilanteessa (Kymp, Kauppakamari, Helsingin yrittäjät). Riittävää asuntotarjontaa pidettiin erityisen tärkeänä työvoiman saatavuuden ja kaupungin elin- ja vetovoimaisuuden kannalta (Helsingin yrittäjät). Lausunnonantajat korostivat myös, että asumisen hintaa voidaan hillitä ensisijaisesti lisäämällä monipuolista, kysyntää vastaavaa asuntotuotantoa (Rakli).

Lausunnonantajat painottivat, että kaupungin tulee varmistaa asuntomarkkinoiden toimivuus ja asuntotuotannon edellytykset muun muassa varmistamalla riittävä kaavoitus ja tonttituotanto sekä investointi- ja rakentamiskelpoisten tonttien ja rakennusoikeuden määrän saatavuus, mikä pitää sisällään sen, että tontit ovat rakentamiskelpoisuuden lisäksi sijainniltaan ja muilta olosuhteiltaan investointikelpoisia (Helsingin yrittäjät, Rakli, Kauppakamari, Kymp). Olennaista on myös rakennusoikeuden määrän lisääminen täydennysrakentamis- ja käyttötarkoituksenmuutostilanteissa (Rakli). Osa lausunnonantajista ehdotti rakentamiskelpoisten tonttien tavoitteen nostamista siten, että saavutetaan vähintään viiden vuoden tonttivaranto (ei asemakaavavaranto) (KOVA). Lisäksi toivottiin varmistettavan riittävä ARA-tuotantoon soveltuvien tonttien saatavuus eri alueilla (KOVA, Hekan asukasneuvottelukunta).

Asuntotuotannon edellytysten ohella kaavoituksessa tulee varmistaa riittävä tonttitarjonta ja tilavaraukset kasvatuksen ja koulutuksen lakisääteisten palveluiden järjestämiseksi (Kasko). Samalla tulee varmistaa myös toimivan arjen edellytykset varmistamalla lähipalveluiden saavutettavuus, elinympäristöjen viihtyisyys ja turvallisuus sekä lähiluonnon säilyminen ja monimuotoisuuden vaaliminen sekä turvattu asuinalueiden vetovoimaisuus ja kestävä rakentaminen (Kasko, Kymp).

Osa lausunnonantajista näki, että asuntorakentamisen liiallinen sääntely lainsäädännössä, asetuksissa, kaavoissa, tontinluovutusehdoissa, maankäyttösopimuksissa, kuntien asumisen ja maankäytön ohjelmissa, rakennusluvassa ja kuntien rakentamistapaohjeissa voi muodostua hidasteeksi tai esteeksi asuntohankkeiden käynnistämisessä. Siksi asuntotuotannon edellytyksiä tulisi vahvistaa purkamalla sääntelyä ja sujuvoittamalla prosesseja. (RT). Lausunnonantajat pitivät hyvänä kirjauksia kaavamääräysten ja tontinluovutusehtojen ja muiden ohjeiden kustannusvaikutusten tunnistamisesta ja asuntotuotantoprosessin sujuvoittamisesta (Kauppakamari, Helsingin yrittäjät, KOVA, Rakli, Kymp).

Sujuvoittamistyötä toivottiin tehtävän yhteistyössä alan toimijoiden kanssa. (Helsingin yrittäjät) Kaavoituksen osalta painotettiin, että liian yksityiskohtaisia kaavoja tulee välttää ja muutosehdotuksiin tulee suhtautua avoimemmin, jotta voidaan välttää poikkeamis päätösprosessi. Myös rakennuslupaprosessia toivottiin sujuvoitettavan ja kehitettävän erityisesti alueryhmätyöskentelyn osalta. Lisäksi kaavamääräyksiä tulee joustavoittaa niin, että ne esimerkiksi sallisivat tonteille useampia käyttötarkoituksia (KOVA). Sujuvoittamisessa tulisi hyödyntää täysimääräisesti lain sallimat mahdollisuudet (Kauppakamari) ja ennakoita alueidenkäyttölain uudistus ja siinä ehdotetun kiinteistön omistajan aloiteoikeuden asemakaavoitukseen tuomat mahdollisuudet. (Helsingin yrittäjät).

Riittävä asuntotuotantoa tulee edistää myös tukemalla ja helpottamalla muun kuin kaupungin omistaman maan kaavoitusta sekä kumppanuuskaavoitusta. Tontinluovutus tulisi olla tontinvuokrauksen lisäksi mahdollista myös tontin ostolla, sillä vuokratontti on omiaan nostamaan asumisen kustannuksia ja aiheuttaa sijoittajille epävarmuutta (Kauppakamari).

Täydennysrakentamista tulisi edistää aiempaa voimakkaammalla ohjauksella ja kannustamisella, kuten maankäyttömaksusta vapautumisella ja rakennusoikeuden lisäämisellä, jotta hankkeiden taloudellinen yhtälö saadaan toimivaksi. (Kauppakamari, RT) Lisäksi toivotaan edistettävän taloyhtiöiden ullakko- ja lisärakennushankkeita ja tyhjiä toimistotilojen muuttamista asunnoiksi (RT).

Osa lausunnonantajista toivoi keskusta-alueiden asuntorakentamisen vauhdittamista täydennysrakentamisen ja käyttötarkoituksen muutosten lisäämisellä (Kauppakamari). Asuntorakentamisen vauhdittaminen keskusta-alueella ja keskustan kehittäminen ehdotettiin kirjattavan toimenpiteeksi AM-ohjelmaan (Rakli).

Muutokset AM-ohjelmaluonnokseen

Yleistä

Useampi lausunnonantaja toivoi ohjelman toimenpiteisiin lisää konkretiaa. Ohjelman luonne on strateginen ja käytännön toimeenpanosta huolehditaan eri puolilla kaupunkiorganisaatiota. Ohjelman hyväksymisen jälkeen kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksessä määritellään vielä tarkemmin vastuut, aikataulut ja jatkoselvitystarpeet toimenpiteiden osalta. Valmistelun aikana on myös tapahtunut erityisesti välimuodon asumista ja valtion rahoituselementtejä koskevia muutoksia, joihin ei ole kaikilta osin ehditty ohjelmassa reagoida, ja joiden osalta on käynnissä muun muassa useita selvityksiä. Näiltä osin asuntopoliittisia toimenpiteitä tulee täsmentää ja tarvittaessa päivittää AM-ohjelmakauden aikana.

Termi sääntelemätön vuokra- ja omistusasuntotuotanto on muutettu muotoon vapaarahoitteinen vuokra- ja omistusasuntotuotanto.

Tavoite I

Lausuntojen perusteella tavoitekokonaisuuteen on lisätty täsmennyksiä ja täydennyksiä erityisesti välimuotoiseen asumiseen ja erityisasumiseen liittyen. Kuvaus Vuokralla omaksi –mallin periaatteista on lisätty ohjelmaan. Sotepe -toimialan toivotat

konkreettiset lisäykset toimenpiteisiin on lisätty joko toimenpiteisiin tai niitä koskevaan perustelutekstiin.

Toimenpiteeseen 5 on tarkennettu, että: ”Asemakaavoituksen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tukea asuntotuotannon kohtuullisen hintaisena pysymisen mahdollisuuksia *kaikissa hallintamuodoissa*.”

Toimenpide 6 on täsmennetty muotoon: ”Jatketaan tässä ohjelmassa ja sen liitteessä kuvatun Hitaksen osittain korvaavan vuokralla omaksi -mallin edistämistä siten, että sen mukaiselle tuotannolle voidaan luovuttaa tontti/tontteja ja ensimmäisen kohteen suunnittelu aloittaa ohjelmakauden alkupuolen aikana. Kartoitetaan myös muita mahdollisia välimuotoisen asumisen malleja ja toimia, joilla voidaan varmistaa jatkossakin sekoitettu ja monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kaupungin eri alueilla. Kaupunki harjoittaa välimuotoisen asumisen osalta myös aktiivista edunvalvontaan valtion suuntaan. Vapaaarahoitteisen tuotannon osalta edistetään erityisesti omistustuotannon toteutusmahdollisuuksia esikaupunkialueilla. “

Toimenpiteeseen 7 on lisätty lause: ”Kannan kehittämisessä huomioidaan tarvittavat toimet kohtuuhintaisuuden varmistamiseksi myös pitkällä aikavälillä.”

Toimenpiteeseen 9 on lisätty lause: ”Turvataan asumisen polku normaaliin asumiseen, kun asukkaan palvelutarve on poistunut.”

Toimenpiteeseen 12 on lisätty lause: ”Tavoitteena on asunnottomuuden poistaminen ohjelmakauden aikana.”

Tavoite II

Asuntotuotannon laatutekijöihin on lisätty ilmastokestävyyden edistäminen, ja pienmittakaavaisen rakentamisen yhteyteen on tarkennettu sen soveltuvan hyvin puurakentamiseen ja siten rakentamisen hiilineutraalisuuden edistämiseen.

Lisätty toimenpide 23: ”Tuetaan asukaslähtöisyyttä rakentamisessa ja rakennuttamisessa muun muassa edistämällä ryhmärakennuttamista.”

Tavoite III

Tavoitteen III otsikko on muutettu muotoon ”Asuinalueiden kehittäminen ja kaupunki uudistus.” Perustelutekstejä on tarkennettu purkavan uudisrakentamisen osalta. Lisäksi ohjelmaan on lisätty kuvaaja kaupunki uudistusalueille ohjelmoiduista investoinneista vuosille 2023–2033.

Toimenpiteeseen 26. on tarkennettu, että ”kaupunki uudistusalueilla käytettyjä toimintamalleja voidaan hyödyntää myös muissa segregatiohaasteita kohtaavissa kaupunginosissa *niiden erityispiirteet huomioiden*.”

Toimenpiteeseen 29. on lisätty, että ” Kaavoituksessa arvioidaan eri ratkaisujen kustannusvaikutuksia toteutettavuuden takaamiseksi.”

Tavoite IV

Perustelutekstiin on tarkennettu, että asuntotuotannon edellytysten turvaamisen ”lisäksi tulee varmistaa myös tätä tukevien investointien ja palvelujen riittävyys ja oikea-aikaisuus” sekä lause: ”Samalla on huolehdittava alueiden saavutettavuudesta ja sujuvan arjen mahdollisuuksista kaikilla alueilla.”

Perustelutekstiin on lisätty: ”Erityisesti kiristyneen asuntorahoituksen ennakoitaan jarruttavan asuntoaloituksia tulevina vuosina, vaikka kysyntä asuntomarkkinoilla piristyisikin ja täten aloitusten voidaan olettaa pysyvän tulevilla ohjelmakaudella rakentamisen huippuvuosia alhaisemmissa lukemissa.”

Perustelutekstiin on lisätty: ”Helsingin uuden asuntotuotannon painopiste onkin siirtymässä enemmän kalleusalueille 3 ja 4. Näiden alueiden rakentumiseksi halutussa tahdissa tulee kiinnittää erityistä huomiota tonttitarjonnan niin sanottuun investointikelpoisuuteen rakentajien kannalta eli muun muassa rakentamisen olosuhteiden ja vaatimusten kohtuuhintaisuuteen ja toteutettavuuteen kyseisten alueiden hintatasolla.”

Asuntotuotannon sujuvoittamisen osalta perustelutekstiin on täydennetty, että työtä tehdään yhteistyössä alan toimijoiden kanssa.

Toimeenpanon ja seurannan osalta on lisätty, että ”AM-ohjelmakaudella tullaan kehittämään kaupungin keskeisten asuntopoliittisten periaatteiden tutkimusperusteista arviointia, ja luomaan arviointikehikkoa nykyisen ja tulevien ohjelmien vaikutusten arviointiin.”

Lausuntopyyntö Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2024 (AM-ohjelma)

Viite: Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2024, HEL 2024-003498

Hekan Asukasneuvottelukunta (ANK) edustaa kattojärjestönä kaikkia Hekan yli 51 000 tavallisen vuokra-asunnon asukkaita, eli > 91000 helsinkiläistä.

Kiitämme mahdollisuudesta lausua tästä ohjelmasta. Edustamme laajaa kokemusperusteista tietoa useista AM-ohjelman keskeisistä kysymyksistä.

Lausuntomme perusteet

Hekan vuokralaiset pitäytyvät tarkastelemaan tässä lausunnossa vain niitä seikkoja, jotka koskevat selkeästi kunnallisessa vuokra-asunnossa asumista. Yleisten seikkojen osalta Hekan vuokralaiset eivät poikkea oleellisesti muista helsinkiläisistä. Sosioekonomisen aseman ja ”uushelsinkiläisyyden” poikkeava osuus on riittävästi kartoitettu, joten siitä lausuminen ei anna erityistä lisäarvoa.

AM-ohjelman valmistelun lähtökohdat

Ennen siirtymistä tarkastelemaan osatekijöitä, haluamme tuoda esille ylivoimaisesti suurimman, Hekan toiminnassa tapahtuneen olosuhdemuutoksen.

Sivulla 11 todetaan Hekan asuntojen vuokrien olevan 33 % edullisemmat kuin kaupungin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen. Silti 49 % hakijoista kieltäytyvät vastaanottamasta heille tarjottuja asuntoja. Vuokraero on pienentynyt ja kieltäytymisprosentti kasvanut.

Kaupungin tulisi kiinnittää huomiota korkeaan kieltäytymisprosenttiin, onko syynä huoneistojen heikko kunto, siis korjausvelka ja/tai korkeaksi kohonnut vuokrataso? Alueellisesti tulisi myös hyvä selvittää vaikuttaako lapsiperheiden kohdalla kieltäytymiseen paikallisten koulujen maine?

Lähtökohta-analyysi on osittain oikea. Tarkastelua on kuitenkin täsmennettävä, koska oikea tieto vaikuttaa koko Hekan arviointiin.

Hekan asuntojen markkina-arvoinen vuokra ei ole todellisuudessa 33 % vapaarahoitteista vuokraa edullisempi. Todellinen luku on 20 % tai jopa sitä pienempi. Tämä johtuu siitä, että Hekan vanhempaan asuntokantaan, > 30 vuotta vanhat, kohdistuu mittaava korjausvelka, jota pahentaa viime vuosien huolenpitorakenteiden laiminlyönti.

Heka ei ole korjaannut asuntokannan vuokratasauksen ”valuviikoja”. Tämä on johtanut siihen, että tietyillä Hekan painopistealueilla epäsuhta alueen sosioekonomisen summaindeksin ja vuokratason välillä on niin jyrkkä, että Hekan asunnot yksinkertaisesti eivät ole kilpailukykyisiä. Tätä ilmiötä valaisee myös hyvin selkeästi vuokralaisten haluttomuus palata takaisin peruskorjattuihin taloihin.

Todettakoon, että yllä mainitut seikat korostuvat niiden asukkaiden kohdalla, jotka pääasiallisesti maksavat itse vuokransa ja joilla näin on vaihtoehtoja. Palaamme tähän segregaatiota koskevassa kohdassa.

Toimenpiteet (s. 32)

Vuokra-asuntoja 40 % uudistuotannosta ja puolet tästä pitkän korkotuen asuntoja. Pitkän korkotuen asunnot tullevat olemaan liki yksinoman Hekan rakennuttamisvelvoitetta. Tämä rasittaa nykyisten vuokralaisten asumiskustannuksia. Lisäksi voidaan olettaa, että osa välimuodon asuntojen rakentamisesta (10 %) lisätään Hekan velvoitteisiin. Pitäisikö uudistuotanto eriyttää Hekasta?

Toimenpiteiden listauksessa (3.) sanotaan, että kullakin alueella tulisi vuokra-asuntojen osuus olla pääsääntöisesti korkeintaan 50 %. Tällöin asemakaavoitukselle (5.) on saatava poliittinen hyväksyminen sille, että Heka-asuntoja voidaan kaavoittaa ja rakentaa myös kaupungin sosioekonomisesti hyvälle alueille.

5. Kalliimmille alueille kaupunki voisi rakennuttaa hallitusti lyhyen korkotuen asuntoja erillisen tytäryhtiön kautta. Näin Hekan lainakanta ei kasvaisi hallitsemattomasti ja nostaisi nykyisten asukkaiden asumiskustannuksia kohtuuttomasti.

7. Korjausvelka on tosiasia. Omistajan pitää antaa Hekalle todellinen mahdollisuus sen hoitamiseen kustannustehokkaasti. Kalleimmista "Hiilineutraali Helsinki" toimenpiteistä tulisi luopua. Asukasdemokratian tehokas edistäminen parantaa kiinteistöjen ylläpitoa ja säästää näin konkreettisesti hoitokustannuksia.

8. Hekan yleinen, korjaustoiminnan ja uudistuotannon kustannuskuri on tärkeä asia asumiskustannusten pitämisenä kohtuullisina.

Toimenpiteet (s. 39)

3. Tulisiko senioritalot siirtää omaksi yhtiökseen?

5. Asumisneuvonnan tarve Hekassa kasvaa asukasrakenteen muuttuessa. Kapasiteetin lisäyksellä ja aktiivisella palveluiden tarjonnalla on kiire.

Erilaisiin tarpeisiin sopivia asuntoja (s. 40)

Hekalle rakennettavassa kannassa on kiinnitettävä huomio kolmioiden kokoon. Pientuloisiin perheisiin kohdistuu paine, joka voimistuu, jos asumisneliöt minimoidaan. Kolmioiden minimikoko on oltava 70 m². Sitä pienemmät perheasunnot rasittavat muutenkin haurasta elämäntilannetta ja sen myötä lisäävät segregaatiota.

Toimenpiteet (s. 45)

3. Perheasuntojen tarve Heka-kannassa kasvaa lapsiperheköyhyyden lisääntyessä nopeasti. Perhekoisia asuntoja on siis rakennettava lisää myös Heka-kantaan.

Toimenpiteet (s. 48)

1. Kerrostalot ovat kaikenikäisille helsinkiläisille, myös perheille.

Segregaatio, nykytilanne ja sen voimistumisen torjunta (s. 49)

Eriytyminen on koko Hekan kohdalla potentiaalinen lähitulevaisuuden ongelma. Nykyisen hallituskauden aikana kaupunki ei voi juuri tehdä muuta kuin tunnistaa ongelma-alueet ja keskittyä pistekohtaiseen tehohoitoon. Toimenpiteiden kohdistaminen ei ole vaikeaa.

Hekan on palattava hoitamaan itse sisäisen asunnonvaihdon.

Kun Hekan asukas haluaa vaihtaa elämäntilanteen muuttuessa, pienempään tai isompaan asuntoon, hoidetaan asia, jos hoituu lainkaan, kaupungin asunnonvälityksen toimesta. Vuosikymmeniä itse hoidettu toimintaa ulkoistettiin varsin kevein perustein. Nyt on syytä palata "in house-malliin". Emme argumentoi asiaa tarkemmin. Todettakoon kuitenkin, että tästä johtuva tyhjänä olon vuosikustannuksesta (n. 23 000 000 €), arviolta 9-12 000 000 € on suora lisä Hekan vuokratason. Jokainen lisäprosentti vuokrissa ajaa pois pääosin itse vuokransa maksavia vuokralaisia.

Riskialueet on tunnistettava ja havaittuihin ongelmiin on tartuttava heti. Ongelma-alueiden tunnistaminen ei ole vaikeaa. Avainluvut ovat selkeät. Sosioekonominen summaindeksi ja postinumeroalueen Heka-asukkaiden osuus tarkastellaan rinnakkain. Kun näiden peruslukujen rinnalle otetaan tarkastelualueen asuntokannan ikä ja korjaushistoriikki, löytyvät ensisijaiset ongelmakohteet, esimerkkeinä vaikkapa Vuosaaren Kallahti ja osa Kontulaa. Vaikuttamisohjelmat tulisi rakentaa yhdessä Hekan asumisneuvonnan, kaupungin aluetoimijoiden ja tietysti Hekan isännöintitoimen kanssa.

MAL- ja AM-ohjelmien perusristiriita Hekan toimintaan nähden.

Hekan vuokralaisten asumisen perusongelma on lyhyellä aikavälillä uudisrakentamisessa ja peruskorjauksessa. Uudet tai peruskorjatut kohteet, eli vuokranmääritysyksiköt lisäävät Hekan velkaantumista ja nykyisten ARA-sääntöjen puitteissa omakustannusvelvoite rasittavat heti vanhan asuntokannan vuokran tasoa.

”Rajaseutu” Vielä on syytä mainita erityisesti Vantaan kanssa vuorovaikutuksessa olevat alueet, esimerkiksi Vesala, Mellunmäki, Tapulikaupunki jne. Näiden alueiden kohdalla tulisi erityisesti varmistaa niiden pitovoima. Riskinä on näissä maksukykyisten vuokralaisten muuttaminen toisen kunnan alueelle. Tällöin menetetään asukasdemokratian voimavaroja sekä kuntaveroa ja alueet yksipuolistuvat.

Kaupunki uudistusalueiden asuntotuotanto (s. 55)

Toteamme, että taloudelliset tosiasiat siirtänevät osia toteutuksista myöhemmiksi. Segregaation torjumisessa on oleellista, että Heka pitää myös aikanaan purettaviksi merkityt talonsa asumiskunnossa. Nykyinen asenne, ”ei tehdä mitään, kun ne kuitenkin puretaan” kylvää eriytymisen siemenen. Sato tästä korjataan viimeistään silloin, kun laiminlyödyt asukkaat vievät turhautumisensa väistöasuntoihin. Lisäksi on hyvä huomata, että myös nämä yhdyskuntarakeenteen uudistamisen vuoksi purettavat asunnot ovat helsinkiläisten koteja purkamiseen asti.

Toimenpiteet (s.59)

1. Vaikuttaa siltä, että on tulossa Heka-kantaan kohdistuva purkukampanja. Kaupungin velvoittamat purkukohteet eivät saa kohtuuttomasti rasittaa muuta Heka-kantaa tai kääntyä asukkaittensa tappioksi. Kaupungin tulee ottaa etukäteen purkukohteet vastuulleen, jos niitä ei enää ylläpidetä Hekalaisten asumistarpeiksi.
2. Alueet tarvitsevat palveluita myös muutosprosessin aikana. Asukkaiden osuus tässä toteutuu asukasdemokratian kautta edellyttäen, että omistaja velvoittaa Hekaa edistämään tätä toimintaa.

Toimenpiteet (s. 66)

3/4/5. ARA-tonttien kohtuuhintaiset kustannukset ovat tärkeä osa kohtuullisen hintaista asumista.

Yhteenveto

Hekan velkaantumisen kasvu on saatava loppumaan, vaikka AM-ohjelma toteutetaan. Hekan vuokrien kilpailukyky on palautettava niin, että valtuuston edellyttämä vuokrien edullisuus toteutuu käytännön tasolla, ei vain teoreettisella laskennalla.

Segregaation torjuntaan Hekan ongelmakohteissa on tartuttava kaupungin ohjauksessa ja vetovastuulla. Vastasyklisyys ARA-tuotannossa ei ole toteutunut ja tämä nostaa kaikkien Hekalaisten asumiskustannuksia. Meillä ei ole varaa nousukausien rakennushintoihin. Korkea korkotasoa on myös ongelmallinen kohtuuhintaisen asumiskustannusten näkökulmasta. Pitkän ajan ARA-tuotanto tulisi pyrkiä ajoittamaan laskukausille ja rakentaa nousukausina lyhyellä korkotuella, muun kuin Hekan puitteissa. Näin Heka voisi keskittyä enemmän korjaustoimintaan.

Helsingissä 8.4.2024

Asukasneuvottelukunta

Tiina Backström
puheenjohtaja



Haso

Lausunto

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma

Helsingin Asumisoikeus Oy (Haso) pitää toteutusohjelmaluonnosta hyvänä. Yhtiön kannalta on valitettavaa, että asumisoikeusasuntojen rakentaminen ei ole mukana ohjelmaluonnoksesta enää jatkossa johtuen valtion hallituksen linjauksista.

Asumisoikeusasunnot olisivat jatkossakin yhtiön näkökulmasta tärkeä osa mahdollistettaessa nykyisille ja tuleville kaupungin asukkaille heidän tarpeitaan ja tulotasoaan vastaavia asumisratkaisuja.

Asumisoikeusasuntojen rakentaminen tulevaisuudessakin auttaisi tavoitetta välttää asuinalueiden eriytymistä.

On positiivista, että ohjelmaluonnoksessa varaudutaan siihen, että asumisoikeustuotantoon voidaan jatkossa tehdä uusia tonttivarauksia, jos valtion asumisoikeustuotannon lakkauttamislinjauksissa tapahtuu muutoksia.

On hyvä, että ohjelmaluonnoksessa on tuotu esiin monipuolisesti valtion asumisoikeustuotannon lakkauttamispäätöksen negatiivisia vaikutuksia. Haso ei näe omasta puolestaan valtion tekemässä lakkauttamispäätöksessä kokonaisuutena mitään positiivista.

Hason näkökulmasta olisi järkevää selvittää mahdollisuuksia toteuttaa asumisoikeustuotantoa ilman valtion korkotukilainoja, jos valtion päätös asumisoikeustuotannon lakkauttamisesta ei muutu. Muut rahoitusratkaisut saattavat tosin osoittautua hankaliksi asumisoikeuslain asettamat perittävien vastikkeiden reunaehdot huomioiden. Olisi kaikesta huolimatta järkevää tutkia muitakin rahoitusvaihtoehtoja mahdollisuutena jatkaa asumisoikeustuotantoa.

Helsingissä 10.4.2024

Helsingin Asumisoikeus Oy

Helsingin kaupunki
Kirjaamo
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

LAUSUNTO AM-OHJELMALUONNOKSESTA

Helsingin kaupunginkanslia on pyytänyt lausuntoa luonnoksesta Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2024 (AM-ohjelma). Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokantaan liittyvät ajankohtaiset haasteet, kuten rahoituksen saaminen, suuri vaihtuvuus, ARA- rahoitteista asuntokantaa korkeammat vuokrat ja suhteellisesti suuri häätöjen määrä on kuvattu AM-ohjelmaluonnoksessa. Lisäksi hallitusohjelman asuntopoliittiset linjaukset tulevat mahdollisesti lisäämään asukkaiden vaihtuvuutta ja siten asuntojen tyhjäkäyntiä. Nämä seikat heijastuvat suoraan olemassa olevan vapaarahoitteisen asuntokannan talouteen ja toimintaan.

Välimuodon asuntotuotanto tulee vähentymään Helsingissä lähivuosina rajusti, mikä osaltaan tulee lisäämään kohtuuhintaisen vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan merkitystä. AM-ohjelmassa tulisikin kiinnittää enemmän huomiota kaupungin mahdollisuuksiin varmistaa olemassa olevan vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan toimintaedellytykset mm. kaavoituksen, tonttien vuokrien ja tukipalveluiden avulla. Ohjelman tavoitteena on turvata asumisneuvonta nykyisessä laajuudessaan. Samoin ohjelmassa on todettu suurimman osan Helsingin häädöistä tapahtuvan vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokannassa. Auroranlinnan näkemyksen mukaan vapaarahoitteiseen asuntokantaan kohdennettua asumisneuvontaa tulisikin lisätä.

KIINTEISTÖ OY AURORANLINNA

Hallitus

Tämä on Helsingin vanhusneuvoston hyväksymän asiakirjan sähköinen versio.

Viite: HEL 2024-003498 T 10 00 00

Asia: Vanhusneuvoston lausunto luonnoksesta Helsingin Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2024 (AM-ohjelma)

Vanhusneuvosto kiittää mahdollisuudesta kommentoida Helsingin Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaa 2024.

Toteutusohjelmasta voidaan yleisesti todeta, että ohjelmassa todetut Helsingin väestön kasvun ennusteet ovat hyvin epävarmoja lähtien siitä, että Tilastokeskuksen mukaan Helsingissä syntyvien ja kuolleiden määrien kehityksessä ei ole tapahtunut muutoksia. Väestön lisäys on johtunut maahanmuutosta, ja erityisesti Ukrainasta paenneiden muutosta. Tämä kehitys on monesta syystä ennustettavuudeltaan epävarmaa.

Toinen tärkeä asia on rakentamisen kiertotalous, koska rakentamisen on todettu olevan globaalisti ja Euroopan Unionin alueella yksi suurimmista päästön lähteistä. Helsingissä rakentaminen perustuu samojen materiaalien käyttöön kuin muualla Euroopassa, joten näin ollen rakentamisen päästöt ovat suuria myös Helsingissä. Sen sijaan ehdotuksessa otetaan kantaa hyvin vähän rakennusten korjausrakentamiseen ja materiaalien kierrättämiseen.

Kolmas asia on Helsingin sisäinen alueellinen eriytyminen eli segregatio, jonka voidaan katsoa jo tapahtuneen erilaisten tilastoaineistojen perusteella, vaikka suunnitelmassa todetaankin sen olevan Helsingissä vähäisempää muihin pohjoismaisiin pääkaupunkeihin verrattuna. Helsingin väestön tarkastelu peruspiireittäin muun ohella iän, koulutustason, tulotason, sairastuvuuden ja julkisten ja yksityisten palveluiden käytön perustella on hyvin jakautunutta, eikä suunnitelmassa ei ole esitetty ehdotuksia tilanteen korjaamiseksi. Vanhusneuvosto pitää hyvänä, että ikäihmiset on luonnoksessa mainittu erikseen. Heidän osaltaan käy ilmi, että ihmiset asuvat pääsääntöisesti kotonaan aina 85-vuoden ikään asti. Ympärivuorokautisen hoidon paikkoja on Helsingissä tällä hetkellä vain n. 4000. Tätä ei suunnitelmassa todeta, mutta luku ilmenee sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan tilastoista. Näitä paikkoja tarvitsevat erityisesti sairaat vanhukset. Heidän määränsä tulee nousemaan muistisairauksien lisääntyessä. Tämä ryhmä ikääntyneitä ihmisiä tulee jatkossakin tarvitsemaan lisää hoivapaikkoja. Muutoin on vaarana, että ihmiset jäävät heitteille, ja rasittavat erityissairaanhoidoa sekä poliisia ja pelastustointia. Tästä rakentamisesta ei suunnitelmassa ole konkreettisia ehdotuksia.

Ikäihmisten halutaan asuvan kotonaan, ja sen vuoksi olisi tärkeää, että he saisivat asua tutussa ympäristössä ja tuttujen palveluiden lähellä. Suunnitelmassa lähestymistapa on erilainen: siinä halutaan siirtää ikäihmiset omasta läheisestä ympäristöstään uusiin asuntoihin ja

uusille alueille perustellen sitä palveluiden ja hyvien liikenneyhteyksien uudella rakentamisella. Niin kauan kuin vanhus jaksaa huolehtia itsestään, eikä ole riippuvainen kaupungin ympärivuorokautisesta hoidosta, on omassa kodissa ja tutussa ympäristössä asuminen tärkeää vanhuksen hyvinvoinnille ja mielenterveydelle. Muuttuva ympäristö vaikuttaa kotona pärjäämiseen ja ympärivuorokautisen hoidon tarpeeseen. Vanhusneuvosto näkee, että Helsingissä tulisi panostaa asuintalojen peruskorjaukseen, hissien lisäämiseen hissittömiin taloihin. Tästä ehdotuksessa mainitaankin, mutta ei kerrota millä aikataululla ja kuinka paljon vuositasolla hissejä lisätään. Lisäksi yksittäisten henkilöiden asuntojen sisäremontteihin tulisi ohjata kaupunginkin toimesta. Nyt tätä valistamista tekevät järjestöt. Ikäihmisen asuntoon voidaan helposti tehdä muutoksia, joiden avulla rollaattorin tai pyörätuolin kanssa on helppo liikkua ja hoitaa päivittäisiä askareita. Tällöin henkilön ei tarvitse muuttaa tuntemattomaan ympäristöön. Asuminen tulee toteuttaa, lisärakentamisella, puistoja suunnitellen esteettömäksi ja julkisen liikenteen varrelle, mahdollistaen tutussa ympäristössä pysymisen.

Edellä kuvattujen syiden takia Helsingin ei tule siirtää palveluita kauas käyttäjistä, sillä näiden palveluiden rakentaminen vie kaupungin varoja ja heikentää käytännössä mm. ikäihmisten palveluiden saavutettavuutta. Rollaattorin kanssa henkilö voi jaksaa kävellä 500 metrin päässä olevalle terveysasemalle, mutta rollaattorin kanssa ei kulkea kilometrien päässä olevalle terveysasemalle. Sinne tarvitaan autokuljetus, joka on matkustuskustannuksiltaan korkeampi.

Vanhusneuvosto toteaa, että Helsingin kaupungin asumisen ja maankäytön suunnittelussa suuri heterogeeninen ryhmä ikääntyneitä, noin 120 000 yli 65-vuotiasta, on otettava mukaan suunnitteluun. Näin suurta ryhmää ei tule pitää vain erityisryhmä. Lisäksi vanhusneuvosto toteaa, että vaikeasti muistisairaajat, ovat ympärivuorokautista hoivaa tarvitseva erityisryhmä. Nykyisellään muistisairausdiagnooseja on 26 000, kun ympärivuorokautisen hoivan paikkoja vain 4 000.

Vanhusneuvoston puolesta

Auni-Marja Vilavaara
puheenjohtaja

Olli Salin
varapuheenjohtaja

Helsingin kaupunginkansialle**ASIA: LAUSUNTO HELSINGIN AM-OHJELMASTA****VIITE: LAUSUNTOPYYNTÖ LUONNOKSESTA HELSINGIN ASUMISEN JA SIIHEN LIITTYVÄN MAANKÄYTÖN TOTEUTUSOHJELMAKSI 2024 (AM-OHJELMA) HEL 2024-003498**

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua Helsingin kaupungille luonnoksesta Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi, ja lausuu pyydettyinä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAN jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVALLA on 131 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 330 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat noin 130 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista, noin 75 prosenttia kaikista rajoituksenalaista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittivat vuonna 2023 yhteensä lähes 6 000 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Yleiset kommentit

KOVA pitää Helsingin AM-ohjelmaa hyvänä kokonaisuutena, ja katsoo sen luovan hyvän pohjan kaupungin kasvulle ja asuntopolitiikan tekemiselle. KOVA huomauttaa, että AM-ohjelman taustalla ovat MAL-sopimusten tavoitteet. MAL-sopimusten sopimuskausi on 12 vuotta, joten KOVAN mielestä Helsingin kaupungin olisi syytä vastaavasti pidentää myös AM-ohjelman kesto 12 vuoteen. Tämä toisi kaupungin asuntopolitiikkaan pitkäjänteisyyttä.

KOVA pitää hyvänä, että ohjelmassa yhtenä tärkeimpänä painopisteenä on asuntotuotannon monipuolisuus ja vetovoimaisuus, ja samalla tunnistetaan niiden vaikutus segregaaation ehkäisyn näkökulmasta. KOVA katsoo, että segregaaation ehkäisemistä edistävät huoneistotyyppi- ja hallintajakaumaltaan monipuoliset ja tasapainoiset alueet ja asumisen laatu.

KOVA kiinnittää kuitenkin huomiota myös siihen, että ohjelman tavoitteet kohtuuhintaisen asuntotuotannon osalta voisivat olla kunnianhimoisemmat. Maankäytön suunnittelulla voidaan tukea kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitteiden toteutumista vieläkin enemmän.

AM-ohjelman tavoitteet ja toimenpiteet

I. Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto

KOVA pitää hyvänä tavoitetta sosiaalisesti kestävästä asuntotuotannosta ja asuinalueiden monipuolisen asunto- ja asukasrakenteen varmistamisesta. KOVA katsoo, että Helsingin tulee huolehtia myös pitovoimastaan, johon vaikuttaa muun muassa asumisen korkea hinta kaupungissa. Kaupungin tulee pyrkiä olemaan houkutteleva vaihtoehto myös lapsiperheille. Monipuolisella asunto- ja asukasrakenteella hillitään myös alueiden segregatiota.

Asumisen kustannuksista johtuen kohtuuhintaisiin ARA-asuntoihin kohdistuu Helsingissä ja muualla pääkaupunkiseudulla suuri kysyntä. KOVA katsoo, että ARA-vuokra-asuntojen osuuden koko vuokra-asuntotuotannosta tulisi olla suurempi. KOVA toteaa, että pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntotuotannon osuuden asuntotuotannosta tulisi olla enemmän kuin 20 prosenttia kokonaistuotannosta, esimerkiksi 35 prosenttia. Pitkän korkotuen asuntotuotannon lisääminen voitaisiin toteuttaa esimerkiksi vähentämällä lyhyellä korkotuella rakennettujen asuntojen osuutta.

Uusien asumisoikeusasuntojen lainoittaminen päättyy Orpon hallituksen päätöksen mukaisesti. KOVA esittää, että Helsingin tulisi selvittää, voisiko se itse lainoittaa uusien asumisoikeusasuntojen rakennuttamista. Ohjelmaluonnoksessakin todetulla tavalla asumisoikeusasunnoilla on tärkeä rooli täydennysrakentamisessa ja alueiden hallintamuotojen tasapainoittajana. Asumisoikeusasunnoissa on ollut myös paljon perheasuntoja, joille on jatkossakin Helsingissä kysyntää.

Hitaksen korvaajaksi Helsinki on kaavaillut yhtenä vaihtoehtona vuokralla omaksi -mallia. KOVA epäilee mallin toimivuutta, ja huomauttaa, että erilaisia omistusasumiseen tähtäviä vuokrausmalleja on ollut käytössä aikaisemminkin, mutta yksikään niistä ei ole vakiintunut käyttöön. KOVA korostaa, että ainoa välimallina vakiintunut asumismuoto on ollut asumisoikeus. Lunastusmalliin liittyy myös haasteita, joista yksi on vaatimus pitkästä asumisajasta. Asumisen tarpeet voivat kuitenkin pitemmällä aikavälillä muuttua. KOVA pitää epätodennäköisenä, että uusikaan malli päihittäisi asumisoikeusasuntoa.

IV. Riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu

KOVA pitää hyvänä ohjelmaluonnoksen asuntorakentamisen sujuvoittamisen tavoitteita. Ohjelmaluonnoksen mukaan selvitetään kaavamääräysten, tontinluovutusehtojen ja muiden ohjeiden vaikutusta asumisen hintaan Helsingissä, minkä tavoitteena on lisätä rakentamisen kustannusten muodostumiseen liittyvää ymmärrystä ja karsia mahdollista päällekkäistä rakentamisen ohjausta. KOVA katsoo, että rakentamisen määräyksissä tulisi aloittaa sujuvoittamistalkoot, joilla poistettaisiin tarpeettoman yksityiskohtaisia määräyksiä kaavoista ja muusta kuntatason rakentamisen ohjauksesta.

KOVA pitää selvänä, että yksityiskohtaiset kaavamerkinnot nostavat investointikustannusten lisäksi myös ylläpitokustannuksia ja kohottavat siten osaltaan asumismenoja. Kaavamääräyksiä tulee joustavoittaa niin, että ne esimerkiksi sallisivat tonteille useampia käyttötarkoituksia.

Toimenpiteissä todetaan, että rakentamiskelpoisia tontteja on oltava vähintään 1,5 vuoden kokonaisuasuntotuotantoa vastaava määrä, noin 10 500 asunnon rakentamiseksi, ja lisäksi varmistetaan ARA-tuotantoon soveltuvien tonttien riittävä määrä eri alueilla. KOVA mielestä maankäytön suunnittelussa tavoitteena täytyy olla vähintään viiden vuoden rakentamiskelpoinen tonttivarasto. Riittävällä tonttivarannolla voidaan merkittävästi vaikuttaa asumisen hintaan.

10.4.2024

Helsingissä 10.4.2024,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry



Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Lakimies Vilma Pihlaja, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi

LAUSUNTO HELSINGIN AM-OHJELMASTA 2024

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (Hoas) kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto uudesta AM-ohjelmasta. Samalla haluamme kiittää siitä, että viime vuosina opiskelijatuotantoon on osoitettu tontteja ja toivomme myönteisen kehityksen jatkuvan mahdollistaen monipuolisen opiskelija-asuntotarjonnan pääkaupunkiseudulle.

Helsingin kaupungilla on keskeisinä kaupunkiuudistusalueina Malmi, Mellunmäki, Kannelmäki, Malminkartano ja Meri-Rastila. Hoas on omalta osaltaan vahvasti mukana edesauttamassa kaupunkiuudistusta etenkin Malmilla (luopuminen lähivuosina Pekankatu 5:stä keskusta-alueen uudistamiseen), Mellunmäessä (luopuminen lähivuosina Pallaksentie 4:stä alueen kehittämiseen) ja keskusteluja käydään erittäin aktiivisesti Meri-Rastilan osalta. Haluamme olla omalta osaltamme mahdollistamassa Helsingin kaupungin vahvaa uudistumista.

Opiskelija-asumisen tuotannossa painopistettä pitäisi saada enemmän Länsi-Helsinkiin. Hoasilla on Itä-Helsingissä 19,8 % asunnoista ja Länsi-Helsingissä 4,6 % (Ruoholahti, Jätkäsaari, Lauttasaari). Hoasin kiinteistökannan kehittäminen on vahvassa fokuksessa ja tarvitsemme erityisesti asuntoja Lauttasaari – Koivusaari -sektorille tasapainottamaan tarjontaa.

Lauttasaarella on vain yksi kohde (Haahkakuja 5, yht. 59 asuntoa). Hoas teetti tutkimuksen opiskelijoilla (N = 2.095) vuonna 2024. Opiskelijoita kiinnosti kaupunginosista koko pääkaupunkiseudulla ylivoimaisesti eniten Lauttasaari (39 %).

Tilastokeskuksen mukaan Lauttasaarella itsenäisesti asuvien 15 – 24 vuotiaiden osuus oli vain 8,1 % (vuonna 2022), joka on kaiken lisäksi vähentynyt vuosien 2010 – 2022 aikana -1,1 %. Suhteessa muihin kaupunginosiin nähden Lauttasaarella on huomattavan pieni määrä nuoria talouksia. Lauttasaari on hyvällä sijainnilla julkisen liikenteen yhteyksien ja oppilaitosten kannalta.

Opiskelijoilla on iso merkitys asuinalueen tulevaisuudelle. Jopa 73 % suomalaisista opiskelijoista on kiinnostunut jäämään asumaan opiskeluajan asuinalueelle valmistumisen jälkeen. Pääkaupunkiseudulta kotoisin olevilla opiskelijoilla osuus on vielä suurempi 82 %. Opiskelijat ovat täten investointi kaupungin tulevaisuuteen. Hoasin hakijoista 85 % hakee ensisijaisesti Helsinkiin.

AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosille 2024 – 2027 on aravavuokra-asuntojen osalta 20 % osuus kokonaistuotannosta. Hoasin näkökulmasta on positiivista ARA-asuntojen merkityksen huomiointi ja niiden määrän turvaaminen tulevasta tuotannosta.

Hoas on viime vuosina panostanut poikkeuksellisen paljon kiinteistökannan kehittämiseen vastaamaan paremmin opiskelijoiden tulevia asumistoiveita.

Yksinasuminen on ollut kasvussa. Tätä ruokkii osittain etäopiskelu, sosiaalisen median kuormittavuus ja opiskelun kuormittavuus. Haluamme olla mahdollistamassa hyvän opiskelijaelämän onnistumista ja varmistaa omalta osaltamme opiskelijalle mahdollisuuden keskittyä opintoihin ja valmistua.

Asuntoja hakevista opiskelijoista 74 % on yhden hengen talouksia (tilanne maaliskuu 2024). Trendinä on itsenäinen asuminen. Yksiö on hyvin suosittu asumismuoto. Hoasin nykyisestä asuntokannasta 34 % on yksiöitä.

Hoasin kiinteistökannan keskeinen muutosajuri on uudistuotanto, joka toteutetaan vahvasti yksiöitä suosien. Täten saamme kehitettyä asuntokantaamme vastaamaan vahvemmin nuorten asumistoiveita. Toki huolehdimme myös riittävästä perheasuntojen ja yhteisöllisen asumisen tarjonnasta asuntovalikoimassamme.

Näemme uudessa AM-ohjelmassa hyviä kaupunki uudistuksen elementtejä. Toivomme painotusta opiskelija-asumisen huomioimiseen lähivuosien tonttien saamisessa. Tämä mahdollistaa pääkaupunkiseudun vetovoiman säilyttämisen opiskelijoiden keskuudessa.

Helsingissä 26.3.2023

Matti Tarhio
Toimitusjohtaja, rakennusneuvos

NAL

Lausunto: Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2024 (AM-ohjelma)

Nuorisoasuntoliitto NAL ry

Nuorisoasuntoliitto NAL ry kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2024 (AM-ohjelma).

Hallitusohjelman asuntopoliittisen linjaukset sekä sosiaaliturvan leikkaukset tulevat vaikuttamaan vahvasti asuntotuotannon toteuttamisedellytyksiin ja helsinkiläisten asumiseen, ja tulevat todennäköisesti vahvistamaan asuinalueiden välistä segregaatiota. On hienoa, että tämä on tunnistettu Helsingin AM-ohjelmassa, ja vaikutukset pyritään huomioimaan kaupungin omassa asuntopolitiikassa.

Helsingin kasvaminen jatkuu ja Helsinkiin muuttajien demografiassa korostuvat nuoret. Huomioimalla riittävästi nuoret ja nuorten tarpeet asuntopolitiikassaan, voi Helsinki edistää asuinalueiden tasapainoista kehitystä ja ennaltaehkäistä asunnottomuutta sekä vaikuttaa siihen, että kaikilla helsinkiläisillä on mahdollisimman hyvät edellytykset löytää budjettiinsa sopivaa asumista sekä työllistyä ja opiskella Helsingissä.



Ohjelmassa arvioidaan, että 300–500 uuden opiskelija- ja nuorisoasunnon vuosittainen rakentaminen turvaa kyseisten asuntojen riittävän tarjonnan. Kohtuuhintaisen asumisen kysyntä tulee todennäköisesti kasvamaan erityisesti elämisen kustannusten nousun ja sosiaaliturvaleikkauksien johdosta, joten opiskelija- ja nuorisoasuntojen rakentamisessa olisi NALin näkemyksen mukaan tärkeää pyrkiä vähintään 400–500 uuden asunnon rakentamiseen.

Lisäksi opiskelija- ja nuorisoasuntojen tuotantotavoitteet olisi hyvä määrittää erikseen. Nuorisoasuntojen tuotantotavoitteen olisi tarpeen olla vähintään 200 uutta nuorisoasuntoa vuosittain. Jos muista tavoitekiintiöstä (esim. opiskelija-asunnot) jää tontteja

NAL

käyttämättä, näitä toivotaan ohjattavan nuorisoasuntojen rakentamiseen.

Suurin osa nuorista asuu vuokra-asunnoissa ja ensiasunnon ostajien keski-ikä on noussut viime vuosina. Vuokra-asuntojen merkitys on nuorten itsenäistymisvaiheessa tärkeä. Nuorten kannalta pienten asuntojen riittävä tarjonta on siis keskeistä. Pääkaupunkiseudulla ja Helsingissä nuorten tarpeisiin vastaavia asuntoja löytyy vapailta markkinoilta ja opiskelija-asuntokannasta, mutta pienistä ARA-asunnoista on kova kilpailu.

Helsingin muuttovoitosta suurin osa on tullut nuorista ja tulevissa väestötrendeissä korostuu todennäköisesti jatkossakin nuorten määrän kasvu. Kaikki nuorista eivät ole opiskelijoita, joten pelkästään opiskelija-asunnot ja niiden rakentaminen eivät riitä. Useat Helsingissä asuvat ja Helsinkiin muuttavat nuoret tekevät matalapalkka-alan töitä. Nuorilla on nykyisin harvoin mahdollisuutta päästä nopeasti omistusasumiseen kiinni. Myös yksityisten vuokranantajien takuuvuokrat voivat olla este saada asunto yksityisiltä vuokramarkkinoilta. Näiden asioiden vuoksi on tärkeää, että Helsingissä on riittävästi nuorille suunnattuja kohtuuhintaisia asuntoja. Nuorille suunnattujen asuntojen todennäköisesti vielä kasvavaan kysyntään vastaaminen vaatii nuorisoasuntojen tuotantotavoitteen riittävän korkealle asettamista.

Nuorille suunnatuilla asunnoilla on tärkeä rooli itsenäistymisen asumispolun ensiaskeleiden tukijana sekä nuorten asunnottomuuden vähentämisessä ja ennaltaehkäisyssä. NAL-toimijoilla nuorisoasumiseen kuuluu läheisesti myös nuoren mahdollisuus saada tarvittaessa tukea asumiseen. 15 % NALin asunnoista on tarkoitettu erityistä tukea tarvitseville nuorille ja kaikille asukkaille tarjotaan myös mm. asumisen neuvontaa, asumisvalmennusta ja asukastoimintaa.



Asumiskustannusrasite on suurin kaupungeissa asuville pienituloisille ja yksinasuville. Helsingissä pienituloisimpia

NAL

asuntokunnista ovat opiskelija- ja nuorisoasunnoissa asuvat, joista 60 % kuuluu alimpaan tuloviidennekseen. Taloudellinen haavoittuvaisuus altistaa pahimmillaan taloustilanteen kriisiytymiseen, velkaantumiseen ja jopa asunnon menettämiseen.

Nuorisoasuntojen tarvetta arvioidessa on otettava huomioon myös muutokset Helsingissä asuvien nuorten taustoissa. Vieraskielisten ja maahanmuuttajataustaisten osuus helsinkiläisnuorista tulee kasvamaan. Kova kilpailu asunnoista, korkeat takuuvuokrat ja mahdollinen syrjintä vuokralaisia valitessa voi vaikeuttaa vieraskielisten tai maahanmuuttajataustaisten nuorten asunnon saamista.

Vahvistamalla kohtuuhintaista asumistuotantoa Helsinki voi myös paremmin vaikuttaa siihen, että esimerkiksi julkisilla ja yksityisillä palvelualueilla työskentelevillä on varaa asua ja tehdä töitä Helsingissä. Nyt asumisen kallistuminen uhkaa ajaa erityisesti matalapalkka-alan työntekijät pois pääkaupunkiseudulta, jossa alojen työntekijöille olisi suurta tarvetta.

Asuinalueiden segregaaation vahvistuminen näyttää tulevaisuudessa todennäköiseltä pienempituloisten ja vähävaraisten muuttaessa matalampien vuokrien toivossa pois keskuksista ja muista keskimäärin kalleimmilta alueilta. Siksi on tärkeää, että asuinalueiden segregaaation torjuminen on nostettu yhdeksi asuntopolitiikan kärkitavoitteista.

Nuorisoasuntojen rakentaminen on tärkeä keino tukea Helsingin asunnottomuustyötä. Helsingissä oli Aran uusimman tilaston mukaan 61 asunnottomaa alle 25-vuotiasta nuorta vuonna 2023. Tilastot tavoittavat kuitenkin huonosti piiloasunnottomat nuoret, joten asunnottomuutta kokevien nuorten todellinen määrä ei ole tiedossa. Sosiaaliturvaleikkaukset ja asumisen kallistuminen myös lisäävät nuorten asunnottomuusriskiä tulevaisuudessa.

Kohtuuhintaisella asuntotuotannolla ja asumisneuvonnan saatavuuden turvaamisella on tärkeä rooli nuorten asunnottomuuden poistamisessa ja ennaltaehkäisemisessä, ja näihin kannattaa panostaa Helsingin tavoitellessa asunnottomuuden poistamista vuoteen 2025 mennessä.

NAL



Nuorisoasuntoliitto NAL ry on olemassa, jotta jokaisella nuorella on koti, jossa on hyvä olla. Työskentelemme nuorten edunvalvojana asumiseen liittyvissä kysymyksissä ja tuotamme tietoa nuorten asumisesta. NAL on vuonna 1971 perustettu 20 paikallisyhdistyksen sekä kuuden jäsenjärjestön valtakunnallinen keskusliitto.

Lisätietoja:

Katri Nokela
Toiminnanjohtaja
050 354 0360
katri.nokela@nal.fi

Hilma Sormunen
Vaikuttamisen asiantuntija
040 513 2612
hilma.sormunen@nal.fi



Vailla vakinaista asuntoa ry:n lausunto

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma v. 2024-2027, Helsingin kaupunki

Helsingin kaupunki on toteutusohjelmassaan huomionnut laajasti asuntopolitiikan toimintaympäristössä lyhyessä ajassa tästä tapahtuneet muutokset. Hallituspolitiikassa on tapahtunut selkeä käänne uusliberaaliin, vähemmän julkisen vallan ohjausta sisältävään asuntopolitiikkaan. Ohjelmassa tunnustetaan kuitenkin metropolialueen tarve aktiiviseen ja yhteiskuntarakentamista ohjaavaan asunto- ja maankäyttöpoltiikkaan. Valtion ja kuntien välisistä MAL-sopimuksista on valtion puolelta poistettu tarkat ohjaavat määrälliset tavoitteet vuokra-asumiseen ja erityisesti ARA-rakentamiseen kaavoitetuista tonteista. Helsingin kaupunki kuitenkin asettaa itse tavoitteet ARA-rakentamisen määrästä toteuttamisohjelman ajalle, ja pyrkii näin tasapainoiseen, eri ihmisryhmät huomioivaan yhdyskuntasuunnitteluun. Toimintaympäristön muutokset kuitenkin asettavat useita haasteita asuntopolitiikan toteuttamiselle. Muutokset asumistuki- ja toimeentulotukijärjestelmässä, asuntorakentamisen lama ja asumiskustannusten nousu uhkaavat pitkäaikaista myönteistä kehitystä pääkaupunkiseudun vuokramarkkinoilla.

ARA-vuokra-asuntokannan ylläpitäminen vaatii uusilla alueilla 30% uudisrakentamisesta ARA-kohteita, pystytäänkö siihen?

Asunnottomuuden suotuisa laskusuuntainen kehitys johtuu osaltaan siitä, että sääntelemättömien vuokra-asuntojen kanta on kasvanut voimakkaasti viime vuosina, asuntojen saatavuus on ollut hyvä, ja asumistukijärjestelmä on mahdollistanut myös pienituloisten ihmisten asumisen vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa, joiden hinta on korkea. Tämä on vähentänyt asunnottomuustilanteeseen joutuvien ihmisten määrää, ja näin ollen myös painetta erityispalveluissa, joiden kautta asutetaan pitkään asunnottomana olleita ihmisiä, joiden elämäntilanne on kriisiytynyt ja ongelmat pahentuneet.

Hallituksen tekemät muutokset asumistukeen ja toimeentulotukeen pakottavat osan pienituloisista ihmisistä hakemaan halvempaa asuntoa. Välimallin asumismuotojen häviäminen tulee suuntaamaan niihin suuntautuvaa asuntotarvetta sääntelemättömiin vuokra-asuntoihin ja myös ARA-vuokra-asuntoihin, koska pääosin välimallin asumismuotoihin hakeutuneilla ihmisillä/ruokakunnilla ei ole varaa investoida omistusasuntoon Helsingin asuntomarkkinoilla. Kaikki nämä kehityskulut heikentävät asuntojen saatavuutta ja nostavat sääntelemättömien vuokra-asuntojen hintoja. Samanaikaisesti on odotettavissa ainakin 2-3 vuoden laskusuhdannetta rakentamisen määrissä.

Osoite

Opastinsilta 8 B
00520 Helsinki

Puhelin

+358 (0)44 7044310

Sähköposti

toimisto@vvary.fi
www.vvary.fi

Y-tunnus

1058539-9

Tilinumero

FI95 8000 1770 5353 01



Kaikki toimintaympäristössä tapahtuneet/tapahtuvat muutokset tulevat lisäämään pienituloisten ihmisten tarvetta halvempaan asumiseen. Näin ollen kohtuuhintaisten ARA-vuokra-asuntojen kysyntä tulee lisääntymään entisestään. Tukijärjestelmien muutoksen vuoksi ARA-tuettu vuokra-asunto on yleensä ainoa mahdollisuus saada halvempi vuokra-asunto. Jos tämä ei onnistu, seurauksena ovat usein kertyvät vuokrarästit ja häätö. Pienituloiset palvelualojen työntekijät joutuvat muuttamaan kauemmas pääkaupunkiseudulta, joka voi johtaa työttömyyteen ja toisaalta työvoimapulaan pääkaupunkiseudulla.

Mitä toimenpiteitä on suunniteltu, että HEKA:n ja muiden ARA-lainoitettujen vuokra-asuntojen asukasvalinnoissa kyetään vastaamaan tässä tilanteessa olevien ihmisten tarpeeseen?

Ohjelmassa painotetaan asuinalueiden monipuolista asukas- ja asuntokantaa ja pitkäaikaista asettumista samalle asuinalueelle, ja keinoksi nähdään riittävä määrä taloudellista sitoutumista vaativia asumismuotoja. Pitkäaikainen, tiettyyn alueeseen sitoutunut asuminen tuottaa kiistämättä sosiaalisia hyötyjä; verkostoja, kotiseututunnetta ja vakautta elämään. Toisaalta moderniin, taloudellisina kasvukeskuksina toimivien metropolialueiden elämään kuuluu myös ihmisten suuri liikkuvuus, joka mahdollistuu vain, jos alueen vuokramarkkina on riittävän suuri ja joustava ja tarjoaa soveltuvia asumisratkaisuja kaikille ihmisryhmille. Toimenpideohjelmassa on huomioitu, että uusille alueille täytyy kaavoittaa 30% ARA-tuettuja asuntoja, jos halutaan että ARA-kanta kaupungissa säilyy entisellään.

Pystytäänkö tämä toteuttamaan, ja riittääkö se vastaamaan vuokramarkkinoihin tällä hetkellä kohdistuvaan paineeseen? Esimerkkinä kaupungin omistuksessa olevat Auroranlinnan 6000 asuntoa, joista vain 1700 on tällä hetkellä ensisijaisessa palvelusuhdeasuntokäytössä. Niiden vuokrat ovat nousseet viime vuosina, ja tulevat nousemaan lisää. Jos kehitys jatkuu tällaisena, ne eivät tule hintatasonsa puolesta soveltumaan edes kaupungin omien matalapalkkaisten työntekijöiden asunnoiksi. Koska ARA-tuettuja asuntoja on segregaatationestotavoitteiden vuoksi vaikea saada sijoitettua riittävästi eri asuinalueille, onko kaupungin omassa omistuksessa olevaa asuntovarantoa varaa siirtää vapaarahoitteisiksi kalliiksi vuokra-asunnoiksi?

Asumisen ja maankäytön toteutusohjelmassa sitoudutaan Helsingin kaupungin asunnottomuuden poistamisohjelmaan, ja tunnistetaan vaikeimmin asutettavat pitkäaikaisasunnottomat, joista 40% on helsinkiläisiä/Helsingissä, keskeiseksi ryhmäksi ohjelman tavoitteiden saavuttamiseksi.

Asunto ensin -malli ja sen edelleen kehittäminen on todettu tehokkaaksi keinoksi puuttua ongelmaan. Asunto ensin -mallin tehokas toteuttaminen on jo useita vuosia kärsinyt käyttötarkoitukseen soveltuvien kiinteistöjen puutteesta. Käyttötarkoitukseen soveltuvia ARA-tontteja, tai muutettavissa olevia ARA-kiinteistöjä, ei ole ollut saatavilla. Tämä on aiheuttanut järjestelmän ruuhkaantumisen, ja estänyt kehittämisen esimerkiksi haastavimmille ryhmille tarkoitettujen pienempien yksiköiden luomisen. Tilanne on johtanut ajoittain asunnottomuusohjelmien aikana jopa katuasunnottomien (vailla kiinteää majoituspaikkaa olevien pitkäaikaisasunnottomien) määrän nousuun (vuosina 2015-2020), johon on jouduttu vastaamaan

Osoite	Puhelin	Sähköposti	Y-tunnus	Tilinumero
Opastinsilta 8 B 00520 Helsinki	+358 (0)44 7044310	toimisto@vvary.fi www.vvary.fi	1058539-9	FI95 8000 1770 5353 01

Vva ry



VVAILLA VAKINAISTA ASUNTOA RY

tilapäisten majoituspaikkojen määrän lisäämisellä. Tämä ei ole pitkällä aikavälillä kestävä ratkaisu asunnottomuusongelmaan.

Helsingin kaupungin asunnottomuuden poistamisohjelman tavoitteiden toteutumisen kannalta on ensiarvoisen tärkeää, että Asunto ensin -yksiköille tarkoitettuja kiinteistöjä ja tontteja saadaan järjestettyä riittävä määrä. Erityisryhmille suunnattu asuntotuotanto (kuvio 20), on 2016 jälkeen kohdistunut pelkästään opiskelija-, ja vähäisemmässä määrin vanhusten asuntoihin.

Helsingin kaupungin Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman luonnoksessa on tunnistettu olennaiset toimintaympäristön muutokset ongelmakohtineen, mutta ohjelmasta ei selviä riittävän konkreettisia toimenpideratkaisuja. Lisätoimenpiteitä vaadittaisiin ennen kaikkea siihen, ettei pääkaupunkiseudulla vuokrien hinnat ja vuokra-asuntojen saatavuus muutu niin huonoksi, että asunnottomuus lähtee uudelleen nousuun.

Osoite	Puhelin	Sähköposti	Y-tunnus	Tilinumero
Opastinsilta 8 B 00520 Helsinki	+358 (0)44 7044310	toimisto@vvary.fi www.vvary.fi	1058539-9	FI95 8000 1770 5353 01

Helsingin kaupunginkanslia
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Lausunto
09.04.2024

328/00.02.023.0230/2024

Lausunto luonnoksesta Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2024

Helsingin kaupunginkanslia pyytää lausuntoa luonnoksesta Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2024 (AM-ohjelma). AM-ohjelma laaditaan Helsingissä valtuustokausittain, ja siinä määritellään kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet ja toimenpiteet vuosiksi eteenpäin. Ohjelma hyväksytään kaupunginvaltuustossa, joten se on luonteeltaan strateginen ja toimintaa ohjaava. HSY kiittää saamastaan lausuntopyynnöstä ja esittää lausuntonaan seuraavaa:

AM-ohjelman 2024 painopisteenä on sosiaalinen kestävyys ja segregaatoin ehkäisy. Tärkeimpinä asuntopoliittisina päämäärinä mainitaan asuntotuotannon monipuolisuus ja vetovoimaisuus sekä se, että erilaisten asukkaiden ja asukasryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa turvataan. Luonnoksessa kiinnitetään huomiota asumisen kustannuksiin ja kohtuuhintaisen asumisen edellytyksiin. Ohjelmassa etsitään ratkaisuja niin sanottujen välimallin asuntojen toteuttamiseksi varsinkin kaupunkiuudistusalueille, ja vastaavasti valtion tuella rakennettavien ARA-vuokra-asuntojen toteuttamiseksi alueille, joilla korkeammat tonttien hinnat ja kaupunkikuvallista laatua korostavat kaavaratkaisut tekevät rakentamisesta suhteellisesti kalliimpaa.

Nämä tavoitteet ja valitut painopisteet ovat tärkeitä, ja erityisen perusteltuja ne ovat vallitsevassa taloudellisessa ja yhteiskunnallisessa tilanteessa. Asumisen ja elämisen kustannusten nousu samaan aikaan asumistukien ja useiden muiden sosiaalietuuksien leikkausten kanssa vaikuttavat useiden helsinkiläisten kotitalouksien toimeentuloon. Varsin todennäköistä on, että niiden myötä asuinalueiden väliset sosioekonomiset erot jyrkkenevät ja sosiaalinen segregatiokehitys kiihtyy.

Asumisen laatu ja sosiaalinen kestävyys muuttuneessa ilmastossa

Asuntorakentamisen määrän lisäksi ohjelmassa asetetaan tavoitteita myös sen laadulle. AM-ohjelmaluonnoksen mukaan "asuntotuotannon laatuun voidaan vaikuttaa eri kohdissa prosesseja hyvällä asunto- ja lähiympäristön suunnittelulla sekä rakentamisella". Luonnoksessa kiinnitetään huomiota esimerkiksi asuntojen keskikoon pienenemiseen, jonka hallitsemiseksi esitetään uudistuotannon huoneistotyypijakauman ohjaamista monipuolisempaan suuntaan. Perusteluissa todetaan pienten asuntojen rakentamisen seurauksena asumisen laadun kärsivän esimerkiksi valon määrän vähentyessä ja kalustettavuuden kärsiessä. Olisi kuitenkin aiheellista pohtia vähintään valon määrän vertaisena laatutekijänä mahdollisuutta viilentää asuntojen sisälämpötilaa hellejaksojen aikana. Luonnoksen mukaan asuntosuunnittelun laatutekijöihin kiinnitetään huomiota alueryhmyöskentelyssä yhtenäisten kriteerien pohjalta, jotka saatetaan tiedoksi hankkeeseen ryhtyvälle

varhaisessa vaiheessa. Ilmastonmuutokseen sopeutumisen edellyttämät laatutekijät tulisi näkemyksemme mukaan sisällyttää tällaisiin kriteereihin.

AM-ohjelmassa erityisen huomion kohteena mainitaan opiskelijat ja nuoret, ikääntyneet, päihde- ja mielenterveyskuntoutujat, kehitys- ja vaikeavammaiset, autismikirjon henkilöt sekä asunnottomat, jotka voivat tarvita asumiseensa tavanomaisesta poikkeavia ratkaisuja ja erityistä tukea. Varsinkin ikääntyvien ja vammaisten henkilöiden kohdalla asumisen laadusta puhuttaessa kiinnitetään yleensä huomiota asumisen esteettömyyteen, jota myös edistetään rakentamisen normiohjauksella. Samaan tapaan olisi tärkeää kiinnittää huomiota myös asumisen terveellisyyteen ja turvallisuuteen ilmastonmuutoksen myötä muuttuvissa sääolosuhteissa. Esteettömyyden lailla myös rakennuskannan ilmastokestävyyttä olisi hyvä tarkastella yleisenä laatuvaatimuksena. Erityisesti pitkät hellejaksot koettelevat haavoittuvia ihmisryhmiä, jotka usein viettävät suuren osan ajastaan kotonaan. Mahdollisuus asuntojen viilennykseen on syytä huomioida erityisryhmien tilahankkeiden ohjauksessa.

Myös vanhan asuntokannan ilmastokestävyyttä tulisi pyrkiä parantamaan käytettävissä olevin keinoin. Varsinkin pienten, eteläsuuntaisten asuntojen lämpötila voi kesäisin nousta vaarallisen korkeaksi. Tarvitaan sekä teknisiä ratkaisuja että viherrakennetta rakennuksia varjostamaan ja viilentämään. Vanhassa asuntokannassa asuvien haavoittuviin ryhmiin kuuluvien henkilöiden mahdollisuudet selviytyä pitkistä hellejaksoista, rankkasateiden aiheuttamista kaupunkitulvista tai talvisista lumimyrskyihin ja liukkaisiin keleihin liittyvistä erittäin hankalista liikkumisolosuhteista tulisi huomioida moniammatillisissa palvelutarvekartoituksissa.

Kokonaisuutena luonnos Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi on hyvin valmisteltu ja sen painopisteiden valinta on perusteltu. Ohjelma on tärkeä suunnittelutyökalu kilpailukykyisen, veto- ja pitovoimaisen kaupungin kehittämisessä ja kasvun kestävyuden ohjaamisessa. HSY huolehtii osaltaan ympäristöpalvelujen toimivuudesta, ja pitää tärkeänä sitä, että uudet asunnot rakennetaan olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen. HSY tuottaa myös tietoa asumisen ja yhdyskuntarakenteen seudullisesta kehityksestä ja osallistuu seudullisen kaupunki uudistusverkoston työskentelyyn. Näihin teemoihin liittyvällä tietoyhteistyöllä palvelemme mielellämme myös Helsingin AM-ohjelman seurannan ja vaikuttavuuden arvioinnin tietotarpeita.

Lisätietoja antaa asumisen asiantuntija Miliza Ryöti, puh. 050 560 4717, miliza.ryoti@hsy.fi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tommi Fred
Toimitusjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Jakelu helsinki.kirjaamo@hel.fi

Tiedoksi HSY:n kirjaamo

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

PL 100, 00066 HSY, Puh. 09 1561 2110, Y-2274241-9, www.hsy.fi

Samkommunen Helsingforsregionens miljö tjänster

PB 100, 00066 HSY, Tfn 09 1561 2110, FO-2274241-9, www.hsy.fi



Aluesuunnittelu / Jouni Suominen, Eija Hasu

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2024 HEL 2024-003498

Lausunto luonnoksesta Helsingin Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2024 (AM-ohjelma)

Helsingin kaupunginkanslia pyytää lausuntoa luonnoksesta Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2024 (AM-ohjelma) 10.4.2024 mennessä. Lausuntojen perusteella luonnoksesta laaditaan ehdotus asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2024. Ehdotus tuodaan kaupunginvaltuuston käsittelyyn kevätkaudella 2024.

AM-ohjelma on kaupunginvaltuuston valtuustokausittain hyväksymä ohjelma, jossa määritellään kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet ja toimenpiteet vuosiksi eteenpäin. AM-ohjelman 2024 painopisteenä on sosiaalinen kestävyys ja segregaaation ehkäisy. Ohjelmassa asetetaan tavoitteita myös asuntorakentamisen laadulle ja määrälle.

Lausunto

Uudenmaan liitto kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2024 (AM-ohjelma).

Liitto näkee Helsingin AM-ohjelman tärkeänä ja kattavana erityisesti aikana, jolloin kuntien vastuulla on yhä enenevässä määrin huolehtia keskeisistä kuntien elinvoimaa tukevista asioista ja toimenpiteistä, kuten asumisen saatavuudesta ja kohtuuhintaisuudesta sen laajemmassakin merkityksessä. Tässä kokonaisuudessa Helsingin AM-ohjelma tunnistaa asuntopoliittikan merkittävyyden sekä kytkökset seudulliseen, maakunnalliseen ja myös valtakunnalliseen vaikuttavuuteen.

Kuten AM-ohjelmassa todetaan, ovat asuntorakentamisen ja kaupunkikehityksen prosessit hitaita, minkä vuoksi myös asuntopoliitikassa tarvitaan pitkäjänteisyyttä ja tulevaisuuteen luotaavaa näkökulmaa.

Uudenmaan liitto haluaa osaltaan tukea kuntia tässä työssä. Liitto antaa lausuntonsa ensisijaisesti Uusimaa-ohjelman ja Uusimaa-kaavan näkökulmista.



Helsinki on asukasluvultaan Uudenmaan ja koko Suomen selvästi suurin kaupunki. Myös jatkossa Helsinki tulee kasvamaan voimakkaasti ja väestön ennakoitaan kasvavan lähes 850 000 asukkaaseen vuoteen 2050 mennessä. Kasvu edellyttää kysyntään nähden riittävää kaavoitusta ja asuntotuotantoa. Määrällisten tavoitteiden lisäksi kasvun tulee olla kestävää niin kaupungin kuin asuinalueiden tasolla.

AM-ohjelma ottaa hyvin huomioon Helsingin kaupungin keskeiset strategiset linjaukset, ohjelmat ja päätökset, mukaan lukien Hiilineutraali Helsinki -päästövähennysohjelma ja ympäristönsuojelun tavoitteet 2040. Ohjelman mukaan tavoitteena on olla kaupunki, jossa asuinalueet eivät eriydy. Kaupunki harjoittaa myönteistä erityiskohtelua ja torjuu eriytymistä kattavasti toimialat ylittäen.

Yhtymäkohdat Uusimaa-ohjelmaan ja -kaavan keskeisiä

Uudenmaan liitto näkee AM-ohjelman luonnoksessa selkeitä yhtymäkohtia voimassa olevan Uusimaa-ohjelman sekä maakuntakaavojen (Uusimaa-kaava 2050 – kokonaisuus ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaava sen osana) kanssa.

Uusimaa-ohjelmassa on kolme painopistettä: Ympäristöviisas Uusimaa, Menestyvä Uusimaa ja Onnellisten Uusimaa. Erityisesti painopiste Ympäristöviisas Uusimaa sekä toisaalta Uusimaa-kaava 2050 pyrkivät edistämään yhdyskuntarakenteen tiivistymistä ja kestävää liikkumista. Helsingin AM-ohjelman mukaan tuleva kasvu ohjataan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen sitä tiivistäen ja joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuen. Lisäksi asuntotuotannon lisääminen ja maankäytön tehostaminen yhteensovitetaan luonto-, virkistys- ja kulttuuriarvojen kanssa. On hienoa, että nämä koko Uudenmaan kannalta tärkeät periaatteet tuodaan esille myös AM-ohjelmassa tunnistuen kytkökset maapolitiikan ja kaavoituksen keinoihin.

Elinvoima ja työvoiman saatavuus

Uusimaa-ohjelman yksi keskeinen tavoite on innovaatiotoiminnan tukeminen. AM-ohjelman toimenpiteillä luodaan tälle edellytyksiä, sillä monipuolinen ja asukasryhmien tarpeita ja tulotasoa vastaava asumistarjonta ovat keskeisiä vetovoimatekijöitä, kun osajia pyritään houkuttelemaan Helsinkiin ja Uudellemaalle. AM-ohjelman kuvaamat monipuoliset, eri asukasryhmät huomioon ottavat asumisratkaisut ja turvalliset asuinympäristöt ovat keskeinen tekijä kaupungin elinvoimalle ja myös esimerkiksi palvelualueiden työvoiman saatavuudelle, millä on merkitystä koko Uudellemaalle.

Eriytymisen vähentäminen

Uusimaa-ohjelmassa tuodaan esille suoraan asumisen teemaan liittyvänä toimenpiteenä alueellisen eriytymisen vähentäminen. Uudis- ja täydennysrakentamisen avulla on mahdollista tasapainottaa alueiden väestörakennetta ja ehkäistä alueiden eriytymistä. Tämä on AM-ohjelmassa huomioitu monipuolisella keinovalikoimalla. Kaupunki uudistusalueet ja keskeisten solmukohtien, kuten asemanseutujen kunnostaminen, ovat tästä hyvät esimerkit.

Asemanseutujen ylläpitotason nostaminen ja peruskorjausten edistäminen mainitaan tulevan ohjelmakauden kaupunkiuudistusten kärkitoimenpiteiksi. AM-ohjelmaluonnoksessa tähdennetään, että kaupunkiuudistukset ovat sekä nykyisille että tuleville asukkaille, joten viestintä ja osallisuus ovat keskiössä. Liitto pitää vuorovaikutusta tärkeänä yhdessä AM-ohjelmassa määriteltyjen toimenpiteiden kanssa. Osallisuuden ja vaikuttamisen mahdollisuudet on tuotu esiin myös Uusimaa-ohjelmassa yhtenä toimenpiteenä.

Hiilineutraalisuuden edistäminen

Helsingin AM-ohjelma tunnistaa, että kaupunkiuudistusalueilla on erityisen tärkeää panostaa asuntorakentamisen monipuolisuuteen ja ympäristön paikkalähtöisiin laatu-tekijöihin. Lisäksi tunnistetaan tärkeäksi lisätä kerrostaloasumisen rinnalle myös pienimuotoisempia asumisratkaisuja. Esimerkkeinä mainitaan pienimittakaavaisempi, niin sanottu matala ja tiivis asuinrakentaminen. Uudenmaan liitto pitää tätä hyvänä avauksena. Matala ja tiivis rakentaminen osaltaan elävöittää kaupunkirakennetta, laajentaa asumisratkaisujen tarjontaa, ml. asuinrakennusten muuntojoustavuutta. Monimuotoiset asuinalueet edesauttavat elinkaariasumista ja tukevat yhteisöllisyyttä. Liitto tuo erityisenä huomiona, että matala ja tiivis korttelirakenne on erityisen sovelias puurakentamiseen ja siten rakentamisen hiilineutraalisuuden edistämiseen (vrt. [Talvitie, Amiri & Junnila 2022](#)).

AM-ohjelmassa mainitaan, että kaupunkiuudistusalueiden asuntorakentamisesta pääosin kolmasosa toteutetaan purkamalla olemassa olevaa asuntokantaa. Kiertotalouden ajattelumallilla on mahdollista saada aikaan suuria vaikutuksia. Uudenmaan liitto näkee kaupunkien keskeisenä haasteena ilmastomuutokseen sopeutumisen ja muutoksen hillinnän. Tässä kokonaisuudessa liitto kannustaakin tutkimaan myös asuinrakentamisessa kiertotalouden mahdollisuuksia, kuten olevan rakennuskannan hyödyntäminen, käyttötarkoitusten muuttaminen sekä asumisen jakamistalouden muodot, ja tuomaan näitä keinoja esiin myös AM-ohjelmassa, vaikka ohjelmassa ensisijaisesti viitataan, että päästövähennykset ratkaistaan muissa ohjelmissa kuten Hiilineutraali Helsinki -päästövähennysohjelmassa.

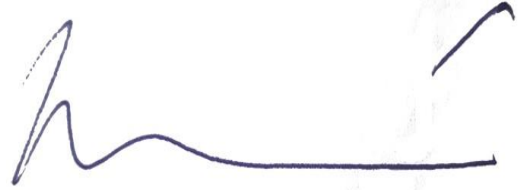
Yhteistyöllä kohti kestävästä kaupunkiasumisesta

Uusimaa-ohjelma tunnistaa Uudenmaan roolin keskeisenä sille, miten sopeudumme ja vastaamme globaalien muutosvoimien asettamiin haasteisiin. Helsingin kaupungin AM-ohjelma on kattava ja laaja-alainen, ja ottaa huomioon kaupungin strategiat, linjaukset ja ohjelmat yhdessä Orpon hallitusohjelman kirjausten kanssa. AM-ohjelma luo selkeät tavoitteet ja määrittää toimenpiteet asumisen ja siihen liittyvän maankäytön haasteiden hallintaan kaupungin käytössä olevin keinoin. Samalla AM-ohjelma tunnistaa epävarmuustekijät, kuten hallitusohjelman kirjaukset asumisoikeustuotantoon, kerrannaisvaikutuksineen. Liitto pitää hyvänä, että AM-ohjelma tunnistaa ja ratkaisee tulevaisuuden asumisen haasteita laajalla keinovalikoimalla, kuten muun muassa osaomistusasumisen kehittäminen kaupungin omana tuotantona.

On hienoa, että AM-ohjelma edistää osaltaan koko Uudenmaan kannalta tärkeitä, Uusimaa-ohjelmaan ja maakuntakaavaan sekä Uudenmaan ilmastotiekarttaan kirjattuja tavoitteita mm. Uudenmaan hiilineutraalisuudesta vuoteen 2030. Uudenmaan liitto näkee erityisen hyvänä, että AM-ohjelma edistää osaltaan myös Helsingin seudun yhteisiä MAL-tavoitteita. Uudenmaan liitto haluaa osaltaan sitoutua näiden tavoitteiden edistämiseen, yhteistyössä kuntien kanssa.



Paula Autioniemi
Va. johtaja, aluesuunnittelu



Ilona Mansikka
Kaavoituspäällikkö

Jakelu

Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo

Lausunto Helsingin kaupungin AM-ohjelmaluonnoksesta

Helsingin AM-ohjelmaluonnos tiivistää tulevaan asuntotuotantoon kohdistuvan asuntopoliittisen ohjauksen aiempaa kompaktimpaan muotoon. Valmistelun lähtökohdat on koottu lukijaystävälliseksi asuntopoliittikan taustapaketiksi, joka tekee tavoitteet ja toimenpiteet ymmärrettäviksi myös asuntopoliittikkaa vähemmän harrastaville päättäjille ja asiasta kiinnostuneille.

Poikkeuksena edellisiin AM-ohjelmiin asuntopoliittikkaa taustoitetaan nyt asuntomarkkinakatsauksella. Helsingin asunto-ohjelmien perinteinen, väestötilastoihin nojaava luonnonvoimaisuuden tuntu korvautuu yhteiskunnallisemmalla kehyksellä. Näin ohjelmalla on hyvät edellytykset toimia laajemmankin keskustelun herättäjänä.

Helsingin AM-ohjelma valmistuu poikkeukselliseen suhdannetaantumaa. Asuntokauppa on vaimeaa ja alkaava tuotanto ovat hiipunut historiallisen alas. Vuokra-asuntojen tarjonta ylittää ennätykset. Vaikka Helsingin ennuste on asuntotuotannon aloitusten osalta maan positiivisin, 7.000 asunnon tavoitteesta jäädään ohjelman mukaan tänä ja ensi vuonna jälkeen.

Samaan aikaan asuntopoliittisiin tukiin ollaan tekemässä leikkauksia istuvan hallituksen linjauksin. Myös kaupunki on osin muuttanut asuntopoliittista linjaansa päätettyään luopua hinta- ja laatuvalvotusta asuntotuotannosta Hitaksesta. Päätökseen sisältyvää jatkotyötä valotetaan AM-ohjelmassa.

Muutoksessa olevan toimintaympäristön ja siitä johtuvien epävarmuuksien vuoksi ohjelmassa jätetään tilaa reagoida muutoksiin ohjelmakauden kuluessa. Tuotannon ja markkinoiden seuranta nivotaan ohjelmassa järkevällä tavalla osaksi jatkuvaa, arkisempaa päätöksentekoa.

Tuotannon rakennetta pyritään ohjaamaan tavoitteena asuntokannan monipuolisuus. Hitas- ja ASO-tuotannon ehtyminen vuoden 2026 jälkeen vähentää säännellyn tuotannon kirjoa, mutta ohjelma esittää vuokralla omaksi -tuotteen kehittämistä ja tuotannon käynnistämistä omassa asuntotuotannossa ATTssa. Mitta-kaavaltaan tämä tuotanto ei enää vastaa hitas- tai ASO-tuotantoa. ASO-hankkeiden valtion rahoitus jatkuu näillä näkymin vuoden 2025 loppuun. Tämä tuotanto, vielä valmistuva hitas-tuotanto ja uusi omaksi lunastettava vuokra-asuntotuotanto ohjelmoidaan samaan koriin, jolle asetetaan tavoitteeksi 10 prosentin osuus uustuotannosta.

Perheasuntotuotannon ohjaamista ja uudenlaisen laatuohjauksen aloittamista esitetään osaan perheasuntotuotantoa. Perheasunnolla tarkoitetaan kolmioita ja sitä suurempia huoneistotyyppisiä. Hitas-tuotanto on ollut keskimääräistä perheasuntovaltaisempaa, ja ohjelmassa linjataan, että perheasuntojen tuotannosta huolehditaan jatkossakin.

Ohjelmakaudella lapsiperheiden asumista olisi tärkeää seurata erityisesti. Ensimmäiset viestit asumistuen leikkauksista kertovat siitä, että kaksioista on yhä useammin tulossa perheasumisen ratkaisu pienituloisten lapsiperheiden keskuudessa. Ovatko nämä ensisignaalit yksittäistapauksia vai trendiksi vahvistuvaa kuluttajakäyttäytymistä, on olennainen tieto asuntopoliittikan kannalta.



Ohjelma jatkaa joka tapauksessa Helsingin kaupungin pitkää linjaa pyrkien hallintamuotojen, huoneistotyyppien ja talotyyppien monipuolisuuteen.

Kun ATT:n tuotanto vähenee, yksipuolistuuko tuotannon rakenne, vai löytyykö muita ratkaisuja, jotka tukevat kaupungin pitkän linjan tavoitetta? Avoin kysymys on myös se, miten voimakkaasti sijoittajakysynnän hiljeneminen vaikuttaa uustuotantoon ja sen rakenteeseen. Nämä kysymykset herättävät kiinnostusta ja jatkokeskustelua.

Matalan markkinahinnan alueet tiivistyvät Helsingissä asetettuja tavoitteita hitaammin. Kaupunkiuudistusnimikkeen alle on koottu kaupunginosat Malminkartano-Kannelmäki, Malmi, Mellunkylä ja Meri-Rastila. Edellisellä AM-ohjelmakaudella on tavoiteltu asutokannan kahden prosentin kasvua tällä vyöhykkeellä. Tällä vauhdilla vyöhykkeen asutokanta kasvaisi kolmanneksella vuoteen 2035 mennessä. Täydennysrakentamisella on edeltävällä ohjelmakaudella päästy kuitenkin vain puoleen tavoitteesta. Nyt AM-ohjelmassa vuoden 2035 tavoite on laskettu 20 prosenttiin.

Lukija jää pohtimaan, jäävätkö kaupunginosat kaupallisten palvelujen osalta kehittymättä, kun väestön määrää lisäävää asuntotuotantoa on vain prosentin verran vuodessa. Tästä olisi kiinnostava kuulla asiantuntijoiden näkemyksiä julkisemmankin keskustelun pohjaksi.

Tieto rakennetun ympäristön investointihankkeista Kaupunkiuudistuksen alueilla on koottu yhteen, ja antaa kokonaiskuvan kaupungin palvelujen isosta roolista Kaupunkiuudistuksessa. Jokainen Kaupunkiuudistuksen kaupunginosa saa lähitulevaisuudessa uusia palvelutiloja moniin kaupungin järjestämiin palveluihin.

Kaupunkiuudistusalueita käsittelevään osion sopisi hyvin kaupunginosaakohtainen ASO-kannan tarkastelu. Kun ASO-tuotannon merkityksestä segregaaation torjunnassa puhutaan paljon, olisi kiinnostava tietää, kuinka paljon näillä alueilla on ASO-asuntoja nyt, tai kuinka paljon niitä olisi rakentumassa sinne, jos valtio jatkaisi ASO-tuotannon tukemista. Tämä konkretisoisi lukijalle ASO-politiikan paikallisia vaikutuksia.

Joka tapauksessa asuntotuotantopolitiikan ja rakennetun ympäristön uudistamisen vaikutus kaupunginosan asuttavuuteen ja maineeseen on iso. Näkyvät parannukset lisäävät kaikkien turvallisuuden tunnetta lähiympäristössä, mutta myös luottamusta kaupunkiorganisaatioon ja poliittiseen päätöksentekoon.

AM-ohjelma päättyy kaavoitus- ja tonttikatsaukseen. Osion toivoisi leviävän laajemmallekin lukijakunnalle, samoin tiedon nopeasta reaktiosta, jolla Helsinki helpottaa rakennushankkeiden käynnistymistä tontinluovutus- ja maankäyttösopimuksilla. Yleisessä keskustelussa jo kliseeksi jähmettynyt väite kaupunkien tonttipulasta asuntotuotannon jarruttajana ei vastaa maankäytön tilannetta Helsingissä kuten ei muissakaan suurissa kaupungeissa. Poliittisemmankin argumentoinnin kannalta katsaus on siten hyvä tietopaketti, joka toivottavasti vakiintuu AM-ohjelman perussisältöön.

Kuntaliitto näkee asunto-ohjelmien olevan keskeinen osa asuntopolitiikan keinovalikoimaa kaupungeissa. Aikanaan lakisäätelisistä ja määrämuotoisista asunto-ohjelmista on muokkautunut kaupunkien näköisiä asuntopolitiikan linjaajia ja kiteyttäjiä. Tätä trendiä AM-ohjelmaluonnos vie osaltaan onnistuneesti eteenpäin.

SUOMEN KUNTALIITTO

Laura Hassi
Erityisasiantuntija, asuminen

AR/AK

10.4.2024

Helsingin kaupunki

helsinki.kirjaamo@hel.fi

Viite HEL 2024-003498

**LAUSUNTO LUONNOKSESTA HELSINGIN ASUMISEN JA SIIHEN LIITTYVÄN MAANKÄYTÖN
TOTEUTUSOHJELMAKSI 2024 (AM-OHJELMA)**

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausunto otsikkoasiassa.

Yleistä asuntorakentamisen tilanteesta

Poikkeuksellisen nopeasti noussut korko- ja kustannustaso, asuntokaupan pysähtyminen sekä luottopolitiikan tiukentuminen ovat iskeneet etenkin asuntorakentamiseen. Asuntoaloitusten kokonaismäärä puolittui vuonna 2023 arviolta 17 500 asuntoon. Vaparaohitteisessa kerrostalorakentamisessa nähtiin viime vuonna tilastohistorian suurin syöksy, peräti 80 prosenttia.

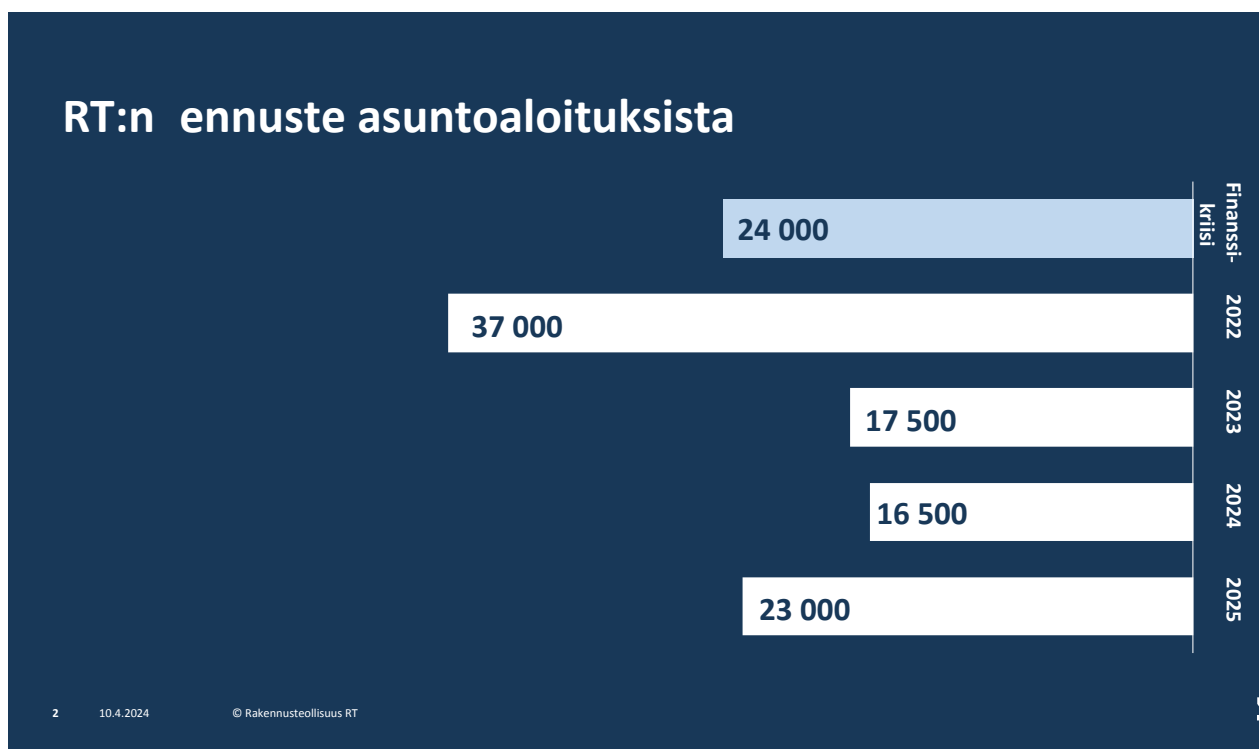
RT:n maaliskuussa julkistetun suhdanne-ennusteen mukaan asuntoaloitusten määrä on vuonna 2024 jäämässä vielä hieman viime vuotta pienemmäksi, siitä huolimatta, että valtion tukeman Ara-asuntotuotannon korkotukivaltuuksia on nostettu korkeammalle tasolle. Näyttää myös siltä, että ensi vuodelle 2025 ei ole odotettavissa merkittävää asuntotuotannon kasvua. On huomioitava, että Ara-asuntotuotannon korkotukivaltuuksia ollaan kuitenkin vuosina 2025 ja 2026 alentamassa, jolla on vaikutusta tulevien vuosien Ara-tuotantoon.

Asuntoja on tällä hetkellä tarjolla runsaasti, joka johtuu siitä, että ennen asuntokaupan seisahdusta käynnistettyjä hankkeita saatetaan loppuun. Odotettavissa on asuntovaje ja markkinahäiriö kasvukeskuksissa, sillä uusien kohteiden määrä jää parin vuoden aikana todella alhaiseksi ja hankkeiden läpimenoajat kestävät vuodesta puoleentoista.

Vaikka korot alkaisivat laskea, kysyntä piristyä ja myynnissä olevien uusien valmistuneiden asuntojen varanto sulaa, kiristynyt asuntorahoitus tulee jarruttamaan asuntorakentamista myös jatkossa.

Asuntorakentamisen laman jatkuminen on myös Suomen Pankin mukaan talouskehityksen suurin uhka tänä vuonna. Suomen talouden taantuma aiheutui viime vuonna käytännössä kokonaan rakentamisen vähenemisestä. Rakennusalan työllisyys- ja työttömyyskehityksessä pahin on vasta edessä. Rakentamisesta on poistumassa 20 000 työpaikkaa ensi vuoden loppuun mennessä. Yritysten työllisyysnäkymät ennakoivat työllisyyden supistumista nousukautta edeltävälle tasolle, arviolta 160 000 työlliseen.

RT:n ennuste asuntoaloituksista

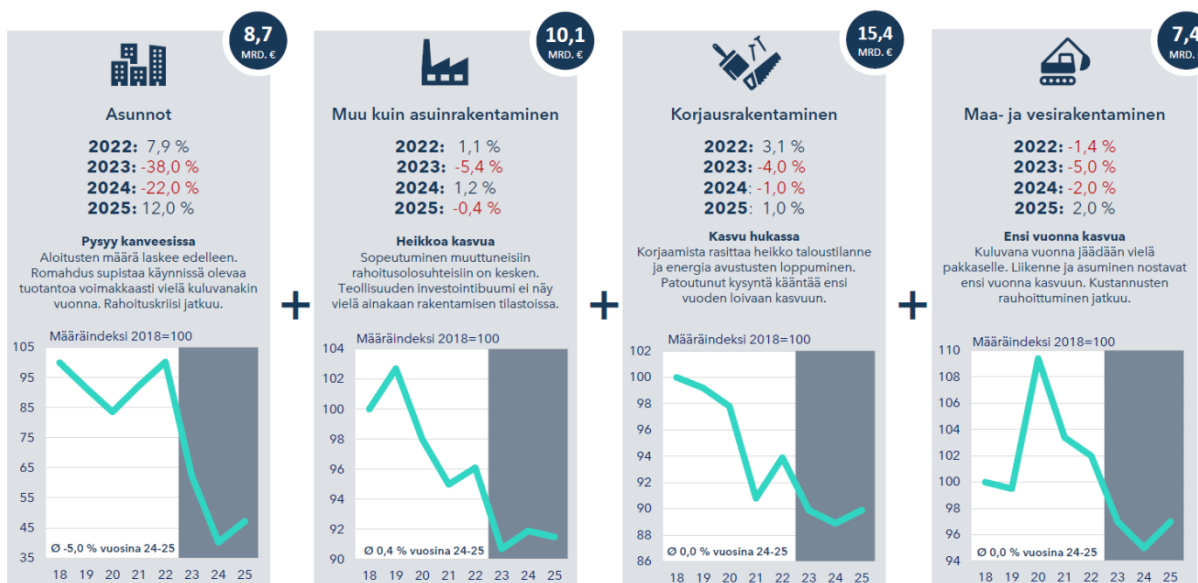


2

10.4.2024

© Rakennusteollisuus RT

Rakentamisen näkömä 2024-25: kriisi jatkuu - rakentaminen pysyy talouskasvun suurimpana uhkana



= RAKENTAMINEN YHTEENSÄ*: 2022e: +3,4 % 2023e: -11,0 % 2024e: -5 % 2025e: +3 %

Asuntoaloitukset, asuntoja kpl	2023	2024	2025
Kerrostalot	12 200	11 500	16 000
Vapaarahoitteiset asunnot	3 600	2 000	8 000
ARA-asunnot	8 600	9 500	8 500
Rivitalot	1 400	1 100	2 000
Omakotitalot	3 700	3 700	4 700
Muut rakennukset	200	200	300
Yhteensä	17 500	16 500	23 500

Lausunto

Asuntotuotanto jakautuu Suomessa vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ja valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA). Suomessa arvioidaan aloitettavan tänä vuonna 2024 noin 16.500 asuntoa, josta ARA-asuntoja noin 9.500 ja vapaarahoitteisia asuntoja 7.000. Vapaarahoitteisista asunnoista noin 3.700 omakotitaloja. Käytännössä kerrostalokohteita aloitettaneen tänä vuonna 11.500, josta peräti 9.500 on ARA-asuntoja ja 2.000 vapaarahoitteista kerrostaloasuntoa koko Suomessa.

Helsinkiin vuonna 2023 valmistuneiden asuntojen määrä oli varsin hyvällä tasolla. Sen sijaan vuoden 2023 alhainen asuntoaloitusten määrä 4 401 tulee heijastumaan tuleviin vuosiin. Sama tulee koskemaan vuoden 2024 asuntoaloituksia RT:n ennusteenkin pohjalta vaikka ennuste ei sisällä erikseen Helsingin asuntoaloitusten määriä.

VTT:n selvitys Suomen asuntotuotantotarpeesta vuosille 2020-2040 julkistettiin kesäkuussa 2020. Suurten kaupunkien asuntotarve kasvaa edelleen vuotuisen asuntojen lisärakentamistarpeen olevan 30 000–35 000 asuntoa vuosittain. Tästä tarpeesta yksin Helsingin seutukunnan osuus olisi melkein puolet. Uusien asuntojen tarve keskittyy neljälle suurimmille kaupunkiseuduille.

AM-ohjelmaluonnoksesta

Asuntorakentamisen poikkeuksellisen vaikea tilannekuva on osin tunnistettu Helsingin kaupungin hallituksessa, kun se on vastikään tehnyt muutoksia tontinluovutuksen käytänteisiin ja painopisteisiin hyväksymällä määräaikaisten tonttipoliittisten periaatteet ja toimenpiteet. Pidämme esitettyjä keinoja pääosin hyvinä.

Helsingin kaupunki pyrkii muuttuneessa tilanteessakin saavuttamaan AM-ohjelmassa asuntorakentamiselle asetetut määrälliset ja laadulliset tavoitteet. AM-ohjelmaluonnoksessa esitetyt toimenpiteet eivät kuitenkaan kaikilta osin tue tavoitteiden toteutumista.

AM-ohjelmaluonnos sisältää laaja-alaisesti tilastotietoa, taustatietoa ja johtopäätöksiä ohjelmaluonnoksen johtopäätösten tueksi mitä pidämme hyvänä.

AM-ohjelmaluonnoksessa on todettu keskeisten välimuodon asumismallien poistuminen ja aiheutuva epävarmuus. On selvää, että Suomen hallituksen päätös ASO-tuotannon lopettamisesta tulee vaikuttamaan epävarmuutena jo lähitulevaisuudessa ja myös pitkällä aikavälillä korttelikohtaisten jo kaavoitettujen tonttien käytännön toteuttamiseen. Lisäksi se tulee vaikeuttamaan korttelikohtaisten hankkeiden käynnistymistä (segregaation huomioiminen). ASO-tuotannon tarjonnan loppuminen tulee kaventamaan asuntoa etsivien kansalaisten valintamahdollisuuksia. Myös HITAS ollaan lopettamassa ja on epävarmaa, miten kaupungin kaavaileman uuden mallin kehitys etenee ja menestyy. Jäsenyrityksemme ovat toimineet urakoitsijoina niin ASO kuin Hitas-tuotannossakin.

Huoneistotyyppijakauma, hallintamuodot ja kaavoituksen määräykset

Asuntorakentamista säädellään monin tavoin ja yksityiskohtaisesti; lainsäädännössä, asetuksissa, kaavoissa, tontinluovutusehdoissa, maankäyttösopimuksissa, kuntien ja kaupunkien erilaisilla asumisen ja maankäytön ohjelmilla, rakennusluvassa ja kuntien/kaupunkien rakentamistapaohjeissa. Tiukka sääntely voi muodostua hidasteeksi tai esteeksi asuntohankkeiden käynnistämisessä.

AM-ohjelman toimenpide-ehdotuksen mukaan vuokra- ja muun asuntotuotannon osalta varmistetaan riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus. Tarvittaessa voidaan käyttää keskipinta-alatavoitetta. Lisäksi todetaan, että kaikissa hallinta- ja rahoitusmuodoissa (pl. pitkän korkotuen ARA-vuokra-asunnot) yksittäisen kohteen yksiöiden keskipinta-alan on oltava vähintään 32 h-m².

On huomattava, että asunnon pinta-ala ei ole laatukysymys vaan asunnon ominaisuus. Asunnon pinta-ala tai huoneluku ei kerro kaikkea.. Asunnon laatuun voidaan vaikuttaa monilla keinoilla ja kuluttajat myös arvioivat laatua omista lähtökohdistaan. Espoo antoi rakentamisen Hurraa-tunnustus-palkinnon Kirstinmäen korttelikokonaisuudelle, jossa kohteessa on nimenomaan syvärunkoinen rakennus. Lisäksi Saton pienet studiokodit ovat olleen hyvin suosittuja, niitä jonotetaan.

Vielä valmisteilla olevassa asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista on Ympäristöministeriön alustavassa työryhmän esityksessä päädytty säilyttämään asuinhuoneiston huoneistoalana vähintään 20 neliometriä. Opiskelija-asuntojen osalta asetuksen alustavassa esityksessä huoneistoalan on oltava vähintään 16 neliometriä, jos yhteisissä tiloissa on samassa rakennuksessa tarkoituksenmukaiset oleskelu- tai muiden toimintojen tilat, jotka ovat helposti saavutettavissa.

Asuntojen keskikoon pienentyminen on koettu viime vuosina merkittäväksi ongelmaksi. Asuntotuotanto on polarisoitunut, pieniin vuokra-asuntoihin ja toisaalta hyvin varustettuihin kookkaisiin vähintään neljän huoneen ja keittiön asuntoihin, jotka sijaitsevat useimmin pientaloissa. Keskikoon pienentyminen on johtunut suurelta osin yksinasuvien määrän merkittävästä lisääntymisestä. Yksinasuvien määrä on

kaksinkertaistunut vuodesta 1990. Yli 75 prosenttia kaikista asutokunnista on yhden tai kahden hengen asutokuntia. Pienten asutujen lisäntymiseen on vaikuttanut asumisen hinta ja asumisen arvostukset erityisesti nuorten piirissä. Asutuja myös rakennetaan vastaamaan kysyntää.

Kaupunki pyrkii löytämään keinoja omistusasututuotannon edellytysten parantamiseen kaupunkiudistusalueilla mitä pidämme hyvänä. Korostamme, että sääntelyllä esimerkiksi perheasutovaatein ei voida lisätä asunnonostajien tai vuokralaisten ostovoimaa. Huoneistojakaumaa ja –hallintamuotoa koskeva sääntely vaikeuttaa ja jopa estää asutuhankkeiden käynnistämisen, kun taloudellinen yhtälö ei toteudu.

Asutujen hallintamuodosta tai huoneistotyyppijakaumasta ei tule mielestämme missään tilanteessa määrätä kaavoissa. Sama koskee huoneistojen keskipinta-alaa koskevia määräyksiä. Asemakaavat ovat voimassa useita vuosia ja kaavan sisällön muuttaminen johtaa poikkeusluvan käsittelyyn. Maankäyttö- ja rakennuslain pohjalta asemakaavamääräysten tulee palvella asemakaavallisia tarkoituksia kaava-aluetta rakennettaessa. Mielestämme yksityiskohtaisella kaavoituksella ei tule myöskään tehdä asutopolitiikkaa. Asutujakaumaa ja hallintamuotoa tulisikin arvioida yksittäisen kohteen toteutusvaiheessa.

Täydennysrakentaminen

AM-ohjelmaluonnoksen mukaan täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristössä, joka on kannatettavaa. Viime vuosina kaupungin kaavailemat uusien asuinalueiden aloitukset ovat viivästyneet (Hernesaari, Malmi). Pidämme tärkeänä, että kaupunki pyrkii kaikin tavoin edistämään täydennysrakentamista esim. edistämällä taloyhtiöiden ullakko- ja lisärakennushankkeita ja sallii tyhjien toimistotilojen hyödyntämisen asunnoiksi.

Hiilineutraalisuudesta

Kaupunkistrategiassa Helsingin hiilineutraaliustavoitetta on aikaistettu vuoteen 2030 ja hiilinolla tavoitteeksi on asetettu vuosi 2040. Tämän jälkeen tavoitteena on hiilnegatiivisuus. Kiertotalous ja vähähiiliset ratkaisut luovat kiinteistö- ja rakennusalueelle valtavasti mahdollisuuksia hillitä ilmastonmuutosta sekä ehkäistä luonnon monimuotoisuuden köyhtymistä.

Esimerkiksi rakennusmateriaalien uudelleenkäyttö ja kierrätys säästävät luonnonvaroja sekä vähentävät uusien tuotteiden valmistuksessa syntyviä päästöjä ja jätettä. Elinkaariajattelu puolestaan hakee ratkaisuja rakentamisen mahdollisimman pitkäikäisille ja kestäville sekä vähähiilille ratkaisuille. Tätä ei tue asutoväljyyden kasvattaminen, eikä tiukat määräykset tietyistä rakennusmateriaaleista sellaiseen paikkaan, johon ne eivät sovellu.

Vastuullinen kaavoittaminen mahdollistaa rakennusten muuntojoustavuuden ja käyttötarkoituksen muuttamisen. Näin pidennetään kiinteistökannan elinkaarta ja käyttötehokkuutta. Vanhaa olemassa olevaa rakennuskantaa tulee hyödyntää.

Lopuksi

Esitämme, että Helsingin kaupunki pyrkii kaikin toimin edistämään ja vauhdittamaan asuntotuotantoa niin lyhyellä ja pitkällä aikavälillä, jotta tarjonta olisi riittävää ja arvioimaan sääntelykeinojen käyttöä perusteellisesti ja kriittisesti.

Rakennusteollisuus RT ry

Rakennusteollisuus RT on elinkeinoelämän järjestö, joka edustaa rakennusalan yrityksiä elinkeinopoliittisissa, teknisissä ja työmarkkina-asioissa. RT-liittoyhteisöön kuuluu kuusi toimialaa: Talonrakennusteollisuus, Infra, Rakennus-tuoteteollisuus, LVI-tekninen urakointi, Talotekninen teollisuus ja kauppa sekä Pinta. RT on yksi Elinkeinoelämän keskusliiton (EK) suurimmista jäsenjärjestöistä RT:n jäseninä ovat kaikki keskeiset talonrakennustoimintaa, rakennustuote-teollisuutta ja erikoisurakointia harjoittavien yritysten järjestöt Lähes 3 000 jäsenyritystä, joiden palveluksessa noin 60 000 henkilöä ja liikevaihto on yhteensä 20 miljardia euroa.

Rakennettaessa vapaarahoitteisia omistusasuntoja jäsenyrityksemme toimivat perustajaurakoitsijoina, eli ne sekä rakentavat että myyvät asunnot. Lähtökohtaisesti jäsenyrityksemme toimintaan ei kuulu esimerkiksi vuokra-asuntojen omistaminen ja vuokraaminen. Vuokra-asuntokohteissa jäsenyrityksemme toimivat joko pelkästään urakoitsijoina ja tekevät projektikehitystä rakennuttajien kumppaneina.

Helsingissä 10.4.2024

Alexi Randell

toimitusjohtaja

Rakennusteollisuus RT ry

Helsingin kaupunginkanslia

helsinki.kirjaamo@hel.fi

Lausuntopyyntö 15.3.2024

Luonnos Helsingin Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi (AM-ohjelma)

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua otsikkoasiassa. Kommentoimme niitä ohjelmaluonnoksen kohtia, joilla näemme olevan laajempaa yhteiskunnallista merkitystä kaikissa suurissa kaupungeissa.

Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Raklin jäsenenä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd. €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Raklin kommentit AM-ohjelmaluonnokseen

AM-ohjelmaluonnoksessa esitetyt tavoitteet ovat yleisesti ottaen kannatettavia: sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto, laadukas ja vetovoimainen asuntotuotanto, segregaaation ehkäisy ja asuinalueiden kehittäminen sekä riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu.

Yleistä

Asumisen korkea hinta on erityisesti pääkaupunkiseudulla iso haaste. Monipuolisen kysyntää vastaavan asuntotarjonnan lisääminen on paras keino hillitä asumisen kustannuksia. Rakli kiinnittää huomiota siihen, että tätä tavoitetta tulee edistää laajasti ja tasapuolisesti eri hallinta- ja rahoitusmuotoja hyödyntäen. Kohtuuhintaisuutta pitää edistää rahoitusmallista riippumatta. Kaikkiin rakentamisen ja asumisen kustannuksia lisääviin tekijöihin on pureuduttava ja mietittävä aktiivisesti, miten esimerkiksi prosesseja uudistamalla ja sääntelyä purkamalla voidaan kustannusvaikutusta pienentää ja toimintaa tehostaa. Lähtökohta asuntotarjonnan lisäämisessä on riittävä investointikelpoinen tonttitarjonta, mikä pitää sisällään sen, että tontit ovat rakentamiskelpoisuuden lisäksi sijainniltaan ja muilta olosuhteiltaan investointikelpoisia. Olenaista on myös rakennusoikeuden määrän lisääminen täydennysrakentamis- ja käyttötarkoituksenmuutostilanteissa.

Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto

Ohjelmassa on useammassa kohdassa kirjauksia edellytysten luomisesta ARA-tuotannolle. Esimerkiksi sivulla 29 todetaan, että muun muassa kaavaratkaisuissa priorisoidaan ARA-tuotannon edellytysten luomista muiden vaatimusten ja tavoitteiden sijaan, jotta ARA-vuokratuotantoa voidaan lisätä niille alueille, joilla se on segregaaation ehkäisyn näkökulmasta mahdollista. Myös sivulla 33 todetaan, että kartoitetaan ARA-vuokratuotannolle mahdollisia sijainteja sekä tämän tuotannon toteutumisen esteitä sekä asumiskustannuksiin vaikuttavia tekijöitä niin alue- rakentamisen projektialueilla kuin täydennysrakentamisessa. Pitkä korkotuen ARA-tuotantoon esitetään myös sivulla 45 poikkeamista yksittäisen kohteen yksioiden 32 m² keskipinta-alasta.

Rakli kiinnittää huomiota siihen, että valtion ja kuntien tukijärjestelmien tulee olla tasapuolisia ja läpinäkyviä sekä sääntelyn lähtökohtaisesti yhdenmukaista. Eri rahoitusmuotojen asettamista eriarvoiseen asemaan sääntelyn osalta ei voi pitää oikeudenmukaisena. Esimerkiksi mahdolliset tuet, kuten aikaisemmin myönnetyt puurakentamisen tuet ja energia-avustukset, pitäisi olla kaikille asuntotoimijoille tasapuoliset.

Lisäksi sääntelyssä ei pidä lähtökohtaisesti asettaa lisärajoituksia vapaarahoitteiselle toiminnalle tai helpotuksia vain ARA-tuotannolle. Esimerkkinä helpotuksista voi mainita pysäköinti-vaatimukset, joiden osalta joillakin kaupungeilla on ARA-tuotantoon alhaisempi normi kuin vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Pysäköintinormin tulee perustua lähtökohtaisesti pysäköinnin tarpeeseen ja alueelliseen tarkasteluun (kohteen käyttötarkoitus, joukkoliikennepalvelut, etäisyys keskustasta tai muut vastaavat seikat), eikä rahoitus- tai hallintamuoto saa olla ohjaava tekijä. Pysäköintinormin pitää kohdella tasapuolisesti eri rahoitusmuodoilla rakennettavia saman käyttötarkoituksen kohteita.

Laadukas ja vetovoimainen asuntotuotanto

Toimenpiteissä korostuvat huoneisto- ja talotyyppi- sekä hallintamuoto- ja rahoitusjakauman ohjaaminen. Rakli kiinnittää huomiota siihen, että sääntelyä pitää ennemminkin keventää kuin lisätä. Liikat määräykset ja ohjaus johtavat korkeisiin rakennuskustannuksiin ja rajoittavat kysyntää vastaavan asuntotarjonnan aikaansaamista. Tavoitteena pitää olla sääntelyn keventäminen ja kokeilujen edistäminen, joilla luodaan mahdollisuuksia monipuoliselle asuntotarjonnalle ja näin edellytyksiä vastata paremmin asuntokysyntään.

Rakli pitää erittäin hyvänä, että Helsingin kaupunki selvittää kaavamääräysten ja -ratkaisujen kustannusvaikutuksia. Rakli ja Kiinteistöliitto laativat vuonna 2021 [selvityksen](#), jossa käytettiin neljää kaavaesimerkkiä (joista kolme Helsingistä) kaavamääräysten kustannusten laskennassa. Selvityksen keskeisimpänä päätelmänä on, että kustannustietoisuutta tulee vahvistaa kaavoja laadittaessa ja niistä päätettäessä.

Segregaation ehkäisy ja asuinalueiden kehittäminen

Ohjelmaluonnoksen mukaan Helsingin asuntopolitiikan keskeisenä tavoitteena on toteuttaa tasapainoista kaupunkirakennetta ja ehkäistä asuinalueiden segregaatiota. Rakli pitää erittäin tärkeänä segregaation ehkäisyyn liittyviä toimenpiteitä. Valtion tukeman asuntotuotannon merkitystä ja kehittämistarpeita, valtion asuntorahaston (VAR) käyttötarkoitusta sekä yhteiskunnan tukemaan asuntotuotantoon suunnattuja epäsuoria tukia selvittänyt työryhmä julkaisi raporttinsa 13.3.2024. Myös siinä nostettiin julkisen tuen yhdeksi keskeiseksi painopisteeksi segregaation ehkäiseminen.

Rakli pitää hyvänä laaja-alaista näkökulmaa segregaation torjumiseen, tästä esimerkkinä ohjelmaluonnoksen kuvio 5 sivulla 52. Raklin näkemyksen mukaan segregaation ehkäisemiseen tulee osallistaa laajasti alueella asuvia asukkaita sekä siellä toimivia tahoja kuten kiinteistönomistajia, yrityksiä, kolmatta sektoria ja etsiä yhteistyössä parhaimpia keinoja, jossa niin asumisella, yhdyskuntarakenteella, liikenteellä, kouluilla kuin palveluilla ja harrastuksilla on merkittävä rooli.

Riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu

Toimenpiteiden osalta Rakli kiinnittää huomiota tonttien rakentamiskelpoisuuden lisäksi tonttien investointikelpoisuuteen.

Myös tässä osiossa ohjelma korostaa ARA-tuotannon edellytysten varmistamista. Rakli peräänkuuluttaa tasapuolisuutta muiden rahoitusmuotojen kanssa.

Rakli pitää hyvänä, että asuntotuotannon kokonaisprosessin sujuvoittamista jatketaan.

Muut havainnot

Helsingin keskustan kehittäminen ja asumisen lisääminen

Rakli kiinnittää huomiota siihen, että ohjelmaluonnoksessa ei nosteta lainkaan esiin Helsingin keskustan kehittämistä ja asumisen lisäämistä keskusta-alueella. Keskustan elinvoiman näkökulmasta tämä on olennaista.

Kaavan "tulee kestää aikaa"

Ohjelmassa todetaan, että kaupunki uudistusalueilla on asumisoikeusasunnoilla tärkeä rooli, ja että asumisoikeusuudistuotannon loppumisella on merkittävä vaikutus uudistuotannon määrään. Ohjelmassa todetaan lisäksi, että muuttunut tilanne johtaa kaavamuutostarpeeseen, mikä edelleen pitkittää ja kankeuttaa asuntotuotantoa. Rakli korostaa, että ongelma johtuu siitä, että hallintamuodot on sidottu kaavoihin, vaikka niiden tulisi olla sopimuksellisia ja

tontinluovutuksellisia asioita. Onkin tärkeää, että hallintamuotoja ei rajata kaavassa, vaan siinä pitäydytään maankäytöllisessä näkökulmassa.

Lopuksi terminologinen havainto. Ohjelmaluonnoksessa käytetään vapaarahoitteisesta tuotannosta sanaa sääntelemätön tuotanto. Sääntelemättömään tuotantoon liittyy kuitenkin myös paljon sääntelyä ja osittain jopa enemmän kuin säänneltyyn ARA-tuotantoon. Esitämmekin harvittavaksi termin korvaamista paremmin kuvaavalla termillä.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Aija Tasa
johtaja, asuminen

Kimmo Kurunmäki
johtaja, yhdyskunta ja infra

10.4.2024

Helsingin kaupunginkanslia

HEL 2024-003498 T 10 00 00

helsinki.kirjaamo@hel.fi

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HELSINGIN AM-OHJELMAKSI

Helsingin kaupunginkanslia on pyytänyt Helsingin Yrittäjät ry:ltä lausuntoa luonnoksesta Helsingin Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2024. Helsingin Yrittäjät lausuu AM-ohjelmaluonnoksesta seuraavan.

Yleistä

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelmaluonnoksessa kuvataan asuntopolitiikan lähtökohdat ja määritellään Helsingin keskeiset asuntorakentamisen sekä asuntopolitiikan tavoitteet ja toimenpiteet.

Helsingin voimakas väestönkasvu edellyttää pitkäjänteistä panostamista asuntorakentamiseen. Katsomme, että kaupunkirakenteen kehittämisessä on tavoiteltavaa tiivistää yhdyskuntarakennetta huolehtien samalla kaupunkiympäristön omaleimaisuuden säilymisestä ja viihtyisyydestä.

Monipuolisten asumisvaihtoehtojen kattava tarjonta toimii kaupungin elin- ja vetovoimatekijöinä. Asumisen erilaiset mahdollisuudet ovat keskeinen osa niin Helsingin kuin koko seudun sekä elinkeinoelämän kilpailukykyä ja vaikuttavat merkittävästi työvoiman saatavuuteen. Helsinkiin tarvitaan lisää uusia asuntoja, jotta varmistetaan riittävä asuntotarjonta pääkaupunkiin muuttaville työntekijöille.

Ohjelmaluonnoksen mukaan asuntopolitiikan tavoitteena on sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto, laadukas ja vetovoimainen asuntotuotanto, segregaaation ehkäisy ja asuinalueiden kehittäminen sekä riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu. Pidämme näitä tavoitteita asianmukaisina ja korostamme, että asuntotuotannon riittävä määrä on tärkein keino vaikuttaa asuntojen hintatason kehitykseen.

Kaupungin tehtävänä on huolehtia siitä, että myös sääntelemättömälle asuntotuotannolle on riittävästi tonttitarjontaa ja rakennusoikeutta. Kaupunki voi edistää pääkaupungin kasvun edellyttämää yksityistä asuntotuotantoa toimivalla maapolitiikalla, kaavoituksella ja kohtuullisilla tontinluovutus-ehdoilla.

Asuntotuotannon suunnittelussa ja toteutuksessa on tärkeää varmistaa, että Helsingin omaleimaisia palvelujen, tuotannon ja logistiikan elinkeinoalueita ei vaaranneta, vaan niitä kehitetään yritysten tarpeiden mukaisesti.

Katsomme, että AM-ohjelma on pääosin hyvin laadittu. Asumisen laatu korostuu ohjelman toimissa ja linjauksissa. Kokonaisuuden osalta on kuitenkin tarpeen vielä tunnistaa AM-ohjelman keskeisten toimien aiheuttamat kustannusvaikutukset sekä kuntatalouteen että muille asuntoalan toimijoille ja elinkeinoelämälle.

Ohjelman keskeisten toimenpiteiden osalta on hyvä avata, mitkä olisivat olleet vaihtoehtoiset toimet ja mitä vaikutuksia niiden valinnasta voisi seurata samoin kuin perustella valitut linjaukset. Vaihtoehtoiskustannusten avaaminen antaa kattavamman kokonaiskuvan päätöksentekoa varten.

AM-ohjelman tavoitteet ja toimenpiteet

I Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto suhdanteiden ja valtion asuntopolitiikan valossa

Rakentamisen sektorilla kärsitään parhaillaan vaikeasta suhdannetilanteesta. Myös valtion asuntopolitiikka on muutoksessa ja uusia toimia haetaan. Tässä tilanteessa korostuu uuden AM-ohjelman toimivuuden seurannan ja joustavan reagoinnin tärkeys niin suhdanteiden kuin valtion toimien suhteen.

Kaupunkikehityksen erilaistuessa Suomessa tulisi valtion ja suurimpien kasvukaupunkien hakea yhteistyössä ajankohtaisiin haasteisiin vastaavia, kenties väliaikaisia tai aluekohtaisia politiikkatoimia myös asuntopolitiikassa. Kaupunkien asema korostuu asuntokysymysten ratkaisussa, kun valtio pyrkii vetäytymään aktiivisesta asuntopoliittisesta roolista. On hyvä, että kaupungit laativat omia ratkaisujaan ja kokeilevat myös erilaisia määräaikaisia ratkaisuja.

Seudullisilla MAL-sopimuksilla on viime vuosikymmenellä jaettu vastuuta seudun kuntien kesken sosiaalisen asuntotuotannon jakautumisesta tasaisemmin seudulla. MAL-sopimusneuvottelut ovat kesken, jolloin seudulle kohdistuvia valtion asuntopoliittisia toimia ei vielä varmuudella tiedetä.

Ohjelmaluonnoksen mukaan Hitas- ja asumisoikeustuotannon poistuessa asuntotuotannon valikoimasta, kaupunki asettaa sääntelemättömälle asuntotuotannolle selkeän omistusasuntotuotannon tavoitteen. Tarvittaessa voitaisi käyttää sääntelemättömien omistusasuntojen tontinvarausehdoissa myös jo aiemmin pilotoitua ehtoa asuntojen myynnistä vain luonnollisille henkilöille. Katsomme, että tämänkaltaisten ehtojen käyttöä tulee tarkastella kokonaisuutena ja kohdentaa vain hyvin tarkoin harkiten.

Yhtenä keskeisenä toimenpiteenä välimuodon mallille on osaomistusasumisen kehittäminen kaupungin omana tuotantona. Tämän osalta on vielä kirkastettava tavoitteet ja varmistettava toimien vaikuttavuus ja läpinäkyvyys. ASOjen poistuessa on yhteistyössä valtion ja muiden kaupunkien kanssa ratkaistava hallittu siirtymä uusiin malleihin.

Valtiontalouden tasapainottamistarpeista lähtevien asumiseen liittyvien leikkausten vaikutuksia tulee seurata tarkasti, jotta ne eivät korkeiden asumiskustannusten Helsingissä heikennä työvoiman saatavuutta matalapalkka-aloilla. Kaupungin elinvoiman varmistamiseksi vuokra-asuntojen myöntämisessä ei tulisi priorisoida kaupungin työntekijöitä, vaan kohdella asunnonhakijoita tasapuolisesti.

Pidämme tarkoituksenmukaisena, että kohtuuhintaisia asuntoja suunnataan henkilöille, joiden on muuten vaikeampi saada asuntoa. ARA-asuntojen osalta tulisi turvata vaihtuvuutta määrän sijaan, sillä se edistäisi myös työn perässä muuttoa.

AM-ohjelmaluonnoksen mukaan tulevalla kaudella pyritään lisäämään ARA-vuokratuotantoa niillä alueilla, joilla se on segregaaation ehkäisyn näkökulmasta mahdollista. Tämä tarkoittaa, että muun muassa kaavaratkaisuissa priorisoidaan ARA-tuotannon edellytysten luomista muiden vaatimusten ja tavoitteiden sijaan. Ohjelmassa tulee tarkemmin avata, millaisin keinoin näihin voitaisiin päästä (esim. erilaiset laatutekijät, pysäköintiratkaisut).

II Laadukas ja vetovoimainen asuntotuotanto

Helsingin asuntopolitiikan keskeisenä periaatteena on ollut varmistaa kaikkien asuinalueiden osalta mahdollisimman monipuolinen asuntokannan rakenne. Jatkuvasta väestönkasvusta aiheutuvien asumistarpeiden täyttämiseksi tarvitaan monenlaisia asumisvaihtoehtoja erilaisiin tarpeisiin.

Tarpeettoman tiukka asuntojen laadullinen sääntely, kuten huoneistotyyppijakauma ja keskipinta-ala, vaikeuttavat asuntomarkkinoiden kehitystä. Pidämme luonnokseen kirjattua yksiöiden vähimmäispinta-alaa liian tiukkana sääntelemättömässä asuntotuotannossa. Asumisen toteutusmahdollisuudet ja kustannukset vaihtelevat kaupungin eri alueilla, ja hyvällä suunnittelulla myös pienemmillä neliöillä luodaan laadukasta asuntotarjontaa.

III Segregaation ehkäisy ja asuinalueiden kehittäminen

Ohjelmaluonnos käsittelee ansiokkaasti segregaation ehkäisyä ja kaupungin toimia sen suhteen niin nimetyillä kaupunkiuudistusalueilla kuin yleisesti. Huomionarvoista olisi tunnistaa myös se, miten elinkeinoelämä ja yritykset voisivat osaltaan vaikuttaa kehitykseen myönteisesti. Yritysten tuottamat kaupan ja muut palvelut työllistävät sekä elävöittävät alueita.

Osallisuustarkastelussa on tunnistettu mm. kiinteistönomistajat ja yrittäjät, joiden toimintaedellytyksiä tulee tarkastella systemaattisesti. Kaupunkiuudistusalueilla ja palveluverkoissa tuleekin varmistaa erilaiselle liiketoiminnalle riittävät ja soveltuvat tontit sekä liiketilat. Yritysten toimintamahdollisuuksia parantavat mahdollisuudet tilojen väliaikaiskäyttöön sekä tilojen käyttötarkoitusten muutosten helpottaminen.

Pidämme tarkoituksenmukaisena, että omistusasuntotuotannon edellytysten parantamiseksi kaupunkiuudistusalueilla mahdollistetaan tontin luovuttaminen vuokraamisen sijaan myymällä, mikä edistänee asuntohankkeen markkinoitavuutta ja kysyntää.

Täydennysrakentaminen Helsingissä on vaikeutunut viheralueille sijoittuvissa tai niitä sivuavissa hankkeissa viime vuosina. Ohjelman ehdottaman vuorovaikutuksen lisäämisen lisäksi olisi hyvä tarkistaa kaupungin linjauksia suhteessa toisiinsa. Missä määrin halutaan asukasmäärän kasvua ja missä määrin lähiluonnon säilyttämistä? Millä keinoin nämä ovat yhteensovittavissa? Selkeämmät, pitkäjänteiset periaatteet jouduttaisivat hankkeiden toteutusta.

Uudella AM-ohjelmakaudella kaupunkiuudistusalueille tavoitellaan edelleen määrätietoisesti asuntokannan lisäystä kuitenkin niin, että tavoitetta lasketaan noin 20 prosentin lisäykseen vuoteen 2035 mennessä. Toimintaympäristön muuttuessa tuotantotavoitetta voidaan tarvittaessa uudelleen nostaa. Pidämme tavoitetta realistisena muutoksena tässä markkinatilanteessa.

IV Riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu

Asuntojen saatavuus ja hinta Helsingissä vaikuttavat olennaisesti työvoiman saatavuuteen ja liikkuvuuteen. Pidämme ensiarvoisen tärkeänä, että ohjelmassa säilyy keskeisenä mittarina asuntojen määrällinen tuotanto. Vain riittävä rakentaminen pitää asumiskuluja kurissa ja mahdollistaa pienipalkkaisempien työntekijöiden asumisen kohtuullisten matkojen päässä työpaikoista.

Katsomme, että kaavoituksen tavoitteet ja rakentamiskelpoisten tonttien määrä on tarpeen pitää pitkäjänteisesti korkealla tasolla. Asuntotuotannon riittävällä määrällä vaikutetaan olennaisesti asuntojen hintatason kehitykseen.

Kun segregaaation ehkäisemiseksi kaupunki uudistusalueilla ei vuokra-asuntotuotantoa enää haluta rakentaa, katsomme, että kaupungin halutuilla alueilla tulee lisätä tonttituotantoa, jotta niille voidaan toteuttaa aiottua enemmän vapaarahoitteista omistus- tai vuokra-asumista.

Luonnoksen mukaan keskeisenä AM-ohjelman toteutuskeinona maapolitiikassa on tontinluovutus, joiden osalta viitataan aiemmin laadittuihin erillisiin ohjeisiin. Kaupunginhallitus on helmikuussa 2024 hyväksynyt määräaikaiset periaatteet muutoksista tontinluovutuksen käytänteisiin ja painopisteisiin. Pidämme näiden väliaikaisten periaatteiden laatimista myönteisenä asiana ja sisällöltään oikeasuuntaisina. Periaatteiden ripeä toimeenpano on tarpeen varmistaa.

On erinomaista, että AM-ohjelman toimenpiteenä selvitetään kaavamääräysten, tontinluovutusehtojen ja muiden ohjeiden vaikutusta asumisen hintaan Helsingissä. Näin voidaan lisätä rakentamisen kustannusten muodostumiseen liittyvää ymmärrystä ja karsia mahdollista päällekkäistä rakentamisen ohjausta. Selvitys tulee laatia tiiviissä yhteistyössä eri toimijoiden kanssa.

Liian tarkka sääntely ei edistä pk-rakentajien toimintaa Helsingissä. Myös kireät huoneistojakaumavaaheet voivat rajoittaa uudistuotannon mahdollisuuksia. Etenkin täydennysrakentamisessa pitäisi hyväksyä joustavampi sääntely, koska muutoin lopputuloksena ei rakenneta lainkaan. Uudessa kannassa sääntely taas nostaa rakentamisen hintaa ja laskee tontin markkinahintaa.

Asuntoyhtiöiden toteuttamia latausinfraratkaisuja tulee vauhdittaa kaupungin omassa asuntokannassa. Ne edesauttavat osaltaan elinkeinotoiminnan puhdasta siirtymää mahdollistamalla liikkuvaan työhön liittyvien ajoneuvojen latauksen asuinkiinteistöissä (esim. taksit, liikkuva hoiva-, siivous- ja asennustyö).

Helsingin Yrittäjät painottaa hallitusohjelman mukaisten alueidenkäyttölain uudistusten toteuttamisen merkitystä ja ehdottaa niiden ennakkointia myös Helsingin AM-ohjelmassa. Näitä ovat muun muassa aloiteoikeus kiinteistön omistajalle asemakaavoitukseen, prosessien nopeutus ja joustavoittaminen sekä turhien valitusten vähentäminen. Ohjelmaluonnoksessa aloiteoikeutta on tarkasteltu ainoastaan vähäisen merkityksen omaavien pientalotonttien osalta.

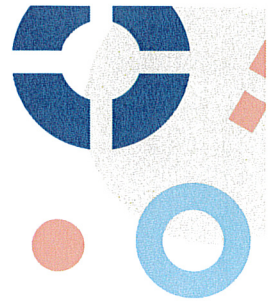
HELSINGIN YRITTÄJÄT RY



Mari Laaksonen
Puheenjohtaja



Tiina Oksala
Toimitusjohtaja



Helsingin kaupunginkanslia

LUONNOS HELSINGIN ASUMISEN JA SIIHEN LIITTYVÄN MAANKÄYTÖN TOTEUTUSOHJELMAKSI 2024 (AM-OHJELMA)

Helsingin kaupunginkanslia on pyytänyt kauppakamarin lausuntoa luonnoksesta Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2024 (AM-ohjelma). Kauppakamari esittää lausuntonaan seuraavaa:

1. Yleistä AM-ohjelma on kaupunginvaltuuston valtuustokausittain hyväksymä ohjelma, jossa määritellään kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet ja toimenpiteet vuosiksi eteenpäin. Helsingin asuntopoliittikan tavoitteena on sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto, laadukas ja vetovoimainen asuntotuotanto, segregaaation ehkäisy ja asuinalueiden kehittäminen sekä riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu. Asuntorakentamisen alueita AM-ohjelmakaudella 2024–2027 ovat aluerakentamisen uudet projektialueet, kaupunkiuudistusalueet ja täydennysrakentamisalueet eri puolilla kaupunkia.

Helsingin seudun kasvu ja kansainvälinen kilpailukyky on koko maan hyvinvoinnin perusta, ja asuntomarkkinoiden toimivuudella on niiden mahdollistamisessa keskeinen rooli. Asuntopoliittikka on myös työvoimapolitiikkaa. Nykytilanteessa asumisen kalleus Helsingin seudulla muuhun maahan verrattuna rajoittaa työvoiman liikkuvuutta ja rekrytointia.

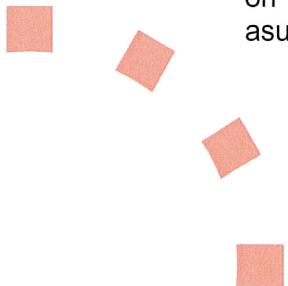
On tärkeää, että seudulla rakennetaan tarpeeksi asuntoja. Investointikelpoisten tonttien riittävyys on kriittinen tekijä, joka on kaavoitusmonopolin omaavien kuntien käsissä. Kuntien maanhankinnan ja kaavoituksen on oltava tehokasta, ja niiden tulee luovuttaa omista maansa maata kohtuullisin ehdoin myös yksityisille toimijoille. Tämä korostuu Helsingissä, jossa kaupunki omistaa 65 % maa-alastaan. Tontteja on oltava tarjolla erilaisille toimijoille ja asumismuodoille.

Asuntotarjonnan lisääminen edellyttää lisäksi laajempaa rakentamiseen liittyvän lainsäädännön ja määräysten uudistamista. Kustannuksia lisäävää rakentamis- ja kaavasääntelyä tulee purkaa sekä kaavoitus-, lupa- ja valitusprosesseja yksinkertaistaa ja nopeuttaa. Tämä edellyttää toimenpiteitä sekä kunnilta että valtiolta.

2. Helsingin asuntopoliittiset tavoitteet ja toimenpiteet

2.1 Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto

Ohjelmaluonnoksen mukaan Helsingin asuntopoliittikan keskeisenä periaatteena on varmistaa kaikkien asuinalueiden mahdollisimman monipuolinen asunto- ja asukasrakenne. Sosiaalisesti kestävä asuntotuotantoa koskevassa osiossa





määritellään monipuolista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa sekä erityisryhmien tarpeita vastaavaa asumista koskevat tavoitteet ja toimenpiteet. Tavoitteena on mm., että vuosittaisesta tuotannosta 50 % on sääntelemättömiä omistusasuntoja, 40 % vuokra-asuntoja (20 % pitkäaikainen ARA + 20 % muut) ja 10 % välimuodon asuntoja (Hitas, ASO). Hallinta- ja rahoitusmuotojen alueellista monipuolisuutta edistetään kaikilla alueilla. Vuokrakerrostaloissa sijaitsevien asuntojen osuus alueen asuntokannasta tulee olla pääsääntöisesti korkeintaan 50 %.

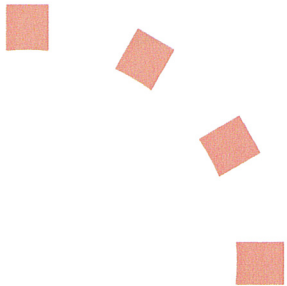
Segregaation ehkäiseminen sekä asuinalueiden ja asuntotarjonnan monipuolisuudesta huolehtiminen ovat tärkeitä asuntopolitiikan tavoitteita. Huoneisto- ja talotyyppi- sekä hallintamuoto- ja rahoitusjakauman sääntely on kuitenkin jo liian yksityiskohtaista, joten sitä tulee vähentää. Esim. hallinta- ja rahoitusmuotorajoitteet saattavat aiheuttaa huomattavan esteen ohjelmassa tavoitellulle täydennysrakentamiselle.

Ohjelmaluonnoksessa suhtaudutaan tarpeettoman varautuneesti sekä vapaarahoitteiseen vuokra-asumiseen että vuokra-asumiseen yleensä. Suurta vuokra-asuntojen määrää eri alueilla halutaan yleisesti ottaen välttää lisääntyneen segregaatoriskin vuoksi. Toisaalta valtion tukemaa ARA-vuokratuotantoa halutaan määrätietoisesti lisätä kaikille segregaation ehkäisyn näkökulmasta mahdollisille alueille.

Tavoiteltu 50 % omistusasuntojen osuus on varsin korkea. Omistus-asumista ei tule nähdä itseisarvona. Helsingin vapaarahoitteiset vuokra-asuntomarkkinat tarjoavat sekä pitkäaikaista ja turvallista asumista että mahdollisuuden joustavasti vaihtaa asuntoa muuttuvien elämäntilanteiden mukaan. Kaupungin ei varsinkaan pidä ryhtyä itse rakennuttamaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja alueille, joille niitä ei markkinaehtoisesti synny.

Kauppakamari pitää 20 % ARA-vuokratuotannon tavoitetta liian suurena ja vastaavasti muun vuokra-asuntotuotannon 20 % osuutta liian pienenä. Merkittävässä uusissa aluerakentamiskohteissa (mm. Koivusaari, Hernesaari, Malminkenttä) ARA-vuokratuotannon osuus tulee käytännössä olemaan jopa 30 %, koska segregaation ehkäisemisen näkökulmasta ARA-vuokratuotantoa ei voida osoittaa vaadittua määrää jo olemassa oleville ARA-asuntoalueille. Tämä vähentää vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon mahdollisuuksia entisestään kohdistuen sitä vaikeammin toteutettaviin täydennysrakentamiskohteisiin.

Helsingissä, jossa asuntojen kysyntä on korkealla tasolla ja yksityisiä toimijoita paljon, tulee tuetulla asuntotuotannolla olla vain markkinaehtoista tuotantoa täydentävä rooli ja kohteena ensisijaisesti erityisryhmät (opiskelijat, vajaakuntoiset jne.). Kaupungin tehtävänä on





pitää huolta siitä, että sääntelemättömälle asuntotuotannolle on riittävästi tonttitarjontaa ja rakennusoikeutta. Helsinki voi järkevällä maapolitiikalla, sujuvalla ja joustavalla kaavoituksella, ajantasaisella infrarakentamisella ja kohtuullisilla tontinluovutusehdoilla edistää huomattavasti yksityistä asuntotuotantoa.

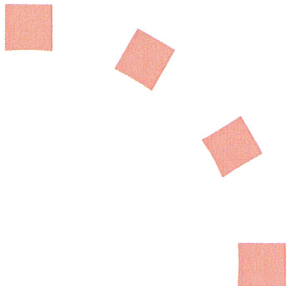
Tuettuun asuntotuotantoon liittyy useita ongelmia. Kunnat mm. suosivat sitä tontinluovutuksissa, mikä saattaa vähentää markkinaehtoisen asuntotuotannon tonttien saatavuutta ja lisätä asumisen hintaa tonttien kallistuessa. Tuettua asuntotuotantoa edistetään myös kuntien piilotuella mm. alhaisempien tonttihintojen ja lievempien pysäköintinormien muodossa. Lisäksi tuore Hekan vuokrankorotuksiin ja pääomittamiseen liittyvä esimerkki osoittaa, että yhteiskunnan tukema vuokra-asuntokanta voi tuottaa yllättäviä kustannuksia niin asukkaille kuin kaupungillekin (veronmaksajille).

Vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon asemaa ohjelmassa heikentää myös se, että samaan maksimissaan 20 % tuotanto-osuuteen lasketaan kuuluvaksi lyhyen korkotuen vuokra-asunnot. Huonoimmassa tapauksessa linjaus tarkoittaisi, ettei vapaarahoitteista tuotantoa voisi toteuttaa ollenkaan. Tämäkään linjaus ei vastaa pitkän aikavälin kehitystä, jossa vuokra-asumisen suosio on kasvanut Helsingissä.

Välimuodon asuntojen tavoitteeksi on luonnoksessa asetettu 10 %, vaikka Hitas-mallista on päätetty luopua ja asumisoikeustuotannon korkotukilainoitus päätetty lopettaa. Välimuodon asuntojen toteutumiseen liittyvän merkittävän epävarmuuden johdosta kaupungin tulee nähdä vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto osana korvaa-va ratkaisua.

Luonnoksessa määritellään, että vuokrakerrostaloissa sijaitsevien asuntojen osuus alueen asuntokannasta saa olla enintään puolet. On kuitenkin perusteltua olettaa, etteivät vapaarahoitteiset vuokrakerrostalot aiheuta sellaista alueellista yksipuolisuutta, jota tulisi erikseen säädellä.

Asemakaavoituksen osalta todetaan mm., että sen tulee tukea asuntotuotannon kohtuuhintaisena pysymisen edellytyksiä. Vaatimus on erittäin tärkeä. Asuntotuotannon hintaa nostaa mm. rakennuskustannusten nousu. Tehtyjen selvitysten mukaan kaavamääräykset voivat nostaa rakennuskustannuksia jopa viidenneksellä verrattuna edullisimpaan ratkaisuun. Vaikka jotkut kustannuksia nostavista määräyksistä perustuvat lakiin, valtaosasta päättää Helsinki itse. Ja vaikka yksittäisen määräyksen vaikutus ei olisikaan merkittävä, määräysten yhteisvaikutus voi sitä olla.





2.2 Laadukas ja vetovoimainen asuntotuotanto

Luonnoksen mukaan laadukkaaseen asuntotuotantoon liittyvät tavoitteet monipuolisesta asuntojen huoneisto-, keskikoko- ja talotyyppijakaumasta. Laadukasta ja vetovoimaista asuntotuotantoa koskevassa osiossa määritellään erilaisia tarpeita ja talotyyppejä koskevia tavoitteita ja toimenpiteitä. Vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannosta turvataan. Vuokra- ja muun asuntotuotannon osalta varmistetaan riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus. Kaikissa hallinta- ja rahoitusmuodoissa (paitsi pitkän korkotuen ARA:ssa) yksittäisen kohteen yksiöiden keskipinta-alan on oltava vähintään 32 h-m². Pientaloasumisen mahdollisuuksia lisätään edelleen erityisesti täydennysrakentamisen keinoin.

Kaupunki tavoittelee ohjauksellaan riittävää perheasuntojen määrää ja suurempia yksiöitä. Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla huoneistoalasta n. 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina, minkä lisäksi voidaan käyttää myös keskipinta-alatavoitetta. Kalleusalueilla 1-2 osuus on määriteltä vielä suuremmaksi keskipinta-alavaatimuksen ollessa vähintään 80 h-m².

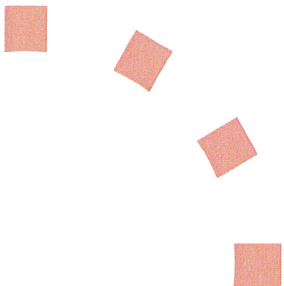
Yli puolet Helsingin asuntokunnista on yhden hengen kotitalouksia. Asuntojen keskipinta-alatavoitteella vaikeutetaan heille sopivien asuntotyyppien tuotantoa ja nostetaan asumisen kustannuksia. Vaatimus yksiöiden vähintään 32 h-m² keskipinta-alasta vääjäämättä nostaa myös hintatasoa. Lisäksi vaatimus kohdistuu epätasa-arvoisesti vain osaan asuntotuotannosta pitkän korkotuen ARA-tuotannon ollessa siitä vapautettu.

Kauppakamari pitää perheasuntojen tarjonnan edistämistä sinänsä tärkeänä, mutta asuntojen keskipinta-alatavoitteesta tulisi luopua. Sitä puoltaa myös kaupungin asiasta teettämä selvitys.

Mikäli AM-ohjelmalla halutaan parantaa omistusasumisen edellytyksiä tai edistää asumisen kohtuuhintaisuutta, on samalla otettava huomioon asuntokuntien realistinen maksukyky. Se ei lisäännä suurempia neliömääriä vaatimalla.

Tiukat huoneistotyyppi- ja keskipinta-alavaatimukset eivät välttämättä edistä toimivaa asuntosuunnittelua. Tärkeämpää olisi lisätä osapuolten vuoropuhelua laadukkaasta asumisesta ja sen toteuttamisesta.

Helsinki ei viime vuosikymmeninä ole erityisesti profiloitunut pientaloasumisen kaupunkina. Vaikka vahvana jatkuva väestönkasvu edellyttää asuntotuotannon fokuoimista pääosin tiiviiseen kerrostalorakentamiseen, on tärkeää mahdollistaa myös pienimuotoisempi





omakotitaloasuminen sekä uudenlaisten pienimittakaavaisten asun-
toalueiden syntyminen.

2.3 Segregaation ehkäisy ja asuinalueiden kehittäminen

Luonnoksen mukaan Helsingin asuntopolitiikan keskeisenä tavoitteena on toteuttaa tasapainoista kaupunkirakennetta ja ehkäistä asuinalueiden segregaatiota. Edellisellä ohjelmakaudella aloitettua kaupunkiuudistus-toimintamallia jatketaan samoilla kohdealueilla eli Malmilla, Malminkartano-Kannelmäessä, Mellunkylässä ja Meri-Rastilassa. Niillä mm. varmistetaan edellytykset vetovoimaisen ja laadukkaan omistusasumisen toteuttamiseksi sekä määritellään alueet, joilla toteutetaan myös pienimittakaavaisempaa asuinrakentamista. Kaupunki voi luovuttaa tontteja kaupunkiuudistusalueilla vuokraamisen lisäksi myymällä.

Segregaation ehkäisemisen kannalta avainasemassa on jo olemassa olevien kaupunkikeskusten uudistaminen. Kaupunkiuudistuksessa tulee ottaa huomioon kunkin alueen ominaispiirteet ja erityistarpeet, eikä pyrkiä soveltamaan samoja periaatteita kaikille alueille. Kullekin alueelle tulee löytää omat lääkkeensä eriytymiskehityksen korjaamiseksi.

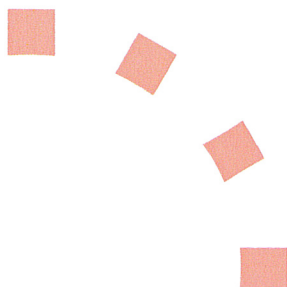
Segregaation ehkäisemisen näkökulmasta em. kaupunkiuudistusalueiden kehittäminen ei ole mahdollista vuokra-asuntotuotantoa lisäämällä eikä asumisoikeustuotantokaan ole näillä näkymin enää käytössä, joten omistusasumisen lisääminen jää ainoaksi vaihtoehdoksi. Kauppakamari pitää hyvänä, että omistusasumista pyritään edistämään myös pienimittakaavaisemmalla asuinrakentamisella sekä tonttien myymisellä.

2.4 Riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu

Luonnoksen mukaan kaupungin tulee omalla toiminnallaan varmistaa, että kasvulle on edellytykset ja asuntomarkkinat toimivat. Kaupunki tavoittelee 7000 uutta asuntoaloitusta ja 400 000 k-m² asemakaavoitusta kaupungin maalle vuosittain. Täydennysrakentamista edistetään prosesseja kehittämällä, erilaisin kannustimin sekä kehittämällä yhteistyötä keskeisten toimijoiden kanssa. Tontteja luovutetaan asuntotuotantoon vuosittain vähintään 4 200 asunnon rakentamiseksi. Rakentamiskelpoisia tontteja tulee olla vähintään 1,5 vuoden kokonaisasuntotuotantoa vastaava määrä, noin 10 500 asunnon rakentamiseksi. Asuntotuotannon kokonaisprosessin sujuvoittamista jatketaan.

Kauppakamari pitää erittäin tärkeänä, että kaupunki pyrkii kaikin käytettävissään olevin keinoin edistämään asuntorakentamista ja asuntomarkkinoiden toimivuutta alueellaan.

Asumisen kalleus on erityisesti Helsingin ongelma. Käytännössä ainoa keino hillitä asuntojen hintojen ja vuokrien nousua on asuntotar-





jonnin lisääminen, mikä edellyttää investointikelpoisten tonttien ja rakennusoikeuden määrän kasvattamista. Jotta tonttipula ei rajoitaisi asuntorakentamista, on kaavoitustavoitteen oltava huomattavasti tavoiteltua vastaavaa asuntotuotantomäärää suurempi, koska merkittävästä osasta kaavoja valitetaan.

Investointikelpoisen tonttimaavarannon kasvu vahvistaa rakennusalan kilpailua ja markkinoiden toimivuutta, mikä lisää rakentamista ja alentaa asuntojen hintoja. Samalla on koko ajan huolehdittava riittävän asuntorakentamisen mahdollistavasta pitkän tähtäimen kaavoituksesta ja liikennesuunnittelusta.

Helsingissä on asuntorakentamista osoitettava merkittävässä määrin jo rakennetuille alueille. Olemassa olevien asuinalueiden tiivistäminen edellyttää nykyistä voimakkaampaa täydennysrakentamiseen kannustamista ja ohjaamista. Täydennysrakentamiseen tulee kehittää konkreettisia kannustimia, kuten esim. maankäyttömaksusta vapautuminen ja rakennusoikeuden lisääminen, jotta hankkeiden taloudellinen yhtälö saadaan toimivaksi. Lisäksi tulee edistää täydennysrakentamista helpottavien lainsäädäntömuutosten tekemistä.

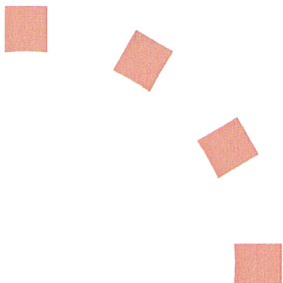
Kaupungin tavoittelemaan hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaan on saatava joustoa yksityisten kiinteistöjen täydennysrakentamisen edistämiseksi. Maanomistajan on kyettävä hyötymään täydennysrakentamisesta ja siten kattamaan hankkeeseen liittyviä investointikustannuksia.

Jatkuvan väestönkasvun aiheuttaman asuntotarpeen tyydyttäminen edellyttää monipuolista asuntotarjontaa. Uudisrakentamisen lisäksi olemassa olevia rakennuksia tulee hyödyntää mahdollisimman tehokkaasti mm. sallimalla käyttötarkoituksen muutokset ja tilojen kehittäminen nykytarpeiden mukaiseksi. Epäkuranttien tilojen pitäminen tyhjillään ei ole kenenkään etu.

Käyttötarkoituksen muutoksilla ja täydennysrakentamisella on keskeinen merkitys erityisesti keskusta-alueella, jonne kaupungin tulee mahdollistaa lisää asuntorakentamista.

Helsingin maapolitiikan keskeisinä lähtökohtina ovat merkittävä maanomistus ja kaupungin oman maan kaavoittaminen. Kauppakamari pitää tärkeänä, että riittävän tonttivarannon kertyminen varmistetaan tukemalla ja helpottamalla myös muun kuin kaupungin omistaman maan kaavoitusta sekä kumppanuuskaavoitusta.

Tontinluovutus tulisi olla tontinvuokrauksen lisäksi mahdollista myös tontin ostolla. Vuokratontti on omiaan nostamaan asumisen kustannuksia ja aiheuttaa sijoittajille epävarmuutta.






Kauppakamari pitää hyvänä ohjelmaluonnoksen kirjauksia kaavamääräysten kustannusvaikutusten tunnistamisesta ja asuntotuotantoprosessin sujuvoittamisesta.

Kaavoitus- ja lupaprosesseja on mahdollista sujuvoittaa, jos lain suomia mahdollisuuksia käytetään täysimääräisesti hyväksi. Kohtuuhintaista asuntotuotantoa tavoiteltaessa liian yksityiskohtaiset kaavat ja viranomaisten negatiivinen suhtautuminen muutosehdotuksiin rajaavat mahdollisuuksia löytää suunnittelu- ja rakennuslupavaiheessa uusia kustannustehokkaita ratkaisuja. Tarpeettoman laajat selvityselvoitteet tai vaihtoehtoisten suunnitteluratkaisujen vaatiminen johtavat kustannusten nousemiseen. Lisäksi yksityiskohtaiset kaavat hidastavat jo normaalitilanteessakin hidasta prosessia entisestään, kun kaavoihin joudutaan hakemaan poikkeamispäätöksiä.

Rakennuslupaprosessia tulisi sujuvoittaa sekä kehittää sitä erityisesti alueryhmätyöskentelyn osalta. Alueryhmien tavoite koordinoida eri hallinnonalojen työskentelyä on sinänsä tärkeä, mutta yrityksiltä saadun palautteen mukaan ryhmät päätyvät usein mm. ohjaamaan asuntojen sisäpuolista suunnittelua, mikä entisestään hidastaa asuntotuotantoa ja nostaa rakentamisen kustannuksia.

HELSINGIN SEUDUN KAUPPAKAMARI


Pia Pakarinen
toimitusjohtaja


Tiina Pasuri
johtava asiantuntija

