KOTIKAUPUNKINA HELSINKI

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma

SEURANTARAPORTTI 2014

Sisältö

KOTIKAUPUNKINA HELSINKI -ohjelman keskeiset mittarit ... 2
TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSIA 2013 ... 3
Väestönkasvu jatkui voimakkaana ... 3
Asuntomarkkinat ja kuntatalouden kehitys ... 4
Asuinalueiden eriytymiskehitys asuntopolitiikan haasteena ... 5
Seutuyhteistyö ja valtakunnallinen asuntopolitiikka ... 6
PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ (tavoitteet 1–4) ... 8
Maanhankinta ... 8
Tontinvaraukset ja luovutusmenetelmien kehittäminen ... 8
Uuden yleiskaavan laatiminen ... 9
Kaavavaranto ja asemakaavoitus ... 10
PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO (tavoitteet 5–9) ... 12
Asuntotuotannon kokonaismäärä ... 12
Säännelty vuokra-asuntotuotanto ... 15
Välimuodon asuntotuotanto ... 15
Sääntelemätön asuntotuotanto ... 16
Kaupungin oma asuntotuotanto ... 17
Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauma ... 18
PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET (tavoitteet 10–11) ... 19
Saavutettavuus ja kaupunkirakenteen toiminnallinen eheys ... 19
Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen ... 19
PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA (tavoitteet 12–16) ... 21
Asuntokannan kehittäminen ja elinkaariasumisen mahdollistaminen ... 21
Kaupungin vuokra-asumisen kehittäminen ... 23
Asuntorakentamisen kehittäminen ... 25
Energiatehokkuus ... 26
Asumisen pysäköintiratkaisut ... 28
PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE (tavoitteet 17–19) ... 29
Opiskelija- ja nuorisoasunnot ... 29
Erityisryhmien asuminen ... 29
KOTIKAUPUNKINA HELSINKI -OHJELMAAN LIITTYVÄT TYÖRYHMÄT JA ERILLISSELVITYKSET ... 32
Liite 1. Helsingin seudun asuntotuotanto 2010–2013 ja MAL-aiesopimuksen tavoitteet 2012–2015 ... 33
Liite 2. Helsingin seudun valtion tukema vuokra-asuntotuotanto 2010–2013 ja MAL-aiesopimuksen tavoitteet 2012–2015 ... 34

KOTIKAUPUNKINA HELSINKI -ohjelman keskeiset mittarit

Asuntotuotannon ja kaavoituksen tavoitteet on muutettu vastaamaan 24.4.2013 hyväksyttyä Helsingin kaupungin strategiaohjelmaa 2013–2016.

	tavoite	2012	2013
Uudet tontinvaraukset (kem²)	325 000	306 000	39 200
Asemakaavoitus (kem²)	500 000	387 000	460 000
Asuntotuotanto valmistunut (asuntoa)	5 500	5 175	4687
Asuntotuotanto alkanut (asuntoa)	5 500	4 258	3582
Aravuokratuotanto valmistunut (as.)	1 100	658	706
Aravuokratuotanto alkanut (as.)	1 100	787	436
Välimuodon tuotanto valmistunut (as.)	2 200	1 424*	1268*
Välimuodon tuotanto alkanut (as.)	2 200	1 234*	1202*
Sääntelemätön tuotanto valmistunut (as.)	2 200	3 093	2713
Sääntelemätön tuotanto alkanut (as.)	2 200	2 237	1944
Kaupungin oma asuntotuotanto			
valmistunut (asuntoa)	1 500	787	1053
alkanut (asuntoa)	1 500	1 178	791
Opiskelija- ja nuorisoasunnot			
valmistunut (asuntoa)	300	604	230
alkanut (asuntoa)	300	248	240
Erityisryhmien asunnot			
valmistunut (asuntoa)	250	403**	167**
alkanut (asuntoa)	250	171**	145**
Täydennysrakentamisena valmistuneet asunnot (%)	noin 30	47	46

*Vuodesta 2012 alkaen opiskelija- ja nuorisoasunnot lasketaan seurannassa välimuodon tuotanto-osuuteen

** Luku ilmaisee todellisen asuntopaikkamäärän. Virallisessa rakennusvalvonnan rekisterissä eivät näy asuntoloiden muuntohankkeina tai ryhmäkotiasuntoina toteutettujen asuntojen määrät.

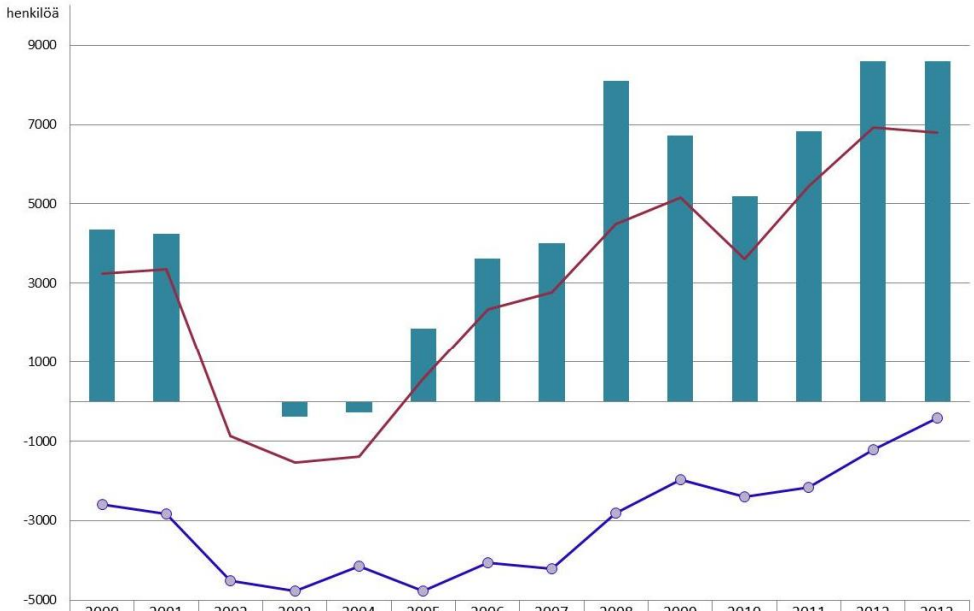
TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSIA 2013

Väestönkasvu jatkui voimakkaana

Helsingin väestö kasvoi edellisvuoden tapaan noin 8 600 henkilöllä, josta muuttovoiton osuus oli noin 6 800 ja luonnollisen väestönkasvun osuus 1 860 (kuva 1). Viimeiset kaksi vuotta kaupungin väestö on kasvanut lähes 1,5 prosentin vuosivauhtia. Vuoden 2013 aikana väestö kasvoi eniten Jätkäsaaressa (lisäys ennakkotiedon mukaan 1 333 asukasta), Kalasatamassa (649 asukasta), Vallilassa (395), Herttoniemen yritysalueella (365) ja Viikinmäessä (349) (ks. myös kartta 1). Helsingin väkiluku oli vuoden vaihteessa 2013–2014 ennakkotiedon mukaan 612 600 asukasta.

Helsingin väestö kasvaa edelleen voimakkaan tulomuuton ansiosta. Merkittävä väestönkasvun osatekijä on myös se, että Helsingin muuttotappio seudun muihin kuntiin on pienentynyt huomattavasti verrattuna 2000-luvun alkuvuosiin. Vuonna 2013 nettomuuttotappio seudulle oli vain noin 400 asukasta. Helsingin asuntopolitiikan yhtenä tavoitteena on ollut asuntotarjonnan lisääminen siten, että helsinkiläisperheille löytyisi erilaisia asumisvaihtoehtoja. Vuonna 2013 seudullisen muuttotappion kutistuminen vaikutti erityisesti päivähoito- ja ala-asteikäisten lasten määriin ja nämä ikäluokat kasvoivat jopa 2–3 prosenttia. Muuttotrendi näyttää tällä hetkellä olevan kaupungin tavoitteiden mukainen, mutta Helsingissä pysymiseen ovat asuntotarjonnan lisäksi todennäköisesti vaikuttaneet myös kotitalouksien epävarma taloudellinen tilanne ja muuttopäätösten lykkääminen tai asumispreferenssien muuttuminen urbaania asumista suosivammaksi.

Helsinki sai vuonna 2013 reilusti muuttovoittoa ulkomailta, mutta määrä laski selvästi edellisvuodesta. Nettomuutto ulkomailta oli ennakkotiedon mukaan yhteensä noin 2 800 asukasta.



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
väkiluvun muutos	4351	4244	-2	-386	-284	1859	3616	4010	8101	6718	5199	6835	8590	8600
kokonaisnettomuutto	3249	3362	-876	-1541	-1392	572	2347	2776	4499	5164	3608	5431	6 916	6800
muuttotappio Helsingin seudulle	-2585	-2828	-4503	-4776	-4132	-4756	-4049	-4210	-2817	-1975	-2392	-2154	-1203	-413

Kuva 1. Helsingin väkiluvun muutos vuosina 2000–2013. Vuoden 2013 luvut ovat ennakkotietoja. Lähde: Tilastokeskus ja Helsingin kaupungin tietokeskus.

Asuntomarkkinat ja kuntatalouden kehitys

Rakentamisen kokonaisvolyymi laski hieman koko Helsingin seudulla verrattuna edellisvuoteen, vaikka asuntorakentamisen osalta tuotantoa käynnistyi edellisvuoden tapaan. Elinkeinoelämän keskusliiton tammikuun 2014 suhdannebarometrin mukaan teollisuuden ja rakentamisen suhdannenäkymät lähitulevaisuuden osalta kirkastuivat hieman Uudellamaalla. Suurin osa alan toimijoista ennakoi tilanteen pysyvän ennallaan, ja rakentamisen suhdannetilanne on yhä normaalia heikompi.

Asuntojen hintaerot ovat kasvaneet Helsingin seudulla 2000-luvulla, ja hintojen nousu jatkui Helsingissä vuonna 2013 muuta pääkaupunkiseutua nopeampana. Vuoden 2013 viimeisellä neljänneksellä Helsingin vanhojen osakeasuntojen keskihinta oli 22 % korkeampi kuin Espoon, 54 % korkeampi kuin Vantaan ja 88 % korkeampi kuin kehyskuntien keskihinta.

Loka-joulukuussa 2013 Helsingin kalleusalueella 1 vanhojen osakeasuntojen keskihinta oli 6 192 €/m² ja edullisimmalla alueella 4 yli puolet vähemmän eli 2 858 €/m². Vuoden 2012 viimeiseen neljännekseen verrattuna hintojen nousu Helsingissä oli +3 % kun vastaavat vertailuluvut olivat Espoossa -0,2 % ja Vantaalla +0,2 %. Samalla aikajaksolla vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat Helsingissä keskimäärin

3,5 %. Helsingin vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokra 16,79 €/m² oli vuoden 2013 viimeisellä neljänneksellä 15 % korkeampi kuin Espoossa, 20 % korkeampi kuin Vantaalla ja 44 % korkeampi kuin kehyskunnissa.

Vuonna 2013 Helsingin verotulot kasvoivat ennustettua enemmän. Kunnallisveroja kertyi 2 442 miljoonaa euroa eli 5,9 prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna. Noin puolet kunnallisverotulojen kasvusta johtui tilitysteknisistä syistä, joilla ei ole suoraa yhteyttä kunnallisverokertymän pohjalla olevaan palkkasumman kehitykseen. Helsingin työllisyystilanteessa ei ole tapahtunut myönteistä kehitystä, ja työttömien määrä kasvoi 23 % verrattuna edellisvuoteen. Joulukuun 2013 lopussa työttömyysaste oli työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilaston tietojen mukaan Helsingissä 10,3 prosenttia eli 1,9 prosenttiyksikköä enemmän kuin vuotta aiemmin. Koko pääkaupunkiseudun työttömyysaste oli 9,9 prosenttia ja Helsingin seudun 9,5 prosenttia. Vuonna 2013 Helsingissä kasvoi erityisesti pitkäaikaistyöttömien määrä, joka lisääntyi vuoden takaisesta 40 %. Alle 25-vuotiaiden työttömien määrä kasvoi 34 % verrattuna vuoteen 2012. Työttömyys lisääntyi Helsingissä kaikilla ammattialoilla, mutta prosentuaalisesti suurin kasvu työttömien määrässä tapahtui terveydenhuolto- ja sosiaalialalla.

Taloudellinen epävarmuus ja työttömyys vaikuttavat myös asumismenojen hoitamiseen. Asumistuen saajia oli Helsingissä syyskuun 2013 lopussa 28 500 henkeä, joka oli 7 prosenttia enemmän kuin edellisvuonna. Toimeentulotuensaajien määrä kasvoi 8 prosenttia verrattuna edellisvuoteen. Asumistuen laskentajärjestelmä uudistetaan vuonna 2015, mutta yleisesti ottaen ehdotettu malli ei tuo juurikaan helpotusta asumismenojen kattamiseen Helsingissä. Myös valtionosuusjärjestelmää ollaan parhaillaan uudistamassa, ja vuoden 2014 alussa lausunnoilla olleessa ehdotuksessa esitetty uusi laskentamalli nostaisi jonkin verran Helsingin saamaa osuutta. Ehdotettu järjestelmä tasaa aiempaa paremmin esimerkiksi vieraskielisestä väestöstä kunnille aiheutuvia kustannuksia

Asuinalueiden eriytymiskehitys asuntopolitiikan haasteena

Helsingin kaupungin tietokeskuksen seurantatutkimus pääkaupunkiseudun alueiden kehityksestä on valmistumassa keväällä 2014. Tutkimuksessa on tarkasteltu asuinalueiden välisten erojen kehitystä vuosina 2002–2012. Tulokset osoittavat alueellisen eriytymisen olevan pääkaupunkiseudulla selvää ja alueelliselta rakenteeltaan suhteellisen vakiintunutta.

Tarkastelujaksolla koko pääkaupunkiseudulla tapahtui myönteistä kehitystä koulutus- ja tulotason osalta, ja esimerkiksi maahanmuuton kasvu näkyi vieraskielisten määrän ja osuuden nousuna lähes koko alueella. Samanaikaisesti alueiden väliset erot kuitenkin kasvoivat, koska muutoksen nopeus vaihteli merkittävästi alueittain. Keskitulot ja kantaväestön koulutustaso (ylemmän korkeakoulututkinnon suorittaneiden osuus) nousivat eniten niillä alueilla, jotka olivat lähtötasoltaan seudun keskitasoa tai kärkeä. Myös vieraskielisen väestön osuuksissa nopein kasvu kohdistui nimenomaan korkean lähtötason alueille. Kymmenessä vuodessa korkeimmat alueittaiset vieraskielisten osuudet ovat nousseet 20–30 prosenttiin, ja vieraskielisten lasten osalta jopa 30–40 prosenttiin. Esimerkiksi työttömyyden osalta alueelliset erot pysyivät aikajaksolla suunnilleen ennallaan, vaikka työttömien osuus vaihtelikin taloussuhdanteiden mukaan.

Alueellisen eriytymisen kokonaiskuvan tietynlainen vakiintuneisuus liittyy pitkälti asuntokannan rakenteisiin ja alueiden sijaintiin. Tutkimuksen tulokset osoittavat, että asuntokannan rakenne, sijaintikunta ja etäisyys Helsingin keskustasta selittävät kaksi kolmasosaa (68 %) pääkaupunkiseudun asuinalueiden sosioekonomisen ja etnisen rakenteen alueellisesta vaihtelusta. Kaupunkirakenteen tiivistämisellä ja uusien asuntojen rakentamisella voidaan vaikuttaa myös vanhojen alueiden asemaan ja houkuttelevuuteen. Kehitykseen vaikuttaminen asuntorakentamisella on kuitenkin hyvin hidasta, ja asuinalueiden kehittämiseksi tarvitaan rakentamisen ja korjaamisen lisäksi myös muita toimenpiteitä.

Seutuyhteistyö ja valtakunnallinen asuntopolitiikka

Helsingin seudulla väestö kasvoi vuoden 2013 aikana ennakkotietojen mukaan hieman edellisvuotta enemmän, noin 17 950 asukkaalla. Suhteellisesti eniten väestö kasvoi Kauniaisissa, Espoossa, Helsingissä, Hyvinkäällä, Vantaalla, Keravalla ja Nurmijärvellä, joissa kaikissa väestö kasvoi yli prosentin vuosivauhdilla.

Asuntotuotanto Helsingin seudulla jäi vuonna 2013 edelleen hieman alle aiesopimuksen tavoitetason, ja alueelle valmistui yhteensä 11 248 asuntoa. Kuntakohtaiset kokonaistuotantotavoitteet toteutuivat Espoossa, Kauniaisissa, Hyvinkäällä, Kirkkonummella ja Nurmijärvellä. Aravuokratuotannon 20 % osuustavoitteeseen pääsivät vuonna 2013 valmistuneessa asuntotuotannossa vain Helsinki (sis. opiskelija- ja nuorisoasunnot), Espoo, Kauniainen, Tuusula ja Vihti. Seudun kuntien ja valtion väliseen aiesopimukseen kirjattu vaatimus aravuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen yhtä suurista määristä haettaessa valtion korkotukilainapäätöksiä on hidastanut asumisoikeustuotannon aloituk-

sia seudulla. Seudun tarkemmat asuntotuotantoluvut ovat raportin liitteinä 1–2.

Seudullisen yhteistyön osalta vuosi 2013 oli aktiivinen vuosi. Helsingin seudun kunnat valmistelevat parhaillaan seudun yhteistä maankäyttösuunnitelmaa (MASU), josta päätetään kunnissa vuonna 2015. Samanaikaisesti päivitetään myös seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaa eli HLJ 2015-ohjelmaa. Vuonna 2013 käynnistyi lisäksi seudullisen asuntostrategian 2025 valmistelu, joka tähtää samaan aikatauluun ja päämäärään kuin MASU ja HLJ 2015 eli Helsingin seudun seuraavan aiesopimuskauden lähtöaineistoksi.

Vuoden 2013 aikana KUUMA-kunnat toteuttivat aiesopimuksen 2012–2015 mukaisen selvityksen kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon turvaamisesta alueella. Selvityksen mukaan aravuokra-asuntojen ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrataso on kehyskunnissa usein lähes sama. Lisäksi vuokra-asuntotarjonta on kehyskunnissa parempi kuin pääkaupunkiseudulla tai koko maassa. Asuntojen vaihtuvuus on kuitenkin hidastunut myös KUUMA-alueen radanvarsikunnissa, joissa vuokra-asuntojen kysyntäkin on alueen suurinta. Selvityshenkilön tekemistä toimenpide-ehdotuksista, kuten KUUMA-kuntien yhteisen rakennuttajaorganisaation kilpailuttamisesta, ei ole tehty päätöksiä. Helsingin seudulla meneillään olevat kuntajakoselvitykset ja niiden lopputulokset tulevat vaikuttamaan kuntarajat ylittävän yhteistyön tarpeisiin ja muotoon. Selvityksen pohjalta käynnistettiin kuitenkin jo asumisoikeusasuntoja koskevan seudullisen yhteistyön kehittäminen. Ehdotuksena on laajentaa asumisoikeusasuntojen haku seudulliseksi toiminnaksi kuntakohtaisen haun sijaan ja keskittää asumisoikeusasuntojen viranomaistyö ja vuoronumerojärjestelmän ylläpito Helsingin asuntoviranomaisille. Asumisoikeusasuntojen seudullisen markkina-alueen ja yhteisen jononumerojärjestelmän tavoitteena on helpottaa asunnon hakua kuntarajoista riippumatta.

Hallituksen kehysriihessä keväällä 2013 sovittiin asuntopolitiikkaan liittyvien kysyntä- ja tuotantotukien kokonaisarvioinnin tekemisestä hallituskauden loppuun mennessä. Selvitys on käynnistynyt vuoden 2014 alussa, ja arvioinnin tuloksia hyödynnetään seuraavaa hallitusohjelmaa laadittaessa. Valtion omistama Kruunuasunnot on käynnistämässä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakennuttamistoimintaa vuoden 2014 aikana.

Vuoden 2014 kehysriihessä tehtiin päätös 20-vuoden takauslainamalliin sisältyvästä asuntokohtaisesta 5 000 euron käynnistysavustuksesta ja vapautuksesta takausmaksusta vuoden 2015 loppuun asti pääkaupunkiseudulla. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen korkotukilainan omavastuukorko päätettiin alentaa samalle tasolle kuin tavallisilla vuokra-

asunnoilla eli yhteen prosenttiin. Lisäksi kehysriihessä tehdyn päätöksen mukaan uusi 20-vuoden korkotukimalli toteutetaan kohdekohtaisilla rajoituksilla yleishyödyllisyyslainsäädännön ulkopuolella. Kehysriihessä päätettiin myös Malmin lentokentän ottamisesta asuntokäyttöön. Valtion toiminnot lopetetaan kenttäalueella viimeistään vuoteen 2020 mennessä.

Valtion toimin halutaan myös edistää kaupunkialueiden korjausrakentamista, ja asunto- ja viestintäministerin asettama ”Remonttiryhmä” esitti maaliskuussa 2014 lähiöiden korjausvajeen vähentämiseksi uusia toimenpiteitä. Ehdotuksen mukaan valtio voisi esimerkiksi helpottaa korjausten rahoitusta antamalla asunto-osakeyhtiöille täytetakauksen peruskorjauslainaan. Uusi täytetakausmalli tulisi nykyisen asunto-osakeyhtiöiden perusparannuskorkotukilainan rinnalle.

PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ (tavoitteet 1–4)

Maanhankinta

Vuosi 2013 oli jälleen suurten maakauppojen vuosi, ja Östersundomissa ostettiin maata yhteensä runsaat 270 hehtaaria. Vuodesta 2008 lähtien Helsingin kaupunki on hankkinut alueelta yhteensä jo noin 460 hehtaaria maata. Hankintojen myötä kaupungin omistusosuus alueella on noussut 31 prosentista 47 prosenttiin.

Asuntotuotantoa koskevia maankäyttösopimuksia solmittiin yhteensä 12 kpl, joista osassa oli mukana myös toimitilarakentamista. Sopimusten mukaiset asemakaavat tuovat valtion tai yksityisten tahojen omistamille maille noin 110 000 kem^2 uutta asuinrakennusoikeutta. Asuntotuotannon kannalta merkittävimmät sopimukset solmittiin Kuninkaantammessa, Lauttasaaressa, Taivallahden vanhan kasarmin tontista sekä Koneen vanhan pääkonttorin tontista Munkkiniemessä.

Tontinvaraukset ja luovutusmenetelmien kehittäminen

Vuodenvaihteessa 2013–14 asuntotonttien varauskanta käsitti tontteja 12 500 asunnon rakentamiseksi, mikä vastaa noin 3,5 vuoden tavoitteiden mukaista rakentamista kaupungin maalla. Aravuokratuotantoon oli varattuna tontteja noin 3 000 asuntoa vastaava määrä eli 23,5 % va-

rauskannasta. Kaikista varatuista tonteista kaupungin oman rakennuttajan osuus oli 40 %, ja Att:lle oli varattuna tontteja yhteensä 4 900 asunnon rakentamista varten.

Vuotta 2013 leimasi rakennusalan ja asuntomarkkinoiden yleinen epävakaus sekä hidastuva talouskasvu, ja vuoden aikana uusia tontteja varattiin asuntorakentamiseen vain vähän eli noin 40 000 kem². Luku käsittää vain kokonaan uudet tontinvaraukset, ja varsinaisia tontinluovutuksia eli vuokra- tai ostosopimuksia solmittiin vuoden aikana 191 700 kem² edestä. Tontinluovutusten määrään vaikutti taloustilanteen lisäksi Kalasataman ja Jätkäsaaren asuntorakentamisen tasaantuminen ja Kruunuvuoren asuntorakentamisen aloittamisen viivästyminen.

Vuoden 2013 aikana aloitettiin seuraavan suuren tontinvarauskierroksen valmistelu, ja kevään 2014 tonttihaku aloitettiin heti alkuvuodesta. Uudet varattavat kohteet ovat melko vaativia kerrostalo- ja rivitalotontteja, ja haku on tarkoitettu ammattimaisille rakennuttajille. Tontteja oli haettavissa Sörnäisten, Jätkäsaaren, Haagan, Kaarelan, Malmin, Viikin Tuomarinkylän, Tapaninkylän, Mellunkylän, Laajasalon ja Vuosaaren alueilta. Kevään 2014 aikana asuntorakentamiseen varataan tontteja yhteensä noin 240 000 kem² edestä eli 3 000 asunnon rakentamiseksi. Att:lle tultaneen esittämään uusia varauksia noin 85 000 kem² ja erikseen pidettäville hinta- ja laatukilpailuille 60 000 kem². Vuoden 2014 aikana järjestetään vielä erikseen tonttihaku ryhmärakennuttamiskohteille, jota varten etsitään siihen parhaiten sopivia tontteja. Uuden varauskierroksen jälkeen varauskanta tulee vastaamaan laskennallisesti yli neljän vuoden tuotantoa.

Asuntotuotannon edistämiseksi syksyllä 2013 aloitettiin ns. jatkuva tonttihaku eli varaamatta jääneiden tonttien markkinointi kiinteistöviraston nettisivuilla. Tonttiosastolta on jatkuvasti haettavissa tontteja, jotka voidaan luovuttaa suoraan hakijoille kiinteistölautakunnan päätöksellä. Jatkuva tonttihaku on kiinnostanut toimijoita, ja osaan kohteista on saatu useita hakemuksia.

Uuden yleiskaavan laatiminen

Helsingin uuden yleiskaavan laatiminen aloitettiin vuonna 2012, sillä voimassa oleva vuoden 2002 yleiskaava on monelta osin vanhentunut eikä mitoitukseltaan enää vastaa asuntorakentamisen tarpeisiin pitkällä aikavälillä.

Vuonna 2013 kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi yleiskaavan vision kaavaluonnoksen pohjaksi. Vision mukaisesti Helsinkiä kehitetään

urbaanina tiivistyvänä kaupunkina, ja kaavalla varaudutaan siihen, että Helsingissä voisi vuonna 2050 asua noin 860 000 asukasta ja Helsinkiin sijoittua noin 560 000 työpaikkaa. Yleiskaavan lähtökohtana on kehittää Helsinkiä maankäytöltään tiivistyvänä raideliikenteeseen tukeutuvana verkostokaupunkina.

Yleiskaavaluonnosta varten laaditaan kaupunkirakenteen tiivistämiseen perustuvia maankäyttötarkasteluja. Keskeisimpiä tarkastelualueita ovat moottoritiemäiset alueet sekä nykyisten tai tulevien raideliikenteen solmukohtien ympäristössä sijaitsevat tai tulevat keskukset. Myös täydennysrakentamismahdollisuuksia kartoitetaan koko kaupungin alueelta. Yleiskaavakartalla osoitetaan lisäksi tavoiteltava ja kehitettävä viheralueiden verkosto sekä liikennejärjestelmän perusta Helsingin alueella.

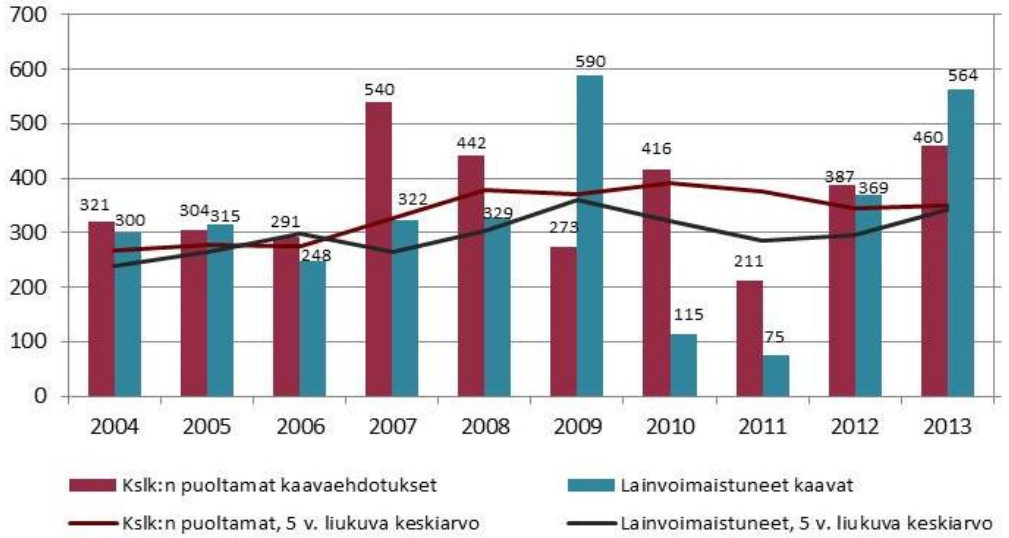
Yleiskaavatyö jatkuu vuoden 2014 aikana yleiskaavaluonnoksen laatimisella. Luonnoksen sisältö esitetään kartalla ja sitä tuetaan vision toimintalinjauksia tukevin määräyksin. Yleiskaavaluonnosta tarkennetaan kaavaehdotukseksi luonnoksesta saadun palautteen, vaikutusten arviointien, maankäyttötarkastelujen ja selvitysten pohjalta. Samalla laaditaan kaavan toteuttamisohjelma.

Aikataulusuunnitelman mukaan yleiskaavaehdotus tuodaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn vuonna 2015 ja kaupunginhallituksen sekä kaupunginvaltuuston käsittelyyn vuoden 2016 aikana.

Kaavavaranto ja asemakaavoitus

Syyskuun 2013 tietojen mukaan Helsingin asuntorakentamisen laskennallinen kaavavaranto oli yhteensä 2,44 miljoonaa kerrosneliötä, joista 1,33 milj. kem² oli pientalokaavoissa ja 1,12 milj. kem² kerrostalokaavoissa. Laskennallinen varanto riittäisi noin 4,7 vuoden rakentamiseen, mikäli kaikki rakentamisen potentiaali voitaisiin hyödyntää. Asemakaavavarannolla tarkoitetaan lainvoimaisen asemakaavan kerrosalan rakentamatonta osuutta. Laskennallinen kaavavaranto on luku, johon ei ole laskettu mukaan hyvin epätodennäköisiä pieniä kohteita, joissa tontilla on rakennusoikeutta jäljellä alle 100 kem². Myös laskennallisessa kaavavarannossa on silti mukana paljon epävarmaa kerrosalaa, joka ei välttämättä koskaan toteudu. Kun tarkastellaan vain tyhjiä tai melkein tyhjiä kaavayksiköitä, Helsingin laskennallinen kaavavaranto vastaa vain alle kolmen vuoden asuntorakentamista.

Uusia asemakaavoja valmistui vuonna 2013 suuri määrä eli yhteensä 460 000 kem². Lainvoimaistuneiden asemakaavojen kerrosneliömäärä oli vielä tätäkin korkeampi ja kaavoja lainvoimaistui 564 000 kem² (kuva 2).



Kuva 2. Uusi asuinkerrosala (1 000 kem²) kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltamissa sekä lainvoimaistuneissa asemakaavoissa 2004–2013. Lähde: kaupunkisuunnitteluvirasto.

Kumppanuuskaavoitus

Kaupunkisuunnitteluviraston johdolla laadittiin vuonna 2013 selvitys kumppanuuskaavoituksen kokemuksista Helsingissä. Kokemusta rakentamisvaiheeseen edenneistä kumppanuuskaavoitushankkeista on Helsingissä toistaiseksi hyvin vähän. Selvitys sisältää kuvauksen viime vuosina toteutetuista ja meneillään olevista kumppanuuskaavoitushankkeista sekä niiden hyödyistä ja haasteista.

Asuntotuotantokaavojen pohjaksi teetetään usein viitesuunnitelmia esimerkiksi kaupunkikuvallisista syistä. Varsinainen kumppanuuskaavoitus voidaan aloittaa jo ennen tonttien luovuttamista, jolloin kumppanilla on laajat mahdollisuudet vaikuttaa suunnitelmaan. Yhteistyöprosessi voidaan toteuttaa myös asemakaavoituksen alettua siten, että tontinluovutusehdoissa velvoitetaan toimija kaavoitusprosessiyhteistyöhön. Kumppanuuskaavoituksen suurimpana hyötynä voidaan pitää suunnitteluprosessin nopeutumista, kun yhteistyötahot ovat mukana alusta alkaen, ja kaava-, rakennus- ja infrastruktuurisuunnitelmia voidaan valmistella yhtä aikaa. Kumppanuuskaavoituksessa voidaan ennakoida ongelmia ja etsiä niihin ratkaisuja ajoissa. Prosessi antaa myös mahdollisuuden kiinnittää huomiota rakentamisen kokonaiskustannusten hallintaan. Kumppanuuskaavoitusta ei kuitenkaan kannata toteuttaa alueilla, joilla viivästyminen asemakaavasta tehtävien valitusten tai muiden syiden perusteella on todennäköistä. Kumppanuuskaavoitus vaatii lisäksi resursseja ja kaavoituskohteet kannattaa valita harkiten.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto ja kaupunkisuunnitteluvirasto tekevät parhaillaan kumppanuuskaavoitukseen perustuvaa suunnitteluyhteistyötä eri puolilla Helsinkiä. Esimeriksi Kalasataman Capellan puistotien kortteleiden kaavoitus pohjautuu arkkitehtuurikutsukilpailuun. Hanke eteni vuoden 2013 aikana kaavaehdotusvaiheeseen, ja alustavan aikataulun mukaan rakentaminen alkaa vuonna 2016. Asuntoja kahteen kortteliin on suunnitteilla yhteensä yli 300, ja kortteleihin rakennetaan Hitas- ja asumisoikeusasuntoja sekä kaupungin vuokra-asuntoja.

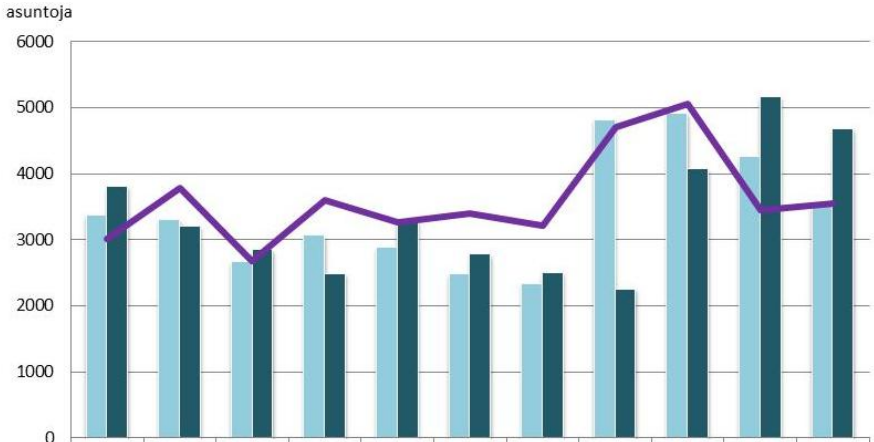
PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO (tavoitteet 5–9)

Kaupunginvaltuusto päätti 24.4.2013 hyväksymässään kaupungin strategiaohjelmassa vuosille 2013–2016 asuntotuotannon tavoitetason nostamisesta 5 000 asunnosta 5 500 asuntoon. Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuoto-osuudet pysyivät ennallaan, joten uuden tavoitetason mukaisesti tavoitteena on rakentaa Helsinkiin vuosittain 2 200 vapaarahoitteista, 2 200 välimuodon ja 1 100 aravuokra-asuntoa.

Asuntorakentaminen on riippuvaista taloussuhdanteista, eikä rakentamisen volyymi siten ole kokonaan kaupungin ohjattavissa. Helsingin asuntotuotannon korkean tavoitetason saavuttamiseksi kaupungin eri hallintokunnat kehittävät kuitenkin jatkuvasti yhteistyötään ja sisäisten prosessien sujuvuutta. Vuoden 2013 aikana työskennellyt poikkihallinnollinen asuntotuotannon sujuvoittamistyöryhmä esitti loppuraportissaan useita kaupungin menettelytapojen yksinkertaistamiseen ja nopeuttamiseen liittyviä toimenpide-ehdotuksia.

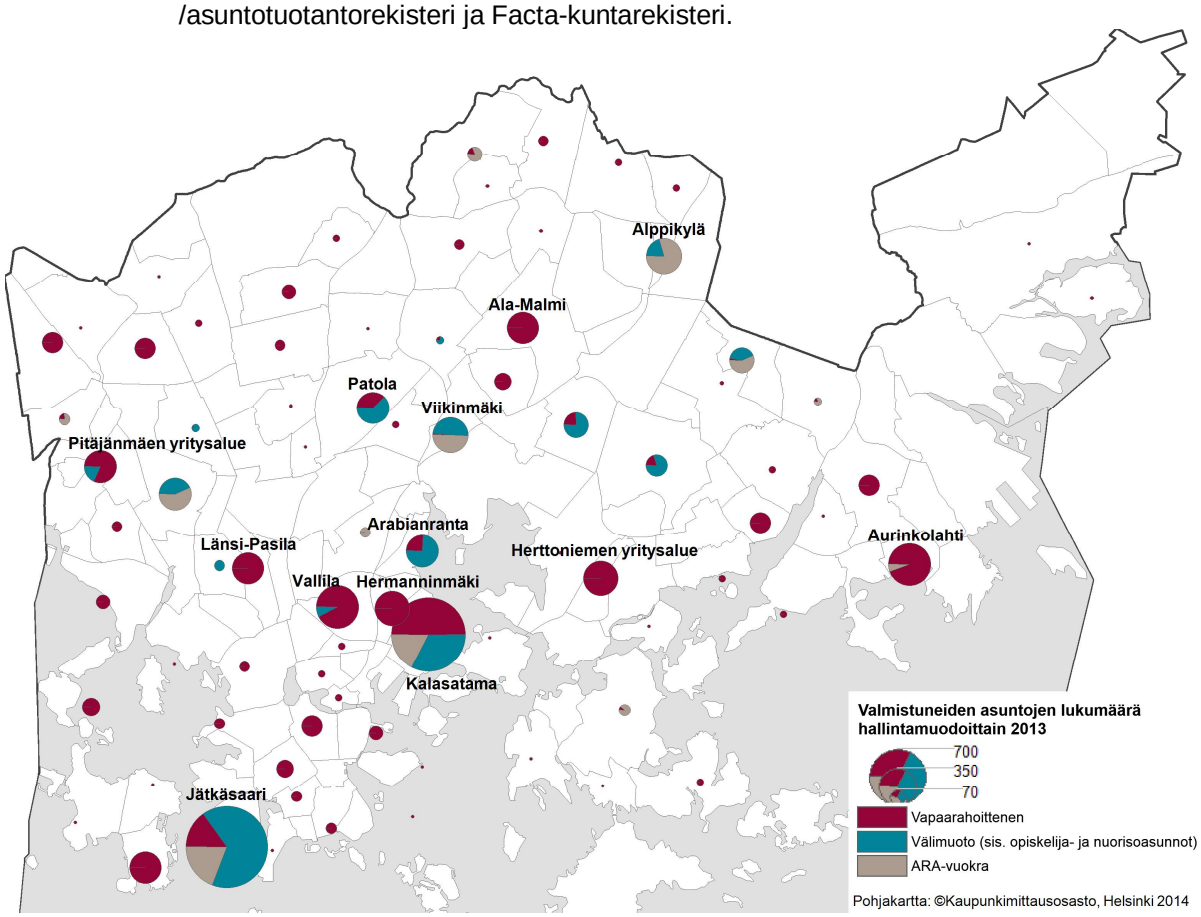
Asuntotuotannon kokonaismäärä

Vuonna 2013 asuntotuotannon määrä laski jonkin verran edellisvuodesta, mutta valmistuneiden asuntojen osalta päästiin vielä varsin hyviin lukuihin (kuva 3). Helsingissä valmistui 4 687 asuntoa, kun mukaan lasketaan myös käyttötarkoituksen muutoksina ja erityisryhmien ryhmäkotiasuntoina valmistuneet asunnot. Eniten asuntoja valmistui Jätkäsaareen (700), Kalasatamaan (599) ja Vuosaareen (300) (kartta 1).



	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
alkanut	3379	3317	2671	3068	2892	2483	2341	4824	4926	4258	3575
valmistunut	3812	3218	2854	2497	3308	2787	2512	2261	4082	5175	4684
myönnetyt rakennusluvat	3 010	3 791	2 674	3 607	3 259	3 396	3 220	4 702	5 052	3 454	3 557

Kuva 3. Asuntotuotanto ja myönnetyt rakennusluvat Helsingissä 2003–2013. Rakennuslupatilastossa mukana käyttötarkoituksen muutokset. Lähteet: kaupunginkanslia /asuntotuotantorekisteri ja Facta-kuntarekisteri.



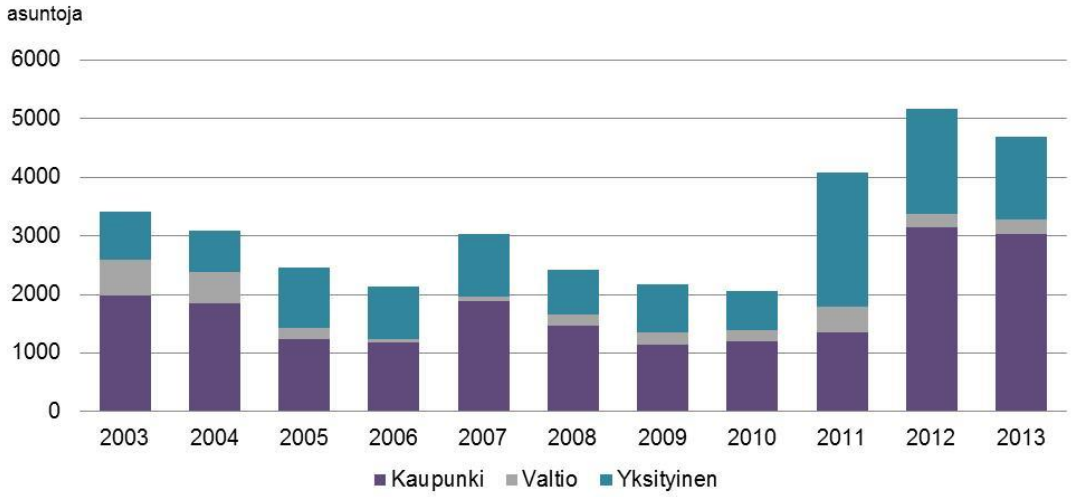
Kartta 1. Valmistunut asuntotuotanto vuonna 2013 osa-alueittain. Lähteet: kaupunginkanslia /asuntotuotantorekisteri ja Facta-kuntarekisteri. Kartta: Riikka Henriksson.

Asuntoaloitusten määrä jäi selvästi alle tavoitetason, ja vuoden aikana aloitettiin 3 582 asunnon rakentaminen. Asuntoaloitusten määrän lasku

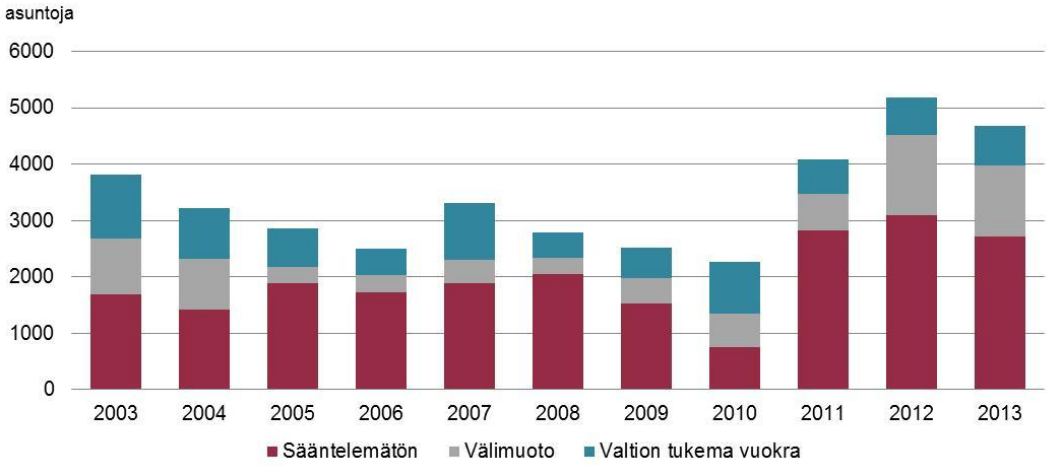
oli ennakoitavissa edellisvuonna: myönnettyjen rakennuslupien määrä on viimeisten kahden vuoden aikana laskenut lähes taantumavuosien 2008–2009 tasolle.

Suurin osa Helsingin asuntorakentamisesta voidaan kaupungin suuren maanomistuksen ansiosta toteuttaa kaupungin maalle, mutta myös yksityisen maan osuus tuotannosta on merkittävä. Vuonna 2013 valmistuneista asunnoista 64,5 % rakennettiin kaupungin maalle, lähes 30 % yksityiselle maalle ja noin 6 % valtion maalle (kuva 4).

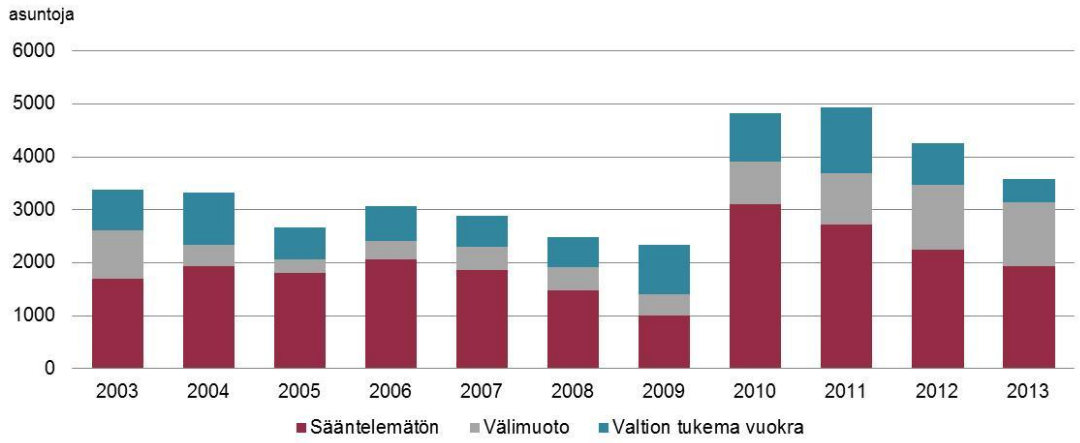
Pientalorakentamisen eli omakoti- paritalo- ja rivitalorakentamisen osuus asuntotuotannosta on Helsingissä ollut melko vakio vaihdellen vuosittain 10–15 % välillä. Vuonna 2013 valmistuneista asunnoista noin 12 % oli pientaloasuntoja ja alkaneista noin 14 %.



Kuva 4. Valmistuneet asunnot maanomistuksen mukaan 2003–2013. Lähde: kaupunginkanslia/asuntotuotantorekisteri.



Kuva 5. Valmistunut asuntotuotanto hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan 2003–2013. Lähde: kaupunginkanslia/asuntotuotantorekisteri.



Kuva 6. Alkanut asuntotuotanto hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan 2003–2013. Lähde: kaupunginkanslia/asuntotuotantorekisteri.

Säännelty vuokra-asuntotuotanto

Valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja valmistui 706 asuntoa, joista 539 asuntoa oli tavallisia vuokra-asuntoja ja 167 erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja. Asuntojen osuus on 15 % valmistuneesta tuotannosta. Asuntoaloitusten määrä oli 436 asuntoa, joista 291 asuntoa oli tavallisia vuokra-asuntoja (kuvat 5 ja 6).

Säännellyn vuokra-asuntotuotannon tavoite on osoittautunut haasteelliseksi toteuttaa useiden yleishyödyllisten rakennuttajien vetäytyessä markkinoilta uudisrakentamisen osalta. Asukasvalinnoiltaan ja vuokratasoltaan säänneltyjä tavallisia vuokra-asuntoja on viime vuosina toteuttanut Helsingissä lähinnä kaupungin oma asuntotuotantotoimisto.

Välimuodon asuntotuotanto

Välimuodon asuntotuotantoon luetaan Helsingissä Hitas-omistusasunnot, asumisoikeusasunnot sekä opiskelija- ja nuorisoasunnot. Vuonna 2013 välimuodon osuus asuntotuotannosta oli valmistuneista asunnoista 27,1 % ja alkaneista 33,6 % (kuvat 5 ja 6). Hitas-asuntoja valmistui 694, asumisoikeusasuntoja 344 ja opiskelija- ja nuorisoasuntoja yhteensä 230. Alkaneiden asuntojen määrät olivat hyvin samanlaiset: Hitas-asunnot 594, asumisoikeusasunnot 368 ja opiskelija- ja nuorisoasunnot 240.

Keskustan läheisille uusille alueille rakennettavat Hitas-asunnot ovat olleet erittäin suosittuja, ja asuntojen ostomahdollisuudet on jaettu arpomalla. Monilla esikaupunkialueilla, joilla omistusasuntojen yleinen hintataso on kaupungin keskitasoa tai selvästi sen alle, kiinnostus uusia Hitas-asuntoja kohtaan on ollut monella alueella heikkoa. Hitas-järjestelmän tarkoitus on tuottaa sääntelyn kautta markkinahintoja edullisempia omistusasuntoja, jolloin asuntojen myynti saattaa olla haasteellista, mikäli uuden Hitas-asunnon hinta ylittää selvästi alueen vanhojen asuntojen markkinahinnan.

Vuonna 2013 laadittiin erillinen selvitys Hitas-järjestelmän tavoitteiden toteutumisesta. Selvityksen mukaan Hitas-asuntojen hintataso on Helsingin kalleusalueilla 1 ja 2 selvästi markkinahintaa alhaisempi eli sääntelyn avulla tuotetaan ja ylläpidetään alueen hintatasoon nähden edullista asuntokantaa. Kalleusalueilla 3 ja 4 Hitas-hinnat jäävät usein alle laskennallisen Hitas-enimmäishinnan, mikä tarkoittaa, että sääntelyllä ei jälleenmyyntivaiheessa ole varsinaista merkitystä.

Asukasrakennetarkastelun perusteella voidaan todeta Hitas-asuntojen houkuttelevan edelleen lapsiperheitä: Hitas-asunnoissa lapsiperheiden osuus asuntokunnista oli 24,2 % kun koko Helsingissä osuus on 18,3 %. Uusissa eli vuosina 2000–2013 rakennetuissa Hitas-asunnoissa lapsiperheiden osuus oli lähes 35 %. Erityisesti Hitas-pientaloasunnot ovat 2000-luvulla houkutelleet lapsiperheitä.

Sääntelemätön asuntotuotanto

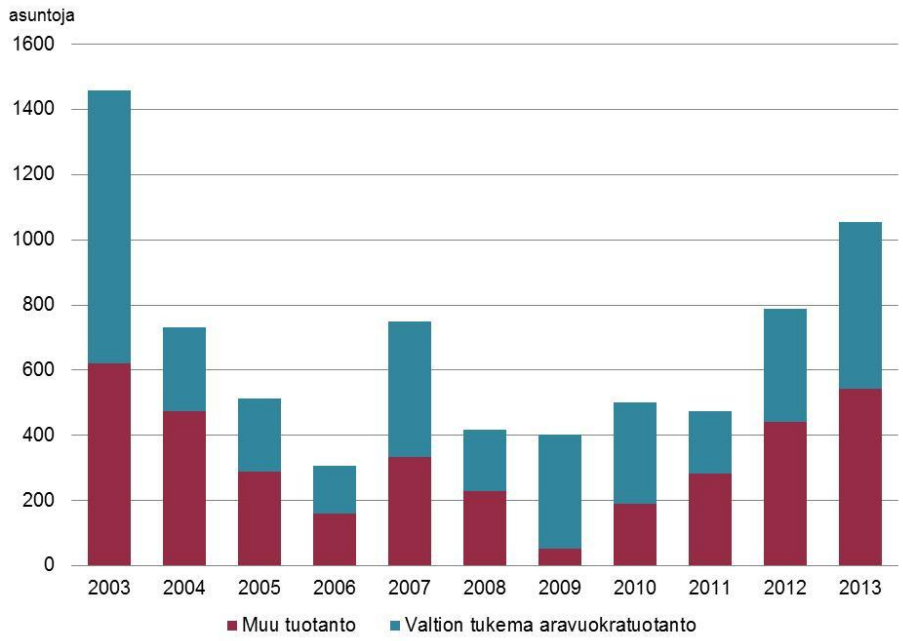
Sääntelemättömän omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osuus kokonaistuotannosta on ollut 2000-luvulla tavoiteosuuttaan suurempi, mikä on johtunut säännellyn tuotannon käynnistymisvaikeuksista. Myös vuonna 2013 sääntelemättömän tuotannon osuus oli suuri sekä valmistuneista (57,9 %) että alkaneista (54,3 %) asunnoista (kuvat 5 ja 6). Sääntelemättömiä omistusasuntoja valmistui 1 710 ja vuokra-asuntoja 1 003. Valmistuneiden määrään lasketaan myös valtion lyhyellä 10-vuoden korkotuella rakennetut vuokra-asunnot, joissa ei ole rajoitteita asukasvalinnan tai vuokratason osalta. Näitä asuntoja valmistui 309.

Sääntelemättömän asuntotuotannon aloitukset olivat kokonaisuudessaan vuonna 2013 lähellä määrällistä tavoitetasoa, vaikka tuotanto painottuikin selvästi omistusasuntoihin. Asuntojen rakentaminen aloitettiin 1 601 omistusasunnon ja 343 vuokra-asunnon osalta. Sääntelemättömän vuokra-asuntotuotannon määrän voidaan ennakoida laskevan tulevina vuosina, koska määräaikaisena elvytystukena tarjolla olleen ja

houkuttelevaksi koetun valtion lyhyen korkotuen avulla ei voida enää aloittaa uusia hankkeita.

Kaupungin oma asuntotuotanto

Asuntotuotantotoimiston (Att) rakennuttamia asuntoja valmistui yhteensä 1053 asuntoa, mikä on 2000-luvun alkuvuosien jälkeen selvästi korkein vuosituotantomäärä (kuva 7). Kaupungin omana tuotantona aravuokra-asuntoja valmistui 510, asumisoikeusasuntoja 191 ja Hitas-asuntoja 332. Lisäksi Vuosaareen valmistui yksi sääntelemätön omistusasuntokohde, jossa on 20 asuntoa. Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valmistui Att:n rakennuttamana 433 uutta tavallista vuokra-asuntoa mm. Jätkäsaareen, Viikinmäkeen, Etelä-Haagaan ja Alppikylään. Kaupungin oman tuotannon asuntoaloitusten määrä vuonna 2013 jäi 791 asuntoon, joista aravuokra-asuntojen osuus oli 36 % ja välimuodon asuntojen 64 %.



Kuva 7. Kaupungin omana asuntotuotantona valmistuneet asunnot 2003–2013. Lähde: kaupunginkanslia/asuntotuotantorekisteri.

Att:n merkitys säännellyn asuntotuotannon toteuttajana Helsingissä on erittäin keskeinen. Att toteutti noin puolet Helsinkiin vuonna 2013 valmistuneista asumisoikeus- ja Hitas-asunnoista. Aravuokratuotannosta Att:n osuus oli selvästi yli puolet ja tavallisesta aravuokratuotannosta jopa 80 %.

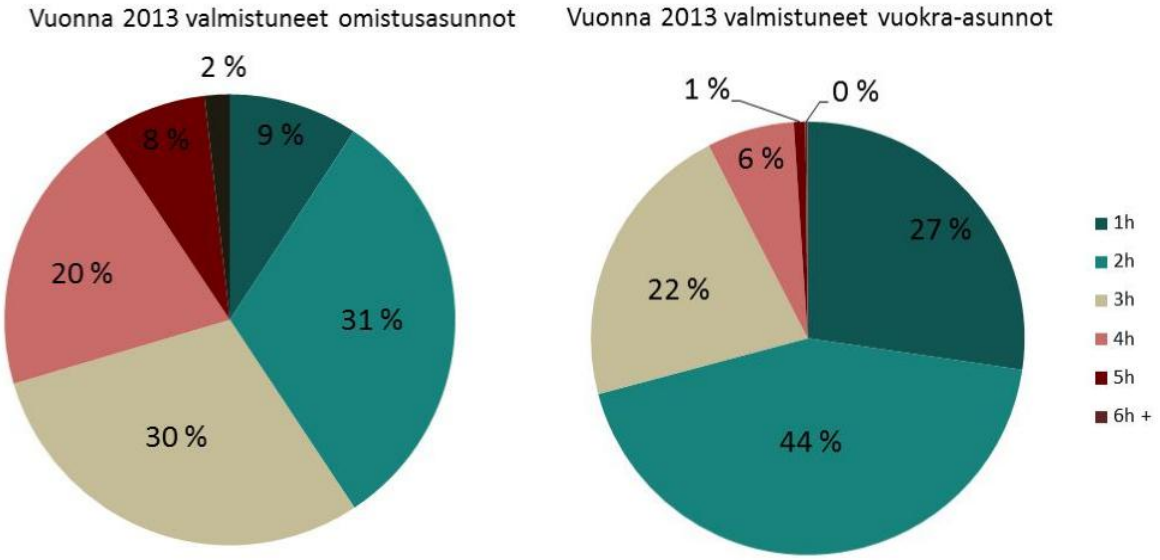
Asuntotuotantotoimisto palkittiin hyvästä rakennuttamisestaan kun RAKLI ry valitsi Att:n vuoden rakennuttajaksi ponnisteluistaan

rakentamisen laadun, kohtuuhintaisuuden ja kestävän kehityksen edistämisessä sekä talousrikollisuuden kitkemisessä alalta. Lisäksi Att:n rakennuttama vuokra-asuntokohde Viikinmäessä Harjannetiellä sai rakennusvalvontaviraston myöntämän vuoden 2013 Rakentamisen Ruusun mielenkiintoisesta ja korkealaatuisesta asuntosuunnittelusta.

Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauma

Kaikista vuoden 2013 aikana uudistuotantona valmistuneista asunnoista pieniä asuntoja eli yksiöitä tai kaksiota oli hieman yli 50 %. Ero asuntojen huoneistojen kokojakaumassa on kuitenkin huomattava omistusasuntojen ja vuokra-asuntojen välillä. Valmistuneista vuokra-asunnoista noin 70 % oli edellisvuoden tapaan pieniä asuntoja, kun omistusasuntotuotanto painottui vähintään 3 huoneen asuntoihin (kuva 8). Omistusasuntotuotannosta yksiöitä oli vain alle 10 %, kun vuokra-asunnoista niitä oli lähes 30 %. Vuokra-asuntotuotannossa yksiöitä on erityisesti vapaarahoitteisessa tuotannossa sekä erityisryhmien asuntotuotannossa. Kaupungin omassa vuokra-asuntotuotannossa rakennetaan eniten kaksiota ja kolmioita.

Asunto-ohjelmassa asetettu tavoite on toteutunut hyvin huoneistotyyppijakauman osalta, kun valmistuneista omistusasunnoista 60 % oli perheasunnoiksi luokiteltavia vähintään kolme huonetta ja keittiön käsittäviä asuntoa. Myös Hitas-asunnoista 62 % oli perheasuntoja. Suuria vähintään neljän huoneen asuntoja oli kolmasosa omistustuotannosta.



Kuva 8. Vuonna 2013 valmistunut asuntotuotanto huoneistotyypin mukaan. Tilastossa mukana vain uudistuotantona valmistuneet asunnot ilman käyttötarkoituksen muutoksia. Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus.

PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET (tavoitteet 10–11)

Saavutettavuus ja kaupunkirakenteen toiminnallinen eheys

Tärkeimpiä keinoja alueiden ja paikkojen saavutettavuuden parantamisessa ovat joukkoliikenneverkon sekä aluekeskusten kehittäminen. Valmisteilla olevassa yleiskaavassa tullaan esittämään kaupungin raideverkoston laajentamista kattavalla pikaraitiotieverkostolla, joka yhdistää kaupungin merkittävimmät keskusta-alueet ja joukkoliikenteen solmukohdat toisiinsa. Kehittyvät runkoyhteydet parantavat myös seudullista saavutettavuutta ja tuovat uusia alueita nopean joukkoliikenteen piiriin. Parantuva joukkoliikennesaavutettavuus mahdollistaa myös kaupunkirakenteen tiivistämisen kestävällä tavalla.

Liikenneyhteyksien parantamiseksi keskeisimmät hankkeet ovat Jokeri -linjan muuttaminen Raide-Jokeriksi, Jokeri 2 -linjan liikennöinnin käynnistyminen sekä Pisararata. Raide-Jokerista laaditaan tällä hetkellä hankesuunnitelmaa. Jokeri 2 -linjaan valmistaudutaan Paloheinän tunnelin louhimisella, joka on alkanut syksyllä 2013. Jokeri 2 -linjan liikennöinti alkanee syksyllä 2015. Pisararadan suunnittelua on jatkettu, ja rakentamispäätös tehdään aikaisintaan vuonna 2014. Valmistuessaan rata sujuvoittaa huomattavasti keskustaan suuntautuvaa raideliikennettä.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa on vuodesta 2011 lähtien hyödynnetty KARVI-menetelmää systemaattiseen kaavoituksen seurantaan. KARVI-seurantamenetelmällä arvioidaan kuinka hyvin valmistelussa olevat kaavat toteuttavat kaupungin strategisia tavoitteita liittyen kaupunkirakenteen eheyttämiseen ja liikennejärjestelmän kehittämiseen kestäviä liikkumismuotoja edistäväksi. Menetelmä on paikkatietopohjainen ja perustuu keskuksista ja raideliikenteestä muodostettuihin etäisyysvyöhykkeisiin. Myös uuden yleiskaavan maankäytön sijoittumista suhteessa olemassa olevaan ja suunniteltuun raideliikenteeseen tullaan arvioimaan KARVI-menetelmällä.

Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen

Täydennysrakentamisen osuus asuntotuotannosta on viime vuosina ollut merkittävä. Vuonna 2013 se oli 45,9 % valmistuneesta tuotannosta ja 44,6 % alkaneesta asuntotuotannosta. Vaikka Helsinkiin rakentuu parhaillaan useita uusia kaupunginosia, lähes puolet asunnoista valmistuu olemassa oleville asuinalueille.

Vuonna 2013 lainvoiman saaneista täydennysrakentamisen asemakaavoista eniten asuinkerrosalaa oli Malmin Tullivuorentien eteläpuolen asuinalueella (25 800 kem^2). Muita merkittäviä kaavoja olivat Itäkeskuksen, Herttoniemen Megahertsin ja Herttoniemen asemakaavamuutokset, jossa kussakin uutta asuinkerrosalaa tuli yli 10 000 kem^2. Vuonna 2013 täydennysrakentamiskorvausta maksettiin kaupungin vuokratonteilla sijaitseville taloyhtiöille yhteensä 2,2 miljoonaa euroa. Uutta asuinrakennusoikeutta kohteilla oli yhteensä noin 7 100 kem^2.

Vuonna 2013 täydennysrakentamisen potentiaalia kartoitettiin selvittämällä yleisten rakennusten tonttien (Y-tontit) muuttamismahdollisuuksia asuntorakentamiseen. Y-tonttien asuntorakentamismahdollisuudet ovat pienet, mutta selvityksen avulla saatiin kattava kuva tonttien nykytilanteesta, josta on hyötyä mm. alueellisten täydennysrakentamissuunnitelmien ja palveluverkkotarkastelujen laadinnassa. Tällä hetkellä laaditaan selvityksiä lisä- ja täydennysrakentamisen pysäköintiratkaisuista sekä asuinrakennusten korottamisesta lisärakentamisen keinona. Pysäköintiselvityksessä esimerkkialueina ovat Mellunmäki, Kannelmäki ja Pohjois-Haaga ja korottamisselvityksessä Meri-Rastila.

Helsinki hyväksyttiin vuonna 2013 mukaan valtakunnalliseen asuinalueiden kehittämisohjelmaan hankekokonaisuudella Kaupunginosien Helsinki. Ohjelmasta saadaan osarahoitusta kärkihankkeiden eli täydennysrakentamisen edellytysten parantamisen, asuinympäristön laadun parantamisen sekä demokratiatilojen kehittämisen toteuttamiseen.

Ostarit uudistuvat ja aluekeskukset monipuolistuvat

Alueellisten keskusten vahvistamiseksi monilla vanhoilla ostoskeskusalueilla on käynnistynyt kaupunkiuudistushankkeita. Maunulassa rakennetaan uutta kauppakeskusta, ja vanhan purettavan tilalle suunnitellaan asumista. Jakomäessä rakennetaan uutta liiketilaa ja samalla tehdään kadunparannustoimia. Lauttasaaren ostoskeskusalueen kaavamuutos tuli voimaan vuonna 2013, ja vanhan ostoskeskuksen tilalle rakennetaan uuttaa toimitilaa ja asumista. Asemakaavavaiheessa on lisäksi tällä hetkellä ostoskeskuksen uudistaminen Pihlajamäessä.

Myös useilla Helsingin asemanseuduilla tehdään kehittämistyötä keskuksen monipuolistamiseksi. Malmin asemakeskusalueelle on laadittu selvitys palvelujen ja yritystoiminnan nykytilasta, kehittämisedellytyksistä sekä tulevaisuuden tarpeista. Mellunmäen metroaseman uudistuminen on käynnistynyt katusuunnittelulla.

PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA (tavoitteet 12–16)

Asuntokannan kehittäminen ja elinkaariasumisen mahdollistaminen

Helsingissä vanhojen kiinteistöjen muuntamista asumiseen on toistaiseksi tehty melko vähän, mutta kiinnostus rakennusten uusiokäyttöä kohtaan on selvästi lisääntymässä. Helsinkiin valmistuu vuosittain noin 200–500 asuntoa käyttötarkoituksen muutoksina. Vuonna 2013 muutostöiden kautta valmistui 236 asuntoa.

Helsingin kaupungin omistamassa kiinteistökannassa toteutetaan lähitulevaisuudessa muutamia suuria ja useita pienempiä käyttötarkoituksen muutoskohteita. Suurempia ratkaisuja tullaan tekemään tyhjentyvien sairaala-alueiden kuten Koskelan, Marian, Lapinlahden ja aikanaan Herttoniemen sairaala-alueen osalta. Pienempiä muutosprosesseja on jo meneillään useita, kun vanhoja laitosasumisen yksiköitä peruskorjataan asunnoiksi.

Peruskorjaamalla lisää asumismukavuutta ja energiatehokkuutta

Asuntokannan elinkaaren kannalta olennaisinta on suunnitelmallinen rakennusten kunnosta huolehtiminen. Hallituksen lisätalousarviossa 2013 päätettiin määräaikaisesta käynnistysavustuksesta, joka kohdennetaan ensisijaisesti lähiöiden asuinrakennusten perusparantamiseen. Avustusta ovat voineet hakea asunto-osake-, asumisoikeus- sekä vuokrataloyhtiöt.

.

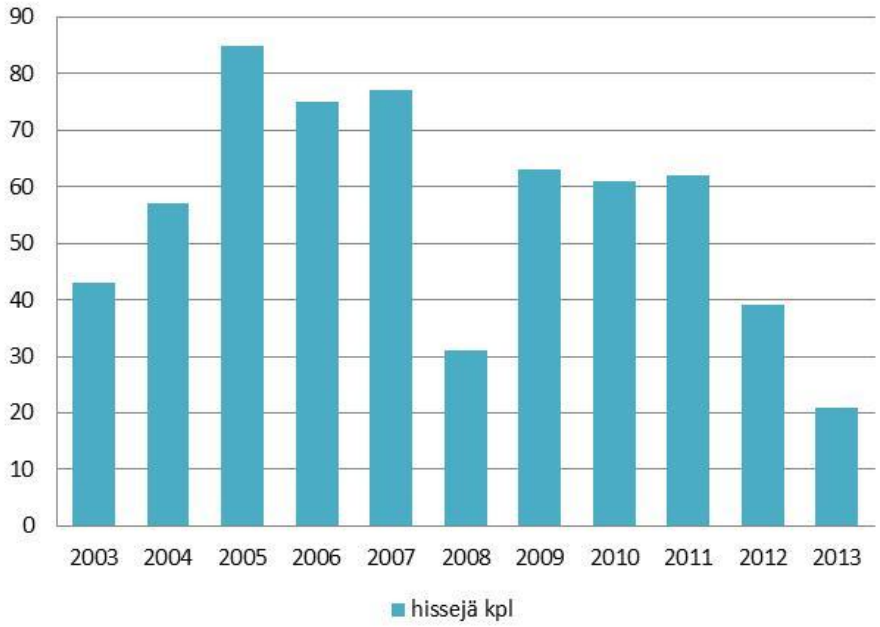
Vuoden 2013 aikana valmistui seitsemän Helsingin kaupungin asunnot Oy:n peruskorjaushanketta, kun Jakomäessä, Kumpulassa, Puotinharjussa, Vallilassa, Kalliossa, Pihlajistossa ja Pohjois-Haagassa sijaitsevissa kohteissa peruskorjattiin yhteensä 798 asuntoa. Vilkas peruskorjaustahti jatkuu lähivuosina, ja vuoden 2013 aikana Hekan asuntokannassa laaja peruskorjaus aloitettiin yhteensä 615 asunnon osalta. Myös muissa kaupungin vuokra-asuntoyhtiöissä peruskorjaukset ovat ajankohtaisia.

Kaupungin asuntokannan peruskorjausten yhteydessä parannetaan teknistä ja toiminnallista laatua sekä rakennusten energiatehokkuutta. Att:n vuonna 2013 toteuttamista peruskorjauksista energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus rakennuskustannuksista oli keskimäärin 10,5 %.

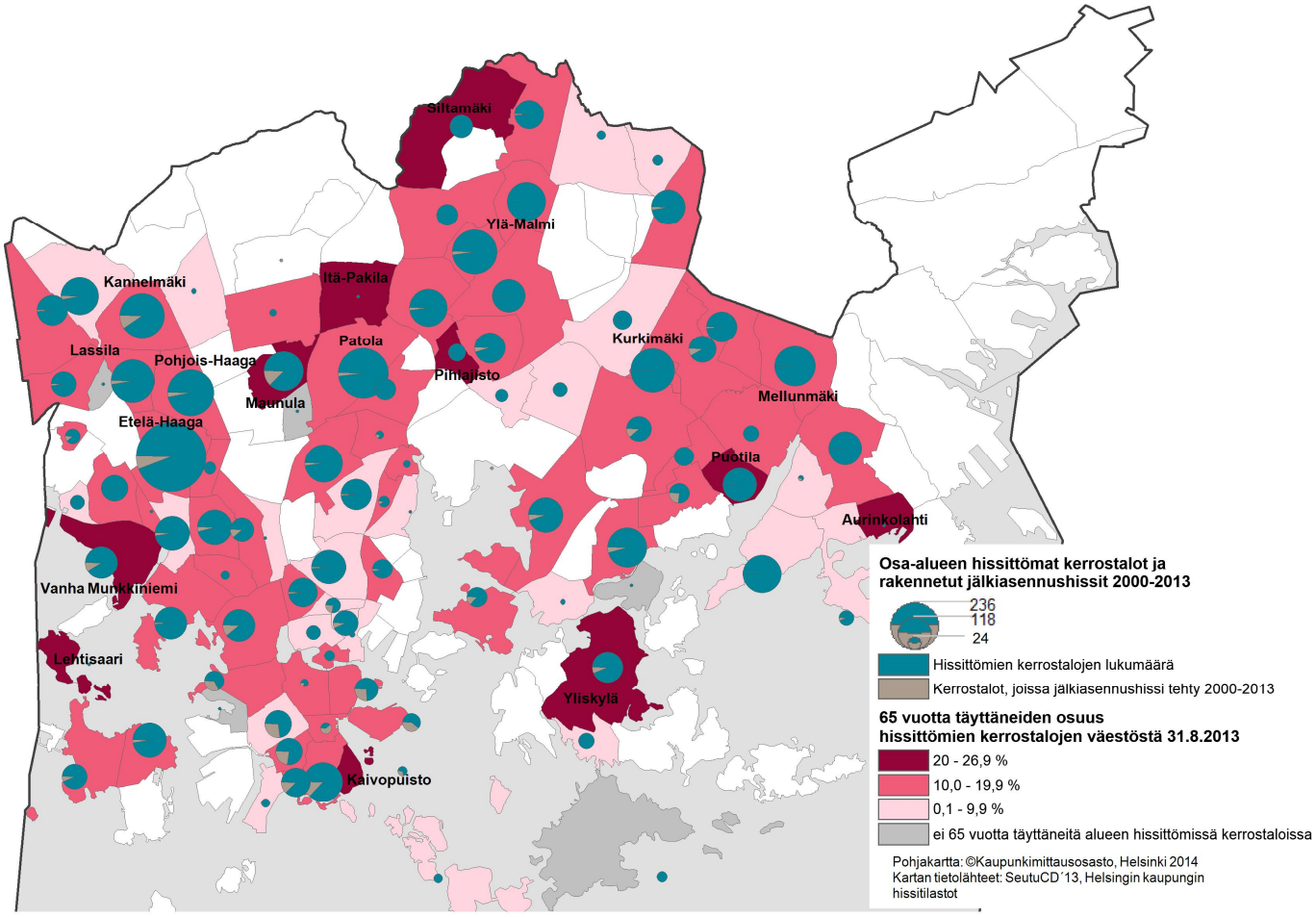
Helsingin väestön ikääntyessä esteettömyys ja hissit asuinkerrostaloissa ovat yhä tärkeämpiä asumismukavuuden osatekijöitä. Vuonna 2013

ARA:n avustuspäätöksiä myönnettiin Helsinkiin 21 hissin rakentamiseksi vanhoihin asuinrakennuksiin (kuva 9). Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kerrostaloihin aloitettiin yhteensä 14 hissin rakentaminen peruskorjauksen yhteydessä.

Vuosina 2000–2013 Helsinkiin on rakennettu yhteensä 731 hissiä jälkiasennuksena (kartta 2), ja niistä 37,2 % Hekan taloihin. Kaikista Suomessa vuosina 2000–2013 jälkiasennetuista hisseistä Helsingin osuus on noin kolmasosa, ja koko Suomen jälkiasennushisseistä noin joka kymmenes on rakennettu Hekan vuokrataloon.



Kuva 9. ARA:n avustuspäätökset koskien hissien rakentamista Helsingin vanhaan asuntokantaan. Lähde: ARA.



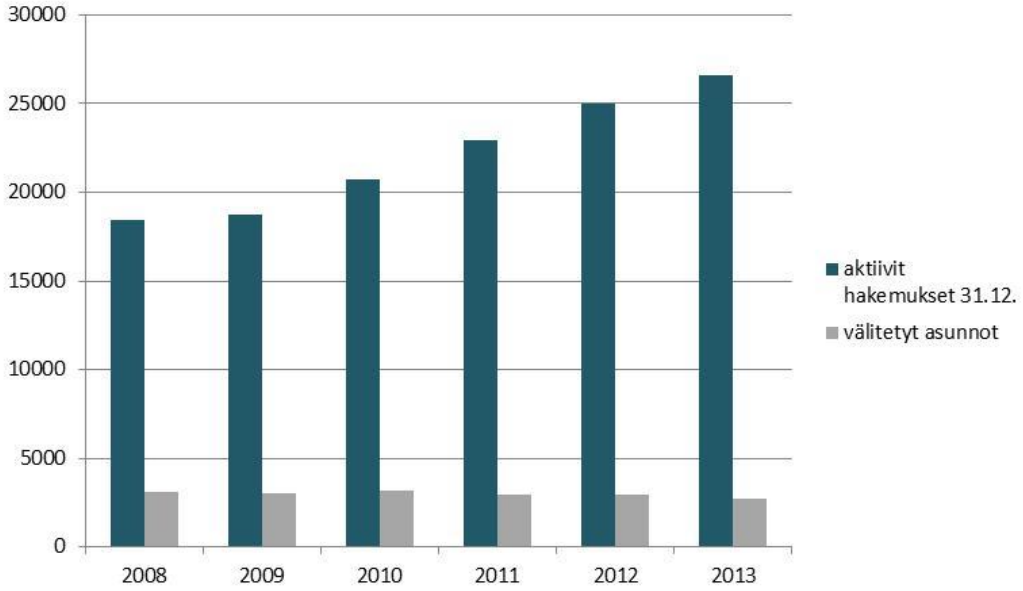
Kartta 2. Helsinkiin vuosina 2000–2013 jälkiasennetut hissit sekä osa-alueet, joissa eläkeikäisen väestön osuus hissittömissä kerrostaloissa on suurin. Lähteet: Helsingin kaupungin hissitilasto ja SeutuCD'13. Kartta: Riikka Henriksson.

Kaupungin vuokra-asumisen kehittäminen

Kaupungin vuokra-asuntojen hakijamäärä on kasvanut voimakkaasti viime vuosina, ja syksyllä 2013 hakijoita oli yli 27 000 (kuva 10). Helsingin kiristynyt asuntomarkkinatilanne näkyy hakijamäärässä, mutta kysynnän kasvuun on vaikuttanut myös uudiskohteiden runsas tarjonta. Hakijoista suurin osa oli edellisvuosien tapaan nuoria aikuisia eli alle 34-vuotiaita. Valtaosa hakijoista oli yhden hengen asuntokuntia ja noin kolmasosa pariskuntia ja perheitä. Merkittävä osa hakijoista (66 %) tarvitsee asuntoa erittäin kiireellisesti.

Asunnon saaneiden kotitalouksien jakauma vastaa kysynnän rakennetta. Perheiden mahdollisuudet tarjouksen saamiseen ovat kuitenkin olleet paremmat kuin pienemmillä kotitalouksilla, koska välitettäväksi tulleiden pienten asuntojen määrä ei pienen asukasvaihtuvuuden takia vastaa niihin kohdistunutta kysyntää.

Vuosittain välitettävien asuntojen määrä on laskenut jonkin verran, vaikka välitykseen on saatu suhteellisen runsaasti uudistuotantoa. Vuonna 2013 välitettiin 2 712 asuntoa, ja asunnon sai vain 4,6 prosenttia hakijoista. Useassa alueyhtiössä käynnissä olevat peruskorjaukset ovat vaikuttaneet välitettävien asuntojen määrään, sillä remonttien ajaksi asukkaille joudutaan järjestämään väliaikainen asunto. Vuokratalojen peruskorjaukset tulevat vaikuttamaan asunnonvälitykseen myös tulevina vuosina.



Kuva 10. Helsingin kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta vuosina 2008–2013. Välitysluvut sisältävät Hekan, Asuntohankinnan ja Korkotukiasuntojen asuntoja. Lähde: kiinteistöviraston asunto-osasto.

Asukastyytyväisyys kaupungin vuokra-asunnoissa

Kaupungin eri yhtiöt toteuttavat säännöllisesti asukastyytyväisyyskyselyjä. Hekan asukastyytyväisyystutkimuksen 2013 mukaan asunnoissa viihdytään ja asuinalueeseen ollaan tyytyväisiä. Hekan asukkaat arvostavat erityisesti asuinaluettaan, ja asteikolla 1–5 asuinalue sai kyselyssä keskimäärin arvosanan 4,0. Asuntojen osalta tyytyväisyyden keskiarvo oli 3,7, ja Hekan alueyhtiöiden asumispalvelujen kokonaisarvosanaksi annettiin 3,6. KKOy Helsingin Korkotukiasuntojen asukkaat antoivat samaten asumiselleen yleisarvosanan 3,7.

Myös kaupungin vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja omistavan Auroranlinnan asukkaat olivat vuoden 2013 kyselyn mukaan moneen asiaan hyvin tyytyväisiä. Yleisarvosanaksi asumiselle annettiin 3,9 ja asunnon sijainti sai keskiarvosanan 4,4.

Asuntorakentamisen kehittäminen

Puun käyttö rakentamisessa yleistyy Helsingissä. Kaupungin omissa asuntorakentamiskohteissa ratkaistiin vuonna 2013 Pukinmäen Eskolantien ja Jätkäsaaren Välimerenkadun puurakenteisten kerrostalojen urakkakilpailut. Pukinmäkeen toteutetaan puutilaelementtitekniikalla asumisoikeus- ja vuokra-asuntoja ja Jätkäsaaren WoodCity-kortteliin vuokra-asuntoja. WoodCity-kortteliin toteutetaan myöhemmin puurakenteisena myös toimistotiloja sekä hotelli.

Asuntorakentamisen kehittämishankkeina asuntotuotantotoimisto toteutti myös autoriippumatonta elämäntapaa tukevia kohteita. Kalasataman autopaikaton asuinkortteli valmistui kokonaisuudessaan vuonna 2013, kun aiemmin valmistuneen vuokra-asuntokohteen viereen rakentui kehittyvä kerrostalo-hanke Studio. Kohde on autopaikaton ja edustaa uusloft-arkkitehtuuria. Myös Jätkäsaaren vähäautopaikkaisen korttelin Hitas-hankkeiden rakentaminen alkoi vuonna 2013. Kohteiden erikoisuutena on hieman normaalia pienempi määrä autopaikkoja sekä autopaikkojen kustannusten sitominen tiettyihin asuntoihin (ks. myös kohta ”Asumisen pysäköintiratkaisut”).

Helsingin kaupungin kehittämishankkeena on käynnistynyt myös Helsinki-kerrostalon suunnitteluperiaatteiden laatiminen. Tavoitteena on luoda malli erityisesti täydennysrakentamisalueille soveltuvalle kohtuuhintaiselle asuinkerrostalolle, jonka toteuttaminen on sujuvaa.

Kaupunki tukee ryhmärakennuttajia

Ryhmärakennuttamista on kaupungissa kehitetty aktiivisesti 2000-luvulla. Kaupunkiin on 2000-luvulla valmistunut useita omatoimisia sekä rakennuttajakonsulttivetoisia ryhmärakennuttamishankkeita. Pääosa hankkeista on ollut pientaloja, mutta kiinnostus myös kerrostalohankkeita kohtaan on kasvanut viime vuosina. Vuonna 2013 ryhmärakennuttamishankkeena valmistui kerrostalokohde Jätkäsaareen sekä useita pientaloja.

Kaupunki pyrkii tukemaan asukkaiden omatoimista rakennuttamista valikoimalla ryhmärakennuttamiseen sopivia tontteja sekä neuvontapalveluiden avulla. Rakennushankkeeseen ryhtyvän keskeisimmät yhteistyökumppanit ovat kiinteistöviraston tonttiosasto ja rakennusvalvontavirasto. Tonttiosaston pientaloasiamies opastaa omatoimisia rakennuttajia ja tonttiasiamies koordinoi määriteltyjä rakennuttajakonsulttivetoisia ryhmärakennuttamishankkeita. Rakennusvalvonnassa painotetaan ennakoivaa lupakäsittelyä, jolla halutaan varmistaa sujuva rakennuslupaprosessi. Neuvontaa tarjotaan myös julkisissa tiedotustilaisuuksissa

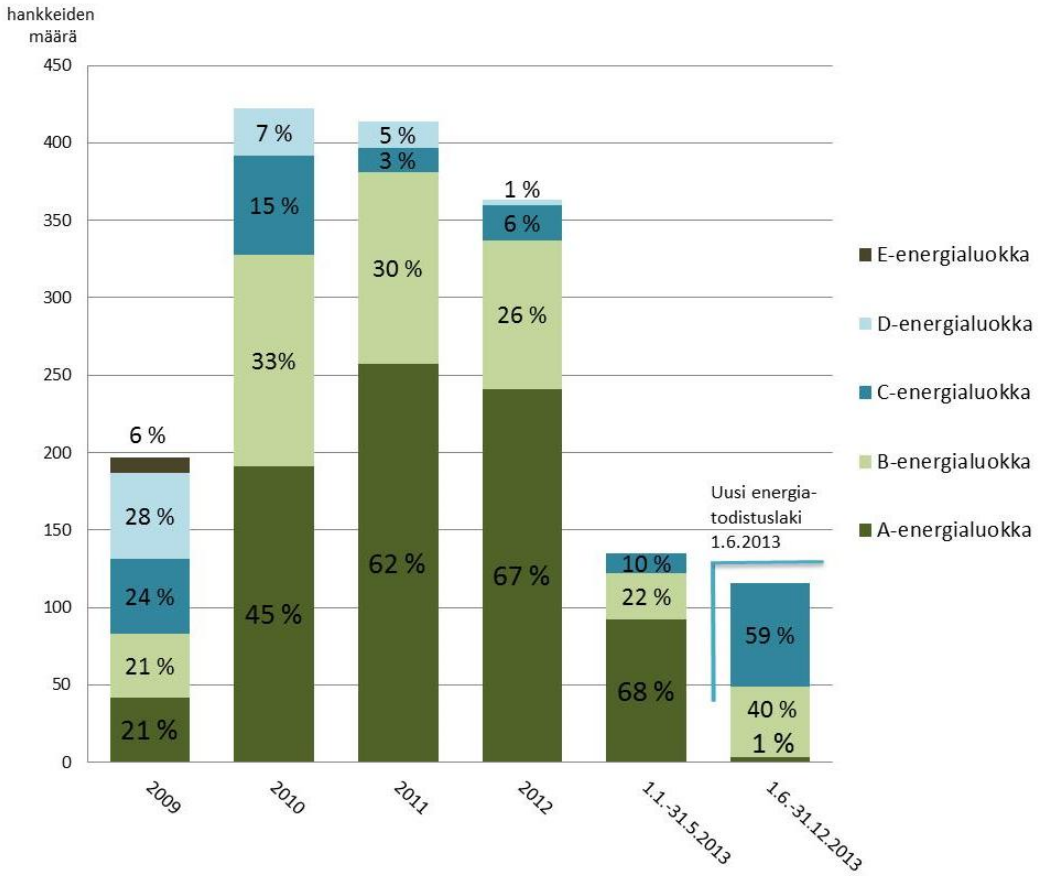
sekä erillisissä ryhmärakennuttamishankkeiden keskustelutilaisuuksissa.

Energiatehokkuus

Rakentamisen energiatehokkuusluokitus muuttui kesällä 2013, ja uudet energialuokat perustuvat rakennusten kokonaisenergiatarkasteluun, eri energiamuotojen kertoimiin ja rakennustyyppikohtaisiin E-lukuihin. Uusi energialuokitus vastaa nyt rakentamismääräyskokoelmaa kokonaisenergiatarkastelun ja E-lukujen osalta. Uudistuksen tavoitteena on parantaa erityyppisten rakennusten energiatodistusten vertailtavuutta ja luotettavuutta.

Helsingissä asuntorakentamisen energiatehokkuusvaatimuksena on ollut vanhan järjestelmän mukainen A-luokka. Uuden laskentajärjestelmän mukainen A-luokkaa tarkoittaa käytännössä rakennusta, jossa on omaa energiantuotantoa. Vuonna 2013 myönnetyistä rakennusluvista uuden mallin mukaisen A-luokan saavutti Helsingissä vain yksi asuntohanke (kuva 11). 1.6.2013 jälkeen rakennusluvan saaneista kerrostalohankkeista kaikki kuuluivat energialuokkaan C, ja näiden hankkeiden E-lukujen keskiarvo on 123,10 kWh/m²/vuosi.

Vastaisuudessa kaupunki edellyttää luovuttamiensa kerrostalotonttien osalta, että rakennusluvan edellytyksenä oleva C-luokan energiatehokkuusvaatimus täyttyy selkeästi ja alittaa E-luvun 120 kWh/m²/vuosi. Niiden tonttien osalta, jotka on varattu ennen energiatodistuslain uudistuksen voimaan astumista, kaupunki ei edellytä määräyksiä tiukempaa energiatehokkuusvaatimusta. Näiden hankkeiden osalta kaupunki pyrkii kuitenkin hankeohjauksen keinoin varmistamaan tavoitteellisen energiatehokkuuden toteutumisen rakentamisessa. Uudistuneen energiatodistuslain voimaan astumisen jälkeen kaupungin oman asuntokannan peruskorjaustoiminnassa pyritään tavoitteellisesti D-energialuokkaan.



Kuva 11. Asuinrakennushankkeille myönnettyjen rakennuslupien energiatehokkuusluokat Helsingissä 2009–2013. Lähde: rakennusvalvontavirasto.

Kaupungin omistaman asuntokannan energiakulutuksen vähentäminen

Kotikaupunkina Helsinki-ohjelman yhdeksi tavoitteeksi asetettiin energian ominaiskulutuksen vähentäminen kaupungin omistamassa asuntokannassa vuoden 2005 tasosta 20 prosentilla vuoteen 2020 mennessä. Vuoden 2005 tietojen mukaan kaupungin omistamissa asuinkiinteistöissä lämmön ominaiskulutus oli 157,4 kWh/m². Vuonna 2012 kulutus oli 141,7 kWh/m² eli laskua oli noin 10 %. Vuoden 2013 alustavien tietojen mukaan lämmön ominaiskulutus laski edelleen ollen 137,4 kWh/m². Sähkön kulutuksen osalta ei ole saavutettu yhtä hyviä tuloksia, vaan sähkön ominaiskulutus kaupungin omistamissa asuintaloissa oli vuonna 2012 lähes ennallaan vuoteen 2005 verrattuna eli noin 42 kWh/m².

Helsingin kaupungin vuokra-asuntokannan energiakulutusta on seurattu määrätietoisesti viimeiset kolme vuotta. Hekan alueyhtiöt raportoivat kulutuksesta kuukausitasolla ja koko yhtiön osalta seuranta tehdään kvartaaleittain normaalin vuosiraportoinnin lisäksi. Vuonna 2013 läm-

pöenergian ominaiskulutuksen lasku jatkui Hekan kiinteistökannassa, ja vuodesta 2012 laskua oli 0,3 prosenttiyksikköä. Myös vedenkulutus laski 1,4 prosentilla.

Kaupungin omistamassa asuntokannassa energiankulutusta on pystytty vähentämään kiinteistöjen sisälämpötilojen seurannan, rakennusautomaation säätöjen ja huoltohenkilöstön kouluttamisen lisäksi myös ottamalla koekäyttöön uusia energiansäästöön tähtääviä innovaatioita. Laitteiden testaus jatkuu ja kohteesta sekä sen ominaisuuksista riippuen on saavutettu jopa 7 %:n energiansäästö edelliseen lämmityskauteen verrattuna. Koska helposti toteutettavat energiansäätötoimet on pitkälti otettu jo käyttöön, asetettuihin energiansäästötavoitteisiin pääsy tulee edellyttämään myös uusia energiainvestointeja.

Uudistuvan tekniikan lisäksi henkilökunnan ja asukkaiden merkitys energiakulutuksen vähentämisessä on erittäin keskeinen, ja aktiivinen informointi sekä motivointi ovat tärkeässä roolissa myös jatkossa. Yksi Hekan kehityshanke onkin energiankulutustilanteesta tiedottaminen asukkaille internetissä. Tietoisuus oman kiinteistön kulutuksesta sekä vertailu viereisten asuntokohteiden kulutustasoon voi edesauttaa kulutustottumusten muutoksessa.

Asumisen pysäköintiratkaisut

Kaupunginhallitus hyväksyi 17.2.2014 Helsingin pysäköintipolitiikan uudet suuntaviivat, jonka osana hyväksyttiin useita erilaisia asumisen ja yrityspysäköinnin kehittämisehdotuksia. Päätös sisälsi esimerkiksi asukaspysäköintimaksujen korottamisen vaiheittain vuoteen 2021 asti vastaamaan paremmin käytön kustannuksia. Asukaspysäköintijärjestelmää myös laajennetaan alueellisesti koskemaan Munkkiniemen, Käpylän, Lauttasaaren ja Munkkivuoren alueita.

Päätöksen mukaan jatkossakin asemakaavassa on tarpeen määrätä tarvittava autopaikkamäärä. Poikkeuksena hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle voidaan kuitenkin toteuttaa kokonaan autopaikattomia tai vähäautoisia asuntokohteita. Uusilla asuntoalueilla ja täydennysrakentamiskohteissa pysäköinti voi perustua myös keskitettyyn pysäköintiin, jolle kehitetään alueellinen toimijamalli.

Kaupungin omassa asuntotuotannossa on toteutettu kokeiluja autottomista ja vähäautoisista hankkeista. Vuonna 2013 valmistui autopaikaton Hitas-kohde Studio Kalasatamaan. Vuoden aikana alkoi myös Jätkäsaareen kahden Hitas-omistusasuntokohteen rakentaminen, joissa autopaikkoja on normaalia vähemmän ja paikoista maksavat vain paik-

koja käyttävät asukkaat. Yhtiöistä myydään sekä autopaikallisia että autopaikattomia asuntoja. Jätkäsaaren kohteissa on 123 asuntoa ja 68 autopaikkaa eli yhtiöiden asunnoista noin puolet on autopaikallisia. Kiinnostus kokeilukohteiden myytäviä asuntoja kohtaan on ollut erittäin vilkasta. Att sai kohteisiin hakemuksia noin 23-kertaisesti asuntojen määrään nähden, ja asuntohakemuksista 31 % kohdistui kalliimpiin autopaikallisiin asuntoihin. Osuus vastaa melko tarkalleen kantakaupungissa asuvien autonomistajatalouksien osuutta. Kokeilu osoitti, että keskeisellä sijainnilla ja alueen markkinahintaa edullisemmassa kohteessa autoilevat asukkaat olivat valmiita maksamaan autopaikan todelliset kustannukset osana asumistaan.

PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE (tavoitteet 17–19)

Opiskelija- ja nuorisoasunnot

Vuonna 2013 valmistui kolmeen eri kohteeseen yhteensä 106 opiskelija-asuntoa sekä Jätkäsaareen yksi nuorisoasuntokohde, jossa on 124 asuntoa. Vuoden aikana myös aloitettiin 240 uuden opiskelija-asunnon rakentaminen.

Erityisryhmien asuminen

Valtion tuella rakennettuja erityisryhmien vuokra-asuntoja valmistui vuonna 2013 yhteensä 167 asuntopaikkaa. Asunnot olivat lähes kaikki joko kehitysvammaisten tai vaikeavammaisten erillisiä tukiasuntoja tai ryhmäkotiasuntoja. Kehitysvammaisten laitospurku- ja asumisen kehittämishanke eli ASU-hanke jatkuu Helsingissä vuoteen 2017 asti, ja uusia kohteita kehitysvammaisille valmistuu vielä useita lähivuosina. Osana kaupungin omaa vuokratalokohdetta valmistui myös ns. Paulakoti, jonka asunnot on tarkoitettu erityistä tukea tarvitseville nuorille aikuisille. Erityistä tukea tarvitsevat nuoret aikuiset ovat asukasryhmä, joille lähivuosina tarvitaan lisää tukiasuntoja, ja muutamia pieniä hankkeita on jo aloitettu tai vireillä.

Erityisryhmien asuntohankkeita aloitettiin yhteensä 145 asunnon verran. Hankkeiden joukossa oli asuntoja mm. pitkäaikaisasunnottomille, kehitysvammaisille sekä autisteille.

Vuoden 2013 aikana laadittiin erillinen selvitys erityisryhmien vuokra-asumisen tilanteesta Helsingissä. Erityisryhmien käytössä oleva vuokra-asuntokanta koostuu Helsingissä kahdentyyppisestä asumisesta. Osa asuntokannasta on varattu määräaikaiseksi tarkoitettuun tuettuun asumiseen ja osa on pysyvää palveluasumista (kuva 12). Selvitys osoitti Helsingin haasteet tuetun asumisen paikkojen määrällisessä riittävyydessä sekä erityisesti tukiasuntojen kierrossa niiden asukasryhmien osalta, joille tuettu asuminen on tarkoitettu väliaikaiseksi vaiheeksi.

Pysyvän tuetun asumisen suurimpia haasteita puolestaan on laitosasumisen purkaminen ja siirtyminen vuokrasopimusperustaiseen asumiseen. Vanhojen laitoskiinteistöjen saneeraus palveluasumiseen sekä mahdollisen muun käytön arviointi ovat tulevien vuosien keskeisiä prosesseja Helsingissä. Selvitystyöryhmän tärkeimpiin toimenpide-esityksiin kuuluu erityisryhmien käyttöön varattavien tai rakennettavien asuntojen tarpeiden vuosittaisen kokonaiskartoituksen tekeminen sekä sovittaminen kaupungin taloussuunnittelun vuosikelloon.

Kuva 12. Erityisryhmien käytössä oleva vuokra-asuntokanta koostuu Helsingissä määräaikaiseksi tarkoitetuista tukiasunnoista sekä pysyvään asumiseen tarkoitetuista vuokra-asunnoista.

Toimia pitkäaikaisasunnottomuuden torjumiseksi jatketaan

Pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseen tähtäävän PAAVO II -aiesopimuksen 2012–2015 asuntotavoitteet näyttävät toteutuvan Helsingissä hyvin. Tavoitteena on osoittaa asunnottomille ohjelmakaudella yhteensä 750 asuntoa. Tähän mennessä uusia asuntoja on rakennettu tai saneerattu noin 330 asukkaalle, ja vuonna 2013 alkoi pitkäaikaisasunnottomille tarkoitettujen asuntojen rakentaminen kahdessa uu-

dessa kohteessa. Vuosina 2012–2013 asunnottomien käyttöön on lisäksi hankittu 134 pienasuntoa yhteistyökumppanien kautta ja osoitettu Helsingin kaupungin vuokra-asuntokannasta 80 asuntoa. Asunnottomien käyttöön on lisäksi osoitettu 114 paikkaa väliaikaisiksi asunnoiksi.

Vuonna 2013 julkaistussa Tampereen teknillisen yliopiston selvityksessä vertailtiin esimerkkikohteessa pitkäaikaisasunnottomuuden yhteiskunnallisia kustannuksia ennen ja jälkeen muuton. Uudessa asumisyksikössä kokonaiskustannukset kasvoivat selvästi. Kasvu johtui asumisen ja asumispalveluiden kustannusten lisäyksestä verrattuna tilanteeseen, jossa henkilöt olivat asunnottomina. Terveyspalvelujen käytön kulut pienenivät kuitenkin verrattuna aikaisempaan, ja erityisesti sairaalavuorokausien kustannukset pienenivät. Muita säästöjä tuottivat mm. asukkaiden mielenterveyskäyntien vähentyminen sekä poliisin säilöönottojen vähentyminen.

Helsinkiläisten asunnottomuus on ollut kasvusuunnassa viime vuosina ja erityisesti nuorten, naisten ja maahanmuuttajien osuus asunnottomista on kasvanut. Asunnottomuuden kasvu näyttää kuitenkin taittuneen eikä asunnottomien kokonaismäärä ole enää kohonnut vuoden 2012 jälkeen. Vuonna 2013 Helsingissä oli 4 100 yksinäistä asunnotonta ja 300 asunnotonta perhettä. Vaikka myös meneillään olevan aiesopimuskauden asuntotavoitteet toteutuisivat suunnitelmien mukaan, on Helsingin tilanne silti hyvin haastava. Kaupungin omia ja ostopalvelupaikkoja jonottaa tällä hetkellä noin 900 asunnotonta, joilla on myös tarve sosiaaliseen tukeen. Lisäksi seuraavan haasteen pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisessa saattavat sosiaali- ja terveystoimen arvion mukaan tuottaa helposti vaikeaan asuntotilanteeseen joutuvat nuoret huumeiden käyttäjät, joiden määrä näyttää kasvavan.

KOTIKAUPUNKINA HELSINKI -OHJELMAAN LIITTYVÄT TYÖRYHMÄT JA ERILLISSELVITYKSET

Työryhmien loppuraportit sekä erillisselvitykset ovat seurantaraportin 2014 liiteaineistoina.

Kotikaupunkina Helsinki –ohjelman täytäntöönpanopäätöksen johdosta kaupunginjohtajan asettamat työryhmät

Asuntotuotannon sujuvoittamistyöryhmä (jsto 14.11.2012)

Erityisryhmien asumisen selvitystyöryhmä (jsto 9.1.2013)

Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman täytäntöönpanopäätöksessä 29.10.2012 määritetyt muut erillisselvitykset

Selvitys kumppanuuskaavoituksesta

Selvitys Hitas-järjestelmän tavoitteiden toteutumisesta

Selvitys yleisten rakennusten tonttien muuttamismahdollisuuksista asuntorakentamiseen

Selvitys ryhmärakennuttamishankkeille tarjottavista kaupungin neuvontapalveluista

Muut kaupunginjohtajan vuonna 2013 asettamat asumisen kehittämiseen liittyvät työryhmät

Kriisimajoitustyöryhmä (jsto 30.4.2013)

Asunnottomuustyöryhmä (jsto 25.9.2013)

Liite 1. Helsingin seudun asuntotuotanto 2010–2013 ja MAL-aiesopimuksen tavoitteet 2012–2015

Koko asuntotuotanto, asuntoja/vuosi																							
	Aie-sopimuksen tuotanto-tavoitteet	Valmistuneet asunnot												Alkaneet asunnot						Rakennusluvat asunnoille					
Alue	2012-2015 Tavoite/ vuosi	2010		2011		2012		2013		2010		2011		2012		2013		2010		2011		2012		2013	
		Yht.	joista kerros-taloissa	Yht.	joista kerros-taloissa	Yht.	joista kerros-taloissa	Yht.	joista kerros-taloissa	Yht.		Yht.		Yht.		Yht.		Yht.		Yht.		Yht.		Yht.	
Helsinki	5 000	2 261	2 009	4 082	3 224	5 175	4 727	4 687	4 062	4 824		4 926		4 258		3 575		4 680		5 046		3 455		3 555	
Espoo	2 500	2 247	1 570	2 488	1 759	2 664	1 906	2 552	1 836	2 710		2 480		2 581		2 423		2 866		2 207		2 904		2 129	
Vantaa	2 000	1 326	921	2 132	1 546	1 365	850	1 675	1 176	1 813		1 417		1 499		2 466		1 435		1 533		1 755		2 433	
Kauniainen	60	40	30	81	58	120	87	68	53	89		112		123		64		128		112		204		10	
Pääkaupunki-seutu	**9 560**	**5 874**	**4 530**	**8 783**	**6 587**	**9 324**	**7 570**	**8 982**	**7 127**	**9 436**		**8 935**		**8 461**		**8 528**		**9 109**		**8 898**		**8 318**		**8 127**	
Järvenpää	430	139	34	292	119	494	332	285	87	438		336		293		396		441		240		336		328	
Kerava	390	257	164	213	139	248	220	252	237	280		310		148		328		285		618		158		119	
Mäntsälä	160	157	50	218	45	154	55	104	15	105		116		71		216		157		86		251		151	
Nurmijärvi	330	303	102	294	80	251	63	436	140	345		284		360		329		330		323		216		423	
Pornainen	60	44	0	65	0	32	0	22	0	17		25		19		13		42		38		21		28	
Tuusula	350	295	119	224	73	232	15	155	34	296		234		260		251		314		208		365		287	
Hyvinkää	300	102	0	225	82	246	116	363	249	208		214		366		206		268		320		254		199	
Kirkkonummi	330	182	67	234	50	184	75	331	169	252		226		306		328		313		318		309		314	
Sipoo	330	199	74	210	71	150	42	95	0	266		230		105		104		230		252		99		103	
Vihti	260	217	59	231	33	221	103	223	114	257		280		272		136		300		190		384		90	
Kuuma-kunnat yht.	**2 940**	**1 895**	**669**	**2 206**	**692**	**2 212**	**1 021**	**2 266**	**1 045**	**2 464**		**2 255**		**2 200**		**2 307**		**2 680**		**2 593**		**2 393**		**2 042**	
Helsingin seutu	**12 500**	**7 769**	**5 199**	**10 989**	**7 279**	**11 536**	**8 591**	**11 248**	**8 172**	**11 900**		**11 190**		**10 661**		**10 835**		**11 789**		**11 491**		**10 711**		**10 169**	

Liite 2. Helsingin seudun valtion tukema vuokra-asuntotuotanto 2010–2013 ja MAL-aiesopimuksen tavoitteet 2012–2015

	Aie-sopimuksen tuotanto-tavoitteet	Valmistuneet ARA-vuokra-asunnot					Alkaneet ARA-vuokra-asunnot											
							Alkaneet 2010	Alkaneet vuonna 2011			Alkaneet vuonna 2012			Alkaneet vuonna 2013				
Alue	2012-2015 Tavoite/ vuosi	2010 Yht.	2011 Yht.	2012 Yht.	2013 Yht.		Yht.	Yht.	Normaalit vuokra-as.	Erityis-ryhmien vuokra-as.	Yht.	Normaalit vuokra-as.	Erityis-ryhmien vuokra-	Yht.	Normaalit vuokra-as.	Erityis-ryhmien vuokra-		
Helsinki	1 000	905	615	1 262	936		918	1 231	460	771	1 035	738	297	676	291	385		
Espoo	500	620	613	614	527		602	546	288	258	387	229	158	258	198	60		
Vantaa	400	205	333	195	274		319	170*	117	53	216	103	113	355	274	81		
Kauniainen	12	30	0	0	25		0	0	0	0	25	25	0	0	0	0		
Pääkaupunki-seutu	**1 912**	**1 760**	**1 561**	**2 071**	**1 762**		**1 839**	**1 947**	**865**	**1 082**	**1 663**	**1 095**	**568**	**1 289**	**763**	**526**		
Järvenpää	86	49	74	47	43		123	84	84	0	43	43	0	45	45	0		
Kerava	78	38	59	36	42		64	70	0	70	0	0	0	0	0	0		
Mäntsälä	32	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	28	28	0		
Nurmijärvi	66	60	0	0	40		0	0	0	0	51	0	51	45	38	7		
Pornainen	12	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Tuusula	70	88	0	41	51		44	14	14	0	172	103	69	37	21	16		
Hyvinkää	60	0	68	0	34		68	0	0	0	34	24	10	28	28	0		
Kirkkonummi	66	0	0	1	0		0	18	0	18	0	0	0	69	0	69		
Sipoo	66	24	24	0	0		24	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Vihti	52	0	0	71	94		0	54	0	54	90	90	0	0	0	0		
Kuuma-kunnat yht.	**588**	**259**	**225**	**196**	**304**		**323**	**240**	**98**	**142**	**390**	**260**	**130**	**252**	**160**	**92**		
Helsingin seutu	**2 500**	**2 019**	**1 786**	**2 267**	**2 066**		**2 162**	**2 187**	**963**	**1 224**	**2 053**	**1 355**	**698**	**1 541**	**923**	**618**		

1) ei sisällä asumisoikeusasuntoja eikä nk. lyhyellä korkotuella rakennettuja asuntoja

*) Taulukon lukujen lisäksi Vantaalla on yksi vuokra-asuntojen rakentamisen valtiontakauksella lainoitettu hanke (36 asuntoa).