Helsingin kaupunginhallitus

KOTIKAUPUNKINA HELSINKI 2016 – ASUMISEN JA MAANKÄYTÖN TOTEUTUSOHJELMAN LUONNOS

Helsingin kaupunginhallitus on pyytänyt Helsingin seudun kauppakamarin lausuntoa Kotikaupunkina Helsinki 2016 – asumisen ja maankäytön toteutusohjelman luonnoksesta. Kauppakamari esittää lausuntonaan seuraavaa:

1. Yleistä

Kotikaupunkina Helsinki 2016 –ohjelman luonnoksessa linjataan Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön periaatteita. Sen mukaan asuntopoliittisen ohjauksen ensisijainen tarkoitus on turvata tavallisten helsinkiläisten asumisen mahdollisuudet, ja kaupungin tulee omilla toimillaan edistää kohtuuhintaista asumista. Luonnoksessa on käsitelty viittä eri kokonaisuutta: maankäyttöä, asuntotuotantoa, asuinalueita, asuntokantaa ja asukasrakennetta.

Riittämätön asuntotuotannon taso on koko Helsingin seudun ongelma. Helsingin tulee omalta osaltaan myötävaikuttaa siihen, että seudun kuntien kesken päästään yksimielisyyteen maankäytön painopistealueista ja asuntotuotannon määrästä ja että tehtyjä sopimuksia myös noudatetaan. Rakentamiskelpoisten tonttien riittävyys on kaavoitusmonopolin omaavien kuntien käsissä. Helsingin seudun kunnat onkin saatava tehostamaan maanhankintaansa ja kaavoitustaan. Lisäksi kuntien on luovutettava omistamaansa maata asuntotuotantoon kohtuullisin ehdoin.

Erityisesti kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotannon lisääminen on Helsingin seudun kilpailukyvyn kannalta tärkeää. Helsingin seudun kasvu on koko maan hyvinvoinnin perusta, ja asuntomarkkinoiden toimivuudella on kasvun mahdollistamisessa keskeinen rooli. Nykytilanteessa asumisen kalleus muuhun maahan verrattuna vaikeuttaa työvoiman saantia.

Asuntotarjonnan lisääminen edellyttää myös laajempaa rakentamiseen liittyvän lainsäädännön ja määräysten uudistamista. Vuokra-asuntojen tuotantotukijärjestelmä on muutettava sellaiseksi, että vuokra-asuntojen rakentaminen olisi sijoitustoimintana kannattavaa ja kiinnostaisi myös yksityisiä toimijoita. Kustannuksia lisäävää rakentamis- ja kaavasääntelyä tulee purkaa sekä lupa- ja valitusprosesseja yksinkertaistaa ja nopeuttaa. Nämä edellyttävät toimenpiteitä niin valtiolta kuin kunniltakin.

2. Asumisen ja maankäytön päämäärät

2.1 Maankäyttö

Luonnoksen maankäyttöosio sisältää linjauksia maapolitiikasta, tontinvarauksesta ja –luovutuksesta, yleissuunnittelusta sekä asemakaavoituksesta ja asemakaavavarannosta. Maapolitiikan keskeisenä lähtökohtana on kaupungin aktiivinen maanhankinta ensisijaisesti

vapaaehtoisin kaupoin. Kaupunki luovuttaa tontteja vuosittain asuntotuotantoon vähintään 360 000 kem², mikä vastaa n. 4 000 asunnon rakentamista. Tontinvarauskantaa ylläpidetään neljän vuoden rakentamisen mahdollistavana. Yleiskaavan tulee mahdollistaa riittävän kaavavarannon ylläpitäminen. Asemakaavavarannon on mahdollistettava vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Asuntotuotannon sujuvoittamiseksi asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta tulee välttää.

Riittävän kaavavarannon ylläpitäminen on asuntotuotannon turvaamisen ehdoton edellytys. Onkin hyvä, että Helsingin yleiskaavaehdotuksessa on varauduttu nopeaan väestönkasvuun ja mitoitettu asuntorakentaminen kaksinkertaiseksi arvioituun tarpeeseen nähden. On olennaisen tärkeää, että Helsinki haluaa kasvaa ja kehittää omaa aluettaan aktiivisesti. Myös asemakaavoitus on mitoitettava nopean väestönkasvun skenaarion mukaan.

RAKLIn tuoreen selvityksen mukaan kaavamääräykset voivat nostaa rakennuskustannuksia jopa viidenneksellä verrattuna edullisimpaan ratkaisuun. Vaikka jotkut kustannuksia nostavista määräyksistä perustuvat lakiin (mm. esteettömyysmääräykset), valtaosasta päättävät kunnat itse.

Luonnoksessa on aivan oikein todettu, että asemakaavojen on tuettava kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä ja että asuntotuotannon sujuvoittamiseksi tulee asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta välttää. Kauppakamari korostaa, että ongelman tunnistamisen ja tunnustamisen tulee myös käytännössä johtaa asemakaavoituksen muuttamiseen joustavampaan ja innovaatioita edistävämpään suuntaan. Erityisesti haettaessa kohtuuhintaisempaa asuntotuotantoa rajaavat liian yksityiskohtaiset kaavat mahdollisuuksia löytää suunnitteluvaiheessa uusia kustannustehokkaita ratkaisuja. Myös muiden kuin kaavoittajan tulee joustavoittaa omaa hallinnonalaa varjelevaa suhtautumistaan ja suhtautua positiivisesti kustannuksia alentaviin ratkaisuihin rakennussuunnittelu- ja rakennuslupavaiheessa.

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.

Kaupungin omistamien asuntotonttien luovutusprosessi käsittää sekä varauksen että varsinaisen luovutuksen. Menettelyä tulisi kehittää entistä avoimemmaksi, läpinäkyvämmäksi sekä kannustavammaksi, jotta asuntorakentamishankkeiden toteuttajiksi saataisiin houkuteltua myös uusia toimijoita. Tiedot haettavissa olevista tonteista hakuperusteineen tulisi olla helposti kaikkien saatavilla esim. kaupungin nettisivuilla.

2.2 Asuntotuotanto

Luonnoksen asuntotuotanto-osio sisältää linjauksia asuntotuotannon määrästä, hallinta- ja rahoitusmuodoista, kaupungin omasta asuntotuotannosta sekä asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaamisesta. Vuosittaisena tavoitteena on vähintään 5 500 asuntoa uudistuotantona ja käyttötarkoituksenmuutoksin. Sekoitetun hallinta- ja rahoitusmuotorakenteen periaatetta tullaan jatkamaan. Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500

asuntoa vuodessa, joista 750 olisi ara-vuokra-asuntoa ja 750 Hitas-, asumisoikeus- tai osaomistusasuntoa. Perheasuntokannan rakentamisen turvaamiseksi kaupunki sääntelee uudistuotannon huoneistotyyppijakaumaa.

Asuntotarjonnan lisääminen edistää asumisen kohtuuhintaisuutta. Helsingin seudulla ei ole kuitenkaan pitkään aikaan saavutettu väestönkasvun edellyttämää ja MAL-aiesopimuksissa määriteltyä asuntorakentamisen määrää. Helsingissäkin on vuoden 2012 jälkeen jääty selvästi alle 5 500 asunnon vuotuisen tavoitteen. VTT:n Asuntotuotantotarve 2040 -tutkimuksen mukaan seudun asuntotuotanto jäi jälkeen asetetuista tavoitteista lähes 5 000 asunnolla vuosina 2012-2015, minkä seurauksena Helsingin seudulle on muodostunut noin 20 000 asunnon vaje. Tutkimuksessa arvioidaankin Helsingin seudun tarvitsevan vuoteen 2040 mennessä 50 % lisää asuntoja olemassa olevaan asuntokantaan nähden.

Jo tunnistettujen asuntotuotantotarpeiden lisäksi haasteena tulee olemaan myös Suomeen jo saapuneiden ja saapuvien turvapaikanhakijoiden asuntotarpeen tyydyttäminen. Ympäristöministeriön arvion mukaan Helsingin seudulla tarvitaan vuosittain lähes 4 500 vuokra-asuntoa turvapaikanhakijoille ajanjaksolla 2016-2019. Kauppakamari pitääkin tärkeänä, että Helsingin kaupunki nostaa asuntotuotantotavoitettaan ja ryhtyy kaikkiin käytettävissä oleviin toimenpiteisiin tavoitteen saavuttamiseksi käytännössä.

Kaupungin tulee suhtautua nykyistä selkeästi suopeammin käyttötarkoituksen muutoksiin. Esimerkiksi asuintalojen alakerroksissa sijaitsevia toimistotiloja on järkevää palauttaa asumiskäyttöön, koska toimistoina ne eivät enää täytä nykyvaatimuksia eikä epäkuranttien tilojen pitäminen tyhjillään ole kenenkään etu. Kauppakamari esittää, että ohjelmassa asetetaan selkeät alueelliset ja määrälliset tavoitteet asuntotuotannosta käyttötarkoituksenmuutoksin.

Luonnoksen tavoiteasettelu on osin ristiriitainen asuntotuotannon määrän lisäämisen ja huoneistotyyppijakauman ohjaamisen suhteen. Helsingin kotitalouksista 80 % on 1-2 hengen kotitalouksia, mutta olemassa olevasta asuntokannasta 1-2 hengen asuntoja on 59 %. Ottaen lisäksi huomioon ennusteet perhekoon kehityksestä ja kysynnän keskittymisestä, on tulevaisuudessa huolehdittava erityisesti kohtuuhintaisten pienasuntojen toteuttamisen edellytyksistä. Liiallinen ohjaus perheasuntoihin voi johtaa siihen, ettei yksittäisiä hankkeita toteuteta epäedullisesta asuntojakaumasta johtuen. Kauppakamari pitääkin huoneistotyyppijakauman ohjaamista tarpeettomana ja asuntotuotantoa jarruttavana ja esittää, että kaupunki luopuu siitä kokonaan.

2.3 Asuinalueet

Luonnoksen mukaan asuntorakentamisesta 40 % toteutuu täydennysrakentamisena. Tuotantotavoitteen turvaamiseksi täydennysrakentamisen koordinaatiota vahvistetaan sekä kehitetään prosesseja ja kannusteita. Autopaikattomien ja vähäautopaikkaisten asuntokohteiden toteuttamista jatketaan erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien ääressä.

Kauppakamari pitää tarpeellisena asuntorakentamisen osoittamista merkittävissä määrin jo rakennetuille alueille. Olemassa olevien alueiden täydentäminen ja jo valmiin palvelurakenteen elinvoimaisuuden ylläpitäminen edellyttävät

nykyistä voimakkaampaa täydennysrakentamiseen kannustamista ja ohjaamista. Täydennysrakentamiseen tulee kehittää myös konkreettisia kannustimia, kuten esim. maankäyttömaksusta vapautuminen. Lisäksi tulee edistää täydennysrakentamista helpottavien lainsäädäntömuutosten tekemistä.

Liikenne- ja pysäköintipolitiikka jäävät vähälle huomiolle luonnoksessa. Autopaikkavaatimusten keventäminen on sinänsä hyvä asia. Samalla on kuitenkin muistettava, että kantakaupungissa on runsaasti asuntoja, työpaikkoja ja palveluita, joiden tulee olla kohtuullisesti saavutettavissa myös autolla. Autopaikkojen toteuttamisen kannalta tulee ottaa huomioon, että nyt kalliisti rakennettaville maan alaisille autohalleille ei helposti löydy uusiokäyttöä, mutta esim. pysäköintitalon voi myöhemmin purkaa ja rakentaa tilalle tarpeen mukaan muita tiloja.

2.4 Asuntokanta

Luonnoksen asuntokantaosio sisältää linjauksia asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittämisestä sekä kaupungin omasta asuntokannasta. Tavoitteena on jatkaa monimuotoisen kerrostaloasumisen kehittämistä mm. lisäämällä vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä sekä ullakko- ja lisäkerrosrakentamista. Kaupungin toimin edistetään hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan. Kaupungin omistamien vuokra-asuntojen asukasvalinnassa pyrkimyksenä on monipuolinen ja alueellisesti tasapainoinen asukasrakenne.

Jatkuvan väestönkasvun aiheuttaman asuntotarpeen tyydyttäminen edellyttää monipuolista asuntotarjontaa. Uudisrakentamisen lisäksi myös olemassa olevia rakennuksia tulee hyödyntää mahdollisimman tehokkaasti mm. sallimalla käyttötarkoituksen muutoksia ja edistämällä täydennysrakentamista edellä esitetyin tavoin. Samalla on huolehdittava siitä, ettei kaupunki ainakaan omilla päätöksillään ja toimenpiteillään pyri kohtuuttomasti suojelemaan vanhaa rakennuskantaa siten, että se vaikeuttaisi rakennusten kehittämistä nykytarpeiden mukaisiksi.

2.5 Asukasrakenne

Luonnoksen mukaan asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä maahanmuuttajataustaisen väestön ja pienten asuntokuntien määrän kasvuun.

Väestönmuutosennusteiden mukaan asuntokuntakoko pienenee edelleen ja yksinasuminen lisääntyy seuraavien vuosikymmenten aikana. Ottaen huomioon, että pienten asuntojen kysyntä ylittää jo nyt Helsingissä tarjonnan, on panostettava erityisesti pienten vuokra- ja omistusasuntojen määrän lisäämiseen.

HELSINGIN SEUDUN KAUPPAKAMARI

Heikki J. Perälä
toimitusjohtaja

Liina Rasuri
maankäyttö- ja liikenneasioiden päällikkö