Luonnos MA-2012 ohjelmaksi

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012

SISÄLLYSLUETTELO

Visio 1
MA-ohjelman päämäärät ja tavoitteet 2

Asumisen ja maankäytön lähtökohdat Helsingissä 7
Helsingin väestö kasvaa, ikääntyy ja monikulttuuristuu 8
Muuttovoittoa ulkomailta ja muualta Suomesta 10
Asumistoiveet ja asuntojen hinnat ohjaavat muuttoliikettä Helsingin seudulla 11
Asuntomarkkinatilanne 12
Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tarve Helsingissä 14
Valtion asuntopolitiikka 2011–2015 16
Helsingin seudun kuntien maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteistyö 17
Maankäyttö 18
Tavoite 1 Maapolitiikka 18
Tavoite 2 Yleissuunnittelu 20
Tavoite 3 Kaavavaranto 21
Asuntotuotanto 24
Tavoite 4 Asuntotuotannon määrä 24
Tavoite 5 Maanomistus ja asuntotuotanto 26
Tavoite 6 Hallinta- ja rahoitusmuodot 28
Tavoite 7 Kaupungin oma tuotanto 33
Tavoite 8 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen 35
Asuinalueet 38
Tavoite 9 Saavutettavuus ja kaupunkirakenteen toiminnallinen eheys 39
Tavoite 10 Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen 41
Asuntokanta 43
Tavoite 11 Asuntokannan kehittäminen 44
Tavoite 12 Kaupungin oma asuntokanta 45
Tavoite 13 Asuntorakentamisen kehittäminen 46
Tavoite 14 Energiatehokkuus 48
Tavoite 15 Asumisen pysäköintiratkaisut 49
Asukkaat 51
Tavoite 16 Asukasrakenteen monipuolisuus 51
Tavoite 17 Opiskelija- ja nuorisoasunnot 57
Tavoite 18 Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto erityisryhmille 59

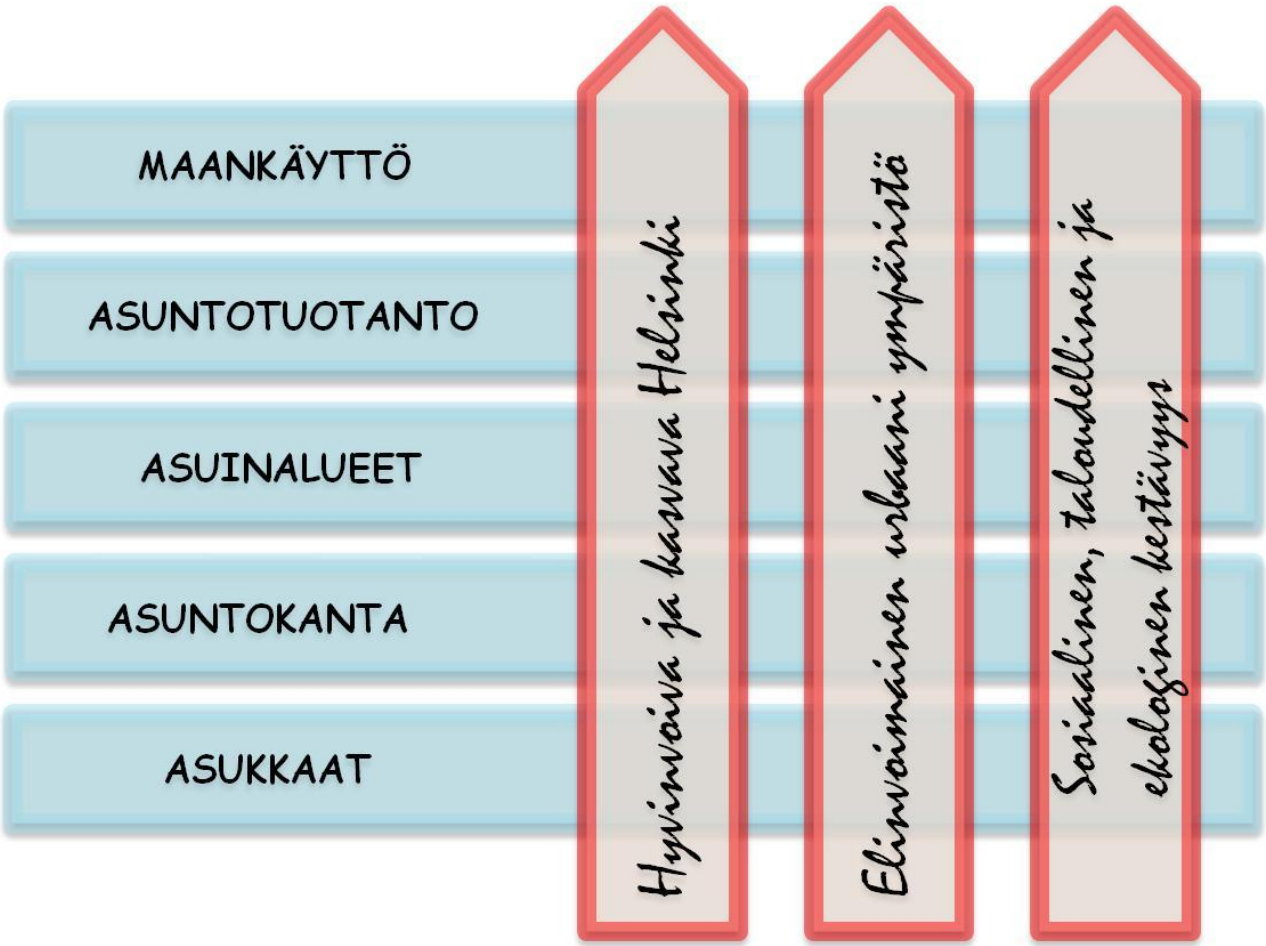
Liitteet
1 MA-sihteeristön kokoonpano
2 Ohjelman seurantamittarit ja toteutumisen arviointi
3 Hallinta- ja rahoitusmuodot
4 Kartta-aineistot

VISIO

Helsinki on hyvinvoivan ja kasvavan metropolin ydin, joka tarjoaa asukkailleen laadukasta asumista viihtyisässä urbaanissa ympäristössä.

Kaupunginosista muodostuu kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti vetovoimainen Helsinki, jossa asuminen, arjen palvelut ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa.

Asuinalueiden suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon keskeisiä periaatteita ovat sosiaalinen, taloudellinen ja ekologinen kestävyys.



Kuva 1. MA2012 ohjelman teemakokonaisuudet ja vision linjaukset.

MA2012 OHJELMAN PÄÄMÄÄRÄT JA TAVOITTEET

MAANKÄYTTÖ

Maankäytön periaatteena on tiivis joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Asuntorakentamisen edellytykset taataan aktiivisen maa- ja tonttipolitiikan avulla sekä huolehtimalla asuntotuotannon edellyttämän kaavavarannon riittävyydestä.

Tavoite 1 Maapolitiikka

Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään kolmen vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja 325 000 kem². Jatketaan ja edistetään kaupungin eri hallintokuntien yhteistyötä asuntotuotannon suunnittelu- ja toteutusprosessin sujuvoittamiseksi. Kehitetään edelleen kumppanuuskaavoitusta.

Tavoite 2 Yleissuunnittelu

Valtuustokaudella 2013–2016 laaditaan uusi yleiskaava, jonka tavoitteena on tiivistyvä yhdyskuntarakenne ja elinvoimainen monikeskuksinen kaupunki.

Tavoite 3 Kaavavaranto

Asemakaavavaranto pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään viiden vuoden asuntotuotannon ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Vuosittain laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon 450 000 kem².

ASUNTOTUOTANTO

Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Uustuotannossa varmistetaan asuntojen monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta vastaava asuntojen kokojakauma.

Tavoite 4 Asuntotuotannon määrä

Helsingissä rakennetaan vuosittain 5 000 asuntoa.

Tavoite 5 Maanomistus ja asuntotuotanto

Vuosittainen asuntotuotantotavoite on kaupungin omistamalla maalla 3 600 asuntoa, valtion omistamalla maalla 400 asuntoa ja yksityisellä maalla 1 000 asuntoa.

Tavoite 6 Hallinta- ja rahoitusmuodot

Helsingissä jatketaan tasapainoiseen kaupunkirakenteeseen tähtäävää asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittamista kaupunginosa- ja korttelitasolla.

Vuosituotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoite on:

- 20 prosenttia tai vähintään 1 000 valtion tukemaa vuokra-asuntoa
- 20 prosenttia eli 1 000 asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntoa
- 20 prosenttia eli 1 000 hitas- ja osaomistusasuntoa
- 40 prosenttia eli 2 000 sääntelemätöntä asuntoa

Helsingin kaupunki edellyttää, että valtio sitoutuu noudattamaan omalla ja myymällään maalla ohjelman mukaista asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa. Yksityisen maanomistuksen osalta jakauman toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla. Projektialueilla ja täydennysrakentamiskohteissa jakauma määritellään tontinluovutuksen yhteydessä siten, että taataan kaupunkirakenteen monipuolisuus. Aluetasoinen jakauma valmistellaan virastojen välisenä yhteistyönä.

Tavoite 7 Kaupungin oma asuntotuotanto

Kaupungin oman tuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa. Tavoitteena on vuosittain rakentaa 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta), 600 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoa (40 prosenttia) ja 150 vapaarahoitteista asuntoa (10 prosenttia).

Tavoite 8 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Perheasuntojen osuus tulee olla 40–50 % valmistuneista asunnoista.

- Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntokohteiden rakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 % toteutetaan perheasuntoina (50–60 % asunnoista).
- Kerrostalotuotannossa sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntokohteiden rakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 % toteutetaan perheasuntoina (30–40 % asunnoista).

Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion omistamalla ja yksityisellä maalla käytetään asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta.

ASUINALUEET

Erilaiset kaupunginosat kehittyvät houkuttelevina asuinalueina, ja niistä muodostuu toiminnallisesti eheä Helsinki. Uusista alueista rakentuu persoonallisia ja asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä tuetaan täydennysrakentamisella.

Tavoite 9 Saavutettavuus ja kaupunkirakenteen toiminnallinen eheys

Kaupunkirakenteen toiminnallista eheyttä vahvistetaan sekä rakentamalla uusia kaupunginosia että suunnitelmallisesti sijoittuvalla täydennysrakentamisella. Palveluiden ja työpaikka-alueiden saavutettavuutta parannetaan kehittämällä joukkoliikenneyhteyksiä sekä kävely- ja pyörätieverkostoja.

Tavoite 10 Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen

Edistetään kestävää kaupunkikehitystä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys. Asuntorakentamisesta 30 % toteutuu täydennysrakentamisalueilla.

ASUNTOKANTA

Huolehditaan asuntokannan kunnosta sekä edistetään energiatehokkuutta asuntorakentamisessa ja olemassa olevassa asuntokannassa. Asuntorakentamista kehitetään tukemalla erilaisten talotyyppien rakentamista, omatoimista rakennuttamista sekä erilaisten asumiskonseptien toteuttamista. Parannetaan asuntojen soveltuvuutta elinkaariasumiseen sekä edistetään hissien rakentamista.

Tavoite 11 Asuntokannan kehittäminen

Asuntokannan ja asuinympäristöjen kunnossapitämisestä huolehditaan ja pyritään laajentamaan elinkaariasumiseen soveltuvaa asuntokantaa. Kaupungin toimin edistetään peruskorjaustoimintaa sekä hissien rakentamista.

Tavoite 12 Kaupungin oma asuntokanta

Helsingin kaupungin asunnot Oy huolehtii omistamansa asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon säilymisestä, vuokratason kohtuullisena pitämisestä sekä asukastyytyväisyydestä. Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuva kanta säilytetään vuokra-asuntokäytössä ja pääsääntöisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistuksessa. Asukastyytyväisyys pysyy korkeana kaupungin omistamassa asuntokannassa. Parannetaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ulkopuolelle jäävän asuntoomaisuuden hallintaa keskittämällä omistajahallintoa, kehittämällä ylläpidon, vuokrauksen ja asukasvalintojen käytäntöjä sekä selkeyttämällä omistajaohjausta.

Tavoite 13 Asuntorakentamisen kehittäminen

Kaupunki kehittää asuntorakentamista edistäen asukaslähtöisyyttä, ekologisuutta sekä muunneltavuutta. Kaupunkimaisten pientalojen ja kerrostaloasumisen kehittämistä jatketaan ja tuetaan näiden kohteiden toteuttamismahdollisuuksia. Edistetään omatoimista rakentamista ja rakennuttamista, ryhmärakennuttamista sekä uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien käyttöä

Tavoite 14 Energiatehokkuus

Kaupunki edellyttää luovuttamiensa asuntotonttien osalta A-luokan energiatehokkuusvaatimusten täyttymistä. Kaupungin omistamassa asuntokannassa energiankulutusta vähennetään vuoden 2005 tasosta 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä.

Tavoite 15 Asumisen pysäköintiratkaisut

Autottomien ja vähäautoisten asuntokohteiden kaavoitusta ja rakentamista edistetään hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä. Asuintalojen autopaikkojen kustannukset pyritään kohdentamaan paremmin autopaikkojen käyttäjille. Pysäköintipaikkojen laskentaohjeen joustavuutta lisätään erityyppisissä asuntohankkeissa sekä projektialueilla että täydennysrakentamiskohteissa.

ASUKKAAT

Turvataan eri väestöryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa. Asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä pienten asuntokuntien määrän kasvuun.

Tavoite 16 Asukasrakenteen monipuolisuus

Lapsiperheille sopivia asuntoja rakennetaan riittävästi uusilla alueilla sekä täydennysrakentamiskohteissa. Esteettömiä asumisvaihtoehtoja lisätään täydennysrakentamisalueilla. Vieraskielisen väestön asumisen tukemiseksi lisätään asumisneuvontaa ja parannetaan eri asumisvaihtoehdoista tiedottamista.

Tavoite 17 Opiskelija- ja nuorisoasunnot

Lisätään asuntomarkkinoille tulevien nuorten kaupunkilaisten kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjontaa. Tuotantotavoite on 250 opiskelija- ja nuorisoasuntoa vuosittain. Opiskelija- ja nuorisoasuntoja pyritään toteuttamaan myös käyttötarkoituksenmuutosten kautta olemassa olevaan kiinteistökantaan.

Tavoite 18 Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto erityisryhmille

Erityisryhmille kohdennettujen valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotantotavoite on 300 asuntoa vuosittain. Erityisasumisen strategista suunnittelua tehostetaan ja vanhan asuntokannan muuntomahdollisuudet selvitetään systemaattisesti osana palveluasumisen uustuotannon tarvetarkastelua.

ASUMISEN JA MAANKÄYTÖN LÄHTÖKOHDAT HELSINGISSÄ

Voimassaoleva Laadukkaan asumisen Helsinki, maankäytön ja asumisen toteutusohjelma vuosille 2008-2017 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa alkuvuodesta 2008. Ohjelman seuranta on käsitelty vuosittain kaupunginvaltuustossa ja ohjelman tavoitteita on täsmennetty. MA2012-ohjelmaluonnos pohjautuu voimassaolevaan ohjelmaan. Maankäytön ja asumisen prosessien pitkäkestoisuudesta johtuen ei tarkastelujaksoa ole tässä ohjelmassa rajattu vaan ajallinen tarkastelu vaihtelee teemojen mukaan.

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2012 luonnosta laaditaan taloudellisen epävarmuuden aikana. Vuonna 2008 alkanut rahoituskriisi levisi nopeasti vaikutuksineen myös Suomeen ja pysäytti asuntomarkkinat. Elvytystoimien ansiosta erityisesti vapaarahoitteinen asuntotuotanto saatiin kuitenkin nousemaan varsin korkealle tasolle. Syksyllä 2011 tilanne on jälleen epävarma ja tulevaisuuden ennustaminen on haasteellista. MA 2012 –ohjelma on tehty pyrkien ennakoimaan asumisen tarpeita ja kaupunkikehityksen näkymiä pitkällä tähtäimellä.

Helsinkiläisten kotitalouksien tilanteessa on monia myönteisiä piirteitä mutta myös huolia tulevaisuudesta. Asuntojen hinnat ja vuokrat ovat nousseet erityisesti Helsingissä ja myös muualla pääkaupunkiseudulla. Vuokra-asuntomarkkinoiden tilanne on pysynyt kireänä. Asuntolainojen korkotaso on matala ja lainan saantimahdollisuudet ovat olleet hyvät. Toisaalta yhä useampi kotitalous on joutunut omakohtaisesti kokemaan talouden epävarmuuden ja yritysten epävakaan tilanteen irtisanomis- ja lomautusuhkana.

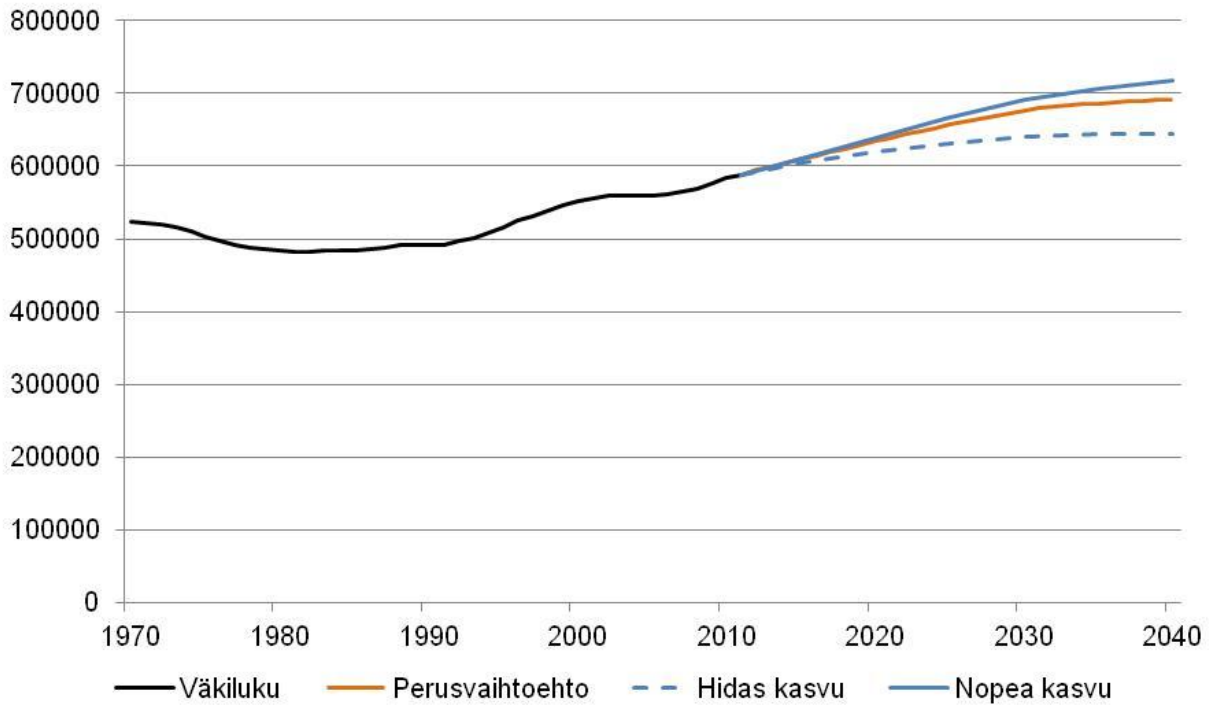
Helsingin korkean asuntotuotannon tavoitteen saavuttaminen edellyttää riittävää yleis- ja asemakaavatasoista varantoa, korkeaa tontinvarastoa, hyvää hallintokuntien yhteistyötä sekä myönteistä talous- ja rahoitustilannetta.

Samanaikaisesti kun ranta-alueilla rakennetaan Helsinkiin uusia kaupunginosia, on kiinnitettävä huomiota myös esikaupunkialueen rakentamisen mahdollisuuksiin. Hallinta- ja rahoitusmuotojakauma ohjaaminen koko kaupungin tasolla ja alueellisesti on edellytys tasapainoisen kaupungin rakentumiselle.

Asuntopoliittisen ohjauksen ensi sijainen tarkoitus on turvata tavallisten helsinkiläisten asumisen mahdollisuudet. Lapsiperheet, ikääntyneet, asuntomarkkinoille tulevat nuoret sekä yksin asuvat tulee huomioida asuntotuotantoa ja asuntoalueita suunniteltaessa. Kaupungin tulee omilla toimillaan edistää kohtuuhintaista asumista.

Helsingin väestö kasvaa, ikääntyy ja monikulttuuristuu

Helsinki on 2000-luvulla kasvanut sekä väestömäärältään että pinta-alaltaan. Helsingin väkiluku lähestyy 600 000 asukkaan rajaa, jonka on ennustettu menevän rikki vuoden 2013 aikana. Kaupungin väkiluku kääntyi muutaman tappiollisen vuoden jälkeen kasvuun vuonna 2006, ja on sen jälkeen kasvanut usealla tuhannella asukkaalla vuosittain (kuva 2).

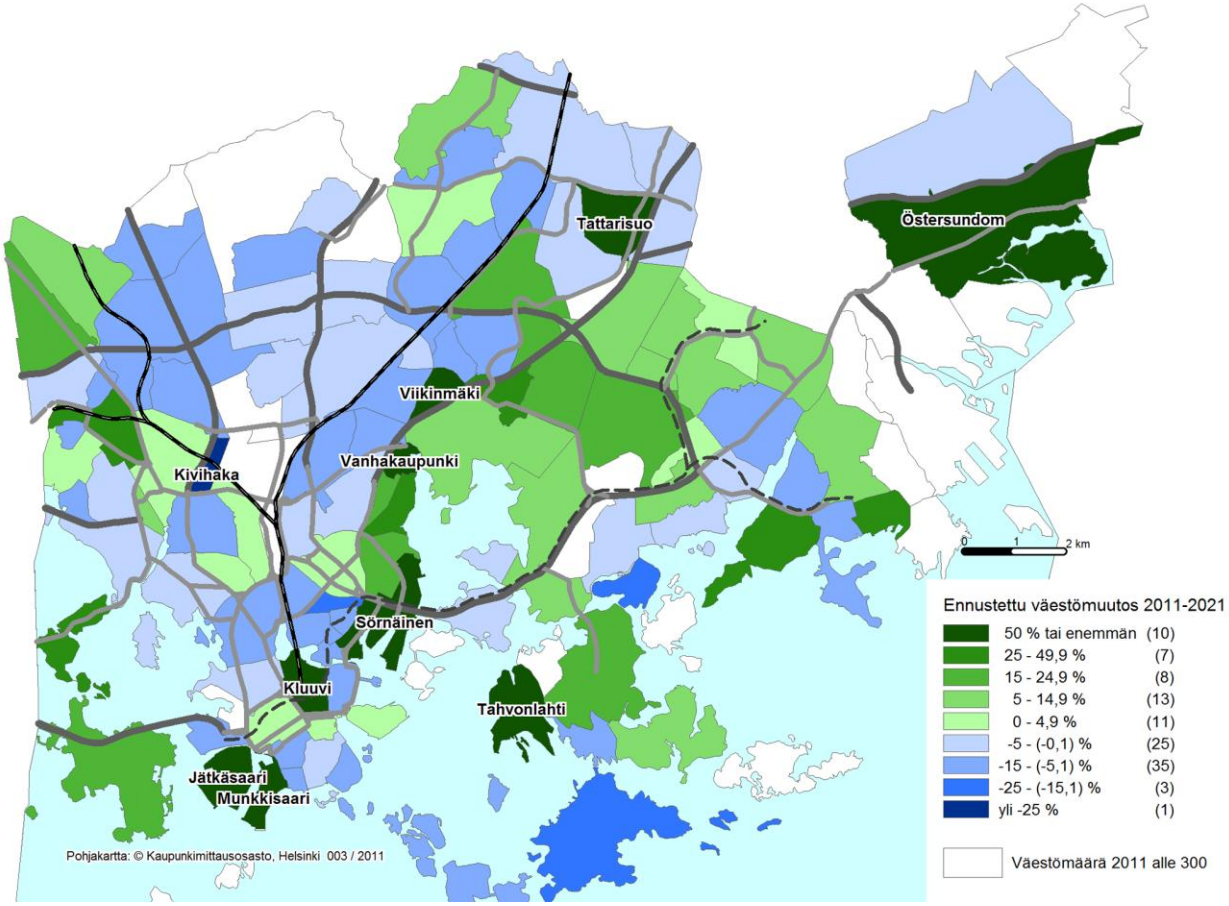


Kuva 2. Helsingin väestönkasvu 1970–2011 ja kasvuennuste vuoteen 2040 asti. Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus.

Ennusteen mukaan väestönkasvu jatkuu Helsingissä hieman edellisvuosia hitaampana noin 3 600–4 400 uuden asukkaan vuosivauhdilla. Helsingin väkiluvun ennustetaan kasvavan noin 90 000 uudella asukkaalla vuoteen 2030 mennessä. Merkittävimmät kasvualueet seuraavan 10 vuoden aikana ovat Jätkäsaari, Kalasatama ja Kruunuvuorenranta (kartta 1). Myös itäisen Helsingin alueet ovat pääasiallisesti väestön kasvun alueita.

Viime vuosina keskeisimpiä asumisen ja palveluiden suunnitteluun vaikuttavia väestönmuutostrendejä ovat Helsingissä olleet väestön ikääntyminen, peruskouluikäisen lasten määrän väheneminen sekä vieraskielisen väestön osuuden kasvu. Seuraavan kymmenen vuoden aikana asumisen suunnittelun kannalta merkittävä muutossuunta on myös väestön väheneminen useilla asuinalueilla. Monilla Helsingin esikaupun-

kialueilla väestönkehitys on tullut elinkaaressaan tilanteeseen, jossa väestö samanaikaisesti sekä vähenee että ikääntyy. Väestöään menettävä esikaupunkivyöhyke on pääasiallisesti rakennettu 1950–1970-luvuilla. Näiden asuinalueiden kehittäminen sekä asumisen että palvelujen näkökulmasta tulee olemaan Helsingissä yksi keskeisistä haasteista lähivuosina.



Kartta 1. Ennustettu väestönmuutos osa-alueittain vuosina 2010-2020 (%). Kartta: talous- ja suunnittelukeskus. Lähde Helsingin väestöennuste, tietokeskus.

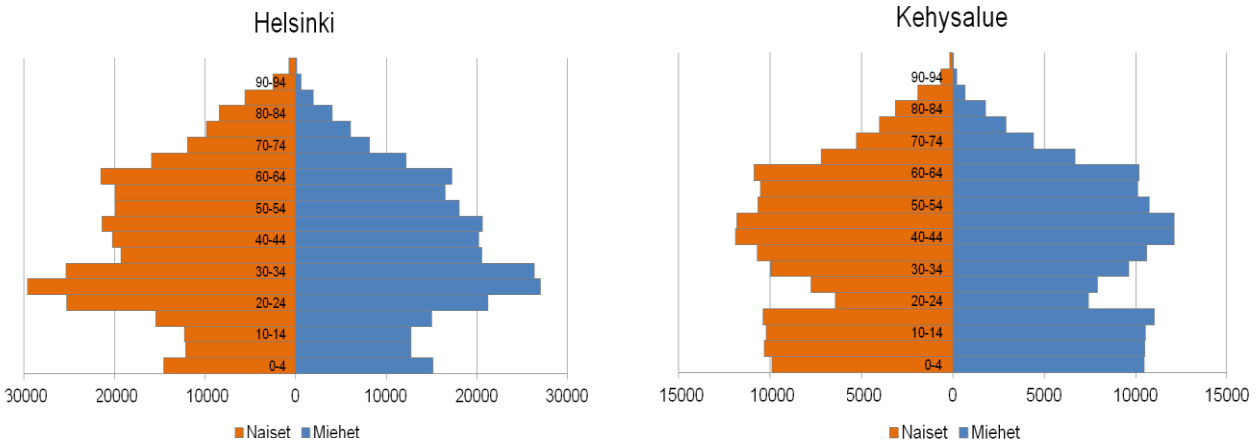
Helsingin keskimääräinen asuntokuntakoko on 1,9 henkeä ja Helsingin seudun 2,1 henkeä. Asuntokuntien keskikoon ennustetaan pienenevän Helsingissä 1,6 henkilöön vuoteen 2030 mennessä. Muutoksen johdosta asuntokuntien lukumäärä kasvaa Helsingissä suhteellisesti nopeammin kuin väestö. Kokonaisuudessaan asuntokuntien keskikoon pienenemisen ennakoidaan kuitenkin toteutuvan hitaammin kuin edellisinä vuosikymmeninä muun muassa siksi että Helsingin asuntokunnista jo nyt puolet koostuu yksin asuvista.

Helsingin väestönkasvu perustuu suurimmaksi osaksi vieraskielisten eli äidinkielenään muita kuin kotimaisia kieliä puhuvien asukkaiden määrän kasvuun. Vieraskielisten asukkaiden määrä kasvaa sekä maahan-

muuton että maan sisäisen muuton johdosta. Ennusteen mukaan vieraskielisen väestön kasvu tulee jatkossa muodostamaan noin 70–80% Helsingin väkiluvun kasvusta. Vieraskielisten osuuden on ennustettu kasvavan vuoteen 2030 mennessä 19,3 prosenttiin ja koko Helsingin seudulla 15,3 prosenttiin väestöstä.

Muuttovoittoa ulkomailta ja muualta Suomesta

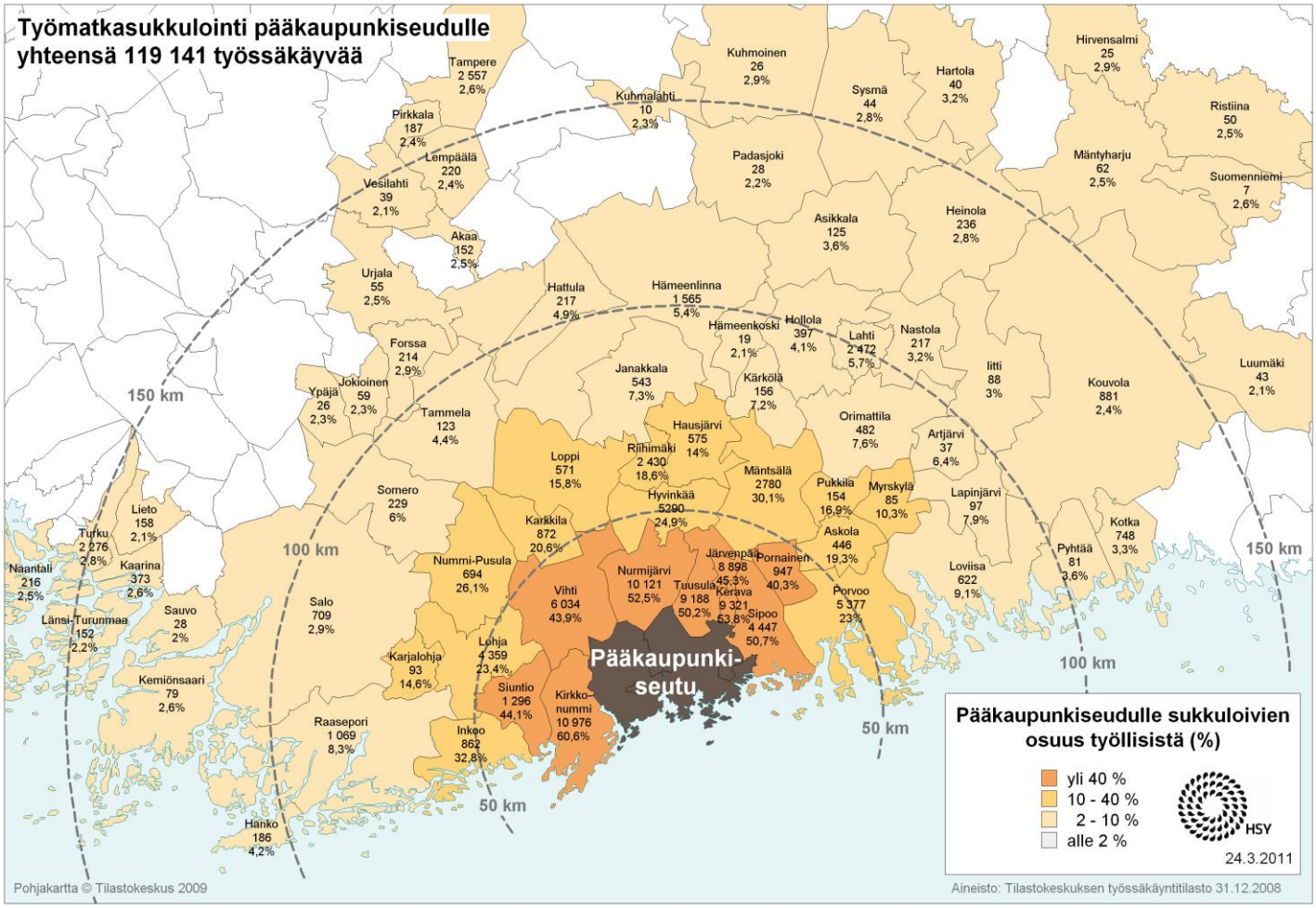
Helsingin väestönkasvuennuste pohjautuu pitkälti oletukseen kaupungin saamasta muuttovoitosta. Muuttovoittoa Helsinki saa erityisesti ulkomailta, ja muuttotappiota syntyy muuttoliikkeestä kehyskuntiin. Muuttoliikkeen on tilastollisessa tarkastelussa havaittu olevan selvästi yhteydessä seudun työmarkkinoihin. Työpaikkojen, työllisten määrän, työikäisen väestön sekä nettomuuton välillä on vahva keskinäinen riippuvuus. Vuoden 2008 talouden taantuma vähensi Helsingistä poismuuttoa, mutta taantuman vaikutus muuttoliikkeeseen näyttää jääneen pieneksi. Helsingin seudun sisäisen muuttoliikkeen arvioidaan pysyvän jatkossakin Helsingille tappiollisena. Muuttajien ikärakenne on pysynyt pitkään samanlaisena. Helsingistä lähtevät ovat nuoria aikuisia ja pieniä lapsia, ja tulomuuttajissa 18–30-vuotiaiden osuus on erittäin korkea huipun ollen 20–21-vuotiaiden ikäryhmässä. Helsingin väestön ikärakenne on muuttoliikkeen johdosta hyvin erilainen kuin kehyskuntien (kuva 3). Lapsiperheiden määrän kääntyminen nousuun Helsingissä antaa viitteitä siitä, että nimenomaan lapsiperheiden poismuutto Helsingistä on hieman vähentynyt. Asuntopolitiikan kannalta on olennaista, millaisella asuntotarjonnalla mahdollistetaan lapsiperheiden jääminen Helsinkiin.



Kuva 3. Helsingin ja 10 kunnan kehysalueen väestörakenne sukupuolen ja ikäryhmän mukaan 1.1.2011. Lähde: Aluesarjat.

Vaikka talouden notkahdus vähensi helsinkiläisten intoa muuttaa muualle Helsingin seudulle, johtuu Helsingin väestönkasvun hidastuminen pääkaupunkiin suuntautuvan muuttoliikkeen kokonaisvolyymin piene-

nemisestä. Yksi Helsinkiin suuntautuvan muuttoliikkeen vähenemiseen vaikuttanut syy on pendelöinti ja sen kasvu. Helsingin seudun kunnista vain Helsingin ja Vantaan työpaikkaomavaraisuus ylittää sata prosenttia. Helsingissä käy päivittäin töissä yli 160 000 henkeä, joista noin 90 000 tulee pääkaupunkiseudulta ja loput 70 000 ympäröiviltä alueilta enimmäkseen noin 100 kilometrin säteeltä (kartta 2). Helsingin seudun rajan eli 14 kunnan muodostaman alueen ulkopuolelta tulevien pendelöijien määrä on viimeisen 15 vuoden aikana kaksinkertaistunut ja kehyskunnista pendelöivien määrä 1,5-kertaistunut.



Kartta 2. Pääkaupunkiseudulla sukkuloivien osuus työllisistä vuonna 2008. Lähde HSY 2011.

Asumistoiveet ja asuntojen hinnat ohjaavat muuttoliikettä Helsingin seudulla

Helsingin ja pääkaupunkiseudun hintataso on merkittävä muuttoliikettä ohjaava tekijä. Kuluttajatutkimuskeskuksen vuonna 2008 tekemän kyselytutkimuksen mukaan noin puolet pääkaupunkiseudulla muuttaneista ja kaksi kolmesta ympäristökuntiin muuttaneista ei olisi todennäköi-

sesti muuttanut nykyiselle asuinalueelleen, jos asuntojen hintataso olisi pääkaupunkiseudulla ollut alhaisempi. Tutkimuksessa kuitenkin selvisi, että alhaisempi asumisen hintataso ei ollut ainoa syy, jonka vuoksi pääkaupunkiseudulle jäämistä olisi voitu harkita. Monipuolisempi asuntotarjonta ja viihtyisämpi tai turvallisempi asuinympäristö olisivat vaikuttaneet noin joka toisen pääkaupunkiseudulla ja pääkaupunkiseudulta ympäristökuntiin muuttaneen kotitalouden muuttopäätökseen. Tämä on selkeä signaali siitä, että olemassa olevien asuinalueiden kehittämiseen ja asuinympäristöjen laatuun tulisi Helsingissä panostaa jatkossa entistäkin enemmän.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastossa selvitettiin vuonna 2010 täydennysrakentamisen ja esikaupunkialueiden kehittämisen kannalta olennaisten kohderyhmien asumispreferenssejä. Selvityksen kohteena olivat ikääntyneet sekä Helsingin kaupungilta tonttia hakeneet lapsiperheet. Kyselyn tulosten mukaan esikaupunkiasuminen Helsingissä koettiin miellyttäväksi vaihtoehdoksi, ja molemmat kohderyhmät halusivat pääsääntöisesti pysyä nykyisellä asuinalueellaan tai sen läheisyydessä. Edes lapsiperheet eivät olleet kovin halukkaita muuttamaan Helsingin seudun kehyskuntiin, jos tyydyttäviä asumisvaihtoehtoja olisi tarjolla lähialueilla. Voidaan siis todeta, että lapsiperheet eivät ensisijaisesti halua paeta kaupunkimaista ympäristöä ja elämäntapaa, mutta lopulta asuntotarjonta ja hintataso ovat ratkaisevia tekijöitä muuttopäätöksissä.

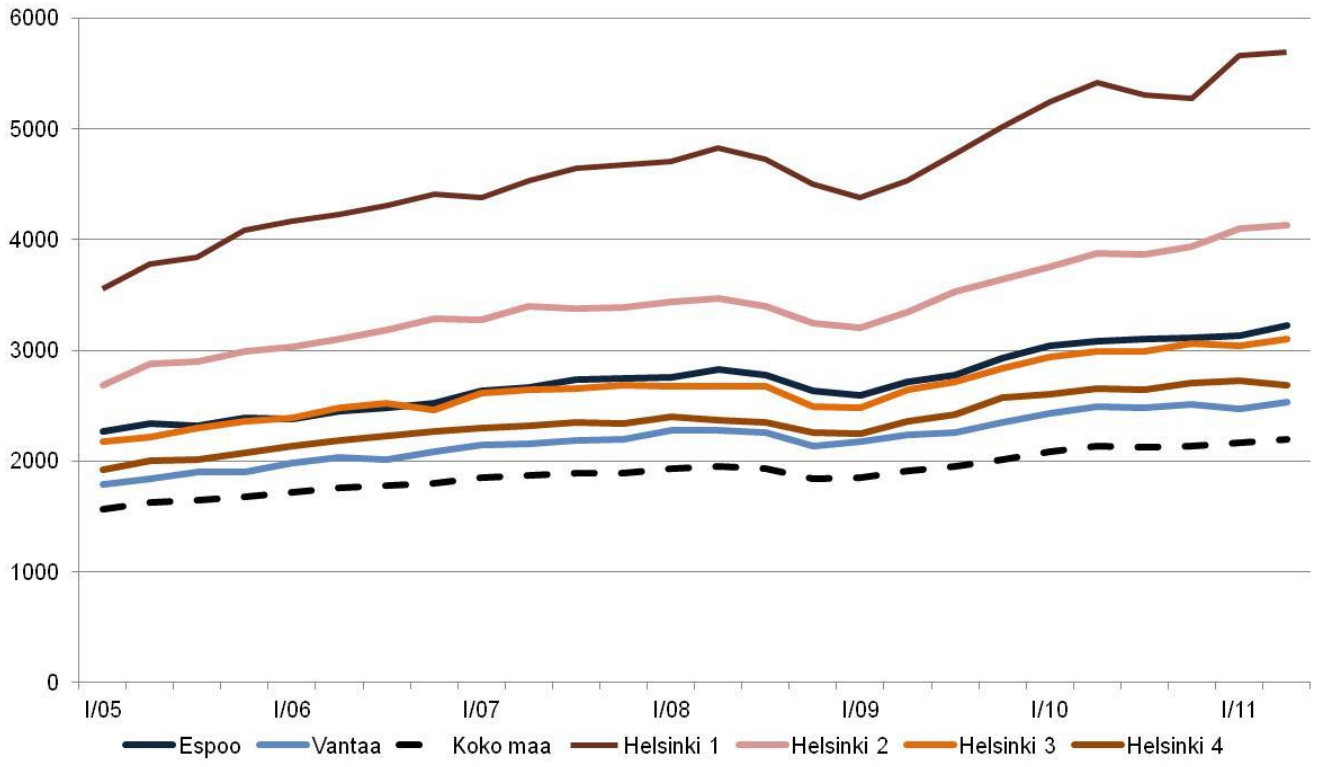
Kaupungin sisäisen muuttoliikkeen tarkastelussa on todettu, että muutoissa suositaan omaa kaupunginosaa tai lähialueita. Erityisesti uusille asuinalueille muutetaan usein viereisiltä alueilta. Osasyynä kaupungista poismuuttoon tai sen suunnitteluun on monilla kotitalouksilla haave pientaloasumisesta. Helsinkiläisten toteutuvat asumisurat ovat kuitenkin varsin moninaisia ja vain harva päätyy lopulta asumaan pientaloon. Helsingin kaupungin vastaus erityisesti lapsiperheiden asumistoiveisiin on kaupunkiympäristöön sopivien pientalo-konseptien kehittäminen, joiden avulla kaupunkiin saadaan lisää kaivattua pientaloasumista.

Asuntomarkkinatilanne

Finanssialan keskusliiton tekemän selvityksen mukaan Suomen asuntolainamarkkinat ovat kansainvälisesti tarkasteltuna terveellä pohjalla. Tarkastelussa kiinnitettiin huomiota siihen, että lainamäärät ja -ajat ovat kohtuulliset, lainoja maksetaan säännöllisesti takaisin, maksuhäiriöitä ja maksamattomia luottoja on vähän ja asuntojen hinnat eivät ole nousseet suhteessa tulotasoon merkittävästi. 2000-luvun aikana asuntolainakäyttäytyminen on Suomessa kuitenkin muuttunut laina-aikojen pidentyessä ja lainamäärien suurentuessa. Kotitaloudet päätyvät yhä nopeammin isoihin perheasuntoihin.

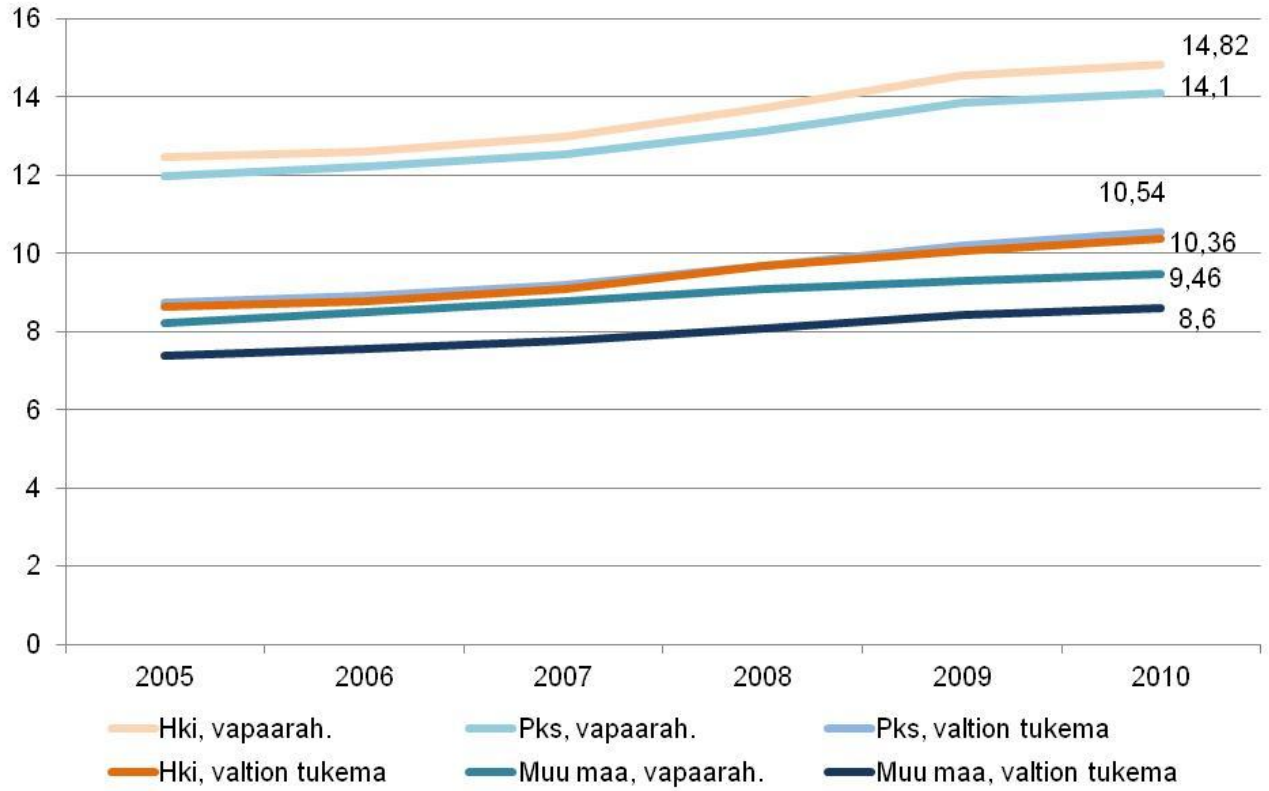
Tyypillisesti velkaisimpia kotitalouksia Suomessa ovat hyvätuloiset kahden huoltajan lapsiperheet. Eniten asuntovelkaisia on 35–44-vuotiaiden ikäluokassa, ja velkaantumisaste on tyypillisesti korkein eniten ansaitsevien tuloryhmässä. Asunnon hallintasuhde muuttuu selvästi tulojen kasvaessa. Kun pienituloisimmasta kymmenyksestä 80 prosenttia asuu vuokralla, on suurituloisimmassa kymmenyksessä vuokralla asuvia alle 10 prosenttia.

Helsingin asuntojen hintakehitys on vuoden 2005 jälkeen ollut nopeampaa kuin muun Suomen hintakehitys (kuva 4). Samalla kun koko maassa on tapahtunut maltillista asuntojen hintojen nousua ovat erityisesti Helsingin kalleusalueet 1 ja 2 eriytyneet voimakkaasti muiden alueiden hintakehityksestä.



Kuva 4. Vanhojen asuntojen hinnat 2005–2011 Helsingin eri kalleusalueilla, Espoossa, Vantaalla ja koko maassa. Lähde: Tilastokeskus, tietokeskus.

Vuokramarkkinatilanne on pysynyt Helsingissä vaikeana. Asuntojen kysyntä on tarjontaa suurempaa ja institutionaalisten vuokra-asuntojen omistajien käyttöasteet ovat erittäin korkeat. Vuokratasossa on Helsingissä suuret erot niin alueellisesti kuin rahoitusmuodonkin mukaan tarkasteltuna. Edullisinta vuokra-asuminen on valtion tuella rakennetuissa vuokra-asunnoissa (kuva 5).

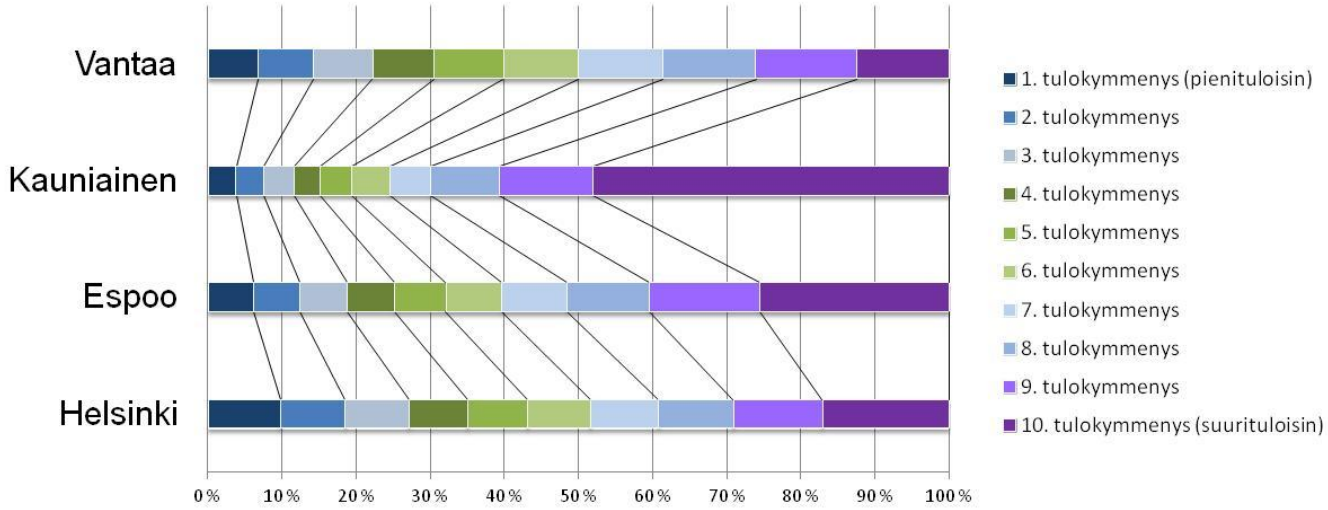


Kuva 5. Keskimääräiset kuukausivuokrat rahoitusmuodon mukaan Helsingissä ja vertailualueilla vuosina 2005–2010 (€/m²). Lähde: Tilastokeskus, tietokeskus.

.

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tarve Helsingissä

Helsingin tulotaso on koko Suomea korkeampi, ja vuonna 2009 kolmeen ylimpään tulokymmenykseen kuului 39,2 % asukkaista. Verrattuna naapurikuntiin Helsingissä korostuu kuitenkin kolmeen alimpaan tulodesiiliin kuuluvan väestön suuri osuus (kuva 6). Helsingin tulotaso on muuhun maahan verrattuna 1,2-kertainen, mutta asuntojen hinnat ovat kaksinkertaiset. Korkeamman asumisen hintatason vuoksi Helsingin tulotasolla saadaan vähemmän asumisneliöitä kuin koko maassa keskimäärin.



Kuva 6. Tulokymmenykseen kuuluvan väestön osuus (%) pääkaupunkiseudulla 2009. Lähde: Tilastokeskus.

Helsingin erityisosaajien työmarkkinat ovat vireät johtuen pääkaupunkiseudun hyvästä koulutustarjonnasta sekä tiettyjen tietointensiivisten palvelualojen keskittymisestä pääkaupunkiin. Sosiaali- ja terveyspalveluiden työvoiman saatavuutta voidaan pitää keskeisenä kaupungin menestystekijänä hyvinvoinnin näkökulmasta. Informaatio- ja viestintäalan sekä ammatillisen, tieteellisen ja teknisen toiminnan alan työvoiman saatavuutta voidaan puolestaan pitää keskeisenä kaupungin menestystekijänä talouden elinvoimaisuuden näkökulmasta. Molempien toimialaryhmien työvoiman saatavuuden kannalta laadukkaan ja kohtuuhintaisen asumisen tarjonta on keskeinen kysymys, vaikka Helsingin työvoimasta nykyään merkittävä osa pendelöikin muiden kuntien alueelta. Väestön ikärakenne on muuttunut koko Helsingin seudulla siten, että työelämään siirtyvät ikäluokat (15–24 -vuotiaat) ovat pienempiä kuin sieltä poistuvat ikäluokat (55–64 -vuotiaat). Työvoiman saatavuuden näkökulmasta olennaista on nimenomaan työllisen työvoiman muuttoliikkeen volyymi ja suunta.

Pääkaupunkiseudun kohdalla on ollut näkyvissä viitteitä siitä, että asumisen kohtuuhintaisuus ei ole enää vain pienituloisten huoli, vaan se on kytköksissä yhä voimakkaammin osaavan työvoiman saatavuuteen ja koko seudun kilpailukykyyn. Asumisen kohtuuhintaisuutta on vaikea määritellä yksiselitteisesti, koska asuinneliöiden lisäksi maksetaan myös sijainnista, saavutettavuudesta, laadusta ja kunnosta, asuinympäristöstä sekä asuinalueen statuksesta. Kohtuuhintaisuus määrittyy lisäksi aina suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin ja varallisuuteen, ja tarkoittaa siten eri asiaa eri asukasryhmille.

Pieni- ja keskituloisten palkansaajien asumismahdollisuuksien turvaaminen edellyttää kohtuuhintaisten vuokra- ja omistusasuntojen tuotan-

non edellytysten tukemista. Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjonnan lisäämiseksi on säänneltyjen vuokra-asuntojen tuotanto pidettävä Helsingissä korkealla tasolla. Kaavoitusvaiheessa on tehtävä arvioivaa kustannustarkastelua ja vältettävä lähtökohtaisesti liian kalliita ratkaisuja valtion tukemalle vuokratuotannolle. Markkinahintoja edullisemman omistusasumisen turvaamisessa Helsingissä keskeisin asuntopoliittinen toimenpide on kaupungin oma Hitas-järjestelmä. Hitas-asuntoja tulee rakentaa kaikille projektialueille, jotta uusiin kaupunginosiin valmistuu myös tavallisille työssäkäyville perheille sopivia asuntoja.

Valtion asuntopolitiikka 2011–2015

Hallitusohjelmaan vuosille 2011–2015 on kirjattu useita erillisiä tavoitteita asumiseen liittyen. Hallitusohjelmaa tarkennetaan valmisteltavassa asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa. Valmisteilla on myös ohjelma ikääntyneiden asumisen kehittämisestä.

Keskeisimmät hallitusohjelman kirjaukset liittyvät asuntolainojan korkovähennysoikeuden pienenemiseen, korkotukilainojen omavastuukoron puolittamiseen, asumistukijärjestelmän kehittämiseen sekä investointiavustusten korkeaan tasoon. Asuntolainan korkovähennysoikeuden pienentäminen vaikuttaa suoraan asuntovelkaisten kotitalouksien asumiskustannuksiin, mutta asettaa tavoitteen mukaisesti eri hallintamuodot keskenään neutraalimpaan asetelmaan. Muutos saattaa vaikuttaa omistusasuntojen kysyntään ja luoda vuokra-asumisesta taloudellisesti kilpailukykyisemmän vaihtoehdon.

Omavastuukoron puolituksen merkitys liittyy erityisesti uusien rakennettavien vuokrakohteiden pääomarasitukseen. Helsingin kaupungin omassa omistuksessa olevassa kannassa on käytössä pääomien tasausjärjestelmä, jolloin uudistuksen aikana rakennettavien kohteiden lainapääoma ei rasita yhtä paljon koko kantaa. Vuokratuotannon kiinnostavuuden lisäämiseksi valtion tarkoituksena on lisäksi kehittää yleishyödyllisyyslainsäädäntöä.

Erityisryhmien investointiavustusten taso tullaan säilyttämään ennallaan. Asumistukeen on hallitusohjelman mukaan tulossa tasokorostus sekä linjaus siirtymisestä kokonaisvuokramalliin.

Lähiöohjelman sijasta valtio on käynnistämässä poikkihallinnollista ohjelmaa, jonka tavoitteena on edistää asuinalueiden elinvoimaisuutta ja ehkäistä segregaatiota.

Aiesopimukset tultaneen laatimaan maankäytön, liikenteen ja asumisen (MAL-sopimus), pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisohjelman (Paa-

vo II) sekä metropolipolitiikan ja kilpailukyvyn osalta vuoden 2012 alussa.

Helsingin seudun kuntien maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteistyö

Helsingin seudun kunnissa on pitkä yhteistyön perinne maankäytön, liikenteen ja asumisen sektoreilla. Kunnat ovat valmistelleet syksyn 2011 aikana yhteistä seudullista kehityskuvaa, jonka tavoitteena on määrittää yhteisiä maankäytön, asumisen ja liikenteen linjauksia. Kehityskuva on jatkoa Greater Helsinki Vision 2050 työlle sekä sen pohjalta rakennetuille strategisille MAL 2050 linjauksille.

Kuntien vuonna 2008 valmistunut maankäytön ja asumisen toteutusohjelma vuosille 2008–2017 päivitetään vuoden 2011 aikana.

MAANKÄYTTÖ

Maankäytön periaatteena on tiivis joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Asuntorakentamisen edellytykset taataan aktiivisen maa- ja tonttipolitiikan avulla sekä huolehtimalla asuntotuotannon edellyttämän kaavavarannon riittävyydestä.

Helsingin alueiden käytön suunnittelun keskeinen tavoite on riittävän ja monipuolisen asuntotarjonnan edellytysten turvaaminen. Kaupungin tulee rakentua siten, että asuinalueet, työpaikat, liikenneyhteydet ja palvelut muodostavat itsenäisesti toimivan kokonaisuuden, joka liittyy osaksi laajempaa Helsingin seutua. Tehokkaan maankäytön tavoitetta toteutetaan tukemalla monikeskuksisen kaupunkirakenteen vahvistumista sekä lisäämällä poikittaisyhteyksiin tukeutuvaa maankäytön suunnittelua. Kaupungin tavoitteellisen kehittämisen edellytys on kaavavarantojen riittävyys.

Kaupunki pyrkii olemaan pääasiallinen asuntotonttien omistajataho kaikilla laajan uustuotannon alueilla. Tonttien rakentamiskelpoisuudesta huolehtiminen tulee toteuttaa kaupungin eri toimijoiden välisellä tiiviillä yhteistyöllä.

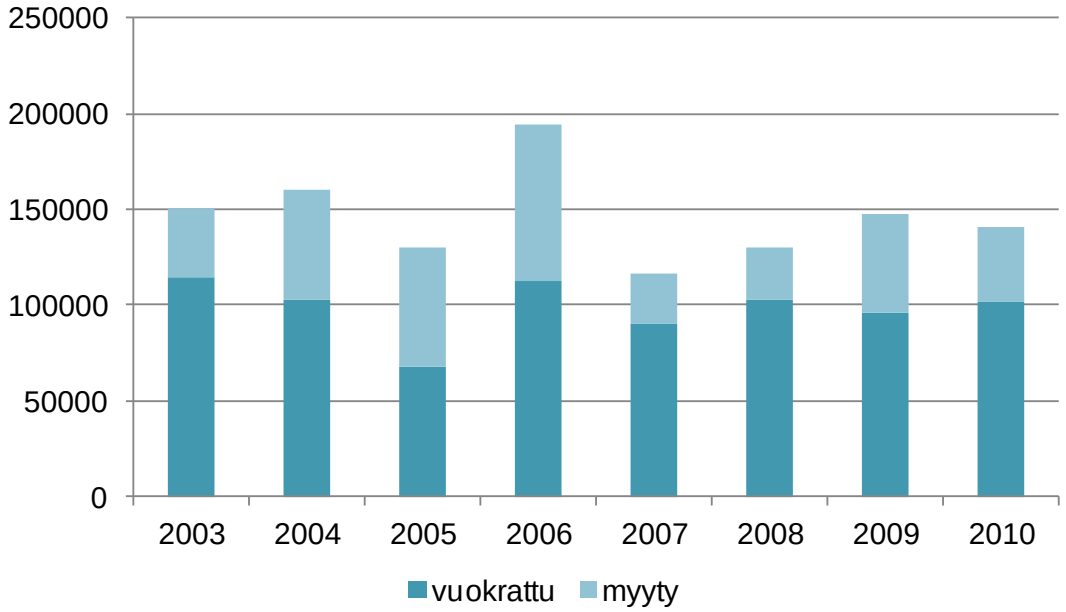
Tavoite 1 **Maapolitiikka**

Maapoliittisena tavoitteena on hankkia maata kaavoitettavaksi asuntotuotantoon, jolloin voidaan varmistaa maankäytön suunnittelu ja asuntotuotannon ohjaus kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Maapolitiikan osana tulee huolehtia tonttivarannon määrällisestä riittävyydestä sekä rakentamiskelpoisuudesta. Tontinvarauskannan tulee pysyä tasolla, joka mahdollistaa vähintään kolmen vuoden asuntorakentamisen MA-ohjelmassa määritellyn hallintamuotojakauman mukaan. Maankäytön suunnittelu- ja toteutusprosessit ovat pääkaupungissa hitaita ja usein aiempaa monimutkaisempia. Etenkin satama- ja teollisuustoiminnalta vapautuvilla uudisrakentamisen alueilla esirakentaminen on aikavievä ja merkittäviä taloudellisia investointeja vaativa työvaihe. Asuntotuotantoon kaavoitettujen tonttien rakentamiskelpoisuudesta huolehtiminen on olennainen osa kaavavarannon hyödyntämistä, ja se vaatii useiden virastojen sitoutumista yhteisesti noudatettaviin aikatauluihin. Projektialueilla maaperän esirakentamisen suunnittelu ja toteutus aikataulutetaan siten, että se ei aiheuta rakentamisen viivästymistä. Kunnallistekniikan ja katujen toteutussuunnittelu aloitetaan pääsääntöisesti heti, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

Kaupunki voi luovuttaa rakennuttajille tontteja joko myymällä tai vuokraamalla, ja tontinluovutuksessa otetaan huomioon kaupungin talousarvioissa asetut tavoitteet kiinteän omaisuuden myynnille ja tontinvuokratuloille (kuva 7). Suurin osa kaupungin asuntotonteista varataan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella suoravarauksin. Laatu- tai hintakilpailun kautta luovutetaan vuosittain vain pieni osa tonteista. Laatukilpailumenettelyn tavoitteena on edistää asuntorakentamisen kaupunkikuvallista ja asuntosuunnittelullista laatua. Hintakilpailujen tavoitteena on kaupungin maanmyyntitulojen lisääminen ja tietyillä alueilla tonttien markkina-arvon selvittäminen. Tontinluovutuksen tapoja voidaan tehostaa kehittämällä hinta- ja laatukilpailumenettelyä sekä keventämällä kilpailutusprosesseja. Kaupungin tulee luovuttaa vuosittain keskimäärin tontteja 325 000 kem² asuntotuotantoon.

Helsingissä jatketaan ja kehitetään edelleen kumppanuuskaavoitusta tontinluovutusten ja asemakaavoituksen yhteensovittamiseksi. Saadut kokemukset jo toteutetuista kumppanuuskaavoitushankkeista arvioidaan ja niiden pohjalta prosessia kehitetään.



Kuva 7. Kaupungin myymät ja vuokraamat tontit (kem²) vuosina 2003–2010.
Lähde: kiinteistövirasto, tonttiosasto.

TAVOITTEET

Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään kolmen vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallintamuotojakauman mukaan.

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja 325 000 kem².

Jatketaan ja edistetään kaupungin eri hallintokuntien yhteistyötä asuntotuotannon suunnittelu- ja toteutusprosessin sujuvoittamiseksi. Kehitetään edelleen kumppanuuskaavoitusta.

Tavoite 2 **Yleissuunnittelu**

Maankäytön yleissuunnittelun tehtävänä on taata mahdollisuudet asuntorakentamiselle pitkällä aikavälillä. Voimassaoleva yleiskaava turvaa tämän hetkisen asuntorakentamisen korkean tason, mutta uusi yleiskaava on välttämätön, jotta asuntorakentamisen korkea taso on mahdollinen Helsingissä tulevinakin vuosina. Valtuustokaudella 2013–2016 laaditaan uusi kaupunkitasoinen yleiskaava, jonka tavoitteena on tiivistyvä yhdyskuntarakenne ja elinvoimainen monikeskuksinen kaupunki.

Helsingin seudun väestö on kasvanut viimeisen 30 vuoden aikana keskimäärin 1,2 % vuodessa. Väestönkasvu yhdessä asuntokuntien pienenemisen ja asumisväljyyden kasvun kanssa on saanut aikaan suuren asuntokysynnän, jota pääkaupunkiseudun tonttitarjonta ei ole pystynyt tyydyttämään. Tämä on nostanut asuntojen hintatasoa seudun ydinalueella ja työntänyt kasvupainetta pääkaupunkiseudun ulkopuolelle kehyskuntiin. Vaikka pääosa kasvusta on suuntautunut kehyskuntien taajamiin, myös hajarakentaminen on lisääntynyt. Kestävän kaupunkiseutukehityksen tukemiseksi rakentamista tulee ohjata määrätietoisesti osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kasvun suuntaaminen painokkaammin kaupunkimaiseen yhdyskuntarakenteeseen edellyttää kaavoituksen sekä tonttitarjonnan lisäämistä. Voimassa olevan Helsingin yleiskaavan 2002 kaavavaranto rakentuu parhaillaan uusiksi kaupunginosiksi, ja tulevaisuudessa aluerakentamiselle tarvitaan uusia avauksia. Kun satamatoiminnalta vapautuneet alueet on rakennettu noin vuoteen 2025 mennessä, pääosa Helsingin tulevasta asuntorakentamisesta tukeutuu täydennysrakentamisen ja Östersundomin maankäytön suunnittelun tuomiin mahdollisuuksiin.

Helsingin maankäytössä on vahvistunut ajatus monikeskuksisen kaupunkirakenteen tukemisesta ja verkostokaupungista, jonka runko syntyy kun pääkaupunkiseudun ydinalueen aluekeskukset kytketään raiteilla toisiinsa. Yrityskeskittymät sijoittuvat usein saavutettavuuden

kannalta parhaille paikoille kuten asemanseuduille ja raideliikenneyhteyksien solmukohtiin. Monikeskuksinen ja nopeisiin joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva kaupunkirakenne luo pitkällä tähtäimellä myös hyvät edellytykset taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävälle asuntorakentamiselle. Helsinkiin on luotava mahdollisuuksia riittävän isojen rakentamiskokonaisuuksien toteuttamiselle ja investointien oikeatahtiselle suuntaamiselle niin, että asumisen maankäyttöratkaisut tukevat raideliikenteen toteuttamisedellytyksiä.

TAVOITE

Valtuustokaudella 2013–2016 laaditaan uusi kaupunkitasoinen yleiskaava, jonka tavoitteena on tiivistyvä yhdyskuntarakenne ja elinvoimainen monikeskuksinen kaupunki.

Tavoite 3 Kaavavaranto

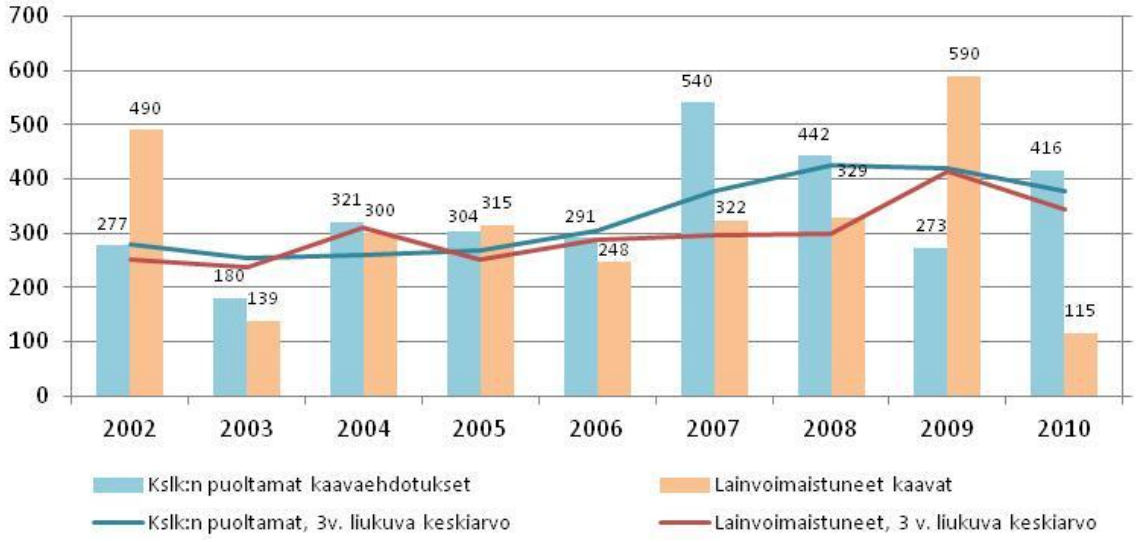
Kaupunkisuunnittelulla tulee varmistaa asuntotuotannolle riittävä yleis- ja asemakaavatasoinen varanto. Yleiskaavasta asuntojen toteutukseen kuluvan ajan arvioidaan olevan Helsingissä vähintään 15 vuotta. Karkeana arviona voidaan esittää, että asuntotuotannon toteuttaminen Helsingissä edellyttää, että voimassa oleva yleiskaavavaranto ei alita 5 milj. kem². Asemakaavavarantoa tulee olla viiden vuoden asuntotuotantoa vastaava määrä eli 2,25 milj. kem², jotta asuntuotannon tavoitetaso turvataan.

Tehdyn selvityksen mukaan vuonna 2010 Helsingin vahvistettuihin asemakaavoihin sisältyvä laskennallinen kaavavaranto oli noin 2,9 milj. kem^2, josta noin 1,3 milj. kem^2 oli tyhjillä tonteilla ja noin 1,6 milj. kem^2 vajaasti rakennetuilla tonteilla (taulukko 1).

Taulukko 1. Laskennallinen kaavavaranto (milj. kem²) pääkaupunkiseudulla ja Helsingissä talotyypin ja rakennusasteen mukaan 2010. Vajaasti rakennettujen tonttien varanto on vain osittain realistista toteutuvan tuotannon näkökulmasta. Lähde: SeutuRAMAVA 2011

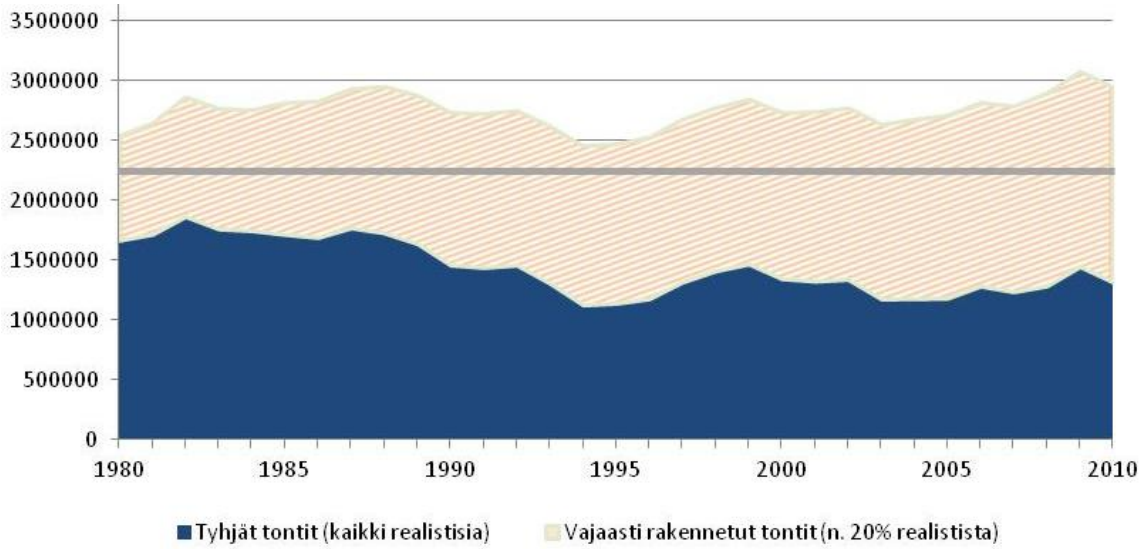
Alue	Talotyypit yhteensä			Pientalotontit			Kerrostalotontit		
	Yhteensä	Tyhjät	Vajaat	Yhteensä	Tyhjät	Vajaat	Yhteensä	Tyhjät	Vajaat
Helsinki	2,9	1,3	1,6	1,2	0,5	0,8	1,7	0,9	0,9
Muu PKS	4,0	1,9	2,1	3,0	1,3	1,6	1,0	0,6	0,3
PKS yhteensä	6,9	3,2	3,7	4,2	1,8	2,4	2,7	1,5	1,2

Kokonaisuutena varanto on pysynyt suunnilleen samantasoisena 1980 -luvun alusta vuoteen 2010, vaikka vuosittaiset vaihtelut ovat olleet suuria sekä kaavoituksessa että asuntorakentamisessa (kuva 8).



Kuva 8. Uusi asuinkerrosala (1 000 kem²) kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltamissa sekä lainvoimaistuneissa asemakaavoissa 2002–2010. Lähde: kaupunkisuunnitteluvirasto

Helsingissä on keskimäärin kaavoitettu lisäkerrosalaa suunnilleen saman verran kuin asuntoja on rakennettu. Sen sijaan kaavavarannon sisällä on tapahtunut ajan kuluessa suuria muutoksia. Tyhjien tonttien osuus varannosta on supistunut ja vajaasti rakennettujen osuus on kasvanut (kuva 9).



Kuva 9. Kaavavaranto Helsingissä rakentamisasteen mukaan 1980 – 2010 (1000 kem2) ja tavoitetaso 2,25 milj. kem². Lähde: SeutuRAMAVA 2011.

Tyhjien ja vajaasti rakennettujen tonttien välillä on valtava ero niiden rakentamistahdissa kaavan vahvistumisen jälkeen: tyhjät tontit rakennetaan suhteellisen nopeasti, kun taas vajaasti rakennetuista tonteista vain noin 20 % tulee rakennetuksi 10 vuoden aikana. Realistisena varantona voidaan siten pitää tyhjiä tontteja sekä noin viidesosaa vajaasti rakennetuista tonteista. Tällä tavalla laskettuna Helsingin realistinen tonttimaavaranto vuonna 2010 vastaa vain 5,7 vuoden keskimääräistä rakentamistarvetta 30 vuoden keskimääräisellä rakentamisvolyymillä. Asuntotuotannon tavoite on kuitenkin vuodesta 2008 lähtien ollut selkeästi suurempi kuin aiempi tuotanto, ja tavoitteen mukaisen tuotannon edellyttämää varantoa on alle neljän vuoden asuntotuotannon määrä. Koska Helsingin rakentamisen painopiste on kerrostalotuotannossa, tämä merkitsee niukkaa rakentamismahdollisuutta.

Asuntorakentamisen nykyisten tavoitteiden saavuttamiseksi kaupungin tulee turvata kaavavaranto vähintään viiden vuoden asuntotuotannon tarpeisiin, ja laatia vuosittain asemakaavoja asuntotuotantoon keskimäärin 450 000 kem². Uusien alueiden lisäksi täydentävä kaavoitus luo merkittävän asuntorakentamisen potentiaalin Helsingissä. Kaavoituksessa tulee varmistaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon toteuttamisen edellytykset huolehtimalla siitä, että kaikilla alueilla huomioidaan laadittavien kaavojen taloudellisuus ja toteuttamiskelpoisuus.

TAVOITE

Asemakaavavaranto pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään viiden vuoden asuntotuotannon ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan.

Vuosittain laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon keskimäärin 450 000 kem².

ASUNTOTUOTANTO

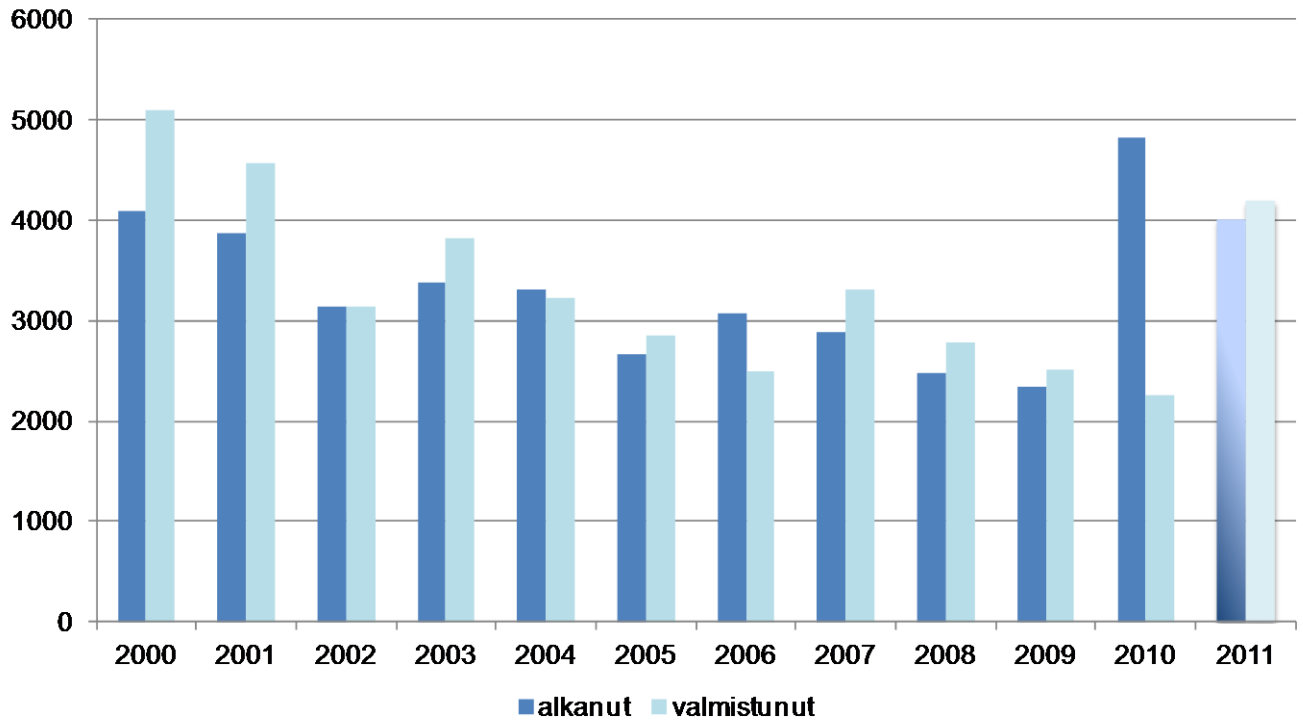
Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Uustuotannossa varmistetaan asuntojen monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta vastaava asuntojen kokojakauma.

Helsingin väestö kasvaa erityisesti muuttovoiton ansiosta, mutta myös syntyneisyys on kasvanut selvästi vuodesta 2008 alkaen. Helsingissä ahtaasti asuminen koskee 2000-luvulla enää lähinnä monilapsisia perheitä. Asuntotuotannossa perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen määrää pyritään aktiivisesti kasvattamaan, jotta lapsiperheiden asumisvaihtoehdot paranisivat ja jotta perheiden muuttoliike kehyskuntiin ei kiihtyisi.

Asuinalueiden eriytyminen on asia, johon tulee Helsingin asuntopolitiikassa kiinnittää huomiota. Hallinta- ja rahoitusmuodoiltaan monipuolinen asuntotuotanto tukee kaupungin tasapainoista kasvua. Asukasrakenteen alueellista yksipuolistumista tulee ehkäistä huolehtimalla monipuolisista asumisvaihtoehdoista. Asuntopoliittisten valintojen tulee lisäksi tukea työvoiman saatavuutta ja elinkeinoelämän mahdollisuuksia sijoittua Helsinkiin.

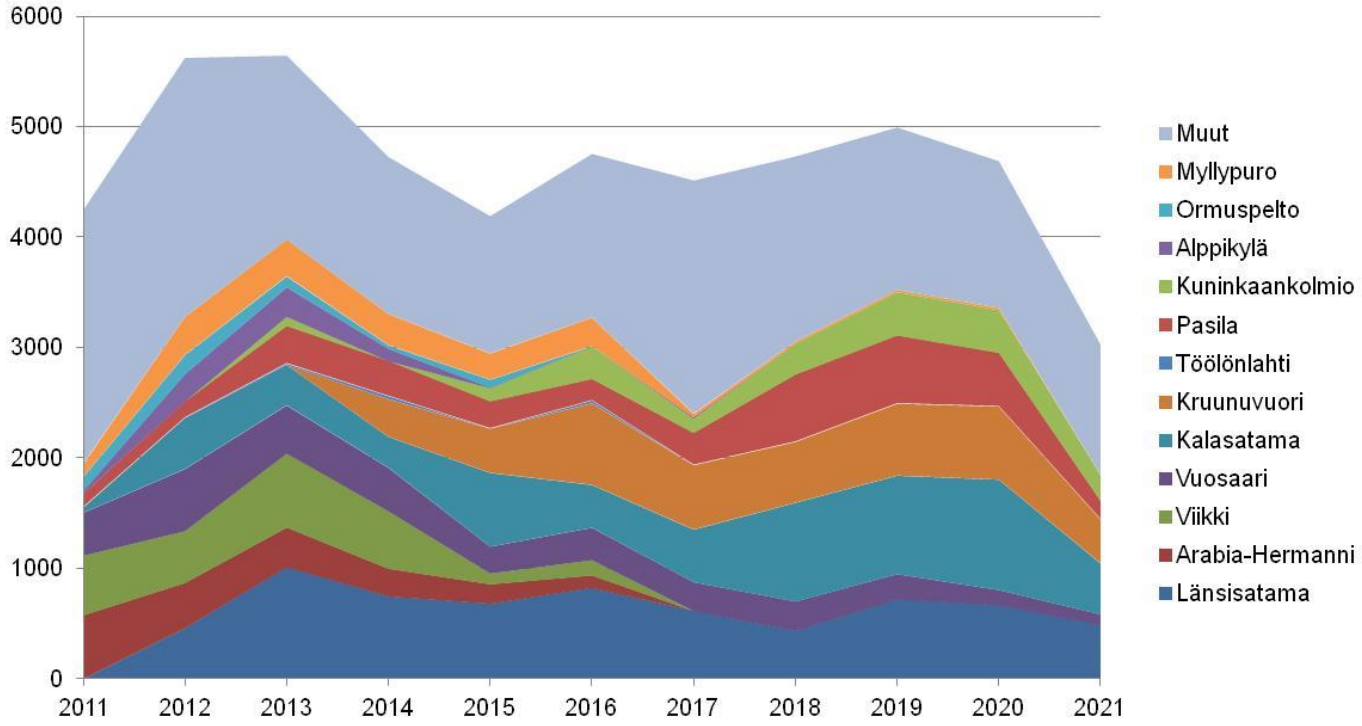
Tavoite 4 **Asuntotuotannon määrä**

Asuntotuotannon tavoitteena on 5 000 uuden asunnon alkaminen ja valmistuminen vuosittain. Asuntotuotanto on ollut matalalla tasolla, mutta viime vuonna alkoi lähes 5 000 asunnon rakentaminen (kuva 10). Alkavien asuntojen määrää voidaan pitää parempana indikaattorina asuntorakentamisen suhdannevaihtelusta. Lähivuosille ohjelmoitujen hankkeiden seuranta on lisäksi olennaista siksi, että niiden toteutumiseen voidaan vielä vaikuttaa. Asuntotuotanto on voimakkaasti suhdanneriippuvaista. Tuotannon korkea taso edellyttää sekä määrätietoista rakentamisen edellytysten luomista että myönteistä rahoitus- ja taloustilannetta. Käyttötarkoituksenmuutoksella rakennettavat uudet asunnot lasketaan kokonaistuotantoon.



Kuva 10. Alkanut ja valmistunut asuntotuotanto vuosina 2000–2010 ja ennuste vuodelle 2011. Lähde: talous- ja suunnittelukeskus, asuntotuotantorekisteri.

Helsingissä asuntotuotanto sijoittuu vuosina 2012–2021 ensisijaisesti uudisrakentamisen alueille, joille rakentuu kokonaisia uusia kaupunginosia. Satama- ja teollisuustoiminnalta vapautuneet Jätkäsaari, Kalasatama ja Kruunuvuorenranta ovat keskeiset asuntotuotannon alueet seuraavan 10 vuoden aikana (kuva 11). Aikajaksolla alkaa lisäksi Pasilan ja kolmen kaupungin yhteisprojektialueen Kuninkaankolmion rakentaminen. Myöhemmin Helsingissä alkaa uuden kaupunginosan rakentaminen Östersundomissa, josta suunnitellaan tiiviin pientaloasumisen aluetta. Viikin, Vuosaaren ja Arabianrannan aluerakentamisprojektialueet sekä Ormuspellon ja Alppikylän täydennysrakentamisalueet valmistuvat kokonaan tämän vuosikymmenen aikana (liite 4 kartat)



Kuva 11. Rakentamisennuste 2011–2021 projektialueittain valmistuvina asuntoina. Östersundomin alue ei ole mukana kuviossa. Lähde: talous- ja suunnittelukeskus, asuntotuotantorekisteri.

TAVOITE

Helsingissä rakennetaan vuosittain 5 000 asuntoa.

Tavoite 5 **Maanomistus ja asuntotuotanto**

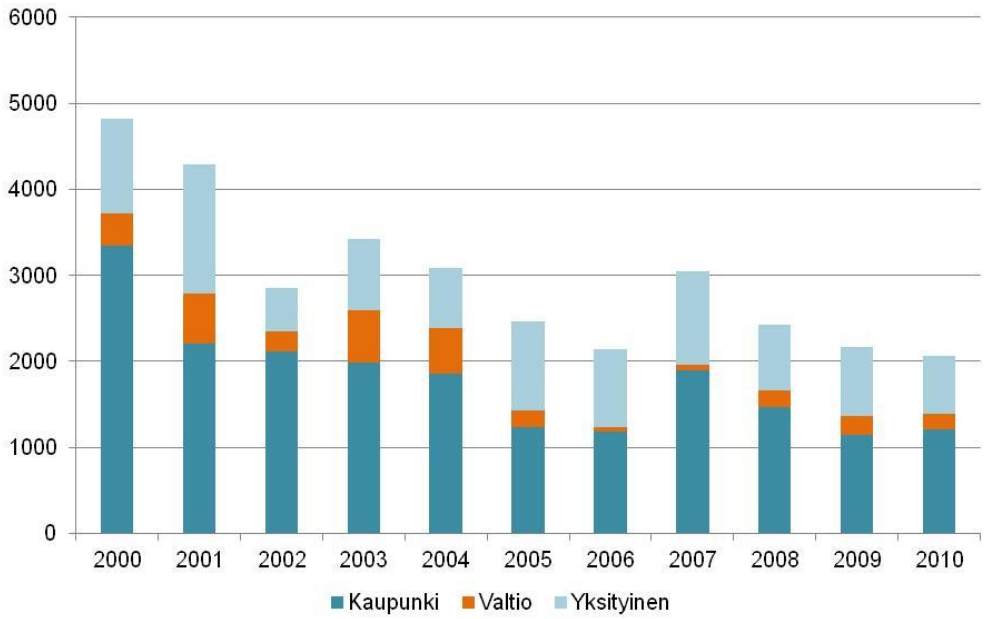
Helsingissä asuntorakentaminen toteutetaan pääasiassa kaupungin omistamalle maalle (kuva 12). Maanomistussuhteet vaihtelevat kuitenkin merkittävästi rakentamisalueesta riippuen, ja maanomistuksen moninaisuus edellyttää kaupungilta aktiivista vuorovaikutusta ja maaomaisuuden vaihtosopimuksia muiden maanomistajatahojen kanssa tavoitteellisen ohjauksen läpiviemiseksi.

Asuntotuotannon tavoitteena on, että kaupungin omistamalle maalle rakennetaan vuosittain 3 600 asuntoa. Valtion omistaman maan osalta tavoite on 400 asuntoa ja yksityisen maan osuus on 1 000 asuntoa (taulukko 2).

Taulukko 2. Vuosittainen asuntotuotantotavoite maanomistajittain (asuntoina).

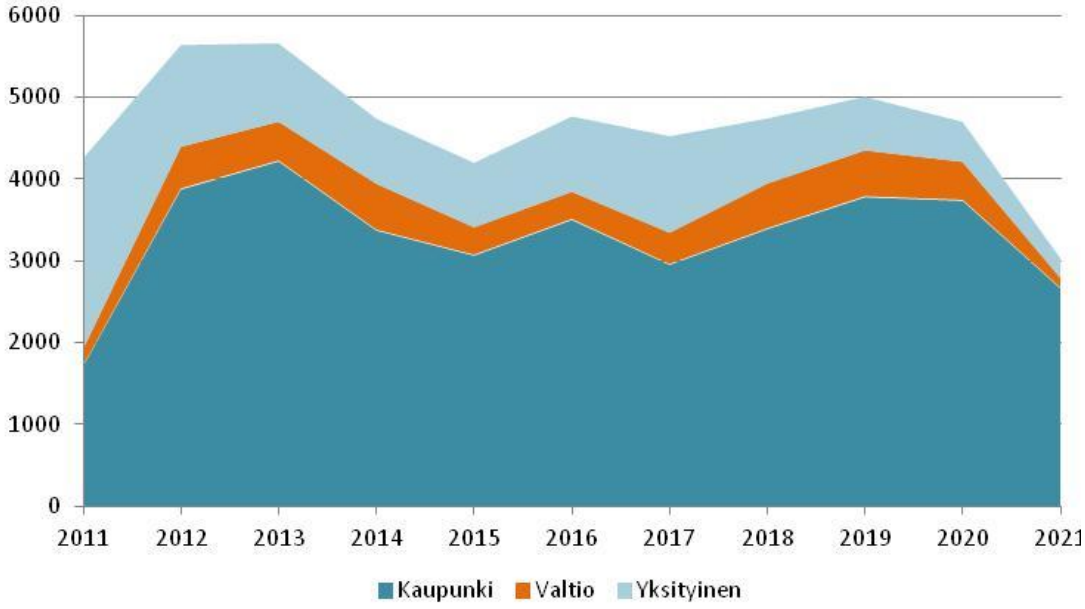
Kaupungin omistama ja myymä maa	3 600
Valtion omistama ja myymä maa	400
Yksityinen maa	1 000
Yhteensä	5 000

2000-luvun asuntotuotannosta valtaosa on toteutunut kaupungin omistamalle tai myymälle maalle (kuva 12).



Kuva 12. Valmistuneet asunnot maanomistuksen mukaan 2000–2010. Lähde: talous- ja suunnittelukeskus, asuntotuotantorekisteri.

Asuntotuotannon ohjauksen näkökulmasta lähivuosien tilanne on hyvä, sillä vuosien 2012–2021 asuntotuotannosta noin 70 % toteutuu kaupungin tällä hetkellä omistamalle maalle (kuva 13).



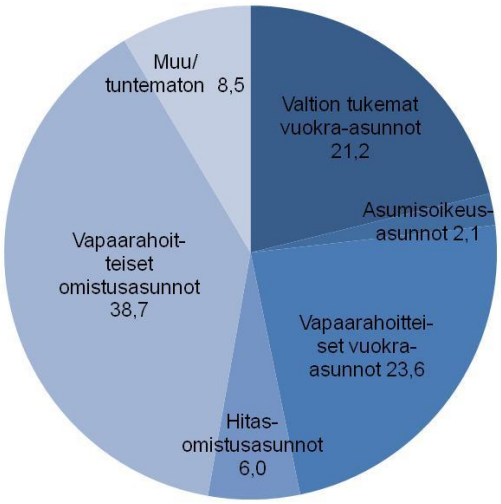
Kuva 13. Rakentamisennuste maanomistuksen mukaan vuosina 2011–2021.Östersundomin alue ei ole mukana kuviossa. Lähde: talous- ja suunnittelukeskus, asuntotuotantorekisteri.

TAVOITE

Vuosittainen tuotantotavoite maanomistajittain
- kaupungin omistama maa 3 600 asuntoa
- valtion omistama maa 400 asuntoa
- yksityinen maa 1 000 asuntoa.

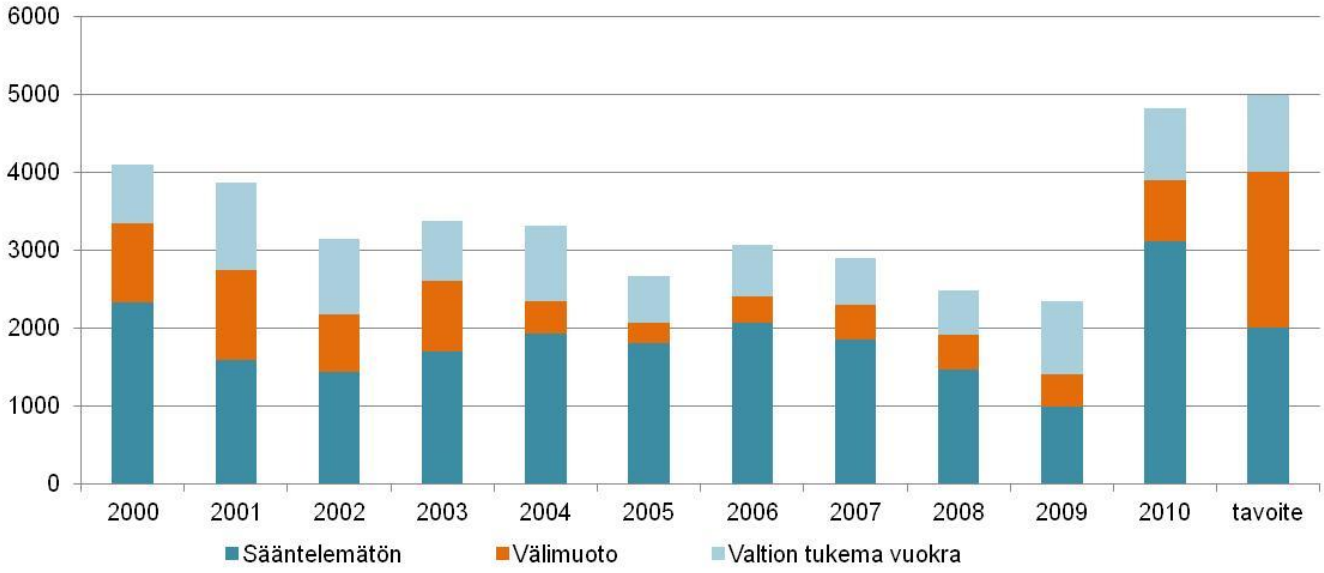
Tavoite 6 **Hallinta- ja rahoitusmuodot**

Tasapainoinen kaupunkikehitys edellyttää tavoitteellista hallinta- ja rahoitusmuotojen ohjausta sekä koko asuntotuotannon että alueellisen jakauman osalta. Helsingin asuntokannasta 45 % on vuokra-asuntoja, 39 % vapaarahoitteisia omistusasuntoja, 6 % Hitas-omistusasuntoja ja 2 % asumisoikeusasuntoja (kuva 14).

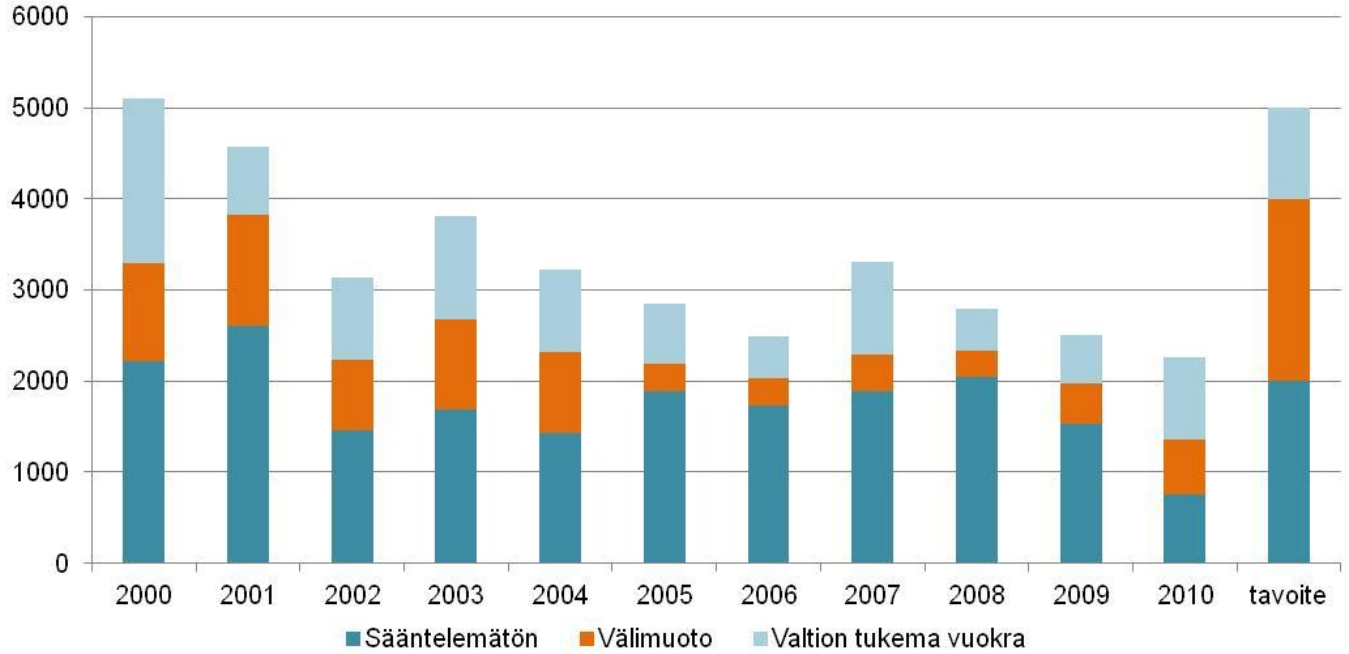


Kuva 14. Helsingin asuntokanta hallintaperusteen mukaan 2009. Lähde: tietokeskus ja kiinteistöviraston asunto-osasto.

2000-luvun asuntotuotannossa valtion tukema vuokra-asuntotuotanto on pysynyt melko hyvin sille asetetussa tavoiteosuudessa, mutta ns. välimuodon asuntotuotanto eli Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntojen tuotanto on viime vuosina jäänyt tavoiteosuuttaan pienemmäksi (kuvat 15–16).



Kuva 15. Alkanut asuntotuotanto hallintamuodon mukaan 2000–2010. Lähde: talous- ja suunnittelukeskus, asuntotuotantorekisteri.



Kuva 16. Valmistunut asuntotuotanto hallintamuodon mukaan 2000–2010. Lähde: talous- ja suunnittelukeskus, asuntotuotantorekisteri.

Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoite jaetaan neljään ryhmään: 1. valtion tukemat vuokra-asunnot, 2. asumisoikeus- opiskelija- ja nuorisoasunnot, 3. hitas- ja osaomistusasunnot sekä 4. sääntelemättömät vuokra- ja omistusasunnot (tarkemmin liite 3). Tavoitteena on, että vuosittaisesta asuntotuotannosta 20 prosenttia ja vähintään 1 000 asuntoa toteutetaan valtion tukemina vuokra-asuntoina (taulukko 3). Näistä asunnoista 700 on tarkoituksenmukaista rakentaa tavallisina vuokra-asuntoina, jotka on tarkoitettu kaikille helsinkiläisille. Muu osuus voidaan toteuttaa lainsäädännössä määritellyille erityisryhmille kohdennettuina asuntoina.

Vuosittain keskimäärin 20 prosenttia asuntotuotannosta eli 1 000 asuntoa tulee toteuttaa asumisoikeus-, nuoriso- tai opiskelija-asuntoina. Keskimäärin 20 prosenttia eli 1 000 asuntoa tulee toteuttaa Hitas- tai osa-omistusasuntoina (taulukko 3). Vuosittaisesta tuotannosta 40 prosenttia eli 2 000 asuntoa toteutetaan sääntelemättömänä vuokra- ja omistustuotantona.

Taulukko 3. Asuntotuotantotavoite koko kaupungin uustuotannossa hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan (asuntoina):

Valtion tukemat vuokra-asunnot	1 000
Asumisoikeus-, nuoriso- ja opiskelija-asunnot	1 000
Hitas- ja osaomistusasunnot	1 000
Sääntelemättömät omistus- ja vuokra-asunnot	2 000
Yhteensä	5 000

Seuraavan 10 vuoden aikana huomattava määrä säänneltyjä vuokra-asuntoja vapautuu koko pääkaupunkiseudulla käyttö- ja luovutusrajoituksista. Asunnot vapautuvat ensin vuokravalvonnasta ja myöhemmin asukasvalinnasta, jolloin kohde on kokonaan vapaa sääntelystä. Helsingin valtion tukemasta vuokra-asuntokannasta on vuosina 1985–2010 kokonaan vapautunut 4 456 asuntoa, joista 677 asuntoa kaupungin omasta kannasta (tilanne 15.8.2010). Vuosina 2011–2021 Helsingissä sääntelystä vapautuu kokonaan lähes 8 000 vuokra-asuntoa, joista yli puolet on muiden kuin kaupungin omistuksessa. Helsingin kaupungin omistuksessa olevassa asuntokannassa sääntelystä vapautumien ei aiheuta muutoksia asukkaiden kannalta. Muiden kuin kuntien omistamien aravuokrakohteiden todennäköisin tulevaisuudenkuva on muuttuminen asunto-osakeyhtiöiksi ja pysyminen vuokrakohteina. Näissä kohteissa sääntelystä vapautuminen tarkoittaa kuitenkin myös käytännössä asukasvalinnan kriteerien poistumista sekä vuokratason kohoamismahdollisuutta. Sääntelystä vapautuminen vaikuttaa koko pääkaupunkiseudun asuntokannan rakenteeseen. Valtion tukeman vuokratuotannon taso on pidettävä korkeana, jotta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen osuus Helsingin asuntokannassa ei laske.

Helsingin kaupungin välimuodon asuntotuotannon nykytilasta ja tulevaisuudennäkymistä teettämän selvityksen mukaan Hitas-asuntojen kysynnän arvioidaan olevan myös tulevaisuudessa melko suurta. Hitas-asuntojen arvioidaan jatkossakin kiinnostavan erityisesti ensiasunnonostajia sekä ikääntyviä asukkaita asunnonvaihdon yhteydessä.

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon turvaamiseksi Helsingin kaupunki edellyttää, että vuosille 2012–2015 laadittavassa valtion ja kuntien välisessä aiesopimuksessa valtio sitoutuu noudattamaan omalla ja myymällään maalla koko kaupungin tasolle asetettua hallintamuotojakaumaa. Yksityisen maanomistuksen osalta kaupunki pyrkii maankäyttösopimuksilla takaamaan tavoitteellisen hallintamuotojakauman toteutumisen.

Korkotukipäätösten valmistelussa asuntolautakunnalle huomioidaan yksityiselle maalle toteutettavista hankkeista niiden soveltuvuus kyseiselle alueelle. Erityisryhmille tarkoitettujen hankkeiden osalta huomioidaan, onko hanke kaupungin strategioiden mukainen. Tontinluovutuksessa otetaan huomioon asuntolautakunnan puoltamat yksityisen maan erityisryhmien asumisen hankkeet ja huolehditaan siitä, että hallintamuotojakauma vastaa kaupungin kokonaistavoitetta.

Helsingin uudet asuinalueet rakennetaan asukasrakenteeltaan tasapainoisiksi kokonaisuuksiksi, joiden kaupunkikuva on korkeatasoinen riippumatta alueelle rakennettavien talojen hallintamuodoista. Sosiaalista sekoittamista tehdään alueellinen konteksti huomioiden joko korttelikohtaisesti tai laajempina yksiköinä, jotta mahdollisuudet asuinalueiden omaleimaisuuteen ja yksilöllisten asumisratkaisujen toteuttamiseen säilytetään. MA-ohjelman seurantaraportin 2011 valtuustokäsittelyn yhteydessä tehdyssä toivomusponnessa edellytettiin selvitettävän sekatalojen eli eri hallintamuotoja sekoittavien asuntoyhtiöiden rakentamisen mahdollisuuksia tukea kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Kaupungin linjauksen mukaan kantakaupungissa tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevissa erityisen suurikokoisissa asuintaloissa tulee harkita sekatalomallin soveltamista joko sekoittamalla eri hallintamuotoja tai jakamalla asuintalo useammaksi eri yhtiöksi. Sekatalojen rakentaminen vaatii erillisen selvityksen näihin kohteisiin soveltuvista nykyisistä rahoitusmuodoista sekä sekataloyhtiöiden hallinnointitavasta.

Projektialueilla ja täydennysrakentamiskohteissa hallinta- ja rahoitusmuotojakauma määritellään tontinluovutuksen yhteydessä. Aluetasoinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma tulee valmistella virastojen välisenä yhteistyönä. Täydennysrakentamisalueiden uudisrakennusten hallintamuotojen määrittelyyn tulee kehittää toimintamalli, jossa otetaan huomioon olemassa oleva hallintamuotojakauma. Vanhojen vuokratalovaltaisten alueiden täydennysrakentamisessa pyritään kaavoituksen ja tontinluovutuksen toimenpitein edistämään erityisesti välimuodon ja sääntelemättömän tuotannon edellytyksiä. Omistusasuntovaltaisille alueille tulee alueellinen konteksti huomioiden rakentaa vuokraasuntoja.

TAVOITTEET

Helsingissä jatketaan tasapainoiseen kaupunkirakenteeseen tähtäävää asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittamista kaupunginosa- ja korttelitasolla.

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on

20 prosenttia tai vähintään 1 000 valtion tukemaa vuokra-asuntoa
20 prosenttia eli 1 000 asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntoja
20 prosenttia eli 1 000 hitas- ja osaomistusasuntoa
40 prosenttia eli 2 000 sääntelemätöntä asuntoa

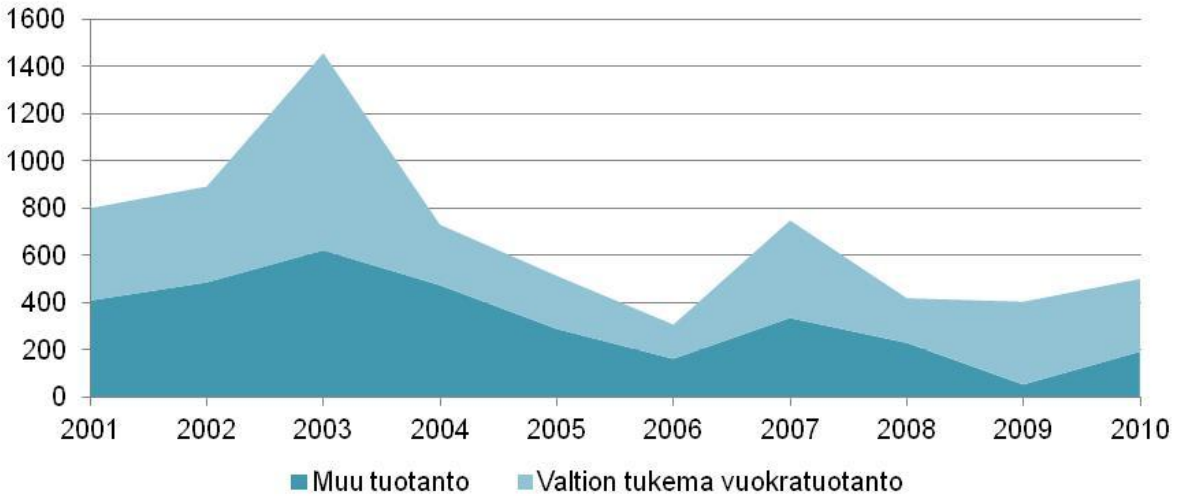
Helsingin kaupunki edellyttää, että valtio sitoutuu noudattamaan omalla ja myymällään maalla ohjelman mukaista asuntotuotannon hallintamuotojakaumaa. Yksityisen maanomistuksen osalta hallintamuotojakauman toteutumista pyritään ohjaamaan maankäyttösopimuksilla.

Projektialueilla ja täydennysrakentamiskohteissa hallinta- ja rahoitusmuotojakauma määritellään tontinluovutuksen yhteydessä siten, että taataan kaupunkirakenteen monipuolisuus.

Aluetasoinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma tulee valmistella virastojen välisenä yhteistyönä.

Tavoite 7 **Kaupungin oma tuotanto**

Kaupungin omalla asuntotuotannolla edistetään kohtuuhintaista ja laadukasta asuntorakentamista Helsingissä. Kaupungin oman tuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa ja rakennuttamisesta vastaa kaupungin asuntotuotantotoimisto (ATT). Vuosina 2001–2010 kaupungin oma tuotanto on ollut keskimäärin 677 asuntoa vuodessa (kuva 17). Kaupungin omaan tuotantoon osoitettavien rakentamiskelpoisten tonttien riittävyydestä tulee huolehtia.



Kuva 17. Kaupungin oma asuntotuotanto hallintamuodoittain vuosina 2001-2010 (valmistuneet asunnot). Lähde: talous- ja suunnittelukeskus, asuntotuotantorekisteri.

Asuntotuotantotoimiston tuotanto on lähes kokonaan hintasäänneltyä tuotantoa. Kaupungin oman tuotannon tavoitteena on 750 valtion tukeman vuokra-asunnon, 600 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistusasunnon sekä 150 sääntelemättömän asunnon rakentaminen vuosittain (taulukko 4).

Taulukko 4. Kaupungin oma asuntotuotantotavoite hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan (asuntoina):

Valtion tukemat vuokra-asunnot	750
Välimuodon asunnot	600
Sääntelemättömät omistus- ja vuokra-asunnot	150
Yhteensä	1 500

TAVOITE

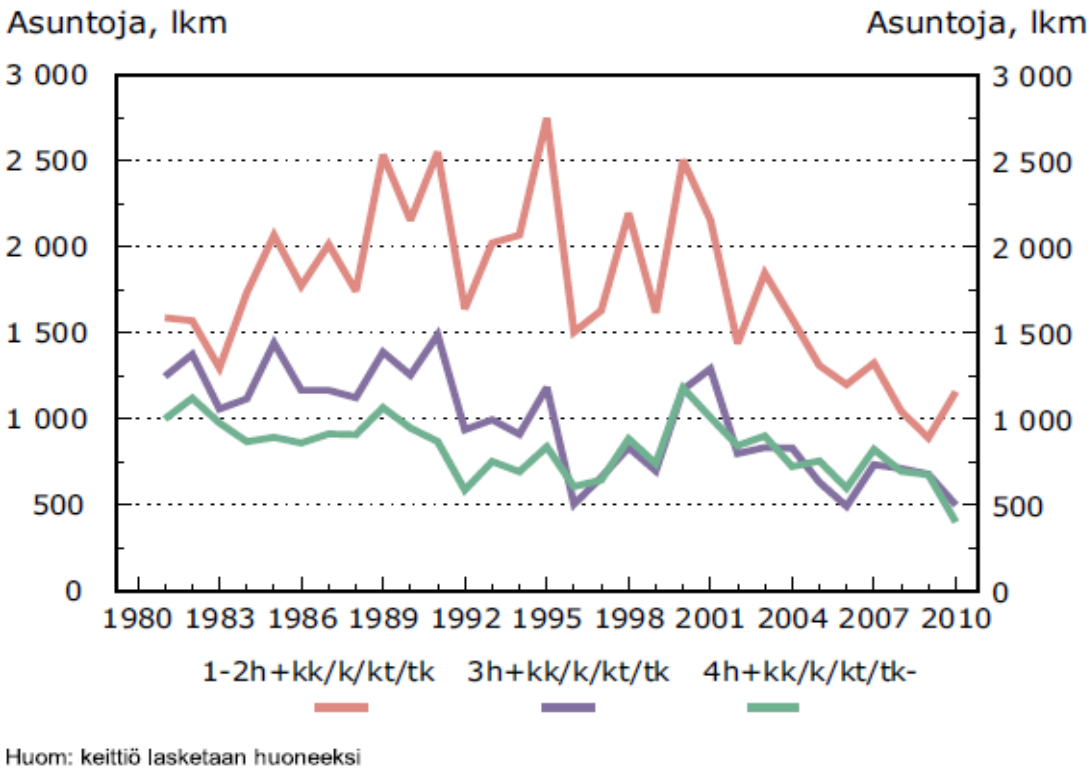
Kaupungin oman tuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa.

Kaupungin oman tuotannon tavoite vuosittain on
750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta)
600 välimuodon asuntoa (40 prosenttia)
150 sääntelemätöntä asuntoa (10 prosenttia)

Tavoite 8 **Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen**

Asumisen laadukkuudesta ja tarpeenmukaisuudesta voidaan huolehtia ilman tilastollisen asumisväljyyden ja asuntojen keskikoon systemaattista kasvattamista. Helsingin asuntotuotannon ohjauksessa luovutaan koko tuotantoa koskevasta keskipinta-alatavoitteesta ja kokeillaan joustavan huoneistotyyppijakauman ohjausmallia, jonka keskeinen tavoite on perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen määrän kasvu. Perheasunnolla tarkoitetaan vähintään kahden makuuhuoneen asuntoa.

Noin 45 % 2000-luvun uudistuotannosta on Helsingissä ollut perheasunnoiksi soveltuvaa asuntotuotantoa (kuva 18). Perheasunnot ovat kuitenkin keskittyneet selvästi pienille yhden ja kahden hengen talouksille erityisesti kerrostalokannassa. Vuosina 1985–2008 asumisväljyys kasvoi Helsingissä kaikissa kotitaloustyypeissä, mutta monilapsisissa asuntokunnissa asumisväljyyden kasvu on kuitenkin ollut vaatimatonta. Helsingissä suurten perheiden määrä on myös hieman kasvanut 2000-luvulla suurten maahanmuuttajaperheiden määrän lisääntymisen myötä.



Kuva 18. Valmistuneet asunnot Helsingissä 1980–2010 huoneistotyypin mukaan. Rakentaminen Helsingissä 2010 sekä rakentamisen aikasarjoja. Lähde: tietokeskuksen tilastoja 28/2011.

Apulaiskaupunginjohtaja asetti 3.5.2010 työryhmän kehittämään asuntotuotannon keskipinta-alan ja huoneistotyyppijakauman ohjaamista. Työryhmän ehdotuksen mukaan asuntotuotannon huoneistotyyppijakauma tulee kohdentaa lähtökohtaisesti eri talotyypeissä ja rahoitus- ja hallintamuodoissa seuraavasti:

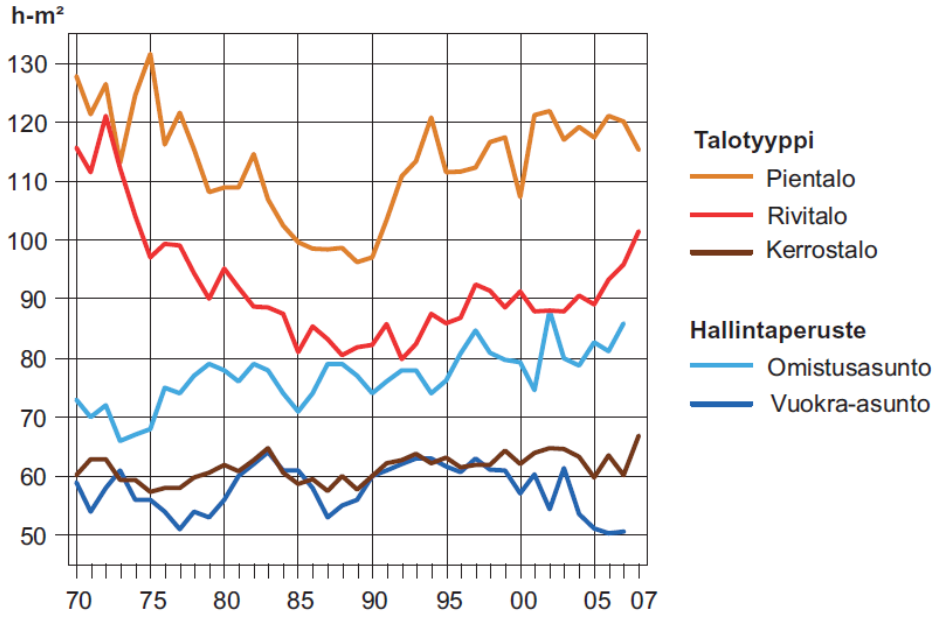
- Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (50–60 % asunnoista).
- Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (30–40 % asunnoista)
- Pientalotuotannossa asunnot tulee valtaosin toteuttaa perheasuntoina. Tiiviissä kaupunkipientalotuotannossa voidaan kuitenkin toteuttaa pienasuntoja kun se on tarkoituksenmukaista.

Jäljelle jääneen rakennusoikeuden osalta rakennuttaja voi määritellä huoneistojen koon vapaasti.

Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta käytetään valtion omistamalla ja yksityisellä maalla. Arviointi asemakaavaan perustuvan ohjauksen tarpeellisuudessa tehdään aina kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen yhteistyönä. Huoneistotyyppijakauman ohjaus koskee lähtökohtaisesti vain omistus- ja osaomistusasuntotuotantoa. Ohjaus voidaan perustellusta syystä kohdentaa myös muihin rahoitus- ja hallintamuotoihin, mikäli se on huoneistotyyppijakauman monipuolistamisen ja perheasuntojen saatavuuden turvaamiseksi perusteltua.

Vuosina 2000–2009 Helsingissä valmistuneiden kaikkien asuntojen keskipinta-ala on noin 73 h-m² (kuva 19). Alueittain tarkasteltuina Helsingin asuntokuntien keskikoko on pitkälti yhteydessä asuntokannan alueittaiseen kokojakaumaan ja asuntojen keskikokoon. Asuntokuntakohtaisesti asumisväljyys on luonnollisesti selvimmin yhteydessä tulotasoon. Peruspiireittäin tarkasteluna asuntokuntien suurempi keskikoko ei automaattisesti johda ahtaasti asumiseen. Olennaisempaa on nimenomaan alueellisen asuntokannan kokojakauma, joka mahdollistaa lapsiperheidenkin normaaliväljän asumisen. Joustavalla huoneistotyyppiohjauksella voidaan vaikuttaa asuntokannan moniouolistumiseen joustavammin myös aluetasolla. Perheasuntotuotannon osuus tulee olla 40–50 % Helsinkiin vuosittain valmistuneista asunnoista. Myös projektialueilla tulee seurata erikseen perheasuntotuotantoa ja varmistaa toteutuvan asuntokannan monipuolisuus. Lapsiperheiden muuton Helsingin pienistä ja keskikokoisista kerrostaloasun-

noista suurempiin pientaloasuntoihin pääasiassa Helsingin ulkopuolelle ennakoidaan jatkuvan edelleen. Lisäämällä perheasuntojen tarjontaa Helsingissä voidaan yrittää hillitä muuttoliikettä sekä edistää kaupungin väestörakenteen pysymistä monipuolisena.



Kuva 19. Asuntotuotannon keskikoko hallintaperusteen ja talotyypin mukaan Helsingissä vuosina 1970–2007. Lähde: Lankinen&Lönnqvist 2010.

TAVOITTEET

Perheasuntojen osuus tulee olla 40–50 % valmistuneista asunnoista.

Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 % toteutetaan perheasuntoina (50–60 % asunnoista).

Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 % toteutetaan perheasuntoina (30–40 % asunnoista).

Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion omistamalla ja yksityisen maalla käytetään asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta.

ASUINALUEET

Erilaiset kaupunginosat kehittyvät houkuttelevina asuinalueina, ja niistä muodostuu toiminnallisesti eheä Helsinki. Uusista alueista rakentuu persoonallisia ja asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä tuetaan täydennysrakentamisella.

Hallinta- ja rahoitusmuoto-ohjauksen lisäksi tärkeä keino monipuolisen asukasrakenteen ylläpitämiseksi on asumisen ja asuinalueiden yleisestä laadusta ja kiinnostavuudesta huolehtiminen. Laadukkuuteen sisältyvät hyvät liikenneyhteydet sekä alueen palvelut mukaan lukien päiväkodit, koulut, terveydenhuolto sekä muut julkiset palvelut. Helsingin asuinalueiden toiminnalliseen monipuolisuuteen sekä saavutettavuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta yksikään alue ei jäisi erilliseksi saarekkeeksi kaupunkirakenteen laidalle tai toiminnoiltaan pelkästään asumisen paikaksi.

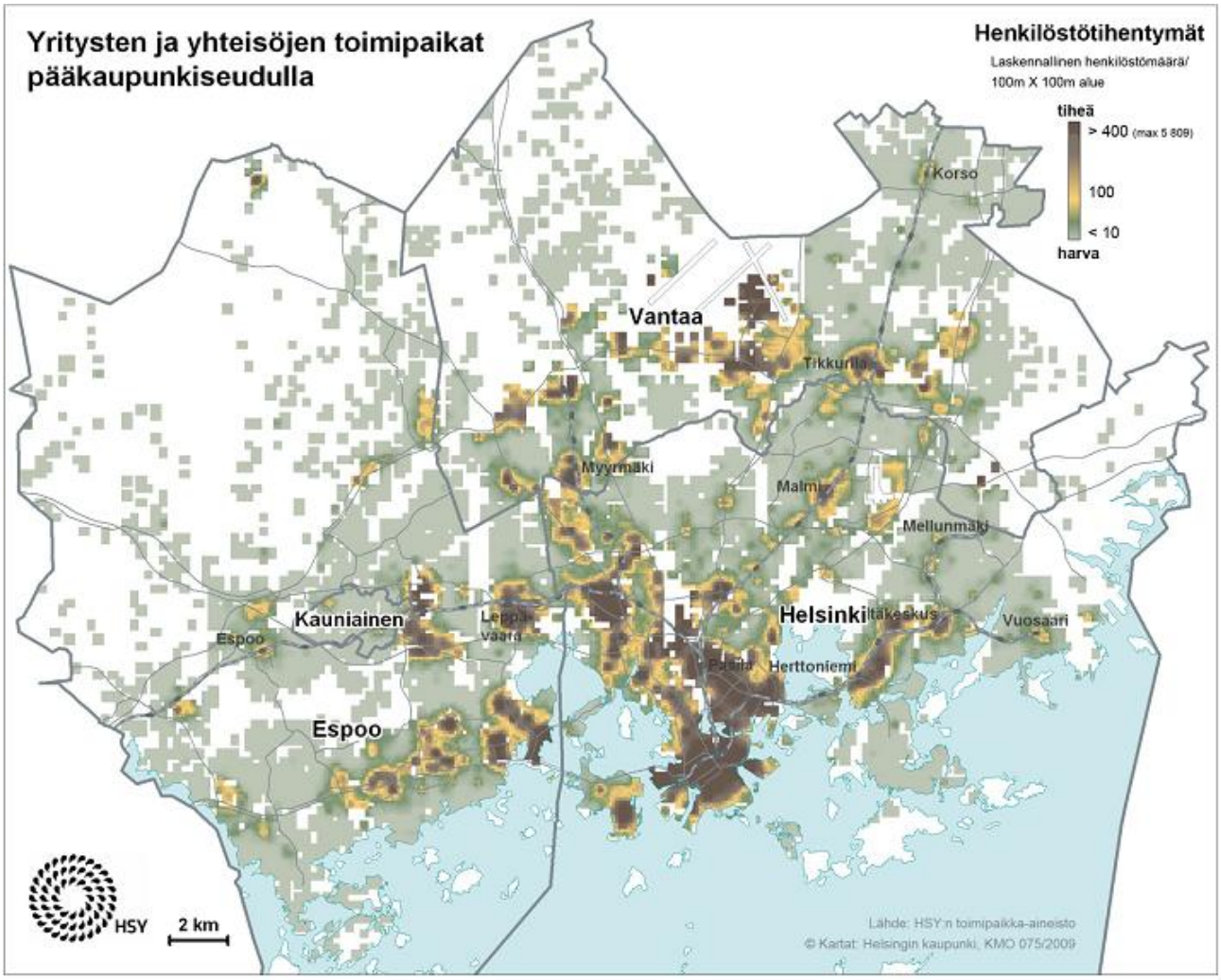
Jokaisen alueen kaavoituksessa otetaan huomioon alueen ominaispiirteet ja ne näkyvät myös rakennusten fyysisessä ilmeessä. Kaupunkisuunnittelun avulla voidaan tukea ja vahvistaa alueiden erityispiirteitä ja tarjota mahdollisuuksia persoonallisten ja aktiivisten asukkaiden kaupunginosien rakentumiselle.

Helsingin kaupunginosat ovat erilaisia, ja väestön sosioekonominen rakenne on pitkälti sidoksissa asuntokannan rakenteeseen. Pientalo- ja omistusasuntovaltaisilla alueilla sekä tulo- että koulutustaso ovat keskimääräistä korkeampia. Vastaavasti vuokratalovaltaisille alueille on valikoitunut heikommin koulutettua sekä pienituloisempaa väestöä. Aluesuunnittelulla ja asuntopolitiikalla voidaan vaikuttaa väestörakenteen muodostumiseen. Alueellisia hyvinvointieroja ei kuitenkaan voida kaventaa pelkästään asuntokantaa monipuolistamalla eikä asuntopolitiikka tarjoa ratkaisuja tuloeroihin, työttömyyteen ja sosiaalisiin ongelmiin. Asumisen suunnittelulla voidaan kuitenkin edesauttaa muiden tahojen toimintaedellytyksiä pitämällä asuinalueet elinvoimaisina ja estämällä liian yksipuolisen asukasrakenteen muodostuminen.

Täydennysrakentamisella voidaan vaikuttaa sekä kaupunginosien fyysiseen rakenteeseen että asukasrakenteen monipuolisuuteen. Täydennysrakentamiseen sisältyy ajatus jatkuvasta kehittämisen tarpeesta alueilla. Kaupungin osat muuttuvat aikojen saatossa ja edellyttävät erilaisia toimia eri aikakausina. Tavoitteena on, että Helsingin kaikki asuinalueet säilyttävät kilpailukykynsä suhteessa toisiinsa ja naapurikuntien alueisiin.

Tavoite 9 **Saavutettavuus ja kaupunkirakenteen toiminnallinen eheys**

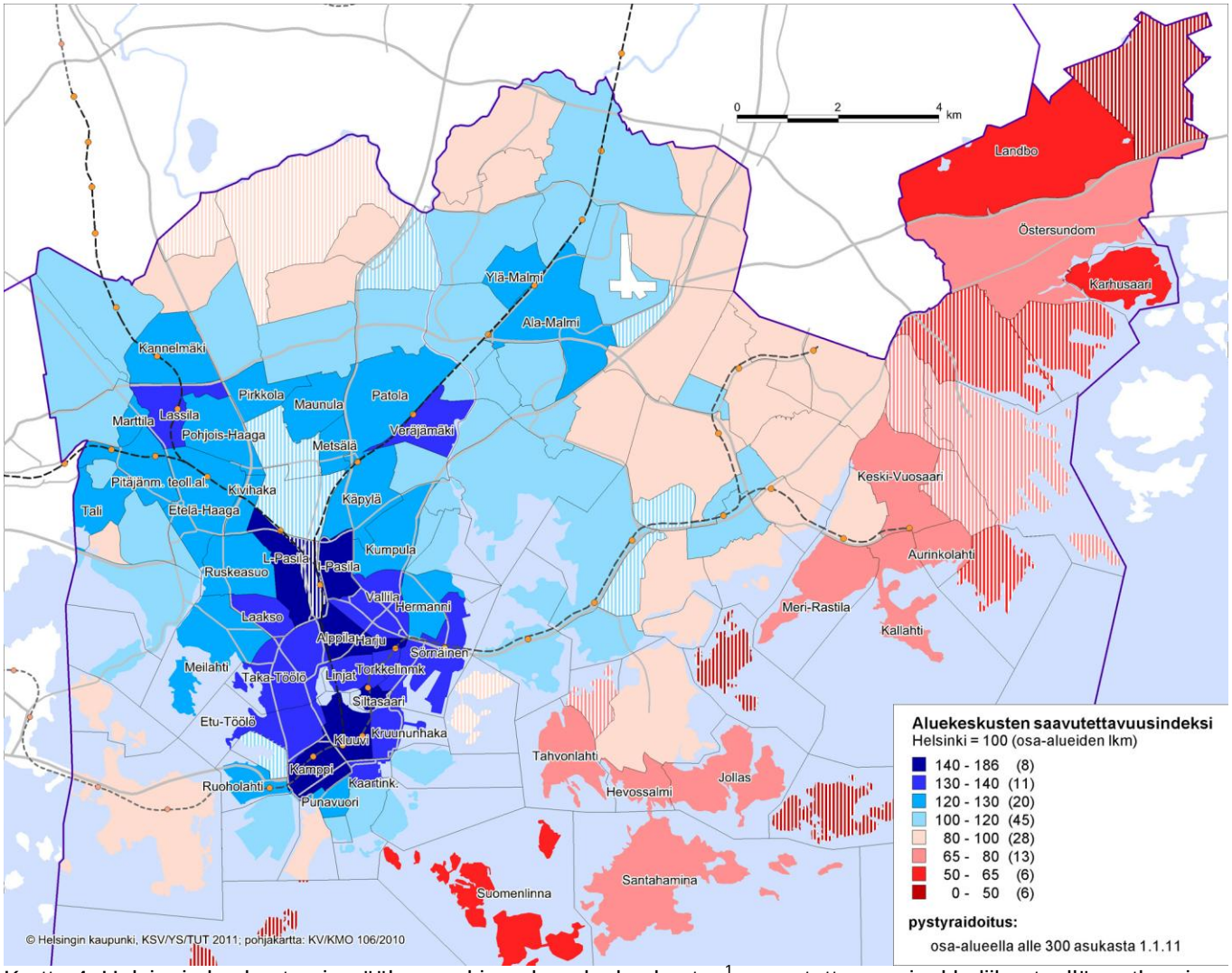
Helsingin uudet kaupunginosat sekä suunnitelmallisesti sijoittuva täydennysrakentaminen tukevat kaupunkirakenteen toiminnallista eheyttä. Asumisen painopiste on Helsingissä idässä, kun taas työpaikka-alueiden painopiste on laajentunut keskustasta länteen (kartta 3).



Kartta 3. Yritysten ja yhteisöjen toimipaikat pääkaupunkiseudulla 2009. Lähde: HSY.

Saavutettavuus ja liikenneyhteydet ovat asumisen ja arjen sujuvuuden näkökulmasta tärkeitä ja asumisvalintoihin vaikuttavia tekijöitä. Helsingissä tavoitteena on parantaa palveluiden ja työpaikka-alueiden saavutettavuutta kehittämällä erityisesti raideliikenneverkkoon tukeutuvia joukkoliikenneyhteyksiä sekä kävely- ja pyörätieverkostoja. Esikaupunkialueelta on hyvät yhteydet keskustaan ja alueiden omiin palvelukeskittymiin, mutta seudun toimintojen laajentuessa on tarvetta vahvistaa poikittaisen joukkoliikenteen yhteyksiä. Uusista kaupunginosista Jätkäsaari, Kalasatama ja Pasila rakentuvat kantakaupungin katveeseen

hyödyntäen ja jatkaen nykyistä kaupunkirakennetta. Kruunuvuorenranta voidaan kytkeä samaan rakenteeseen joukkoliikenneratkaisuilla. Östersundomin rakentaminen tulee jatkamaan kaupunkirakennetta itään, jolloin tulee arvioida alueen mahdollisuudet monipuolistaa itäisen Helsingin työpaikkatarjontaa. Helsingissä on asuinalueita, joiden sijainti on selvästi muita heikompi tärkeimpien aluekeskusten saavutettavuuden kannalta (kartta 4). Alueellista tasapainoisuutta tulee tukea joukkoliikenneverkkoa kehittämällä.



Kartta 4. Helsingin keskustan ja pääkaupunkiseudun aluekeskusten[1] saavutettavuus joukkoliikenteellä matka-ajan mukaan osa-alueittain. Helsingin keskustalla on laskennassa kaksinkertainen painotus. Kartta: kaupunkisuunnitteluvirasto. Lähteet: HSL, KSV, KV/KMO 2011.

Uudet asuinalueet ovat automaattisesti tehokkaan palveluverkon keskiössä. Näille alueille suunnitellaan joustavia tilaratkaisuja sekä uusia

[1] Pasila, Malmi, Itäkeskus, Tikkurila, Myyrmäki, Leppävaara ja Tapiola

palvelukonsepteja ja palveluverkon rakentuminen ajoitetaan tarpeen mukaisesti. Esikaupunkialueilla haasteita ovat palveluverkon pysyvyys sekä sen joustavuus asukkaiden ikärakenteen muutoksessa. Palveluverkon tarkoituksenmukaisuutta voidaan tukea kohdennetulla täydennysrakentamisella, mutta vasta merkittävä täydennysrakentaminen tuo alueille uusia palveluita.

TAVOITTEET

Kaupunkirakenteen toiminnallista eheyttä vahvistetaan sekä rakentamalla uusia kaupunginosia että suunnitelmallisesti sijoittuvalla täydennysrakentamisella.

Palveluiden ja työpaikka-alueiden saavutettavuutta parannetaan kehittämällä joukkoliikenneyhteyksiä sekä kävely- ja pyörätieverkostoja.

Tavoite 10 Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen

Olemassa olevilla asuinalueilla täydennysrakentaminen on tärkeimpiä keinoja vaikuttaa alueiden kehitykseen, ja kaupunki pyrkii aktiivisesti luomaan sille edellytyksiä. Tavoitteena on toteuttaa 30 prosenttia uustuotannosta täydennysrakentamisalueilla. Tuotantotavoitteen toteutuminen edellyttää entistä suurempaa panostusta esikaupunkialueisiin sekä kaavoituksessa että tontinluovutuksen toimenpiteissä.

Kaupungin tavoitteena on edistää kestävää kaupunkikehitystä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys. Monet asuinalueet ovat uuden haasteen edessä, kun väestö vanhenee ja vähenee. Alueiden asuntokantaa ja väestörakennetta voidaan tasapainottaa asuntopoliittisin keinoin. Harkitulla täydennys- ja lisärakentamisella voidaan tukea eri väestöryhmien asumisuria ja mahdollistaa elinkaariasuminen omalla asuinalueella.

Laajamittaista täydennysrakentamista on Helsingissä tehty vähän. Monet esikaupunkialueet ovat asuntokannaltaan yksipuolisia ja niiden rakennuksista merkittävä osa on peruskorjausiässä. Riski kontrastin kasvamisesta uusien ja vanhojen alueiden välillä on olemassa. Alueiden välistä eriytymiskehitystä tulee seurata systemaattisesti ja suunnata toimia kohdennetusti sen mukaan. Kohdennettuun toimintaan tarvitaan eri hallintokuntien yhteistyötä.

Täydennysrakentamisalueilla asuntoja tulee suunnitella erityisesti niille ikä- tai väestöryhmille, jotka monipuolistavat alueen asukasrakennetta. Esimerkiksi tiivis pientalorakentaminen voi tarjota kerrostalovaltaisilla

alueilla perheasumisen vaihtoehdon kerrostalon ja perinteisen omakotitalon väliin. Lähiökerrostalon korotushankkeessa tai tontille suunnitellussa lisärakentamisessa talon nykyiset asukkaat voivat päästä uusiin asuntoihin. Täydennysrakentamisessa on kiinnitettävä huomiota kohtuuhintaisuuteen huomioiden paikallinen hintataso.

Kaupungin sisäisten prosessien kehittäminen on täydennysrakentamisen suunnittelussa ja toteuttamisessa avainasemassa. Yksittäisten suunnittelukohteiden ja sirpalemaisen toteuttamisen sijaan tulisi tulevaisuudessa panostaa laajempiin alueellisiin tarkasteluihin, joihin sisältyy myös arviointi rakennusten käyttötarkoitusten muutosmahdollisuuksista. Täydennysrakentamisen keinoin tehtävän aluekehittämisen tulee olla tiedostettua, hallittua ja ajanmukaiseen tietoon perustuvaa. Aluetarkastelussa tulee hallintamuotojakauman lisäksi huomioida aina myös alueiden erilaiset ominaisuudet kuten saavutettavuus, vetovoimaisuus sekä rakennuskustannukset. Vuokra-asuntovaltaisilla alueilla esimerkiksi asumisoikeusasuntotuotanto voi tarjota alueen asukkaille kohtuuhintaisen vaihtoehdon, johon asumisuraa on luontevaa jatkaa. Tiivistyvä kaupunkirakenne luo myös tarpeita uudenlaisille kohtaamisen ja yhdessäolon paikoille, johon voidaan vastata yhteis- ja asukastilojen monipuolisemmalla ja joustavammalla käytöllä. Esikaupunkialueiden houkuttelevuutta tulee myös tukea toimenpiteillä, jotka lisäävät asuinympäristöjen viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

TAVOITTEET

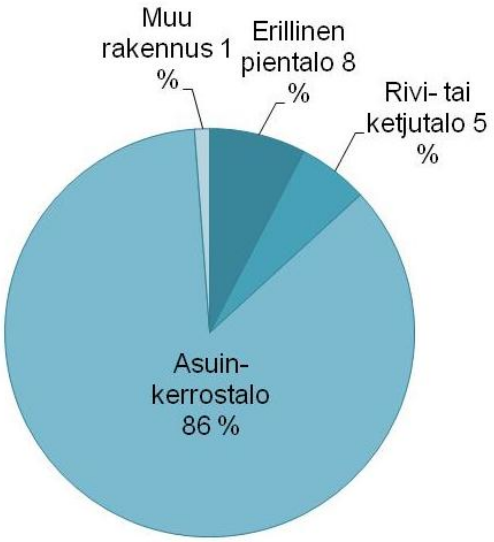
Edistetään kestävää kaupunkikehitystä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys.

Asuntorakentamisesta 30 % toteutuu täydennysrakentamisalueilla.

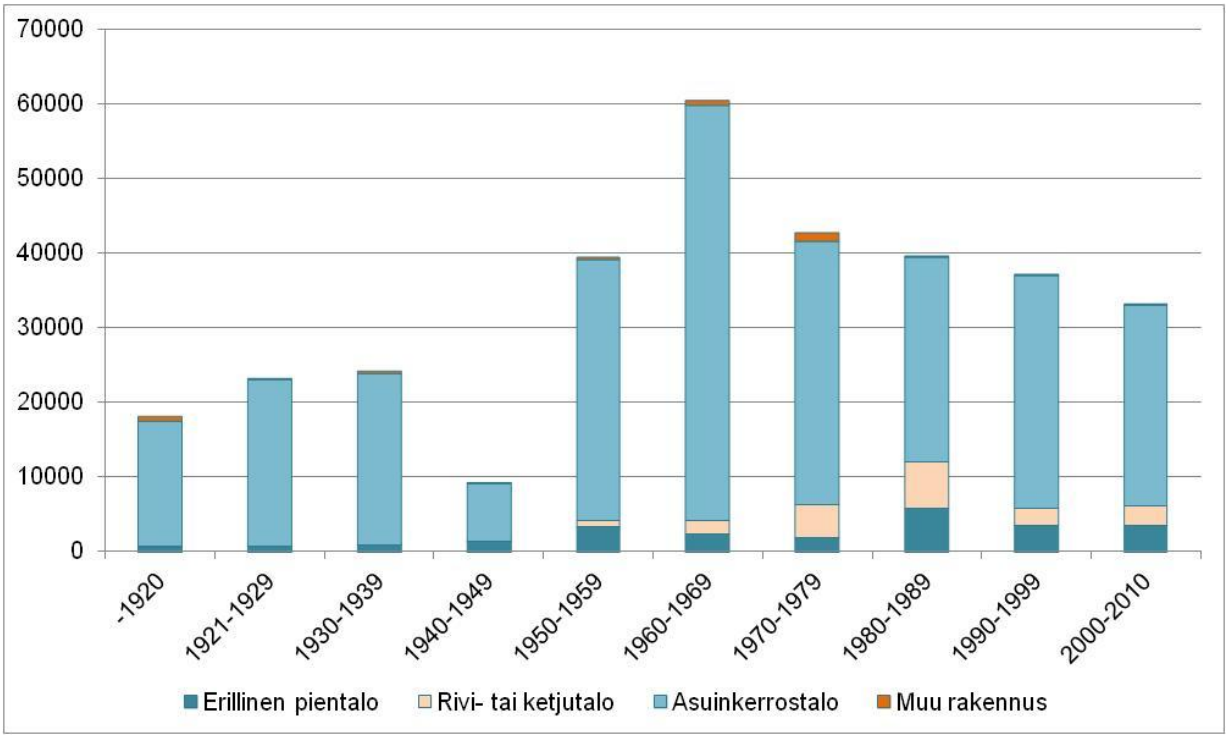
ASUNTOKANTA

Huolehditaan asuntokannan kunnosta sekä edistetään energiatehokkuutta asuntorakentamisessa ja olemassa olevassa asuntokannassa. Asuntorakentamista kehitetään tukemalla erilaisten talotyyppien rakentamista, omatoimista rakennuttamista sekä erilaisten asumiskonseptien toteuttamista. Parannetaan asuntojen soveltuvuutta elinkaariasumiseen sekä edistetään hissien rakentamista.

Helsingin asuntokanta käsitti vuoden 2010 lopussa 328 164 asuntoa. Asuntokannasta yksiöiden ja kaksioiden osuus on lähes 60 %, ja asunnoista 86 % sijoittuu kerrostalokantaan (kuva 20). Helsingin asuntokanta kasvaa vuosittain reilun prosentin vuosivauhdilla ja muuttuu hitaasti huoneistotyyppijakaumaltaan ja asuntokannaltaan monipuolisemmaksi. 2000-luvun uudistuotannossa yksiöiden ja kaksioiden yhteenlaskettu osuus on vuosittain ollut 40–56% valmistuneiden asuntojen määrästä, mikä on vähemmän kuin niiden osuus nykyisessä asuntokannassa. Erillisten pien- ja rivitaloasuntojen osuus tuotannossa on puolestaan ollut niiden nykyistä osuutta hieman suurempi. Samanaikaisesti vanhemmassa asuntokannassa peruskorjaustarve kasvaa, kun voimakkaan esikaupungistumisen aikana rakennetut asuinkerrostalot tulevat korjausikään (kuva 21). Sekä uudistuotannossa että vanhan kannan korjaus- ja perusparannustoiminnassa lähtökohtana tulee olla rakennusten pitkän käyttöiän mahdollistaminen laadukkailla ja kestävillä materiaalivalinnoilla sekä rakentamistavoilla. Myös asuntokannan muuntojoustavuus ja esteettömyyden huomioiminen ovat keskeisiä periaatteita. Helsingin asuntorakentamisen lisääntymistä, moni-ilmeikkyyttä sekä asukaslähtöisyyttä tuetaan erityisillä kehittämis- ja pilottihankkeilla sekä tukemalla omatoimista rakennuttamista.



Kuva 20. Helsingin asuntokanta talotyypin mukaan 31.12.2010. Lähde: Tilastokeskus.



Kuva 21. Helsingin asuntokanta rakennusvuoden mukaan 31.12.2010. Lähde: Tilastokeskus

Tavoite 11 **Asuntokannan kehittäminen**

Vanhan asuntokannan ja asuinympäristöjen kunnossapidolla huolehditaan siitä, että ne säilyvät monipuolisina ja kilpailukykyisinä uustuotannon rinnalla. Peruskorjausten yhteydessä laatutason nosto voi tarkoittaa esimerkiksi hissien ja parvekkeiden rakentamista sekä asunnon elinkaariasumisen parantamista esteettömyyttä parantavilla toimenpiteillä. Esteettömyys on Helsingissä asunto- ja asuinaluesuunnittelun keskeinen periaate. Esteettömyysmääräykset eivät kuitenkaan saa asettaa rajoituksia monimuotoiselle asuntotuotannolle.

Kaupunki edistää vanhan asuntokannan peruskorjaustoimintaa korjaus- ja perusparantamisneuvontaa järjestämällä. Tavoitteena on myös lisätä valtion hissiavustuksen käyttöä tiedotuksen ja neuvonnan avulla. Asemakaavallinen rakennuskannan suojelu tulee toteuttaa siten, että se ei vaikeuta asuntokannan kehittämistä.

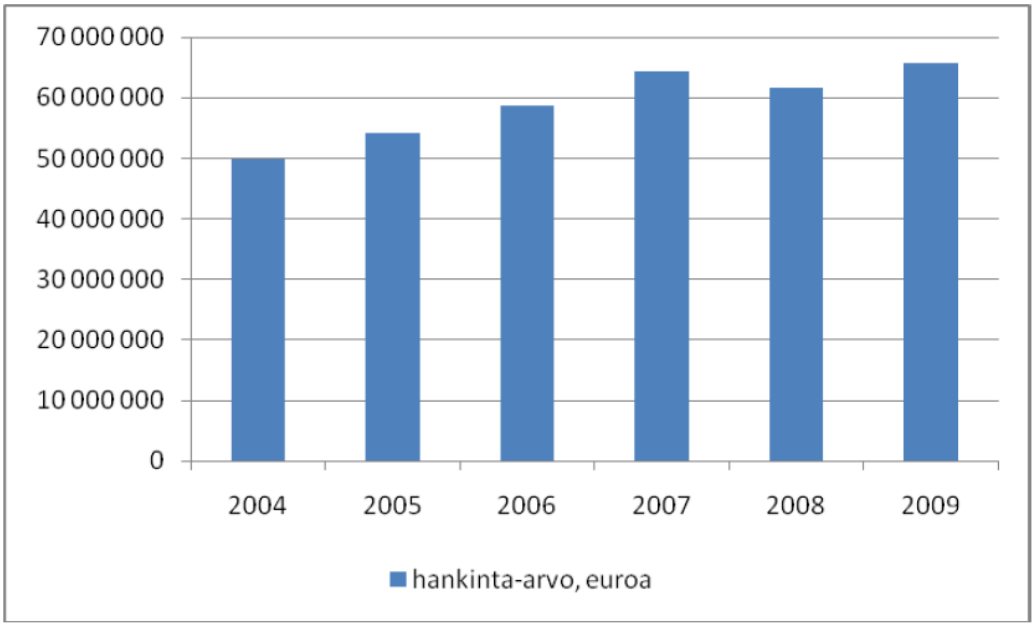
TAVOITTEET

Asuntokannan ja asuinympäristöjen kunnossapitämisestä huolehditaan ja laajennetaan elinkaariasumiseen soveltuvaa asuntokantaa. Kaupungin toimin edistetään peruskorjaustoimintaa sekä hissien rakentamista.

Tavoite 12 **Kaupungin oma asuntokanta**

Helsingin kaupungin omistama asuntokanta käsittää 56 000 asuntoa, joista 43 000 on tavallisia valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja. Nämä vuokra-asunnot siirtyvät 31.12.2011 Helsingin Asunnot Oy:n omistukseen. Muita omistuksessa olevia ara- ja vapaarahoitteisia asuntoja käytetään pääosin työsuhdeasuntoina ja erityisryhmien asuntoina. Helsingin kaupunki omistaa lisäksi noin 2 500 asumisoikeusasuntoa.

Kaupungin omassa kannassa peruskorjauskohteiden ohjelmoinnissa priorisoidaan korjausvelaltaan 60 % tason ylittävät kiinteistöt sekä kiinteistöt, joiden lämmönkulutus ylittää ikäkausikeskiarvon. Suhteellisesti eniten priorisoitavia peruskorjauskohteita on ennen vuotta 1950 valmistuneessa rakennuskannassa, ja määrällisesti eniten 1970-luvulla valmistuneissa kohteissa. Peruskorjauksista kaupungin omassa kannassa huolehtii asuntotuotantotoimisto (kuva 22).



Kuva 22. Asuntotuotantotoimiston käynnistämät peruskorjaushankkeet vuosina 2004–2009. Lähde: asuntotuotantotoimisto.

Toimintansa aloittavan Helsingin kaupungin asunnot Oy:n tavoitteena on huolehtia omistamansa asuntokannan ylläpidosta, sen arvon ja kunnon säilymisestä, vuokratason kohtuullisena pitämisestä sekä asukastyytyväisyydestä. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistamassa vuokra-asuntokannassa on toimiva vuokralaisdemokratiajärjestelmä. Asukkaita kannustetaan aktiivisesti käyttämään heille annettua päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia asumista koskevissa asioissa. Asukaslähtöisyyttä pyritään parantamaan esimerkiksi peruskorjaustilanteissa. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n tulee kehittää menetelmiä, joilla helpotetaan senioriasukkaiden asunnonvaihtoja esteettömiin asuntoihin.

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuva vuokra-asuntokanta säilytetään vuokra-asuntokäytössä ja pääsääntöisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistuksessa. Asunnonvälityksen tavoitteena on huolehtia asukasrakenteen pysymisestä monipuolisena koko asuntokannassa sekä aluetasolla.

TAVOITTEET

Helsingin kaupungin asunnot Oy huolehtii omistamansa asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon säilymisestä, vuokratason kohtuullisena pitämisestä sekä asukastyytyväisyydestä.

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuva vuokra-asuntokanta säilytetään vuokra-asuntokäytössä ja pääsääntöisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistuksessa.

Asukastyytyväisyys pysyy korkeana kaupungin omistamassa asuntokannassa.

Parannetaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ulkopuolelle jäävän asunto-omaisuuden hallintaa keskittämällä omistajahallintoa, kehittämällä ylläpidon, vuokrauksen ja asukasvalintojen käytäntöjä sekä selkeyttämällä omistajaohjausta.

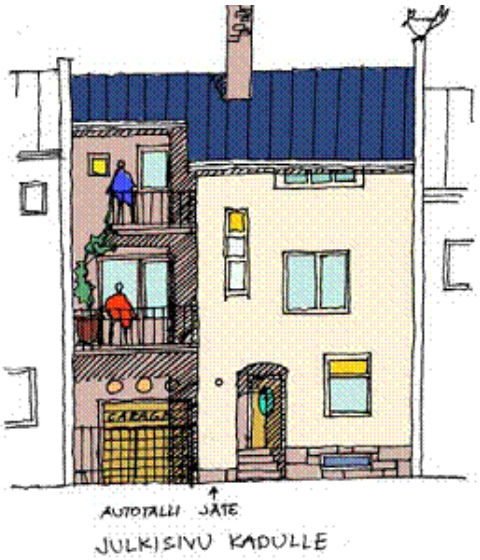
Tavoite 13 **Asuntorakentamisen kehittäminen**

Kaupunki osallistuu aktiivisesti urbaanin asuntorakentamisen kehittämiseen. Kehittämistä tehdään eri talotyypeissä sekä hallinta- ja rahoitusmuodoissa edistäen asukaslähtöisyyttä ja ekologisuutta asuntorakentamisessa. Asuntorakentamisen kehittämisessä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolla (ATT) on merkittävä rooli.

Asuntorakentaminen on Helsingissä myös tulevaisuudessa pääosin kerrostalorakentamista, mikä mahdollistaa määrällisesti riittävän asun-

totuotannon sekä tukee tiiviin yhdyskuntarakenteen tavoitetta. Helsingissä toteutetaan Kehittyvä kerrostalo–ohjelmaa, jonka tavoitteena on tukea asukaslähtöisen sekä arkkitehtonisesti laadukkaan ja omaperäisen asuntorakentamisen kehittämistä. Ohjelmaa toteutetaan erilaisin kokeilu- ja kehittämishankkein, joihin sisältyy esimerkiksi energiatehokkuutta sekä asuntojen muunneltavuutta korostavia hankkeita. Kehittyvä kerrostalo -hankkeet toteutetaan pääsääntöisesti kaupungin luovuttamille tonteille, mutta kehitysideoita voidaan hyödyntää myös yksityisille tonteille toteutettavissa hankkeissa.

Helsingin asuntokannasta noin 14 % sijaitsee pientaloissa. Myös pientaloasuntotuotannon edellytysten parantaminen on olennainen osa Helsingin asuntotuotantoa paitsi muuttoliikkeen ohjausvaikutuksen myös kaupunkiasumisen monimuotoistamisen näkökulmasta. Pientaloasumisen vaihtoehtojen lisääntymistä tuetaan kehittämällä edelleen pientaloasumisen konsepteja, toteuttamalla pienille tonteille ja kaupunkimaiseen ympäristöön sopivia Helsinki-pientalo- ja Townhouse-talotyyppejä kaupungin omalla maalla sekä luovuttamalla tontteja omatoimiseen pientalorakentamiseen. Pientalorakentamisessa toteutetaan tehokasta ja tiivistä rakentamista kuten muussakin asuntorakentamisessa (kuva 23).



Kuva 23. Urbaaniin pientalorakentamiseen soveltuva townhouse. Kuva Sakari Pulkkinen, kaupunkisuunnitteluvirasto.

Asuntorakentamisen kehittymiseksi Helsingissä selvitetään lisäksi edellytyksiä ja vaatimuksia korkealle rakentamiselle. Korkealla rakentamisella tarkoitetaan kaupunkimaisemassa alueen siluettiin tai keskeisiin näkymiin vaikuttavaa rakentamista. Uudet kaupunginosat Jätkäsaari, Kalasatama ja Keski-Pasila tulevat olemaan maankäytöltään tiiviitä sekä erityisesti keskustoimintojensa osalta liikenteellisiä solmukohtia. Uu-

sien kaupunginosien keskukset ovat asunto- ja toimitilarakentamiselle erityisen houkuttelevia paikkoja hyvän saavutettavuutensa johdosta, jolloin nämä tontit on perusteltua rakentaa tehokkaasti.

Asuntotuotannon monimuotoisuuden toteutumiseksi kaupunki pyrkii edistämään ja edesauttamaan omatoimisen pientalorakentamisen sekä ryhmärakennuttamisen lisääntymistä. Ryhmärakennuttamisen edistämiseksi kaupunki tehostaa sen mahdollisuuksista tiedottamista sekä prosessin läpiviemisen neuvontaa. Ryhmärakennuttajina voivat olla ryhmän jäsenet tai heidän palkkaamansa rakennuttajakonsultti. Ryhmärakennuttamisen tukemisella tavoitellaan asuntorakentamisen toimijakentän monipuolistumista. Kaupungin tavoitteena on myös edistää kestävän kehityksen mukaista asuntorakentamista sekä rakennusalan positiivista kilpailua edistämällä uusiutuvien ja mahdollisimman vähän ympäristöä kuormittavien rakennusmateriaalien käyttöä.

TAVOITTEET

Kaupunki kehittää asuntorakentamista edistäen asukaslähtöisyyttä, ekologisuutta sekä muunneltavuutta.

Kaupunkimaisten pientalojen ja kerrostaloasumisen kehittämistä jatketaan ja tuetaan näiden kohteiden toteuttamismahdollisuuksia.

Edistetään omatoimista rakentamista ja rakennuttamista, ryhmärakennuttamista sekä uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien käyttöä.

Tavoite 14 **Energiatehokkuus**

Kansainvälisten ilmastosopimusten sekä kotimaisten energiapoliittisten strategioiden toteuttaminen edellyttää Helsingissä energiatehokkuusvaatimusten sisällyttämistä asuntorakentamiseen sekä olemassa olevan rakennuskannan korjaamiseen. Viime vuodet rakennustuotannon energiankäyttö on vastannut noin 5 % Suomen kokonaisenergiankäytöstä. Ilmastonmuutosta lisäävistä päästöistä rakentamisen ja rakennusten käytön osuus on noin 40 %. Rakennusten energiankäyttö aiheuttaa kaikkiaan kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasujen päästöistä.

Helsingin kaupunki toteuttaa asuntorakentamisessa tiukkoja energiatehokkuusvaatimuksia. Kaupunki edellyttää luovuttamiensa asuntotonttien osalta A-luokan energiatehokkuusvaatimusten täyttymistä. Energia-

tehokkuutta parantaneita kehittämishankkeita on toteutettu eri projektialueilla, ja niistä saatuja kokemuksia hyödynnetään uudisrakentamisessa. Ekotehokkaan asuntorakentamisen periaatteisiin kuuluvat keskeisesti myös joukkoliikenteeseen tukeutuvan tiiviin yhdyskuntarakenteen periaate, jota noudatetaan kaavoituksessa ja liikennesuunnittelussa.

Energiatehokkuuden parantaminen edellyttää myös olemassa olevan asuntokannan energiantehokkuuden huomattavaa parantamista. Euroopan unionin tasolla on asetettu tavoitteeksi, että vuoteen 2020 mennessä energiankulutus vähenee 20 prosenttia ja uusiutuvien energialähteiden osuus nousee 20 prosenttiin.

Asuntoyhtiöitä sekä asukkaita rohkaistaan vähentämään energian kulutusta kaikessa toiminnassaan. Kaupungin omistaman asuinkiinteistökannan lämmön ominaiskulutus on laskenut koko 2000-luvun ajan, mikä johtuu osittain uusien kohteiden selvästi paremmasta energiataloudesta. Sähkön ominaiskulutus puolestaan on kaupungin omistamassa kiinteistökannassa kasvanut tasaisesti. Tavoitteena on vähentää kaupungin omistaman asuntokannan energian kulutusta vuoden 2005 tasosta 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä.

TAVOITTEET

Kaupunki edellyttää luovuttamiensa asuntotonttien osalta A-luokan energiatehokkuusvaatimusten täyttymistä.

Kaupungin omistamassa asuntokannassa energiankulutusta vähennetään vuoden 2005 tasosta 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä.

Tavoite 15 **Asumisen pysäköintiratkaisut**

Asuntotonttien autopaikkamäärä ja toteutustapa määritellään kaupungin laatimissa asemakaavoissa. Mitoituksen pohjana on kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymä laskentaohje, jonka päivitystyö on käynnissä. Laskentaohjeesta voidaan poiketa perustellusta syystä eli esimerkiksi erittäin hyvien joukkoliikenneyhteyksien, kuten metroaseman lähikortteleissa. Vähäautoisempien kohteiden toteuttaminen tulee olla mahdollista aina hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueilla.

Pysäköinnin kustannukset ovat merkityksellinen osa uudisrakentamiskohteiden asuntojen hintoja. Tavoitteena on lisätä toimenpiteitä, joilla

autopaikkakustannuksia kohdennetaan paremmin autopaikkojen käyttäjille. Kaupunginhallitus on vuonna 2009 työryhmän ehdotuksen pohjalta tehnyt päätöksen koskien autopaikkaratkaisujen kehittämistä. Ensimmäiset autottomat asuinrakentamishankkeet on käynnistetty osana Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa. Autottoman elämäntavan tukemiseksi hankkeissa on korostettu mm. polkupyörien säilytystilojen laajuutta ja saavutettavuutta. Lisäksi yhteiskäyttöautojen pysäköintipaikkoja tullaan sijoittamaan kortteleiden lähelle. Kokeilukohteista kerätään kokemuksia, joiden avulla autottomien kortteleiden mahdollisuuksia tutkitaan edelleen asuntojen eri hallintomuodoissa. Autottomia kohteita tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa myös esikaupunkialueelle joukkoliikenteen solmukohtiin. Lisäksi jokaisessa asemakaavassa tulee tutkia pysäköinnin järjestämisen vaihtoehdot ja niiden kustannusvaikutukset asuntojen hintaan etsien edullisempia ja tehokkaampia suunnitteluratkaisuja.

TAVOITTEET

Autottomien ja vähäautoisten asuntokohteiden kaavoitusta ja rakentamista edistetään hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä.

Asuintalojen autopaikkojen kustannukset pyritään kohdentamaan paremmin autopaikkojen käyttäjille.

Pysäköintipaikkojen laskentaohjeen joustavuutta lisätään erityyppisissä asuntohankkeissa sekä projektialueilla että täydennysrakentamiskohteissa.

ASUKKAAT

Turvataan eri väestöryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa. Asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä pienten asuntokuntien määrän kasvuun.

Helsingin asunto-ohjelmoinnin keskeinen periaate on sosiaalinen kestävyys, joka tarkoittaa paitsi tasapainoisen kaupunki- ja asukasrakenteen tukemista myös asukaslähtöistä asumisen kehittämistä. Kaupungin vastuulla on asuntotuotannon ohjaus siten, että erilaisilla asukkailla ja asukasryhmillä on mahdollisuus löytää tarpeensa ja maksukykynsä mukainen asunto.

Helsingin asunto-ohjelmoinnissa huomioidaan asuntopoliittisesti merkitykselliset asukasryhmät, joita ovat opiskelijat ja nuoret, lapsiperheet sekä pääkaupungin erityispiirteenä yhden hengen asuntokunnat. Asuntopoliittisissa toimenpiteissä kiinnitetään huomiota kaupungin väestön ikääntymiseen. Sosiaalisen eheyden ja asukasrakenteen monimuotoisuuden takaamiseksi Helsingissä tuetaan myös ulkomaalaistaustaisten asukkaiden tasaisempaa sijoittumista alueellisesti sekä asuntojen eri hallintamuotoihin.

Erityisryhmien palveluasumisessa on meneillään merkittävä valtakunnallinen muutosprosessi, jonka päämääränä on laitosmuotoisen asumisen purkaminen. Palvelurakennemuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kotona tai kodinomaisessa ympäristössä asuminen kaikille niille ryhmille, jotka tarvitsevat apua arkipäivässään. Tavoitteena erityisryhmien asuntotuotannossa on aina asukkaiden maksettavaksi jäävien vuokrien kohtuuhintaisuus ja itsenäisen toimeentulon mahdollisuus.

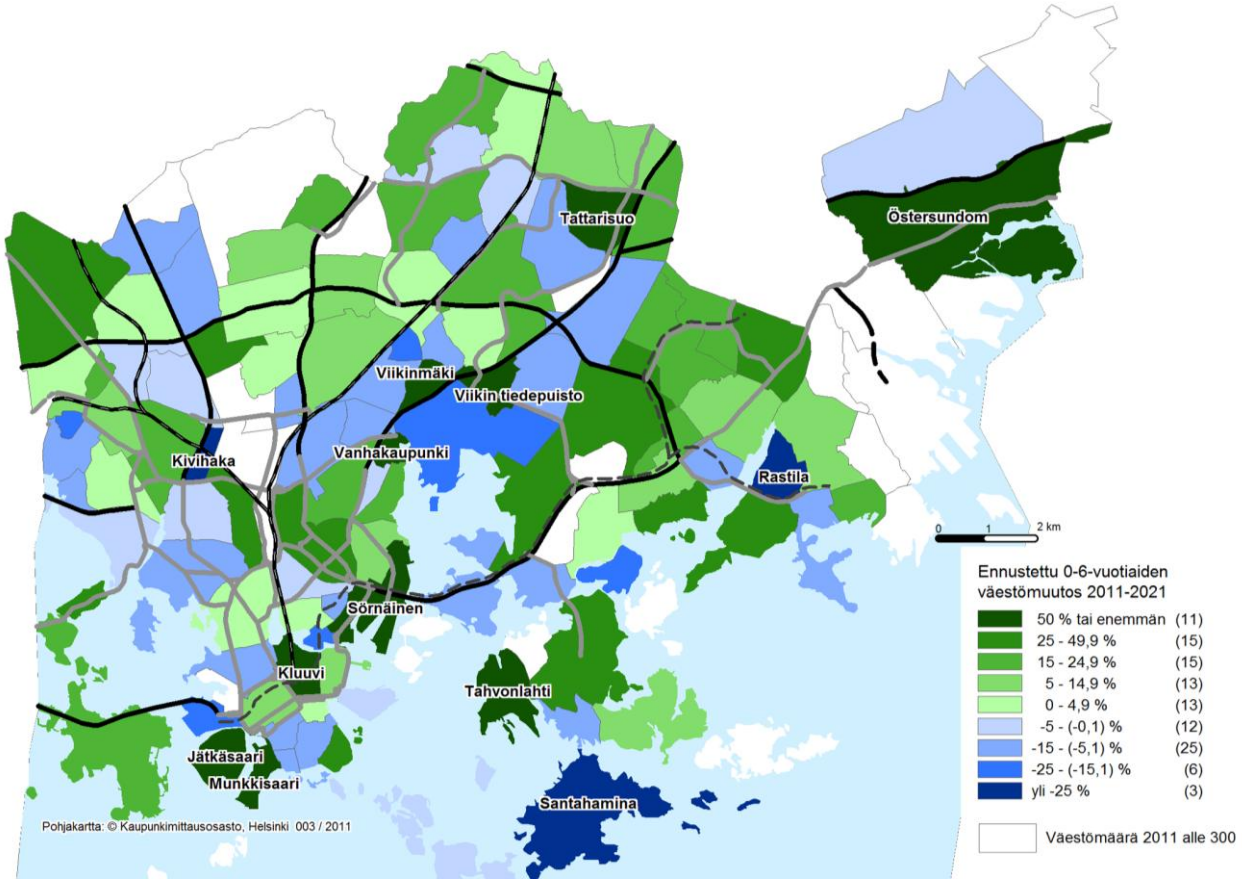
Tavoite 16 **Asukasrakenteen monipuolisuus**

Asunto-ohjelmoinnin tavoitteena on, että Helsingissä asuminen on mahdollinen ja houkutteleva vaihtoehto asuntokuntakoosta ja elämänvaiheesta riippumatta.

Helsingin haasteena on työikäisen väestön pitäminen Helsingissä. Muuttoliikkeen ja asukasrakenteen muutosten tarkastelun perusteella voidaan todeta, että tällä hetkellä Helsingin asuinalueet eivät ole yhtä houkuttelevia lapsiperheiden näkökulmasta. Uusilla alueilla lapsiperheitä houkuttelevat tilavat asunnot, hyvät palvelut ja liikenneyhteydet. Asumistoiveita selvittäneet kyselytutkimukset antavat viitteitä siitä, että kohtuuhintaisen pienkerrostalo- ja rivitalotuotannon lisääminen ja yli-

päänsä matalan rakentamisen suosiminen vähentäisi lapsiperheiden muuttoa kehyskuntiin.

Jos kantakaupungin imu ja uusien asuinalueiden vetovoima ovatkin houkutelleet lapsiperheitä, on monella Helsingin osa-alueella lapsiperheiden määrä ollut tasaisen laskeva koko 2000-luvun. Tällaisia alueita ovat tyypillisesti 1950–70-luvuilla rakennetut alueet. Ensisijainen syy lapsiperheiden määrän vähenemiseen on monilla alueilla vanheneva ikärakenne. Lisäksi vanhemmilla esikaupunkialueilla keskipinta-alaltaan pieni asuntokanta ei tarjoa monilapsisille perheille juurikaan valinnanvaraa (kartta 5). Vaikka lapsiperheiden tulotaso on pysynyt Helsingin yleiseen tulokehitykseen nähden samalla tasolla, on esimerkiksi yksinhuoltajaperheiden suhteellinen tulotaso laskenut selvästi 1980-luvun tilanteeseen verrattuna. Yhä suuremmalla osalla helsinkiläisistä lapsiperheistä on toimeentulo-ongelmia. Vuosien 1995–2007 aikana pienituloisissa asuntokunnissa asuvien alaikäisten lasten määrä kasvoi Helsingissä yli kaksinkertaiseksi. Helsingissä lapsiperheet ovat tärkeä osa kaupungin elinvoimaisuutta sekä väestörakenteen monipuolisena pysymistä, jolloin asuntopoliittisia toimia tulee kohdentaa tälle ryhmälle.



Kartta 5. Ennustettu 0–6-vuotiaiden väestönmuutos 2011–2021. Lähde: Helsingin väestöennuste, tietokeskus. Kartta: talous- ja suunnittelukeskus.

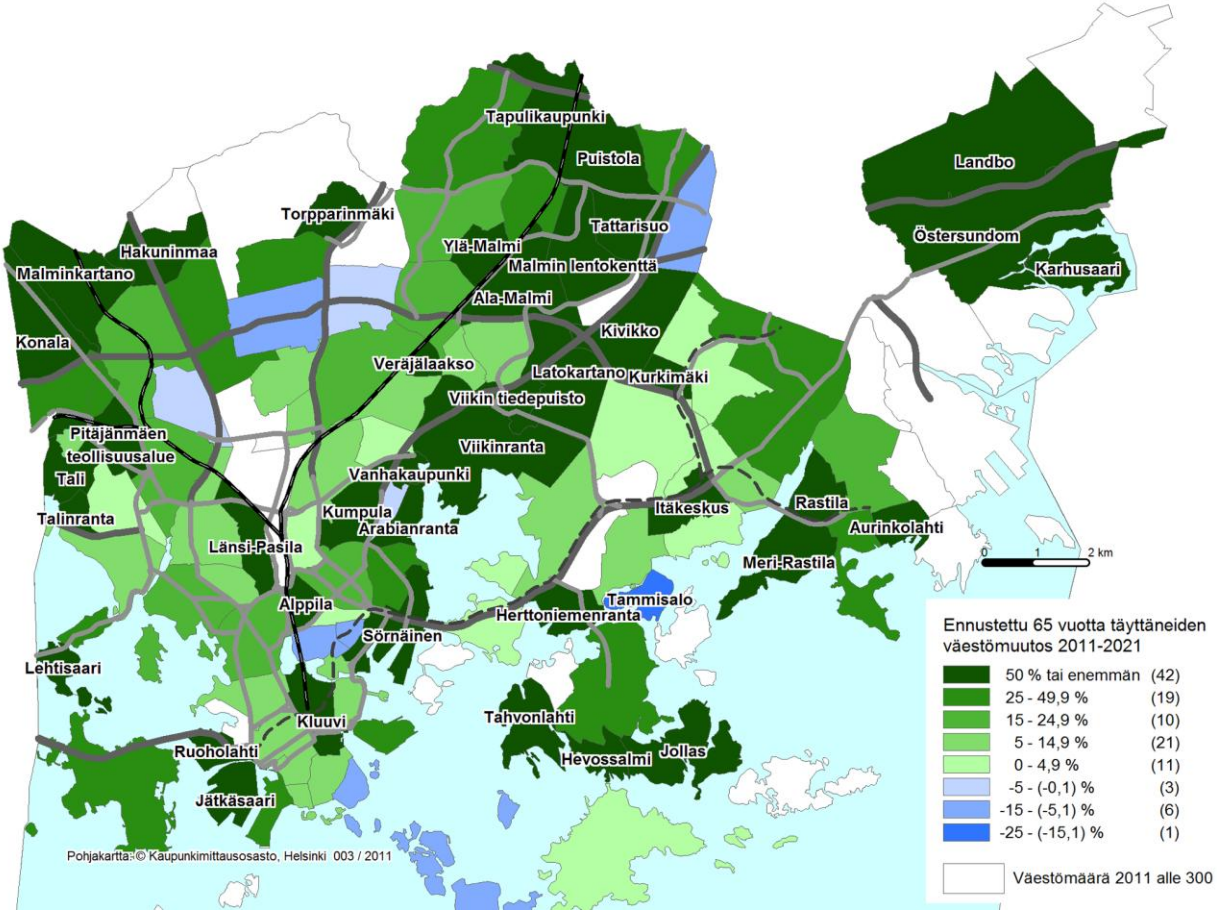
Helsingissä yksin asuvien osuus asuntokunnista on kasvanut tasaisesti 1990-luvun alusta, ja on nyt noin 49 %. Kun 1990-luvun alussa Helsingissä asui noin 100 000 yhden hengen taloutta, vuonna 2010 määrä oli kohonnut lähes 150 000 talouteen. Yksinasumisen lisääntyminen ja asuntokuntien koon pieneneminen on koko Suomea koskeva muutostrendi. Syitä yksinasumisen lisääntymiseen on useita, ja tärkeimpiä niistä Suomessa ovat nuorten kotoa muuton aikaistuminen, keskiikäisten miesten yksinasumisen lisääntyminen sekä eliniän piteneminen.

Pienten asuntojen kysyntä ylittää Helsingissä selvästi tarjonnan. Tämä on johtanut yksiöiden myyntihintojen sekä vuokrayksiöiden neliövuokrien muita asuntotyyppejä nopeampaan nousuun. Samanaikaisesti yhden hengen asuntokuntien heikkoon asemaan asuntomarkkinoilla on vaikuttanut myös tulokehitys. Kuten yksinhuoltajatalouksien myös yhden hengen talouksien tulotaso on Helsingissä huonontunut suhteessa koko väestön tulotasoon verrattuna sekä 1980- että 1990-lukujen tilanteeseen. Yksinelävien köyhyysriski on selvästi muita asuntokuntia suurempi, johon vaikuttaa osaltaan ikääntyneiden ja pienillä eläketuloilla elävien suuri määrä. Yksinasumista ei Helsingissä voida määrittää pelkästään nuoruuteen ja vanhuuteen liittyväksi elämänvaiheasumiseksi, yhden hengen talouksia on Helsingissä paljon kaikissa ikäryhmissä.

Yksin asuvien asumisurat eivät useinkaan vastaa perinteistä asumisuran määritelmää eli siirtymistä vuokralta omistusasuntoon ja pienestä asunnosta aina suurempaan ja paremmin varustettuun asuntoon. Väestönmuutosennusteet ennustavat asuntokuntakoon yhä pienenevän ja yksinasumisen Helsingissäkin lisääntyvän seuraavien vuosikymmenien aikana, jolloin myös pienten asuntojen kysynnän jatkuvuus tulee huomioida asuntotuotannossa.

Yli 65-vuotiaiden asukkaiden osuus on Helsingissä muuta seutua korkeampi, ja suurten ikäluokkien ikääntyminen vaikuttaa lähitulevaisuudessa merkittävästi Helsingin asukasrakenteeseen. 65 vuotta täyttäneen väestön osuus on tällä hetkellä 14,5 %, mutta ennusteen mukaan osuus nousee 18,2 prosenttiin vuoteen 2020 mennessä. Helsinkiläiset eläkeikäiset asuvat muita kaupunkilaisia useammin omistusasunnoissa, ja yleisin asumismuoto on omistuskaksio. Eläkeikäisistä noin 11 % asuu kaupungin vuokra-asunnossa. Eläkeikäisten asumistaso on Helsingissä yleisesti ottaen korkea ja ikääntyvät helsinkiläiset pysyvät työelämässä pidempään kuin Suomessa keskimäärin. Helsinkiläisten ikääntyneiden asumisolosuhteet ovat kuitenkin varsin monenkirjavat. Paras tilanne on hyväkuntoisilla vanhuksilla, jotka asuvat maksetussa omistusasunnossa hissillisessä talossa. Toinen ääripää ovat yksin asuvat erittäin pienituloiset vanhukset, joiden asumisolosuhteissa on vakavia puutteita.

Alueellisesti tarkasteltuna ikääntyneen väestön kasvu painottuu itäisille ja koillisille esikaupunkialueille, mutta myös Länsi-Helsingissä on kasvualueita. Myös useilla kantakaupungin alueilla yli 75-vuotiaiden määrä alkaa kasvaa (kartta 6). Tällä hetkellä mahdollisuuksia vaihtaa asuntoa omalla asuinalueella on monilla alueilla varsin rajatusti, vaikka tämä olisi ikääntyneiden asukkaiden toiveissa. Itsenäisen asumisen mahdollistavien senioriasuntojen tuotantoon luovutetaan tontteja yleisten tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti.



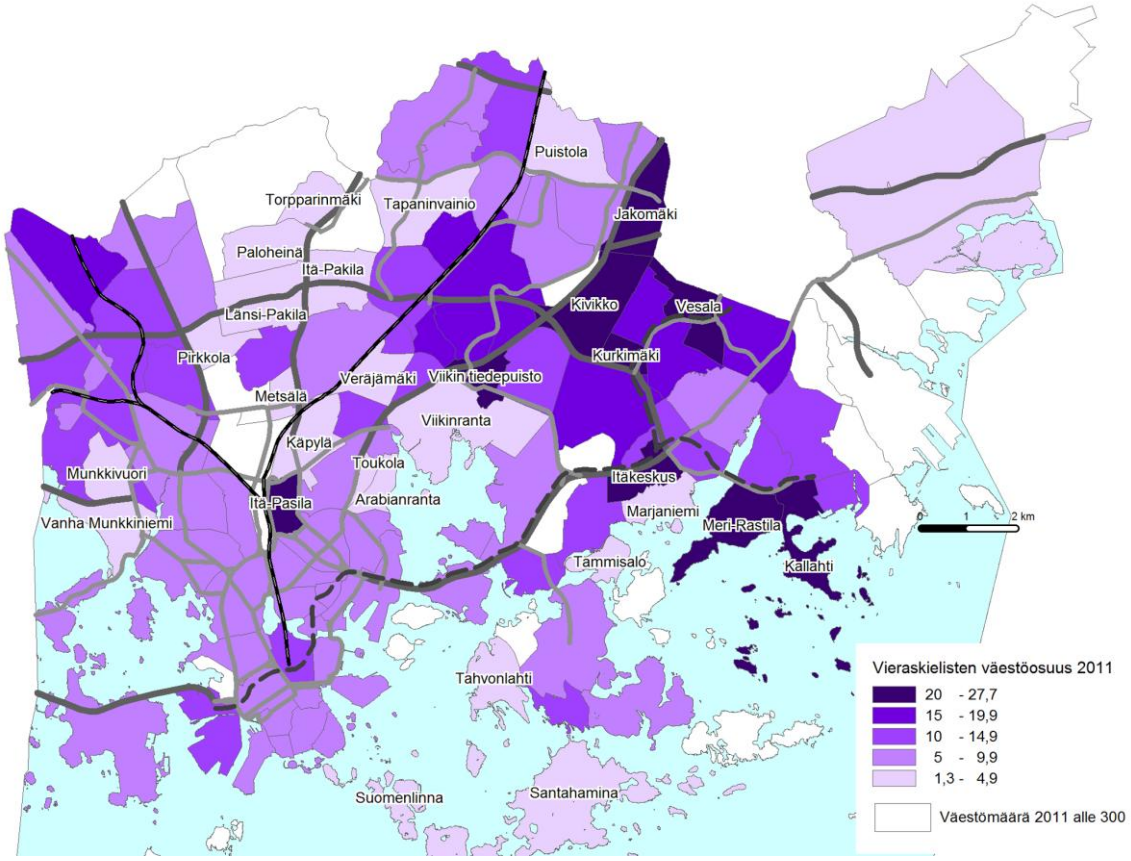
Kartta 6. Ennustettu 65 vuotta täyttäneiden väestömuutos 2011–2021. Lähde: Helsingin väestöennuste, tietokeskus. Kartta: talous- ja suunnittelukeskus.

Kaupunginhallitukselle osoitetun kysymyksen mukaan kaupungin tulisi selvittää mahdollisuudet tarjota väliaikaisia vuoka-asuntoja vanhuksille, jotka joutuvat esimerkiksi putkiremontin ajaksi muuttamaan omistusasunnostaan ja joilla ei ole resursseja järjestää väliaisasumistaan. Kaupungin linjana on, että asuntopoliittisilla toimenpiteillä turvataan pysyvän asumisen mahdollisuudet ja väliaikaisia asuntoja järjestetään asuintalon remontin tai muun vastaavan syyn ajaksi ainoastaan kaupungin oman vuokra-asuntokannan asukkaille.

Vieraskielisen väestön määrä Helsingissä ja Helsingin seudulla on kasvanut tasaisesti 1990-luvun alkupuolelta lähtien. Ennusteen mukaan vieraskielisten osuus asukkaista kaksinkertaistuu. Eniten ulkomaalaistaustaisia asukkaita Helsingissä on EU-maista sekä muualta Euroopasta. Sen jälkeen suurimmat ryhmät ovat aasialais- sekä afrikkalaistaustaiset.

Vieraskielisen väestön asumisen tarkasteleminen yhtenä asukasryhmänä hävittää ryhmän sisäiset erot, jotka ovat huomattavia kuten kantaväestönkin keskuudessa. Vieraskielisten asuminen on kuitenkin Helsingissä eriytynyt asuntojen hallintamuodon sekä asumisväljyyden suhteen. Vieraskielisistä selvästi kantaväestöä suurempi osa asuu vuokra-asunnossa, ja yli 70 prosenttia vuokralla asuvista vieraskielisistä asuu valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Usein syynä säänneltyihin vuokra-asuntoihin hakeutumiseen on kotitalouksien heikko tulotaso sekä tietyillä ryhmillä myös suuret perhekoot. Omistusasumisen pieni osuus selittyy osin juuri taloudellisten resurssien pienuudella sekä Suomessa vietetyn ajan lyhyellä kestolla. Vieraskieliset asuvat selvästi ahtaammin kaikissa asuntojen hallintamuodoissa verrattuna muuhun väestöön.

Vieraskielisen väestön osuuden kasvu on ollut selvästi nopeampaa tietyillä Helsingin osa-alueilla (kartta 7). Vuoden 2011 alussa vieraskielisten väestön osuus ylitti Helsingissä 20 % yhdeksällä kaupungin osa-alueella (Viikin kampusalue poislukien) ja 15 % seitsemällä osa-alueella. Helsingissä kaupungin vuokra-asuntokannan alueellinen keskittyminen on vaikuttanut pienituloisen väestönosan ja siten myös tiettyjen maahanmuuttajaryhmien sijoittumiseen näille alueille. Monilla Itä-Helsingin alueilla maahanmuuttajien osuus on kuitenkin myös muissa kuin kaupungin omistamissa kiinteistöissä merkittävän suuri. Ulkomaalaistaustaisten asukkaiden suuri osuus alueella vaikuttaa peruspalvelujen kuten koulujen ja terveydenhuollon toimintaan vaatien palveluilta enemmän resursseja esimerkiksi tulkkauspalvelujen, kieltenopetuksen sekä ajallisten resurssien muodossa.



Kartta 7. Vieraskielisten väestöosuus vuonna 2011 osa-alueittain. Lähde: Aluesarjat. Kartta: talous- ja suunnittelukeskus.

Maahanmuuttajataustaisen väestön alhaisempi asumisväljyys ja vuokra-asuntoihin keskittyminen voivat pitkällä aikavälillä luoda jakoa, joka vaikuttaa negatiivisesti sosiaaliseen koheesioon. Pelkästään maahanmuuttajien määrällisen keskittymisen perusteella ei voida todeta mitään alueen kehityssuunnasta hyvinvoinnin näkökulmasta. Huolestuttavaa kehitys on silloin, kun on kyse nimenomaan heikompiosaisuuden keskittymisestä. Kaupungin strategian mukaan vieraskielisten asumisen eriytymiseen tulee kiinnittää huomiota. Monet maahanmuuttajien asumiseen liittyvät ongelmat keskittyvät maassaolon alkuvaiheeseen, ja siksi asumisneuvontapalvelut tulee kohdistaa tähän alkuun. Olennaista asuntomarkkinoille pääsyn lisäksi on myös liikkuvuus asuntomarkkinoilla. Helsingin kaupungin tietokeskuksen tutkimuksen mukaan näyttää siltä, että maahanmuuttajien asumisura muuttuu maassaolon myötä lähentyen kantaväestön tilannetta.

Kaupungin vuokra-asuntojen välitys on keskeisessä asemassa kun pyritään tukemaan alueellisen asukasrakenteen monipuolisuutta. Kaupungin toimin tulee huolehtia kaikkien asuinalueiden kokonaisvaltaisesta kehittämisestä, joka pitää sisällään alueelliset palvelut, peruskorja-

ukset, kaupunginosatapahtumat sekä toiminnan, jolla pyritään lisäämään yhteiskunnallista osallistumista. Keskeinen kokonaisuus maahanmuuttajien asumisurakehitystä ajatellen on tiedon jakaminen asumisen eri vaihtoehdoista. Parhaiten vieraskielisten liikkuvuuteen asuntomarkkinoilla vaikutetaan tukemalla työllistymistä.

TAVOITTEET

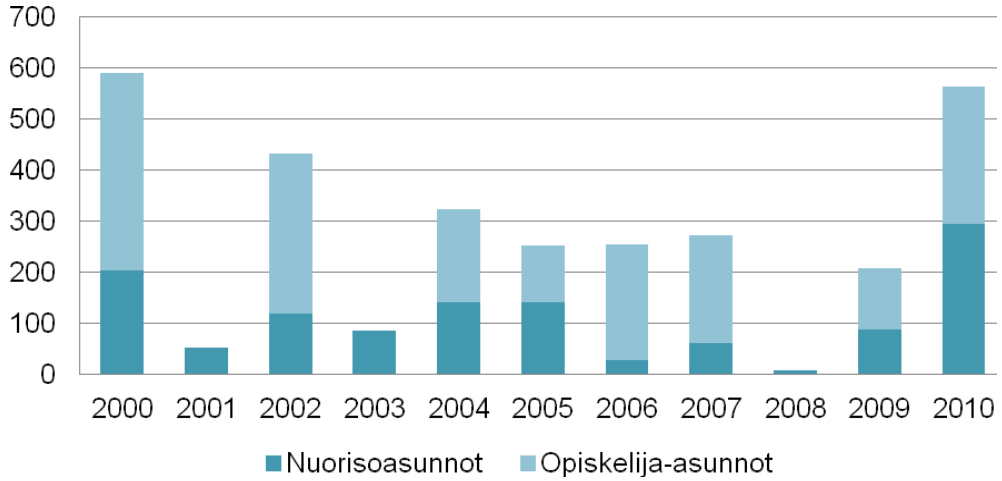
Lapsiperheiden sopivia asuntoja rakennetaan riittävästi uusilla alueilla sekä täydennysrakentamiskohteissa.

Esteettömiä asumisvaihtoehtojen lisätään täydennysrakentamisalueilla.

Vieraskielisen väestön asumisen tukemiseksi lisätään asumisneuvontaa ja parannetaan asumisvaihtoehdoista tiedottamista.

Tavoite 17 Opiskelija- ja nuorisoasunnot

Helsingissä asuvat opiskelijat ja nuoret muodostavat suuren ryhmän pienituloisia kaupunkilaisia. Nuorten asumispreferensseistä tiedetään, että etenkin perheettömät nuoret ja opiskelijat asuvat mieluusti keskeisellä paikalla ja tinkivät mieluummin asunnon koosta ja laadusta kuin sijainnista. Nuorilla asukkailla on vaikutusta kaupungin ja sen alueiden elinvoimaisuuteen. Uudistuotannon lisäksi on aktiivisesti selvitettävä mahdollisuuksia saneerata vanhasta asuntokannasta opiskelijoille ja nuorille sopivia asuntoja. Viime vuosina opiskelija- ja nuorisoasuntoja on valmistunut yli tavoitetason (kuva 24).



Kuva 24. Valmistuneet opiskelija- ja nuorisoasunnot 2000-2010. Lähde: talous- ja suunnittelukeskus, asuntotuotantorekisteri.

Kaupungin tavoitteena on tehdä Helsingistä kansainvälisesti kiinnostava opiskelijakaupunki. Tavoitetta tukemaan tarvitaan laadukkaat opiskelijapalvelut, joihin kuuluu myös asuntotarjonta. Helsingissä oli vuoden 2009 tietojen mukaan noin 64 000 yliopisto- ja korkeakouluopiskelijaa, ja koko Helsingin seudulla noin 92 000. Helsingin kansainvälistymisstrategian yhtenä tavoitteena on ulkomaisten opiskelijoiden määrän lisääminen, jolloin opiskelijoiden kokonaismäärä pääkaupunkiseudulla todennäköisesti yhä kasvaa lähitulevaisuudessa.

Opiskelijoiden sijoittumista muuhun asuntokantaan on viime vuosina heikentänyt erityisesti Helsingin asumisen hintataso, joka on näkynyt selvästi erityisesti pienten asuntojen vuokratason voimakkaana nousuna. Opiskelijoita asuu opiskelija-asuntojen lisäksi myös kaupungin tavallisissa vuokra-asunnoissa, muiden yleishyödyllisten asuntotuottajien vuokra-asunnoissa sekä vapaiden markkinoiden vuokra- ja omistusasunnoissa. Merkittävä osa Helsingin pienistä asunnoista on opiskelijoiden vuokraamia. Valtakunnallisiksi tavoitteiksi on asetettu opiskeluaikojen lyhentäminen ja nopeampi valmistuminen korkeakouluista. Kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen on yksi keino tukea tätä tavoitetta mahdollistamalla toimeentulo vähäisemmällä ansiotulomäärällä. Opiskelija-asuntojen sijoittamisessa pyritään pääkaupunkiseudulla noudattamaan kampusperiaatetta eli sijaintia joko oppilaitosten tai hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Myös työssäkäyvien nuorten ja työmarkkinoille tulevien nuorten asunnontarpeesta huolehtiminen on tärkeä osa Helsingin asuntopolitiikkaa. Nuorisoasuntojen suunnittelussa keskeistä ovat samat asiat kuin opiskelijoidenkin asuntojen suunnittelussa: asuntojen koon ja sijainnin on vastattava nuorten tarpeita. Nuorisoasuntojen rakentamisen ja ylläpidon taustalla on myös tavoite nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisemisestä. Nuorisoasuntojen määrää lisäämällä tuetaan sekä työssäkäyvien nuorten itsenäistymismahdollisuuksia että syrjäytymisvaarassa olevien nuorten asumista ja toimeentuloa.

TAVOITTEET

Lisätään asuntomarkkinoille tulevien nuorten kaupunkilaisten kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjontaa.

Tuotantotavoite on yhteensä 250 opiskelija- ja nuorisoasuntoa vuosittain.

Opiskelija- ja nuorisoasuntoja pyritään toteuttamaan myös käyttötarkoituksenmuutosten kautta olemassa olevaan kiinteistökantaan.

Tavoite 18 Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto erityisryhmille

Erityisryhmien asumisesta huolehtiminen on kaupungin lakisääteinen tehtävä. Erityisryhmiin kuuluvat päihdeongelmaiset ja mielenterveyskuntoutujat, kehitysvammaiset ja vammaiset, lastensuojeluasiakkaat, asumisessaan tukea tarvitsevat nuoret, hoivapalveluja tarvitsevat vanhukset sekä pakolaiset. Erityisryhmiin voidaan lukea myös pitkäaikaisasunnottomat, joiden asumisen järjestämiseen on sitouduttu valtion ja kuntien välisessä aiesopimuksessa vuonna 2008.

Erityisryhmien asumisessa merkittävä muutos on meneillään oleva laitosmaisen asumisen purkaminen ja painopisteen siirtyminen kohti kotona ja kodinomaisessa ympäristössä asumista erikseen tuotettavien palveluiden avulla. Suuret erityisryhmien laitokset eivät ole nykyisten tavoitteiden mukaisia, vaan asuminen tullaan pääasiallisesti järjestämään pieninä yksiköinä tai erillisinä asuntoina tavallisissa asuintaloissa. Sosiaaliviraston järjestämisvastuulla olevat asumispalvelut tulevat painottumaan nykyistä enemmän vaativiin, ympärivuorokautisiin asumispalveluihin. Asuntojen ja lähiympäristöjen suunnittelulla ja toteutuksella tuetaan asukkaiden mahdollisuutta kotona asumiseen, omatoimiseen liikkumiseen ja normaalipalvelujen käyttöön.

Palveluasumisen tulevaisuuden kannalta olennaista on kaupungin käytössä olevien vanhojen kiinteistöjen käyttökelpoisuuden kartoitus sekä käyttötarkoitusten muutosmahdollisuuksien arviointi. Sekä uudistuotannossa että vanhojen tuettuun asumiseen tarkoitettujen kohteiden saneerauksessa tulee periaatteena olla kohteiden muuntautumiskelpoisuus, jotta tulevaisuudessa asukkaiden tarpeisiin ja palveluasumista koskeviin strategisiin tavoitteisiin pystytään vastaamaan joustavasti. Helsingissä tulee tehostaa pitkän tähtäimen strategista suunnittelua erityisryhmien asumisessa. Erityisryhmien asumisen kohdentamisessa etusijalle tulee asettaa kaikkein vaikeimmassa asumistilanteessa olevat asukasryhmät.

Helsingin kaupungin ja valtion välistä aiesopimusta pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseksi on toteutettu vuosina 2008–2011. Sopimuksen tavoitteena on ollut järjestää pitkäaikaisasunnottomille 750 asuntoa tai tuetun asumisen paikkaa, ja tavoite on toteutunut. Pitkäaikaisasunnottomien määrä on laskenut Helsingissä vuosina 2008–2010 noin 200 henkilöllä ja loppuvuodesta 2010 heitä arvioitiin yhä olevan 1400 henkilöä.

Hallitusohjelmassa 2011–2015 on linjattu, että pitkäaikaisasunnottomuus pyritään poistamaan vuoteen 2015 mennessä. Helsingin kaupunki ja ympäristöministeriö ovat aloittaneet neuvottelut uuden aiesopimuksen aikaansaamiseksi. Tulevan ohjelmakauden on tarkoitus pai-

nottua kevyemmän tuen tarpeessa oleviin ryhmiin ja vähintään puolet asuntopaikoista toteutetaan hajalleen sijoitettuina tukiasuntoina. Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen liittyvät sopimukset ovat nostaneet ja pitävät edelleen lähivuosina korkeana erityisryhmille tarvittavien vuokra-asuntojen kokonaismäärän. Erillisten hankkeiden ja tukiasuntojen lisäksi kaupungin oman asunnonvälityksen kautta pyritään asuttamaan 50 pitkä-aikaisasunnotonta vuosittain. Helsingissä asunnottomuuden vähentämiseen ja ehkäisemiseen tähtäävää työtä pyritään tekemään aktiivisesti asumis- ja velkaneuvonnan avulla. Asunnottomuuden vähentäminen Helsingissä edellyttää kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tason pitämistä korkeana.

Helsingin sosiaali- ja terveystoimen ja HUS:n yhteisessä työryhmässä tehdään vuoden 2011 aikana suunnitelma mielenterveyskuntoutujien hoitoketjujen tehostamiseksi.

Kehitysvammaisten laitoshoidon purkamiseen liittyvä ASU-hanke on sosiaalilautakunnan vuonna 2008 linjaama kehittämishanke. Valtion taholta kehitysvammaisten laitosasumisen purkamiseen liittyvä tavoite määriteltiin valtioneuvoston periaatepäätöksessä 21.10.2010. Vuosina 2012–2022 kehitysvammaisten asumiseen tarvitaan sosiaaliviraston arvioiden mukaan 273 asuntoa asuntoryhmiin sijoittuneena sekä 15 ryhmäkotiasuntoa, joissa on yhteensä 273 asuntopaikkaa.

Vammaisille asukkaille ei rakenneta erikseen asumista, vaan kaikkea uustuotantoa koskevat yleiset esteettömyysvaatimukset mahdollistavat vammaisten henkiöiden sijoittumisen tavalliseen asuntokantaan. Helsingissä rakennetaan vuosina 2012–2015 kuitenkin erityinen asuntokohde moniongelmaisille nuorille, joille nykyisessä palveluvalikossa ei ole sopivia palveluja.

Myös lastensuojelun strategisena tavoitteena on palvelurakenteen keventäminen, avohuollon vahvistaminen sekä huostaan otettujen lasten asumisen järjestäminen perhehoidossa. Uusien ammatillisten perhekotien ja toimintaan sopivien asuntojen tarve on vuodesta 2012 alkaen yksi asunto vuodessa kymmenen vuoden ajan.

Oman perheen ulkopuolelle sijoitetun nuoren tullessa täysi-ikäiseksi kotikunta on velvollinen järjestämään tukiasunnon. Tukiasuntopaikkoja on tällä hetkellä Helsingissä noin 300. Oikeus jälkihuollon tuettuun asumiseen päättyy viimeistään kun asiakas täyttää 21 vuotta. Tukiasunnosta nuoret siirtyvät pääsääntöisesti muihin vuokra-asuntoihin, jolloin kaupungin omistaman vuokra-asuntokannan tarjonta on edelleen keskeisessä roolissa.

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa ikääntyneiden kotona asuminen sitä tukevien palvelujen avulla. Helsingin kaupungilla on vuoden 2011 tietojen mukaan yhteensä 4 966 erilaista ympärivuorokautisen hoidon ja hoivan vanhuspaikkaa. Paikkamäärä vastaa noin 12,5 prosenttia 75 vuotta täyttäneiden ikäryhmästä. Intensiivisen hoidon tarjonnan osalta kaupungin oma osuus tullaan pitämään nykyisellä tavoitetasolla eli noin 1 200 asiakaspaikassa.

Palveluasuntopaikkoja Helsingin kaupungilla on yhteensä 2 804 vanhukselle, joista kaupungin omia palvelutalopaikkoja on hieman yli puolet. Lisäksi vanhustenkeskuksissa on 260 arviointi- ja kuntoutuspaikkaa, jotka ovat kotona asumista tukevia, kuntoutumista, toimintakykyä kehittäviä ja omaishoitoa mahdollistavia paikkoja. Vuosina 2012–2020 vanhusten palveluasumisen paikkoja lisätään maltillisesti purkamalla vanhoja laitosrakenteita sekä käyttötarkoitusten muutoksilla. Vanhusten asuntotarpeen lisääntyminen ajoittuu Helsingissä erityisesti vuosille 2020–2040, jolloin yli 75-vuotiaiden asukkaiden määrä kasvaa merkittävästi.

Helsingin uusia kaupunginosia rakennettaessa tulee huomioida myös tulevien vuosikymmenten ikärakenne esteettömyytenä sekä esimerkiksi mahdollisuutena muuttaa osa rakennettavista tiloista myöhemmin hoitohenkilökunnan tiloiksi. Myös täydennys- ja korjausrakentaminen tulee toteuttaa tilaratkaisuiltaan niin, että tarvittaessa hoivaa voidaan tuottaa koteihin. Yksityisen palvelusektorin osuus vanhuspalvelujen tuottamisesta tulee todennäköisesti kasvamaan tulevaisuudessa, ja Helsingissä tulee luovuttaa tontteja yksityisten palvelutalojen rakentamiseen.

TAVOITE

Erityisryhmille kohdennettujen valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotantotavoite on 300 asuntoa vuosittain.

Erityisasumisen strategista suunnittelua tehostetaan ja vanhan asuntokannan muuntomahdollisuudet selvitetään systemaattisesti osana palveluasumisen uustuotannon tarvetarkastelua.

Liite 1.

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman luonnoksen valmistelusta on vastannut virkamies-työryhmä

MA-sihteeristön kokoonpano vuonna 2011

Asunto-ohjelmapäällikkö	Mari Randell (pj.)	Taske
Asemakaavapäällikkö	Olavi Veltheim	Ksv
Asemakaava-arkkitehti	Annukka Lindroos	Ksv
Yleiskaavapäällikkö	Rikhard Manninen	Ksv
Yleiskaava-arkkitehti	Marja Piimies	Ksv
Toimitusjohtaja	Sisko Marjamaa	Att
Hankesuunnittelupäällikkö	Henna Helander	Att
Toimitusjohtaja	Jaana Närö	Heka
Asuinkiinteistöpäällikkö	Kari Nietosvaara	Heka
Virastopäällikkö	Jaakko Stauffer (31.8.2011 asti)	Kv
Kehittämislakimies	Sami Haapanen	Kv
Tonttiasiamies	Tuomas Kivelä (1.9.2011 alkaen)	Kv
Osastopäällikkö	Markku Leijo	Kv
Suunnittelija	Tiina Moisio	Kv
Apulaiskaupunginsihteeri	Miliza Ryöti	Halke
Kaupunginsihteeri	Tanja Sippola-Alho	Halke
Erityisasiantuntija	Inkeri Rehtilä	Sosv
Yliaktuaari	Maija Vihavainen	Tieke
Tutkija	Ari Niska	Tieke
Erikoistutkija	Markus Laine	Tieke
Hankepäällikkö	Juha Viljakainen	Taske
Suunnitteluinsinööri	Anu Turunen	Taske
Suunnittelija	Riikka Henriksson	Taske
Kehittämisinsinööri	Ifa Kytösaho	Taske
Suunnitteluinsinööri	Timo Meuronen	Taske
Projektinjohtaja	Mari Siivola	Taske
Suunnittelija	Annina Ala-Outinen (siht.)	Taske

Liite 2. Ohjelman seurantamittarit ja toteutumisen arviointi

MÄÄRÄLLISET MITTARIT

Kaikkien määrällisten tavoitteiden toteutumista seurataan usean vuoden keskiarvona, koska ohjauksella pyritään vaikuttamaan asuntotuotantoon pitkällä tähtäimellä.

1 Tontinvarauskanta kerrosneliömetreinä (tavoite kolmen vuoden asuntotuotantoa vastaava määrä)

2 Vuosittain luovutettujen asuntotonttien kerrosneliömäärä (tavoite 325 000 kem²).

3 Reaalisen asemakaavavarannon määrä (tavoite viiden vuoden varanto 2,25 milj. kem²)

4 Vuosittain asuntotuotantoon laadittujen asemakaavojen määrä (tavoite 450 000 kem²)

5 Vuosittain valmistuneiden ja aloitettujen asuntojen määrä (tarkastellaan useamman vuoden keskiarvona)

- kokonaisvolyymi (tavoite 5 000)
- maanomistuksen mukaan (3600 kaupunki, 400 valtio, 1000 yksityinen)
- hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan (20 %, 20 %, 20 %, 40 %)
- erityisryhmien asuntojen osuus valtion tukemista vuokra-asunnoista (tavoite 300)
- opiskelija- ja nuorisoasuntojen määrä (tavoite 250)
- kaupungin oman tuotannon määrä (tavoite 1 500) ja hallinta- ja rahoitusmuotojakauma (50 %, 40 %, 10 %)
- toteutuma täydennysrakentamisalueella (tavoite 30 % kokonaistuotannosta)

6 Perheasunnoiksi (vähintään kaksi makuuhuonetta) soveltuvien asuntojen osuus asuntotuotannosta (tavoite osuus 40-50 %.)

7 Kaupungin omistamassa asuntokannassa energiankulutus vähenee vuoden 2005 tasosta 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä.

TOTEUTUMISEN ARVIOINTI

Valtuustokaudella 2013–2016 hyväksytään uusi yleiskaava.

Arvioidaan seuraavia tavoitteita:

1 Kumppanuuskaavoitushankkeet

2 Hallintamuotojakauman alueellisen ohjauksen toteutus

3 Kaupunkirakenteen toiminnallinen muutos
- työpaikat, koulutus, asuminen
- kävely- ja pyörätieverkosto kehittyminen, saavutettavuus

4 Täydennysrakentamisen tuoma muutos
- väestörakenne- ja muuttoliiketarkastelu

5 Asuntokannan peruskorjaustoiminta, valtion korjausavustusten käyttö

6 Hissien rakentaminen vanhaan asuntokantaan

7 Asukastyytyväisyys kaupungin vuokra-asunnoissa

8 Asukasrakenteen monipuolisuus kaupungin vuokra-asuntokannassa

9 Asuntorakentamisen, rakentamisen toteutustapojen ja rakennusmateriaalien käytön monipuolistuminen

10 Autottomien ja vähäautoisten hankkeiden toteutuminen. Asuintalojen autopaikkojen kustannusten kohdentuminen autopaikkojen käyttäjille.

11 Asuntotuotannon kohdentuminen erilaisille väestöryhmille

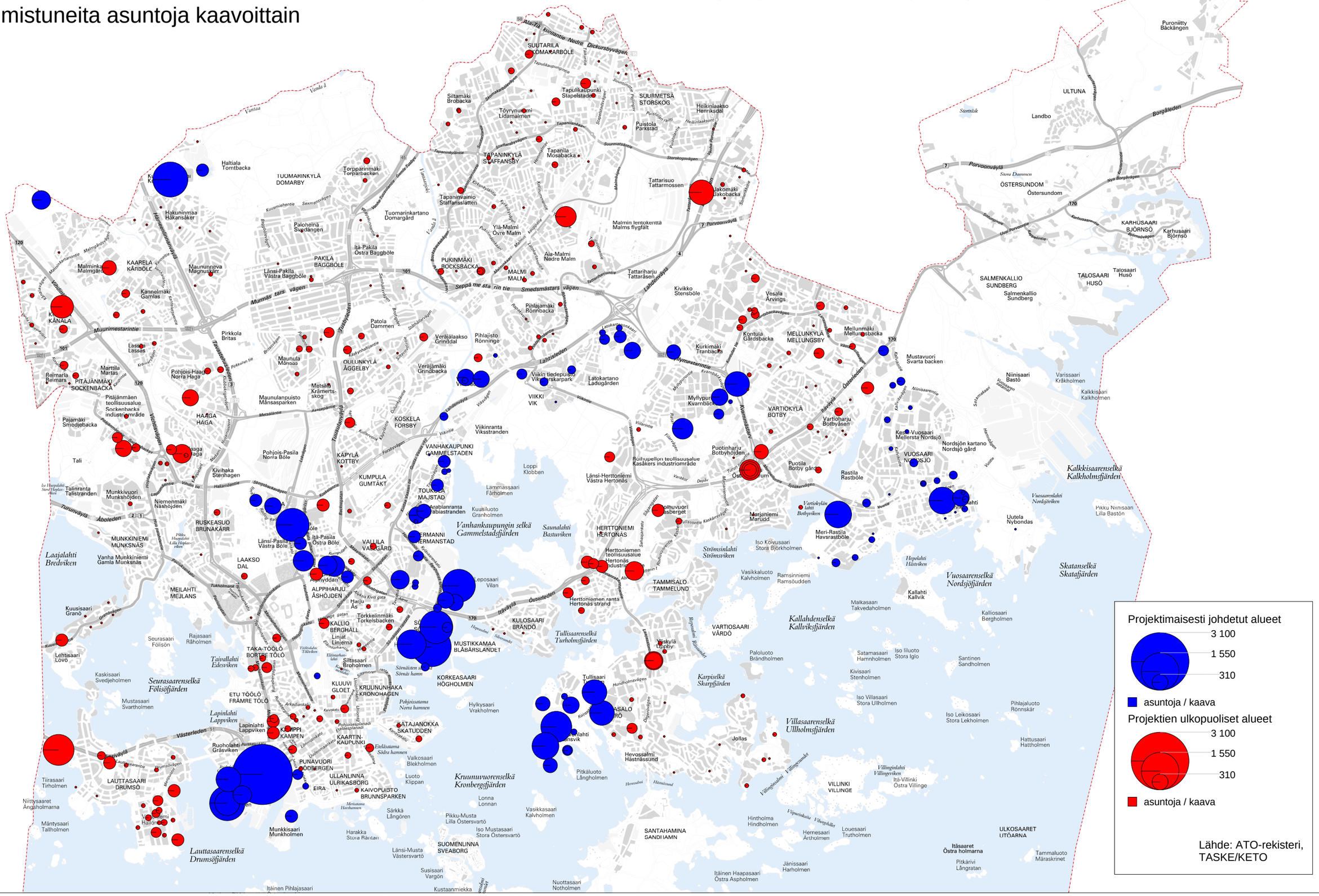
12 Vieraskielisten asukkaiden sijoittuminen eri kaupunginosiin ja asumisuran kehittyminen

Liite 3. Hallinta- ja rahoitusmuodot

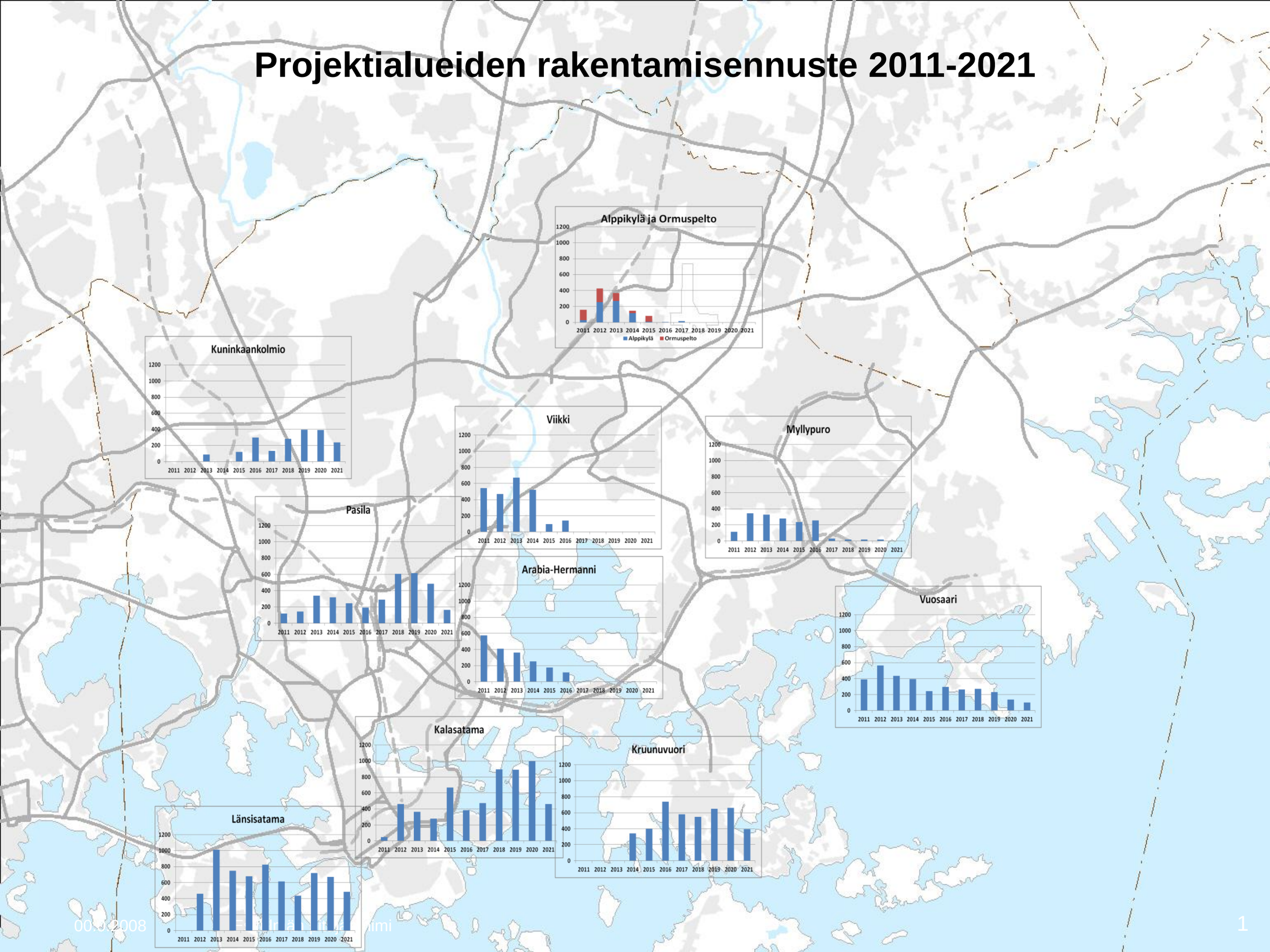
Valtion tukemat vuokra-asunnot	- korkotukilain (Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) nojalla rakennettavat asunnot ○ valtion korkotuki sekä käyttö- ja luovutusrajoitukset ○ asukasvalintaan liittyvä säädökset, omakustannusperusteinen vuokranmääräytyminen sekä velvollisuus pitää asunnot laina-ajan vuokrakäytössä. ○ asuntotuotannon kohdentuessa erityisryhmille on näiden asuntojen rakentamiseksi mahdollisuus hakea investointiavustusta, jonka suuruus vaihtelee 10-50 prosenttiin kohderyhmästä ja hankkeesta riippuen. ○ tontin vuokra hyväksytään ARA:ssa, enimmäistonttihinnat määritelty
Asumisoikeus-, nuoriso- ja opiskelija-asunnot	- opiskelija- ja nuorisoasunnot, korkotukilaki (604/2001) sekä mut rahoitusmuodot - asumisoikeusasunnot; vapaarahoitteisia tai korkotukilain nojalla rakennettuja, voidaan rajata senioreille - takauslainan turvin toteutettavat vuokra-asunnot (Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta 856/2008) - korkotukilain (604/2001) turvin toteutettavat asunto-osakeyhtiömuotoiset vuokra-asunnot
Hitas- ja osaomistusasunnot	- hinta- ja laatusäännellyt Hitas-omistusasunnot ○ rakentamisvaiheen hitaskäsittely ○ jälleenmyynnin rajoitukset ○ kaupungin vuokratontti - osaomistusasunnot ○ rakennuttajien mallit ○ kaupungin oma malli
Sääntelemättömät vuokra- ja omistusasunnot	- vapaarahoitteiset vuokra- ja omistusasunnot ○ kaupungin maalta tontti myydään tai vuokrataan osto-optiolla - vuosille 2009–2010 luodulla rahoitusmallilla rakennetut lyhyen korkotuen asunnot (Laki korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi 176/2009)

Rakentamisennuste 2011-2021, ohjelmoitu rakentaminen projektialueilla ja täydennysrakentamisena

Valmistuneita asuntoja kaavoittain



Projektialueiden rakentamisennuste 2011-2021



Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman luonnos