

# MAL-2017



HELSINGIN SEUDUN  
MAANKÄYTÖN,  
ASUMISEN  
JA LIIKENTEEN  
TOTEUTUSOHJELMA 2017





HELSINGIN SEUDUN  
MAANKÄYTÖN, ASUMISEN JA LIIKENTEEN  
TOTEUTUSOHJELMA 2017

(MAL - 2017)





**Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma  
(MAL - 2017)**

**Toimitus: Riikka Karjalainen**

**Ulkoasu ja taitto: Tapio Kovero, Yliopistopaino**

**Kuviot:  
Pekka Vuori  
Juha Suokas**

**Kartat: Aimo Huhdanmäki**

**Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen julkaisu 4/2008**

**Paino: Yliopistopaino**

**Helsinki 2008**

**ISBN 978-952-223-157-4**

**ISBN verkkojulkaisu 978-952-223-158-1**

**ISSN 1459-8779**



**HELSINGIN SEUDUN MAANKÄYTÖN, ASUMISEN JA LIIKENTEEN TOTEUTUSOHJELMA 2017  
(MAL-2017)**



# Esipuhe

Helsingin seudun 14 kuntaa ovat yhteistyösopimuksessaan 1.10.2005 sopineet maankäytön, asumisen ja liikenteen strategian yhteistä valmistelusta. Tätä varten Helsingin seudun yhteistyökokous nimesi maankäytön, asumisen ja liikenteen neuvottelukunnan (MAL-neuvottelukunta). Neuvottelukuntaan kuuluu kunkin kunnan johtava maankäyttö- ja asuntotoimen viranhaltija. MAL-neuvottelukunta hyväksyi omalta osaltaan Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelman tammi-kuussa 2008.

MAL-2017 -ohjelman laadintaa edelsi kaupunkiseutusuunnitelma keväällä 2007. Suunnitelmaa edellytettiin vain pääkaupunkiseudun neljältä kunnalta, mutta se päätettiin laatia 14 kunnan yhteisenä. Kaupunkiseutusuunnitelmasa kuvattiin seudun kuntien lähivuosien suunnitelmia maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamiseksi. Ensimmäinen askel on tämä maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma 2017. Seuraavaksi kunnat laativat yhteisen vision 2050. Sen pohjalta laaditaan yhteinen

strategia, jonka jälkeen on luontevaa päivittää myös tämä ohjelma.

Ohjelmakauden haastavimpia tavoitteita on nostaa uudistuotannon taso keskimäärin 13 000 asuntoon vuodessa, vuokra-asuntotuotannon merkittävä lisääminen kaikissa seudun kunnissa, yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja vastaaminen ilmastonmuutoksen haasteisiin.

MAL-2017 -ohjelma on laadittu valmisteluryhmässä 14 kunnan yhteistyönä. Kiitämme lämpimästi kaikkia teitä, jotka osallistuite tämän ohjelman laatimiseen ja toivotamme menestystä kaikille, jotka tulevina vuosina teette nämä haastavat tavoitteet mahdollisiksi!

*Hannu Penttilä*

*MAL-neuvottelukunnan puheenjohtaja*

*Kirsi Mäkinen*

*MAL-neuvottelukunnan sihteeri*



# Sisällysluettelo

Esipuhe.....	5
Sisällysluettelo .....	7
Johdanto.....	9
MAL-2017 -ohjelman yhteenveto .....	9
1 Lähtökohdat .....	11
Suunnittelutilanne Helsingin seudulla .....	11
Maakuntakaava ja nykyiset yleiskaavat.....	11
Asunto-ohjelmat.....	11
PLJ, KEHYLI ja Länsi-Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma .....	11
Helsingin seudun MAL-yhteistyö ja sen tavoitteet .....	11
Seudulliset ennusteet.....	12
Väestökehitys .....	12
Työpaikkakehitys .....	13
2 Yhteisvastuullinen asuntopolitiikka .....	15
Yhteisvastuullisen asuntopolitiikan tavoitteet.....	15
Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet.....	15
Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto .....	16
Eri asukasryhmien asumisen järjestäminen .....	16
Muu kohtuuhintainen asuntotuotanto – kohtuulliset asumiskustannukset.....	17
Omakotirakentaminen .....	18
Asuntokannan ja asuinalueiden elinvoimaisuus .....	18
2.1 Muuttuvat asuntomarkkinat .....	19
3 Kärkihankkeet .....	21
4 Kaavavarannot ja tuotantotavoitteet .....	22
Kaavavarannon riittävyys .....	22
5 Toteuttamisvalmiuden arviointi .....	27
Keskeisimmät toteutumisen edellytykset seudun suurimmilla rakentamisalueilla .....	31
6 Toimenpideoasa .....	35
Liitteet .....	36



*Kuva Vihdin kirkonkylän rannasta,  
kuvaaja Vuokko Kihlanki-Hirvonsalo, Vihti*

# Johdanto

Helsingin seudun yhteistyö perustuu vuonna 2005 tehtyyn 14 kunnan yhteistyösopimukseen. Yhteistyön kohteena ovat erityisesti maankäyttö, asuminen ja liikenne, seudulliset palvelut sekä seudun yhteinen edunvalvonta.

MAL-neuvottelukunta on 18.1.2008 hyväksynyt Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelman 2017 (MAL-2017 -ohjelman), jossa esitetään koko Helsingin seudun 14 kunnan alueelle ne ajallisesti ohjelmoidut tavoitteet ja toimenpiteet, joilla yhteisesti määritellyt asuntotuotantotavoitteet voidaan saavuttaa.

Samanaikaisesti MAL-2017 -ohjelman valmistelun kanssa käytiin vuoden 2007 loppupuolella neuvotteluja hallitusohjelman tavoitteiden toteuttamisesta asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseksi. Valtion ja Helsingin seudun kuntien kesken allekirjoitettiin 18.1.2008 aiesopimus seudun asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseksi (liite 2). Helsingin seudun yhteistyökokous hyväksyi MAL-2017 -ohjelman 6.3.2008.

MAL-2017 -ohjelman laadinnasta on vastannut MAL-valmisteluryhmä, jonka puheenjohtajana on toiminut yleiskaavapäällikkö Matti Pallasvuo Vantaalta. Valmisteluryhmään ovat kuuluneet:

Matti Pallasvuo	Vantaa
Teija Ojankoski	Vantaa
Markku Lahti	Helsinki
Kirsi Mäkinen	Helsinki
Tanja Sippola-Alho	Helsinki
Olli-Pekka Poutanen	Helsinki
Riikka Karjalainen	Helsinki
Kari Moilanen/ Ritva Helminen-Halkola	Espoo
Seppo Kallio/ Tiina Kosama	Espoo
Mauri Liimatainen	Kauniainen
Tero Luomajärvi	kuntaryhmä Neloset
Aarno Kononen/ Lea Piistari-Niemelä	KUUMA-kunnat

Kaavoitusvalmiutta koskevan osan käytännön valmistelutyöstä ovat vastanneet Aimo Huhdanmäki Helsingistä, Ritva Helminen-Halkola Espoosta, Tomi Henriksson Vantaalta, Aarno Kononen KUUMA-kunnista ja Tero Luomajärvi kuntaryhmä Nelosista.

## MAL-2017 -ohjelman yhteenveto

Seudullisen, yhteisvastuullisen asuntopolitiikan keskeisenä tavoitteena on turvata seudulla eri elämäntilanteisiin ja varallisuustasoihin sopiva monimuotoinen ja korkeatasoinen asuntotuotanto. Helsingin seudulla tarvitaan sekä tiivistäviä kaupunkimaisia keskuksia ja houkuttelevia kerrostaloalueita että riittävästi pientalovaltaisia alueita.

Yhteisvastuullisen asuntopolitiikan tavoitteena on:

1. Monipuolisen asuntotarjonnan lisääminen yhdyskuntarakennetta eheyttävällä ja joukkoliikennettä suosivalla tavalla.
2. Erilaisten väestöryhmien huomioon ottaminen asuntotuotannossa, rahoitus- ja hallintamuodon mukaisista tavoitteista päätettäessä ja rahoitusmallien sekä asumisen tukijärjestelmien kehittämisessä.
3. Olemassa olevan asuntokannan ja asuinympäristöjen ylläpito ja kehittäminen.

Lähtökohtana yhteisvastuulliselle asuntopolitiikalle on keskimäärin 12 000 – 13 000 asunnon rakentaminen Helsingin seudulle vuosittain suunnitelmakaudella 2008–2017. Seudun asuntotuotannon tavoitteet 2008–2017 perustuvat mm. arvioituun väestönkasvuun sekä käytettävissä olevaan kaavavarantoon (yleis- ja asema-kaavat).

Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet ja kaantuvat kuntaryhmien välillä seuraavasti:

Pääkaupunkiseutu	9 500 asuntoa
kuntaryhmä Neloset	1 600 asuntoa
KUUMA-kunnat	2 200 asuntoa
.....	
<b>Yhteensä</b>	<b>13 300</b>

Sitovana tavoitteena on toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona 20 % tuotannosta. Tämä on mahdollista vain, jos valtio osoittaa riittävän taloudellisen tuen. Ensisijaisesti kuntien vastuulla on riittävän tonttivarannon osoittaminen tähän tarkoitukseen. Muiden



*Kuvia Espoosta 2006: Espoon keskus (ylhäällä), Etelä-Leppävaara (alhaalla vasemmalla) sekä Pohjois-Leppävaara ja Matinkylän keskus.*

*Kuva: Lentokuva Vallas Oy. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus*

toteuttamisedellytysten turvaamiseen pyritään yhdessä Helsingin seudun kuntien yhteistyön ja valtiokumppanuuden kautta.

Ohjelman jälkimmäisessä osassa käsitellään kuntien kaavoitusvalmiutta sekä muita toteuttamisen edellytyksiä asetettujen asuntotuotantotavoitteiden toteuttamiseksi.

Toteutusedellytyksiä on arvioitu olemassa olevien yleis- ja asemakaavojen rakennusoikeusvarantojen pohjalta. Tulevan kymmenen vuoden aikana seudulle tulisi rakentaa 14 miljoonaa kerrosneliometriä uutta asuntokerrosalaa. Nykyiseen asutokantaan nähden lisäys on 25 %.

Lisäys vaihtelee kunnittain huomattavasti. Kaikissa kunnissa se merkitsee nykyisen vuosituotannon merkittävää lisäämistä.

Ohjelmassa on arvioitu myös toteuttamisen riskejä. Merkittävimmät riskit liittyvät maanomistukseen ja maan saamiseen rakentamiskelpoiseksi.

Toimenpideosaan on koottu yhteisiä tavoitteita asuntotuotannon edellytysten parantamisesta. Ne koskevat kuntien maapolitiikkaa, kaavoitusta, liikennejärjestelmiä, kunnallistekniikkaa ja yhteistyömuotojen kehittämistä.

# 1 Lähtökohdat

## Suunnittelutilanne Helsingin seudulla

### Maakuntakaava ja nykyiset yleiskaavat

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8. marraskuuta 2006. Maakuntakaava kattaa koko Uudenmaan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet pitkälle tulevaisuuteen. Itä-Uudenmaan maakuntakaava, jonka alueeseen seudun kunnista Sipoo kuuluu, on vahvistettavana ympäristöministeriössä.

Yleispiirteisen suunnittelun tilanne Helsingin seudun kunnissa vaihtelee. Suurimmat kunnat laativat ja ylläpitävät yleis- ja osayleiskaavoja ja siten varmistavat maankäytön tarkoituksenmukaisen ohjauksen alueellaan. Myös pienemmät kunnat ovat vähäisemmistä kaavoitusresursseistaan huolimatta pystyneet ohjaamaan maankäytön muutoksia varsin hyvin. Useiden kuntien yleiskaavoja tai niiden tarkistuksia tehdään rinnan maakuntakaavatyön kanssa.

### Asunto-ohjelmat

Kaikissa Helsingin seudun kunnissa on voimassa oleva asunto-ohjelma lukuun ottamatta Järvenpäästä ja Pornaista. Asunto-ohjelmien lisäksi asuntopoliittisia toimintalinjoja on sisällytetty kuntastrategioihin, rakentamishjelmiin tai erikseen laadittuihin asuntostrategioihin. Helsingin maankäytön ja asumisen toteutusohjelma on luottamushenkilökäsittelyssä. Vantaalla, Nurmijärvellä ja Vihdissä on voimassa olevat erilliset asuntostrategiat, Järvenpäässä asuntopoliittinen ohjelma. KUUMA-kunnat ovat yhdessä laatineet asuntopoliittisen ohjelman, joka on hyväksytty KUUMA-parlamentissa. Seudun muissa kunnissa asumista koskevia strategisia linjauksia on sisällytetty asunto-ohjelmiin tai kuntastrategioihin.

### PLJ, KEHYLI ja Länsi-Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma

YTV:n hallitus teki 2.3.2007 liikennejärjestelmäpäätöksen, jossa se hyväksyi Pääkaupunkiseudun liikennejärjestelmäsuunnitelman PLJ 2007. Liikennejärjestelmäsuunnitelma on strateginen, liikennejärjestelmää kokonaisuutena tarkasteleva suunnitelma. Siinä määritellään ja suunnitetaan seudullista liikennepolitiikkaa ja tuotetaan yhteinen näkemys liikennejärjestelmän kehittä-

misen pitkän aikajänteen tavoitteista ja painopistealueista. Tärkeänä päämääränä on myös tuottaa sitovat päätökset ja aiesopimus liikennejärjestelmän lähivuosien kehittämistoimista sekä varmistaa sovittavien toimien toteuttaminen ja rahoitus osapuolten yhteistyönä.

Keski-Uudenmaan ja Hyvinkään-Riihimäen seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmalla (KEHYLI) pyritään parantamaan pääradan junatarjontaa. Myös tiehankkeet ja kevyen liikenteen tarpeet otetaan huomioon. Suunnitelman pohjalta allekirjoitettiin aiesopimus, jonka päivitys tehtiin vuonna 2003. KEHYLI-suunnittelualueeseen kuuluvat Helsingin seudun kunnista Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Nurmijärvi, Tuusula ja Mäntsälä. Aiesopimuksen seuranta ja päivitys on tehty vuonna 2007.

Länsi-Uudenmaan liikennejärjestelmän kehittämisestä solmittiin joulukuussa 2006 aiesopimus vuosille 2005–2008. Liikennejärjestelmän kehittämisen avaintekijöiksi nousivat joukkoliikenteen sujuvuuden parantaminen ja kuljetusjärjestelmän tehokkuuden takaaminen. Suunnittelualueeseen kuuluvat Helsingin seudun kunnista Kirkkonummi ja Vihti.

### Helsingin seudun MAL-yhteistyö ja sen tavoitteet

Helsingin seudun yhteistyö perustuu vuonna 2005 tehtyyn 14 kunnan yhteistyösopimukseen. Yhteistyön kohteena ovat erityisesti maankäyttö, asuminen ja liikenne, seudulliset palvelut sekä seudun yhteinen edunvalvonta. Helsingin seudun yhteistyökokous päätti 9.11.2006, että Helsingin seudulle laaditaan puitelain 7 §:n mukainen suunnitelma maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisen parantamisesta. Tämä ns. kaupunkiseutusunnitelma (KPS) hyväksyttiin 19.6.2007 pääkaupunkiseudun kaupunginvaltuustoissa ja syksyn 2007 aikana seudun muiden kuntien valtuustoissa.

MAL-jaostossa 21.5.2007 sovittiin PKS-kuntajohtajien esityksestä, että koko Helsingin seudulle laaditaan yhteinen maankäytön ja asumisen toteutusohjelma (MAL-2017 -ohjelma), johon liikennehankkeet otetaan voimassa olevien liikennejärjestelmäsuunnitelmien mukaisina siltä osin, kuin niillä on tärkeä yhteys tavoiteltavaan asuntorakentamiseen.

Kaupunkiseutusunnitelmassa on hyväksytyt yhteiset lähtökohdat Helsingin seudun MAL-työlle:

**Visio** Koko Helsingin seudun yhteinen näkemys maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisesta, aikajänne vuoteen 2050 saakka.

**Strategia** Koko seudun yhteinen tai kuntaryhmittäin laadittu strateginen asiakirja, tyypillinen yleiskaavan suunnittelun aikajänne, noin vuoteen 2030 saakka.

**Ohjelma** Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma, pääpaino toteutuksen ajoituksessa, aikajänne noin 10 vuotta.

Tavoitteena on laatia nyt käsillä oleva MAL-2017-ohjelma, jossa esitetään koko Helsingin seudun 14 kunnan alueelle ne ajallisesti ohjelmoidut tavoitteet ja toimenpiteet, joilla yhteisesti määritellyt asuntotuotantotavoitteet voidaan saavuttaa. Lähtökohtana ovat jo olemassa olevat suunnitelmat.

## Seudulliset ennusteet

### Väestökehitys

Helsingin kaupungin tietokeskuksen mukaan Helsingin seudun 14 kunnan väkiluvun kasvu oli vuosina 1980–2007 keskimäärin 12 800 henkeä vuodessa. Väkiluku vuodenvaihteessa 2006/2007 oli 1 288 781. Vuonna 2006 Helsingin seudun 14 kunnan alueella väestö kasvoi 14 035 henkeä. Edellisenä vuonna 2005 nousua oli 11 796 henkeä. Seudun väestönkasvu on kiihtynyt tunnustavasti vuosiin 2002–2004 verrattuna muuttovoiton kasvun vuoksi. Vuonna 2006 seutu sai muuttovoittoa 6 551 henkeä. Luonnollinen väestönkasvu eli syntyneiden enemmitys kuolleisiin nähden on ollut vakaata koko Helsingin seudun tasolla nettomuuttoon verrattuna.

Helsingin seudulle on laadittu uusi väestöennuste 2008–2040 vuonna 2007. Ennusteen



perusvaihtoehto perustuu optimistiseen mutta realistiseen aluetalouden skenaarioon. Helsingin seudun kasvulukujen ennakoidaan olevan sekä tuotannossa että työllisyydessä 0,5 – 1 prosenttiyksikköä korkeampia kuin koko maassa. Skenaariossa arvioidaan, että Helsingin seutu pysyy edelleen kohtuullisen kilpailukykyisenä ja vetovoimaisena alueena ja pystyy ylläpitämään nykyisiä vahvuuksiaan sekä välttämään pahojen kansainvälisten ja kansallisten uhkien kärjistyksen. Vuoden 2010 jälkeen Helsingin seudun tuotannon ja talouden arvioidaan kasvavan edelleen vakaasti, mutta jonkin verran hitaammin kuin vuosituhaten ensimmäisellä vuosikymmenellä.

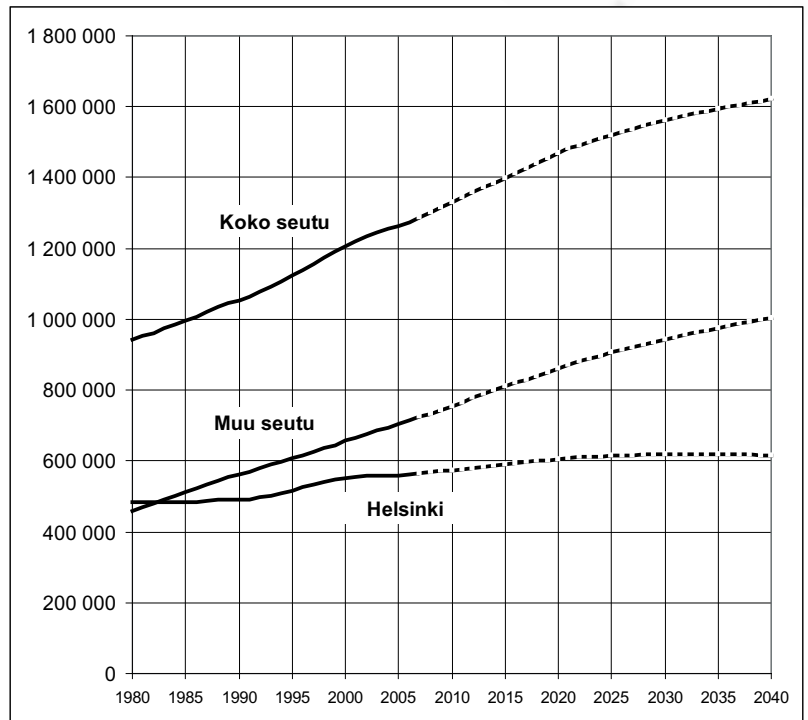
Kun työmarkkinoilla on vahva yhteys Helsingin seudun ja sen ulkopuolisten alueiden väliseen muuttoliikkeeseen, niin seudun sisäinen Helsingin ja muun Helsingin seudun välinen muuttoliike on sidoksissa pääasiassa seudullisiin asuntomarkkinoihin.

Väestöprojektiossa Helsingin seudun asuntomarkkinoiden arvioidaan sopeutuvan väestönkasvuun. Koko Helsingin seudulla arvioidaan valmistuvan keskimäärin noin 10 000 asuntoa vuodessa vuoteen 2030 asti. Asuntomarkkinoiden ennakoidaan tulevaisuudessakin toimivan rajoittavana tekijänä muuttoliikkeelle, sillä asuntojen hintaeron pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä ennakoidaan säilyvän vähintään entisen suuruisena.

Koko Helsingin seudulla (14 kuntaa) oli 1 288 780 asukasta vuoden 2007 alussa ja ennusteen mukaan alueen väestö kasvaa 1 561 000 asukkaaseen vuonna 2030, joten väestön arvioidaan kasvavan 272 000 asukkaalla 23 vuoden aikana.

### Työpaikkakehitys

Helsingin seudun, kuten koko Suomenkin, talouskehitys oli 1990-luvulla jyrkästi kaksivaiheinen. Koko kansantalous ja Helsingin seudun talous ajautui syvään lamaan heti vuosikymmenen alussa. Tuotanto lähti uudestaan kasvuun vuonna 1994 ja vuosina 1996–2000 tuotannon arvonlisäys kasvoi vuosittain keskimäärin kahdeksalla prosentilla. Nopean tuotannon kasvu kaudella johti myös työpaikkamäärän nopeaan kasvuun. Vuosina 1994–2000 työpaikkamäärän lisäys oli keskimäärin neljä prosenttia vuodessa ja seitsemässä vuodessa luotiin tänne 156 000 uutta työpaikkaa. Tuolloin Helsingin seutu oli-



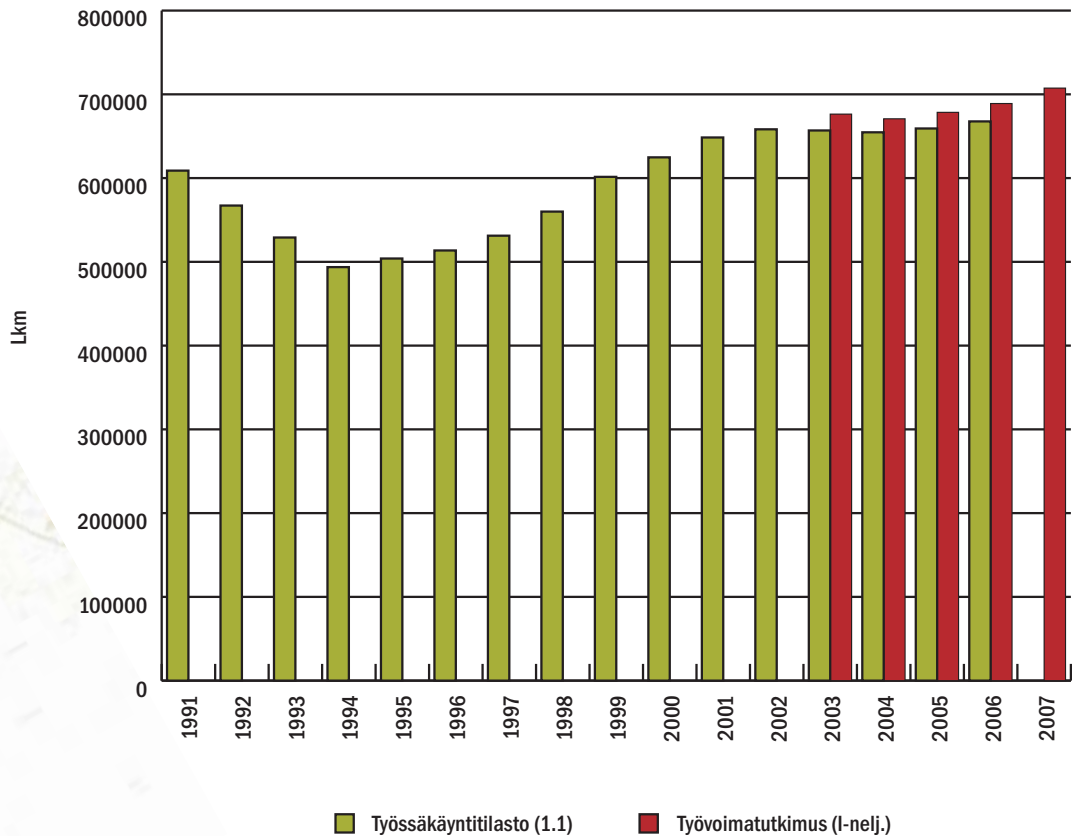
*Kuvio 1. Helsingin seudun väestö 1.1.1980–2007 ja ennuste 1.1.2008–2040*

kin niin tuotannon määrän, työpaikkamäärän kuin väestönkasvunkin osalta kolmanneksi nopeimmin kasvanut metropolialue EU-maissa.

2000-luvun alkuvuosiin osui tuotannon kasvun osalta notkahdus alaspäin. Vuosina 2001–2005 jäi työpaikkamäärän kokonaiskasvu vajaaseen 20 000 työpaikkaa eli oli alle prosentin keskimäärin vuodessa. Vuoden 2005 jälkeistä työpaikkakehitystä voidaan ennakoida Tilastokeskuksen otospohjaisen työvoimatutkimuksen tietojen avulla. Tiedot kertovat Helsingin seudun kokonaistyöpaikkamäärän kääntyneen jälkeen vahvaan kasvuun vuoden 2006 alusta lähtien.

Tilastokeskuksen viimeisimpien tietojen mukaan kasvu on jatkunut vahvana myös vuoden 2007 kolmen ensimmäisen neljänneksen aikana. Vuoden 2006 toisesta neljänneksestä vuoden 2007 kolmannen neljännekseen työpaikkamäärän kokonaiskasvu on seudulla ollut vaihdellut 2,0 ja 3,2 prosentin välillä vuosineljänneksestä riippuen.

Vuosiksi 2006–2011 Cambridge Econometrics tutkimuslaitos ennakoii Helsingin seudun työpaikkamäärän kasvavan keskimäärin kahdella prosentilla vuosittain eli nopeammin kuin keskimäärin Euroopan Unionin jäsenmaiden metropolialueilla, missä kasvun ennakoitaan jäävän 1,1 prosenttiin vuosittain.



*Kuvio 2. Työpaikat Helsingin seudulla työssäkäyntitilaston mukaan 1991–2006 ja työvoimatutkimuksen mukaan 2003–2007*

## 2 Yhteisvastuullinen asuntopolitiikka

### Yhteisvastuullisen asuntopolitiikan tavoitteet

Seudullisen, yhteisvastuullisen asuntopolitiikan yhtenä keskeisenä tavoitteena on turvata seudulla eri elämäntilanteisiin ja varallisuustasoihin sopiva monimuotoinen ja korkeatasoinen asuntotuotanto. Helsingin seudulla tarvitaan sekä tiivistyviä kaupunkimaisia keskuksia, riittävästi pientalovaltaisia alueita että houkuttelevia kerrostaloratkaisuja.

Yhteisvastuullisen asuntopolitiikan tavoitteena on:

1. Monipuolisen asuntotarjonnan lisääminen yhdyskuntarakennetta eheyttävällä tavalla.
2. Erilaisten väestöryhmien huomioon ottaminen asuntotuotannossa, rahoitus- ja hallintamuodon mukaisista tavoitteista päätettäessä ja rahoitusmallien sekä asumisen tukijärjestelmien kehittämisessä.
3. Olemassa olevan asuntokannan ja asuinympäristöjen ylläpito ja kehittäminen.

Kumppanuus valtion kanssa on erityisen tärkeää tavoitteiden toteutumisessa erityisesti kohtuuhintaisen asuntorakentamisen ja suurten peruskorjaushankkeiden toteuttamisessa sekä asumisen esteettömyyden turvaamisessa. Samanaikaisesti tämän ohjelman valmistelun kanssa Helsingin seudun kunnat ovat neuvotelleet aiesopimuksen seudun asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseksi vuosiksi 2008–2011. Aiesopimus on tarkoitus uudistaa vuoden 2011 aikana. Tässä ohjelmassa esitetyt toimenpiteet edustavat kuntien näkemystä ja ovat ajallisesti ja sisällöllisesti pidemmälle meneviä kuin ensimmäisessä aiesopimuksessa kaudella 2009–2011 on mahdollista saavuttaa. Aiesopimus on tämän ohjelman liitteenä 2.

### Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet

Lähtökohtana yhteisvastuulliselle asuntopolitiikalle on 19.6.2007 hyväksytyn kaupunkiseutusuunnitelman (KPS) mukaisesti keskimäärin 12 000 – 13 000 asunnon rakentaminen Hel-



Näkymä Espoon ja Kauniaisten rajalta, Koivuhovin aseman kohdalta.  
Kuva: Hannu Vallas/Lentokuva Vallas Oy, kesäkuu 2007.

singin seudulle vuosittain vuosina 2008–2017. Seudun asuntotuotannon tavoitteet 2008–2017 perustuvat mm. arvioituun väestönkasvuun sekä käytettävissä olevaan kaavavarantoon (yleiskaavat ja asemakaavat).

Asuntotuotannon tavoitteet ovat noin:

Pääkaupunkiseutu	9 500 asuntoa
kuntaryhmä Neloset	1 600 asuntoa
KUUMA-kunnat	2 200 asuntoa
Yhteensä	13 300

Liitteessä 1 on esitetty kunnittain Helsingin seudulla toteutunut asuntotuotanto vuosina 2000–2006, arvio vuonna 2007 valmistuvasta tuotannosta sekä tuotantotavoitteet vuoteen 2017. Tavoiteluvut on hyväksytty MAL-neuvottelukunnan kokouksessa 10.12.2007.

Kun verrataan vuosien 2008–2017 tuotantotavoitteita toteutuneeseen tuotantoon vuonna 2006, on Helsingin tavoite kaksinkertainen toteutuneeseen tuotantoon nähden, Espoon neljänneksen ja Vantaan viidenneksen suurempi. Kuuma-kunnissa ja kuntaryhmä Nelosten kunnissa tavoite on lähes 30 % suurempi kuin vuonna 2006 toteutunut tuotanto.

Tavoitteiden toteutumista seurataan valtuustokausittain kunnittain laskettavana keskiarvona siten, että laskelmassa otetaan huomioon myös parille seuraavalle vuodelle ohjelmoidut hankkeet. Laskelmasta tulee käydä ilmi valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon määrä ja suhteellinen osuus kokonaistuotannosta (ks. kohta valtion tukema vuokra-asuntotuotanto).

Useat asuntorakentamiskohteet seudulla edellyttävät merkittäviä esirakentamis- ja maanpuhdistustoimenpiteitä. Tällaisten toimenpiteiden liittäminen valtion avustusjärjestelmän piiriin lisäisi mahdollisuuksia toteuttaa asuntotuotantoa kohtuuhinnalla yhdyskuntarakenteen kannalta keskeisillä paikoilla.

Toimenpiteet:

- Riittävän tonttivarannon osoittaminen on kuntien vastuulla.
- Muut toteuttamisedellytykset turvataan yhdessä Helsingin seudun kuntien yhteistyön ja valtiokumppanuuden kautta.
- Kunnallistekniikan rakentamiseen ja asuinalueiden kehittämiseen liittyviä valtion määrärahoja on nostettava nykyisestään olennaisesti ja uusia tukimuotoja rakennusalueiden esirakentamiseen ja saastuneiden maiden kunnostamiseen on otettava käyttöön.

## Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto

Erityyppisten vuokra-asuntojen kysynnän pääkaupunkiseudulla ja koko Helsingin metropoli-alueella arvioidaan kasvavan mm. työvoimatarpeen vuoksi. Vuokra-asuntotuotannon määrä on nykyisellään liian pieni ja vuokra-asuntomarkkinat toimivat heikosti. Vuokra-asuntoja tarvitaan erityisesti työssäkäyville pieni- ja keskituloisille.

Kaupunkiseutusuunnitelman (KPS) mukaisesti sitovana tavoitteena on, että valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutetaan 20 % tuotannosta. Ensisijaisesti kuntien vastuulla on riittävän tonttivarannon osoittaminen tähän tarkoitukseen. Muiden toteuttamisedellytysten turvaamiseen pyritään yhdessä Helsingin seudun kuntien yhteistyön ja valtiokumppanuuden kautta.

Valtion tukemana vuokra-asuntotuotantoa toteutetaan mm. rakentamalla kuntien omalle

maalle, yksityisten tahojen kanssa solmittavien maankäyttö Sopimuksin sekä sopimalla valtion kanssa tuotannon edellytyksistä, kuten tarvittavista muutoksista lainsäädäntöön. Seudullisesti tasapainoinen, yhteisvastuullinen asuntopoliittikka edellyttää valtion mukanaoloa sopimus-kumppanina. Mm. korkotukijärjestelmään tulisi saada muutoksia, jotka vaikuttaisivat valtion tukeman kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon kannattavuuteen ja sitä kautta asuntojen rakentamisen lisäämiseen.

Kuntien tehtävänä on luoda edellytykset mm. kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin valtion tukemalle vuokra-asuntotuotannolle. Osassa kuntia toimii omat, kunnalliset rakennuttajat ja osa seudun kunnista on osakkaina mm. YH-Suomessa sekä Kunta-asunnoissa, joiden voidaan edellyttää toteuttavan valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa omistaja/osakaskuntiensa alueille.

## Eri asukasryhmien asumisen järjestäminen

Seudullisesti sovittu 20 %:n valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon tavoite on minimi, joka on pääasiassa tarkoitettu työssäkäyville. Vähintään puolet asunnoista on osoitettava tähän tarkoitukseen. Lisäksi asuntoja osoitetaan muille nimetyille asukasryhmille (opiskelijat, nuoret ja seniorit sekä sosiaalihuoltolaissa määritellyt asumisessaan tukea tarvitsevat erityisryhmät).

Opiskelija-asuntojen toteuttamisessa pääpaino on pääkaupunkiseudun suurissa kaupungeissa, jossa uusien opiskelija-asuntojen tarve on 50–100 asuntoa/kaupunki vuodessa. Muissa alueen kunnissa opiskelijoille osoitetaan asuntoja pääosin normaalista vuokra-asuntokannasta. Nuorisoasuntojen tarve vuodessa on pääkaupunkiseudulla 50–100 asuntoa/kaupunki. Muissa seudun kunnissa nuorisoasuntojen tarve vaihtelee, mutta erityisesti radanvarsikunnissa on tarvetta uusille kohteille.

Vanhusten asumisessa senioriasuminen, palveluasuminen ja vanhainkotiasuminen ovat käsitteinä toisistaan jonkin verran poikkeavia ja niitä tulee tarkastella eri lähtökohdista. Tullevaisuudessa tarvitaan sekä omistuspohjaista että vuokratalopohjaista senioriasuntotuotantoa. Erityistä tarvetta on palveluasunnoille, joissa on ympäristövuorokautista henkilökuntaa.

Asunnottomuuden vähentäminen on myös osa yhteisvastuullista asuntopoliittikkaa. Osa asunnottomista kuuluu erityisasumisen piiriin

(ns. vaikeimmin asutettavat), kun taas osa asunnottomista on vailla asuntoa elämäntilanteesta tms. johtuen. Tämä nk. normaali asunnottomuus näkyy mm. kuntien vuokra-asuntojonoissa. Pääongelmana ryhmällä on kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen puute. Asunnottomien määrän pelätään kasvavan vähentyneen vuokra-asuntotuotannon ja lisääntyneen vuokra-asuntokysynnän vuoksi.

Vaikeimmin asutettaville tarvitaan tulevaisuudessa lisää erityisryhmille tarkoitettuja pientä ja palveluasuntoja vähintään 10–50 uutta asuntopaikkaa/kunta. Palveluasuntoihin on turvattava myös riittävät tukipalvelut, erityisesti päihde- ja mielenterveysongelmista kärsivien osalta.

#### Toimenpiteet:

- Kunnan roolina on luoda valmiudet ARA-vuokra-asuntojen toteutukselle kaavoituksella, tontinluovutuksella ym. Ensisijaisesti kuntien vastuulla on riittävän tonttivarannon osoittaminen tähän tarkoitukseen.
- Muiden toteuttamisedellytysten turvaamiseen pyritään yhdessä Helsingin seudun kuntien yhteistyön ja valtiokumppanuuden kautta.
- Kunnat huolehtivat yhteistyössä olemassa olevien rakennuttajaorganisaatioiden kanssa siitä, että tavoitteen mukainen valtion tukema ARA-vuokra-asuntotuotanto toteutuu.
- Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon tavoite 20 % on mahdollista toteuttaa vain, jos valtio tulee taloudellisesti tuntuvasti vastaan.
- Korkotukilainaehtoja tulee parantaa pienentämällä perusomavastuukorkoa, loiventamalla korkotuen alenemista ja pidentämällä korkotukiaikaa.
- Lainaehdoissa tulee olla myös paikallista hintajoustoa, mikä mahdollistaa ARA-tuotannon toteuttamisen sellaisille alueille, joille asetetut rakentamista koskevat vaatimukset ovat tavanomaista korkeammat. Tällä on merkitystä mm. segregaatian ehkäisyssä.
- ARA:n laatu- ja kustannusvalvontaa tulee uudistaa siten, että valvonnan pääpaino kohdistettaisiin asumiskustannusten kohtuullisuuden tarkasteluun, eikä rakentamiskustannusten nousuprosenttien ja rajahintojen tarkasteluun. Tällä hetkellä jäykkä hintavalvonta estää joidenkin kohteiden käynnistämisen.
- Valtion tuen nimettyjen asukasryhmien asumisen järjestämiseen tulee olla riittävää

(myös palveluasumisen tukipalvelujen järjestäminen).

- Uudet erityisryhmille rakennettavat asuntohankkeet edellyttävät parannettujen korkotukilainaehtojen lisäksi myös riittävää investointiavustusta. Prosenttiosuuksia tulee nostaa ja turvata vuosittain ARA:lle riittävät käyttövarat ko. tarkoituksiin.
- Helsingin seudun kuntien asukasvalintojen yhdenmukaisuuden parantamista tulee selvittää.

### Muu kohtuuhintainen asuntotuotanto – kohtuulliset asumiskustannukset

Asumiskustannusten eroa Helsingin seudun ja muun maan välillä voidaan pitää kohtuuttomana, kun asumismenojen osuus käytettävissä olevista tuloista on Helsingin seudulla olennaisesti suurempi kuin muualla maassa. Rakentamisen kustannustason nousuun ovat vaikuttaneet tuotantotekijöiden niukkuus Helsingin seudulla ja koko maassa. Ammattitaitoisen työvoiman saaminen on jo pitkään ollut seudun ulkopuolelta tulevan tilapäisen työvoiman varassa. Kotimaisen työvoiman saatavuutta tulisi lisätä tekemällä rakennusala houkuttelevaksi työalaksi ja lisäämällä rakennusalan koulutusta.

Helsingin seudun kunnat ovat kehittäneet ja kehittämässä omia malleja kohtuuhintaisen asuntotarjonnan lisäämiseksi. Mm. Helsingissä on käytössä Hitas- ja suunnitteilla Harava-malli, Vantaalla on vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon tukimalli ja Tuusulassa on vuokra-asuntorahasto, jonka varoja käytetään uusien vuokratalojen omarahoitusosuuksiin. Muissa seudun kunnissa kohtuuhintaista asuntotuotantoa ovat mm. asumisoikeustuotanto ja erilaiset osaomistusmallit.

Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon (ns. ARA-vuokra-asuntotuotanto) lisäksi kussakin kunnassa toteutetaan muuta kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Tavoitteena on luovuttaa tontteja ja luoda toteutusedellytyksiä myös muulle kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle. Tavoitteiden toteuttamisella pyritään vahvistamaan koko seudun ja seudun kuntien elinkeinopoliittisia tavoitteita.

Asumistuen tulo-rajajen korottamisella vuonna 2004 eikä enimmäisasumismenojen korottamisella 0,19 euroa/m<sup>2</sup>/kk vuonna 2007 ole ollut

asumistuen toimivuuden kannalta ratkaisevaa merkitystä. Tavoitteiden toteutumista edistäisi se, että asumistuen saanti kytkettäisiin maksettavaan todelliseen vuokraan, ruokakunnan taloudelliseen asemaan ja perhekokoon poistamalla nykyisin käytössä olevat pinta-ala ja vuokran määrää koskevat rajoitukset järjestelmästä. Myös opiskelijoiden asumistukijärjestelmää tulisi uudistaa siten, että opiskelijat saisivat asumistukea myös kesäkuukausilta.

Toimenpiteet:

- Asumistukijärjestelmää tai muita asumisen tukijärjestelmiä on kehitettävä yhdessä valtion kanssa siten, että asukkaat voivat sijoittua tasaisesti sekä uuteen että olemassa olevaan asuntokantaan, jolloin vältetään mm. polarisoituminen.
- Valtion tulee myydä omistamiaan maa-alueita kunnille samoilla ehdoilla, kun ao. kunnat ostavat raakamaata asuntotarkoituksiin yksityisiltä maanomistajilta.

18

## Omakotirakentaminen

Omakotitonttien kysyntä on Helsingin seudulla selvästi tarjontaa suurempi. Kohtuuhintaisten asemakaavoitettujen tonttien puute on omalta osaltaan johtanut merkittävään haja-rakentamiseen erityisesti maaseutumaiden kehyskuntien alueella. Helsingin seudun omakotirakentaminen on toteutunut pääasiassa kehyskuntien alueilla. Omakotitonttien tuottaminen edellyttää kunnilta pitkäjänteistä maanhankintaa ja kaavoitusta. Sen lisäksi tarvitaan uusilla alueilla merkittäviä kunnallisteknisiä ja palveluinvestointeja.

Nykyisillä tuloeroilla Helsingin seudulla ja erityisesti pääkaupunkiseudulla kukaan tuloeroihin mahtuva ei pysty rakentamaan omakotitaloa. Muualla maassa rakentaminen on merkittävästi halvempaa Helsingin seutuun ja erityisesti pääkaupunkiseutuun verrattuna, vaikka palkat eivät samassa suhteessa ole matalampia. Asuntolainojen korot ovat edelleen historiallisen alhaiset ja valtion korkotuki rakentamiseen ei ole korkojen verovähennysoikeuden lisäksi välttämätön. Tällöin rakentajalle on merkittävää se, että tontin saa markkinahintaa edullisemmalla ARA-hinnalla.

Nykyisessä muodossaan tuki vääristää kansalaisten yhdenvertaisia mahdollisuuksia oma-

kotiasumiseen tukemalla asumisen hajautumista asemakaavoittamattomille alueille. Suuri osa seudun omakotirakentamisesta toteutetaan suunnittelutarveratkaisuilla asemakaava-alueiden ulkopuolelle. Kunnilla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain nykyisten säännösten perusteella riittävästi keinoja ohjata omakotirakentamista kestävästi kehityksen periaatteiden mukaisesti.

Omakotitalojen korkotukea tulee jatkossa kehittää välineenä selkeästi. Tulorajoja pitää nostaa vähintään 1 000 euroa ja korkotuen myöntämisen ehtona tulee olla, että kohde toteutetaan asemakaavoitetulle alueelle, jolloin kuntien tavoitteet yhdyskuntarakenteen eheyttämisestä ja palvelujen toteuttamismahdollisuuden paranevat. Lisäksi silloin voidaan varmistaa, että ainakin osa kunnan tarjoamista omakotitalotonteista on tarjolla kohtuuhintaisilla ARA-ehdoilla.

Pääkaupunkiseudulla keskitytään erityisesti tiiviin, kaupunkimaisiin oloihin paremmin soveltuvan omakoti- ja pientalokonseptin kehittämiseen, jotta pientaloasumista voitaisiin harkkaille tarjota nykyistä enemmän myös tällä seudulla.

Toimenpiteet:

- Omakotirakentamisen käsitettä ja tukia tulee laajentaa maata taloudellisesti käyttävän kaupunkimaisen pientalorakentamisen suuntaan.
- Korkotuen ehtoja tulee muuttaa siten, että kohteen on sijaittava asemakaavoitetulla alueella.
- Maankäyttö- ja rakennuslakiin tulee tehdä tarvittavat muutokset, jotta kunnat voivat paremmin ohjata omakotirakentamista asemakaava-alueiden ulkopuolella.
- Kuntien tulee tehostaa maanhankintaa ja kaavoitusta pientalorakentamista varten.

## Asuntokannan ja asuinalueiden elinvoimaisuus

Korjausrakentamisen tarve ja kustannukset ovat Helsingin seudulla jatkuvasti kasvaneet asuntokannan ikääntymisestä johtuen. Korjausvelka kohdistuu vanhan asuntokannan peruseräparantamisen lisäksi asuin ympäristöjen kehittämiseen. Oleellinen tavoite on laatu- ja elinvoimaisuuden parantaminen nykyistä ja ennen kaikkea tulevaa kysyntää vas-

taavaksi. Peruskorjausten yhteydessä laatutason nosto ja esteettömyys voi tarkoittaa mm. hissien ja parvekkeiden lisäämistä.

Olemassa olevan asuntokannan ja asuinalueiden elinvoimaisuudesta ja kilpailukyvyistä huolehditaan mm. kehittämällä uusia rahoitusmalleja perusparantamiseen yhteistyössä valtiollan kanssa. Valtion kanssa tehdään yhteistyötä myös asuntokannan tarkoituksenmukaisen käytön kehittämisessä (esim. asumistuen parempi kohdentaminen ja tyhjät tai muutoin epäkukurantit asunnot).

Osa uustuotannosta toteutetaan täydennysrakentamalla jo olemassa olevia alueita. Jo edellisen hallituksen asuntopoliittiseen ohjelmaan sisältyi tavoite, jonka mukaan pääkaupunkiseudun kaupungeille esitettiin myönnettäväksi asuntoaluekohtaisia avustuksia lähiöiden kehittämiseen erityisesti täydennysrakentamiseen liittyen vuosina 2006–2010 yhteensä 5 milj. euroa. Jotta avustuksilla olisi vaikuttavuutta todella merkittävien uustuotantohankkeiden käynnistämiseksi, tulisi rahoitusosuus jatkossa korottaa Helsingin seudulla 50 %:iin kustannuksista.

Toimenpiteet:

- Uusia rahoitusmalleja perusparantamiseen tulee kehittää yhteistyössä valtion kanssa.
- Asuntoaluekohtaisia avustuksia tulee myöntää koko Helsingin seudulle.
- Määrärahoja hissiavustuksiin ja esteettömyyden parantamiseen tulee lisätä.
- Peruskorjauslainojen lainaehtoja tulee parantaa ja rakentamisvuoteen sidotuista enimmäislainamääristä tulee luopua. Korjauslainojen ehtojen parantamisella varmistetaan vanhojen asuntojen säilyminen kohtuuhintaisessa vuokra-asuntokäytössä. Asuntojen korjaaminen on useilla alueilla tarpeellista segregaaation estämiseksi ja olemassa olevan asuntokannan kilpailukyvyyn säilyttämiseksi asuntomarkkinoilla.

## 2.1 Muuttuvat asuntomarkkinat

Pääkaupunkiseudun kunnat teettivät Seppo Laaksolla (Kaupunkitutkimus TA Oy) keväällä 2007 asiantuntijaselvityksen, jossa arvioitiin asuntomarkkinoiden tilaa ja asuntokysyntää sekä uusien asuntorakentamismahdollisuuksien



*Kirkkonummen kuntakeskuksen kehittäminen on edennyt suunnitteluvaiheesta rakentamiseen. Liikealueelle on kaavoitettu asuntoja yli tuhannelle asukkaalle. Kuvassa Lukkarinmäen rakenteilla olevia kerrostaloja. Kuvaaja: Mikael Pettersson.*

näkymiä ja potentiaalisia riskejä pääkaupunkiseudulla. Vaikka selvitys koski pääkaupunkiseutua, ovat sen johtopäätökset sovellettavissa koskemaan myös laajempaa Helsingin seutua.

Selvityksen perusteella asuntomarkkinat toimivat seudun työmarkkinoiden ja talouskehityksen pullonkaulana. Asumisen korkea hinta muihin alueisiin verrattuna rajoittaa tulomuuttoa seudulle muualta Suomesta ja ulkomailta.

Rakennuskelpoista maata ja jopa kaavoitettua tonttimaata on pääkaupunkiseudulla kohtuullisen hyvin saatavilla. Siitä huolimatta tonttitarjontaan liittyvät rajoitukset sekä kaavoituksen monimutkaisuus ja riippuvuus mm. suurista liikennetarkoituksista ovat rajoittaneet asuntotuotantoa, erityisesti Helsingissä. Tämä on osaltaan johtanut siihen, että asuntotuotannon painopiste on Helsingin seudulla siirtynyt ulospäin ja kehyskuntien osuus seudulla toteutuneesta rakentamisesta on kasvanut.

Selvityksen mukaan asuntotuotannon edellytykset paranevat lähivuosina oleellisesti, kun monien suurten rakentamisalueiden suunnitellut pääkaupunkiseudulla valmistuvat ja alueet tulevat rakentamisen piiriin. Jos kaavoitus ja monien alueiden edellytyksenä olevat liikennehankkeet toteutuvat suunniteltujen aikataulujen mukaisesti, on todennäköistä, että tonttimaan saatavuus asuntotuotannon pullonkaulana tulee lievenemään huomattavasti.

Asuntotuotannon volyymin kasvulla voidaan vanhassa asuntokannassa toteutuvien ketjuvai-  
kutusten avulla vaikuttaa asuntomarkkinoiden  
toimivuuteen sekä jopa asuntojen ja tonttimaan  
hintatasoon. Tämä luo edellytyksiä muuttoliik-  
keelle ja työvoiman tarjonnan kasvulle. Uudet  
rakentamisalueet voivat osaltaan eheyttää Hel-  
singin seudun hajautuvaa yhdyskuntarakennetta  
sekä palauttaa seudun kasvun painopistettä ta-  
kaisin keskusalueen suuntaan. Uudet alueet tar-  
joavat myös mahdollisuuden kaupunkikuvalli-  
sesti sekä joukkoliikenteellisesti korkeatasoisten  
uusien asuinalueiden toteuttamiseen.

Selvityksen mukaan uusien rakentamisalu-  
eiden toteutuminen riippuu oleellisesti kysyn-  
tätekkijöistä, ennen kaikkea seudun väestönkas-  
vusta, joka puolestaan on tiiviisti sidoksissa  
aluetalouden ja työmarkkinoiden kehitykseen.  
Jos seudun talous kasvaa suhteellisen nopeas-

ti, uusien alueiden rakentamismahdollisuuksille  
riittää maksukykyistä kysyntää ja ne tulevat to-  
dennäköisesti toteutumaan nopeasti. Sen sijaan,  
jos taloudellinen kasvu hidastuu merkittävästi  
pitkäksi aikaa, on ilmeistä, että kysyntä ei riitä  
asuntotuotannon volyymin nostamiseen ja osa  
alueista tulee toteutumaan hitaasti tai jää pit-  
käksi aikaa toteutumatta.

Rakennusalan puolelta alueiden ripeän ja  
laadukkaan toteutumisen riskit liittyvät raken-  
nusalan ylikuumenemisen mahdollisuuteen sekä  
rakennusalan työvoiman saatavuuteen. Kaupun-  
git voivat omassa päätäntävallassaan olevien  
rakennushankkeiden keskinäisellä ajoituksella  
alentaa ylikuumenemisriskiä. Työvoiman saata-  
vuutta parantavia toimenpiteitä tulisi suunnitel-  
la ja toteuttaa yhteistyössä pääkaupunkiseudun  
kaupunkien sekä alan yritysten ja järjestöjen  
kanssa.

*Marja-Vantaan keskusta-asumisen  
ideakilpailun voittanut ehdotus*



### 3 Kärkihankkeet

Helsingin seudun yhteistyökokous on hyväksynyt lähitulevaisuuden yhteistyökohteiksi 13 ns. kärkihanketta ja kehittämisvyöhykettä. Ne sisältyvät myös kaupunkiseutusuunnitelmaan (KPS). Seudun kunnat ovat arvioineet, että näiden vyöhykkeiden kehittämisellä on saavutettavissa suurimmat asuntojen ja työpaikkarakentamisen volyymit seudulla siten, että myös joukkoliikenteen järjestäminen on mahdollista, taloudellisesti kannattavaa sekä yhdyskuntarakenteellisesti ja ympäristön kannalta edullista.

Kärkihankkeet ovat seuraavat (eivät ole tärkeysjärjestyksessä):

- Kehäradan (Marjaradan) kehittämisvyöhyke
- Länsimetron ja Länsiväylän kehittämisvyöhyke, Länsiväylän jatkaminen Kirkkonummelle, KT 51:n parantaminen

- Vuosaaren sataman maankäyttöisten ja liikenteellisten vaikutusten hyödyntäminen seudulla (kaupallisteollinen vyöhyke Vuosaaren satama – Helsinki-Vantaan lentoasema – Kehä III sekä Keravan, Tuusulan, Hyvinkään ja Sipoon hankkeet)
- Kehä II:n maankäyttövyöhyke (Uusmäki – Myyrmäki – Kuninkaantammi) Espoossa, Vantaalla ja Helsingissä. Hankenimi: ”Kuninkaankolmio”
- Pääradan kehittämisvyöhyke, johon kuuluu mm. pääradan kapasiteetin ja lähijunatarjonnan parantaminen Keravalta pohjoiseen ja siihen tukeutuva asuntotuotannon lisäksi
- Asuntotuotannon lisäämisen edellyttämät infra- ja palvelurakentamisen kehittämistoimet Helsingin seudulla
- Rantaradan kehittämisvyöhyke ja uusi rautayhteys Turkuun (Espoo, Kirkkonummi, Vihti)
- Pohjois-Espoon kehittämisvyöhyke (mm. Porintien länsipuolinen alue)
- Kaupunkirakenteen jatkaminen Sipooseen, Itämetron jatkeen kehittämisvyöhyke ja Kerava-Nikkilä –radan hyödyntäminen
- Lahden oikoradan kehittämisvyöhyke ja siihen liittyvät Mäntsälän asunto- ja logistiikka-alueiden yhteydet
- Malmin lentokentän muuttaminen asumiseen ja lentokenttätoimintojen hajasijoittaminen tai sijoittaminen korvaavalle kentälle seudulla
- Kehä IV:n vyöhyke (Helsinki-Vantaan lentokentän pohjoinen poikittaisyhteys, Tuusula ja muut KUUMA-kunnat)
- Klaukkalan radan vyöhyke (Vantaa, Nurmijärvi, Hyvinkää)

Seudun kuntien tavoitteena on, että kärkihankelistaus tulee olemaan yhtenä valmistelun lähtökohtana valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tarkistamisessa Helsingin seudun erityiskysymyksiä koskevassa osuudessa. Ympäristöministeriö on käynnistänyt tavoitteiden tarkistamisen keväällä 2007 ja ne on tarkoitus viedä valtioneuvoston hyväksyttäväksi keväällä 2008.



# 4 Kaavavarannot ja tuotantotavoitteet

Seuraavassa on arvioitu seudun kuntien kaavoitusvalmiutta asetettujen asuntotuotantotavoitteiden toteuttamiseksi. Kaavoitusvalmius on arvioitu olemassa olevien yleiskaavojen ja asemakaavojen rakennusmaavarojen pohjalta.

Varanto käsitteenä tarkoittaa asemakaavojen osalta kaavojen osoittaman rakennusoikeuden käyttämätöntä osuutta. Varantolaskelma edellytti, että kaavayksiköllä on sen verran rakennusoikeutta, että rakennushanke on ainakin teoriassa mahdollinen. Pientalotonteilla vähintään 100 k-m<sup>2</sup> ja kerrostalotonteilla vähintään 1000 k-m<sup>2</sup>. Tiedot ovat vuoden 2007 alun lainvoimaisista asemakaavoista.

Yleiskaavavaranto on peräisin ja lainvoimaisista tai nähtävillä olleista yleiskaavoista. Varanto on kerätty suunnitteluasiakirjoista ja/tai se on arvioitu keskimääräisten aluetehokkuuksien avulla. Kaikilla 14 kunnan tarkastelualueilla ei ole ajantasaista yleiskaavaa. Jos yleiskaavaa ei ole, yleiskaavavaranto on arvioitu nolllaksi, vaikka kaavoitusohjelman tms. perusteella osoitettaisiinkin kerrosalataavoitteita.

Seudun asemakaava- ja yleiskaavavarannot sekä arviot asuntorakentamisesta vuoteen 2017 esitetään taulukossa 4.2 ja kartalla 4.2.

Taulukossa 4.2 on esitetty kunnittain asemakaava- ja yleiskaavavarannot asuinkerrostalo- ja asuinpientalovarantoon jaoteltuna, kuntien ilmoittama valmius asuntotuotannon määrästä sekä hajarakentamisen osuus asuntorakentamisesta. Hajarakentamisella tarkoitetaan asemakaavojen ulkopuolista rakentamista. Taulukossa on lisäksi MAL-ohjelman kuntien tuotantotavoite, tuotantotavoitteen ja asuntotuotantovalmiuden erotus, jäljellä oleva kaavavaranto vuoden 2017 jälkeen sekä laskelma kuinka monta vuotta nykyiset kaavat riittäisivät asetetulla asuntotuotantotavoitteella vuoden 2017 jälkeen.

Kartalla 4.2 esitetään myös asuntotuotantotarvike- ja varantotiedot rakentamisalueille kohdennettuna. Rakentamiskohteita on yhdistetty ja yleistetty niin, että niistä muodostuu vähintään noin 40 000 k-m<sup>2</sup> tai 1000 asukkaan alueita. Koska osa tulevasta rakentamisesta on pienissä kohteissa toistaiseksi kohdentamattomana tai hajallaan kaava-alueilla, ei kaikkia kohteita ole voitu kuvata kartalla.

## Taulukko 4.1

Asuntokerrosala ja asuntojen lukumäärä kunnittain Helsingin seudulla

## Kaavavarannon riittävyys

Tarkasteltaessa kaavavarantoja suhteessa asetettuihin asuntotuotantotavoitteisiin voidaan arvioida kuinka realistisia asetetut asuntotuotantotavoitteet ovat ja mitä haasteita tuotantotavoitteet aiheuttavat koko seudun kaavoitukselle.

### Pääkaupunkiseutu

Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa kaavat mahdollistavat ainakin periaatteessa hyvin asetettujen asuntotuotantotavoitteiden toteuttamisen.

Helsingissäkin kaavavarantoa on teoriassa vuoteen 2017 saakka, mutta toteutumiseen liittyy kuitenkin lukuisia hidastavia tekijöitä ja riskejä ja jos niitä ei pystytä ratkaisemaan, kaavavarantoa ei ole riittävästi. Toteutumisen edellytyksiä on kuvattu luvussa 6.

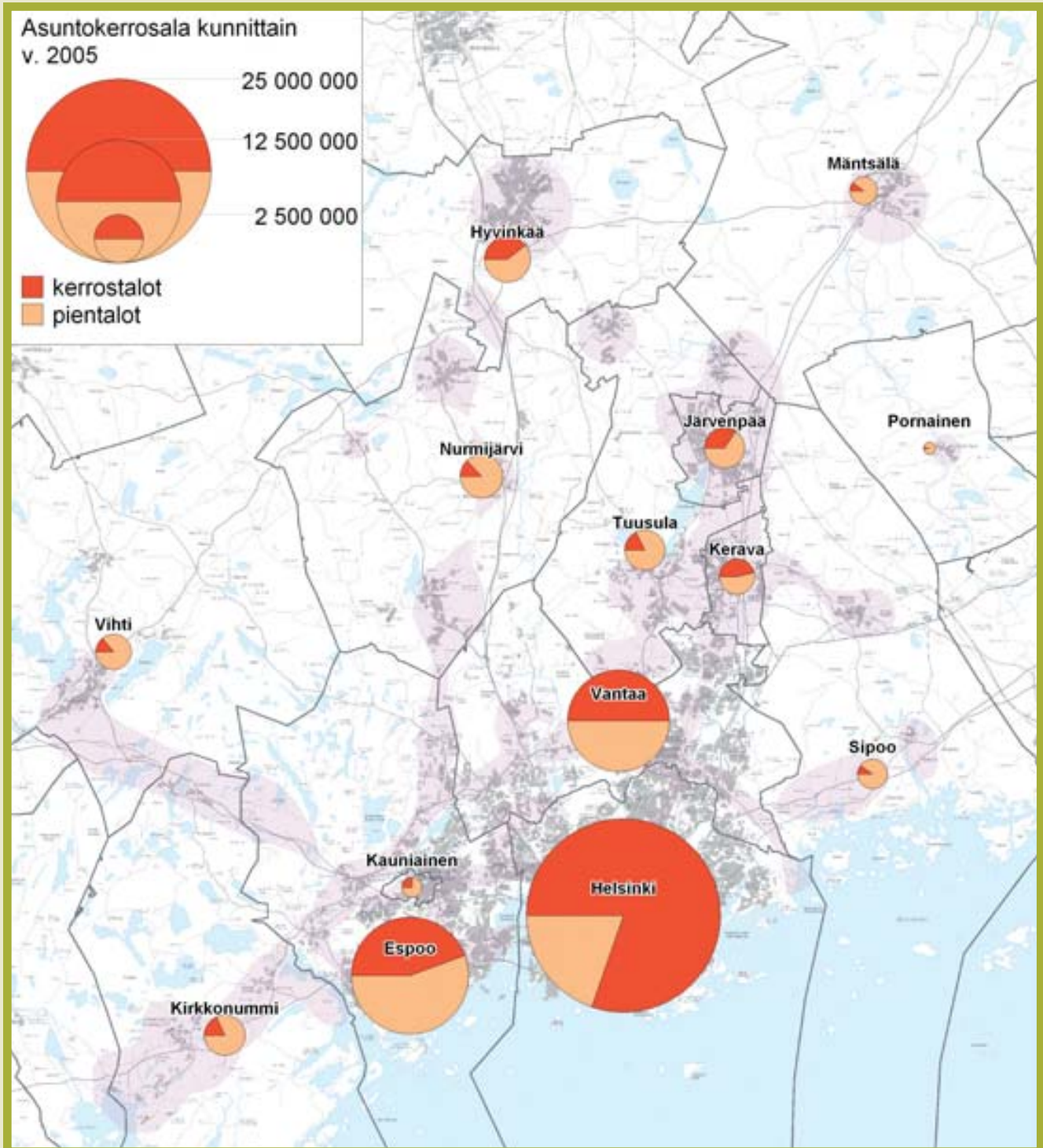
Kauniaisten alueesta on asemakaavoitettu nyt noin 95 % ja vuoteen 2017 mennessä 100 %. Asuntotuotannon painopiste etenkin kerrostalotuotannossa sijoittuu tälle ajanjaksolle. Myöhempi rakentaminen on pientalopainotteista täydentämISRakentamista pääosin yksityisten maanomistajien omistamille maille. Kaupungin

### Tilanne 31.12.2005

Kunta	asuntokerrosala	asuntoja
Helsinki	25 497 000	313 700
Espoo	10 340 000	105 800
Vantaa	8 155 000	88 700
Kauniainen	458 000	3 500
Kerava	1 313 000	15 300
Järvenpää	1 669 000	17 500
Tuusula	1 650 000	14 700
Nurmijärvi	1 774 000	15 200
Pornainen	217 000	1 800
Mäntsälä	895 000	7 900
Hyvinkää	1 988 000	21 500
Kirkkonummi	1 624 000	14 300
Vihti	1 227 000	11 400
Sipoo	940 000	7 900
yhteensä	57 747 000	639 200

Kartta 4.1

Asuntokerrosala kerrostaloissa ja pientaloissa kunnittain Helsingin seudulla



Kunta	Asemakaava- varanto	Yleiskaava- varanto	Kunnan arvio valmistuvista rakennuksista vuosina 2008-2017 (k-m <sup>2</sup> )			MAL-ohjelman asuntotuotanto- tavoite	Tuotantotavoitteen ja asuntotuotanto- arvion erotus	Jäljellä oleva kaavavaranto vuonna 2018 (k-m <sup>2</sup> )	Jäljellä oleva kaavavaranto vuonna 2018 (vuosien lukumäärä)
			Haja- rakentaminen	kaava-alueet k-m <sup>2</sup>	kaava-alueet asuntoa/ vuosi				
Helsinki	2 484 000	5 350 000	0	4 051 000	4 050	5 000	-950	3 783 000	7
Espoo	2 454 000	4 902 000	0	2 775 000	3 170	2 500	670	4 581 000	19
Vantaa	1 917 000	3 165 000	0	2 133 000	2 100	2 000	100	2 949 000	15
Kauniainen	226 000	227 800	0	101 000	60	60	0	100 000	17
Kerava	169 000	492 000	0	504 000	480	480	0	158 000	3
Järvenpää	253 000	620 000	0	721 000	600	500	100	152 000	3
Tuusula	93 000	564 000	100 000	606 000	440	400	40	151 000	4
Numijärvi	255 000	0	100 000	397 000	400	400	0	-42 000	-1
Pornainen	61 000	110 000	60 000	232 000	120	120	0	0	0
Mäntsälä	268 000	536 000	120 000	491 000	270	270	0	433 000	16
Hyvinkää	227 000	595 000	50 000	407 000	310	330	-20	465 000	14
Kirkkonummi	311 000	1 080 000	300 000	983 000	460	475	-15	983 000	21
Vihti	165 000	711 000	226 000	804 000	560	355	205	298 000	9
Sipoo	113 000	1 800 000	81 000	581 000	540	400	140	1 413 000	36
yhteensä	8 996 000	20 152 800	1 037 000	14 786 000	13 560	13 290	270	15 424 000	162

#### Taulukko 4.2

#### Varannot, asuntotuotantoarviot ja -tavoitteet sekä kaavojen riittävyys

alue on tiheästi asuttu, joten tarvetta voimassa olevien pientalorakentamiseen varattujen alueiden asemakaavojen muutoksiin ei juuri ole. Asuinrakentamista voidaan lisätä rautatien varrella etenkin asemien tuntumassa sekä teollisuuden varatuilla alueilla, joiden käyttötarkoitusta muutetaan asumiseen.

Mäntsälä, Kirkkonummi, Hyvinkää ja Sipoo  
Kokonaisuutena kaavavaranto on hyvä Mäntsälässä, Kirkkonummella, Hyvinkäällä ja Sipoossa.

Mäntsälässä on hyvät kaavavarannot, etenkin oikeusvaikutteisissa osayleiskaavoissa. Osayleiskaavojen aluevaraukset riittävät pitkälle yli ohjelmakauden. Asemakaavavaranto kerrostalojen osalta riittää lähes koko kaudelle 2007–2016, lisäksi kunnassa on vireillä asemakaavamuutoksia, jotka takaavat tonttien riittävyyden pidemmäksi aikaakin. Pientalojen asemakaavavaranto riittää ensimmäiselle kaudelle, mutta ongelmia on yksityisten omistamien tonttien käyttöön saamisessa.

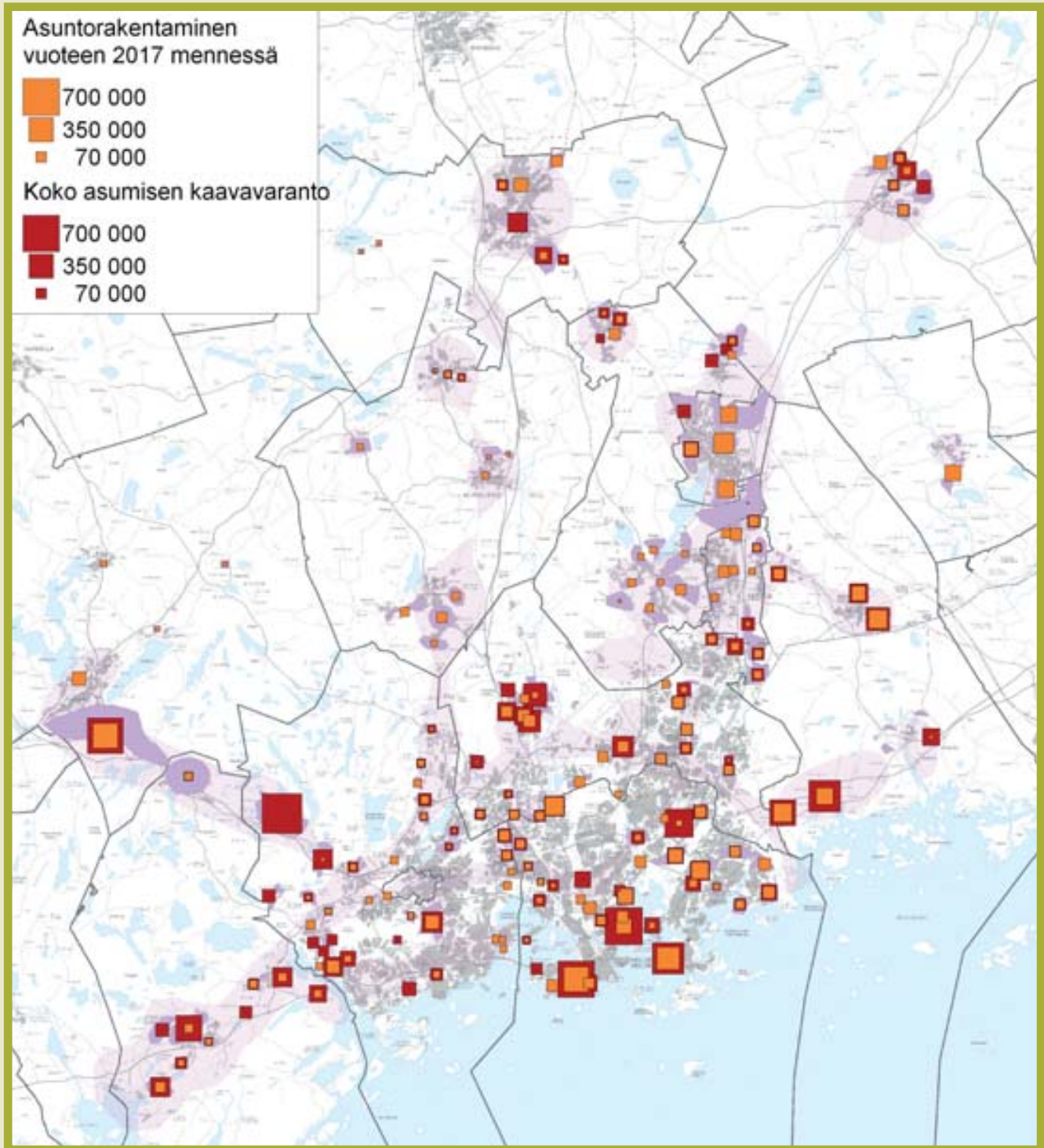
Kirkkonummella on koko kunnan kattava lainvoimainen yleiskaava. Yleiskaava mahdollistaa huomattavan pientalotuotannon olemassa olevan taajamarakenteen ulkopuolelle. Tällä hetkellä noin kolmannes asuntotuotannosta ohjautuu hajarakennusalueille. Hajarakentamisen määrän oletetaan kuitenkin vähitellen hiipuvan. Uuden yleiskaavan laatiminen alkanee 2010-luvun puolivälissä.

Hyvinkäällä tavoitteena on vahvistaa nykyistä ehjää ja tiivistä rakennetta ottamalla erityisesti huomioon joukko- ja kevyen liikenteen tarpeet. Muiden kuntien tavoin kohdistuu Hyvinkäällä kova kysyntä omakotirakentamiseen. Koska kunta on pystynyt vastaamaan kovaan omakotitonttikysyntään suunnitelmallisella uusien alueiden rakentamisella, on hajarakentaminen kaava-alueiden ulkopuolelle pysynyt kohtuullisena. Uuden asuntorakentamisen painopistealueet ovat keskusta ja sen laajentamisalueet etelään päin.

Sipoossa Yleiskaava 2025 toteuttamiseksi (40 000 uutta asukasta vuoteen 2025 mennessä)

Kartta 4.2

Asuntorakentaminen vuoteen 2017 mennessä ja kaavavarannot suurimmilla rakentamisalueilla





*Herttoniemenrannan Satamakortteli/”Eastend”.  
Kohde on palkittu Rakentamisen Ruusulla  
2007. Arkkitehti Jorma Pulkkinen, rakennutta-  
ja YH-Suomi Oy, urakoitsija PEAB Seicon Oy  
Kuvaaja Sirpa Kallio*

sä) tarvitaan noin 700 ha maata. Kunta omistaa asumiseen soveltuvilla alueilla noin 400 ha. Kunnan omistamien alueiden toteutus mahdollistaa noin 25 000 uuden asukkaan sijoittumisen kuntaan.

#### **Kerava, Tuusula, Järvenpää ja Vihti**

Pääradan varren kunnissa ja Vihdissä kaavavarannot riittävät juuri ja juuri seuraavan 10 vuoden asuinrakentamistarpeisiin.

Keravan ja Järvenpään kaava- ja maavaranto vähenee oleellisesti vuoden 2017 jälkeen, koska kaupunkien pinta-ala on pieni. Vuoden 2017 jälkeen asuntotuotanto vähenee huomattavasti.

Tuusulassa ei ole koko kuntaa kattavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Oikeusvaikutteinen osayleiskaava on laadittu Jokelaan ja sellaista ollaan laatimassa Kellokoskelle, mutta Hyrylän alueella laajentumisalueet kattavaa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa ei ole. Asemakaavavarantoa on 0–2 vuodeksi eli hyvin vähän.

Vihdissä yleiskaavan varantoluvut perustuvat vireillä oleviin kaavasunnitelmiin, koska yleiskaava on yli 20 vuotta vanha. Yleiskaavaa ajantasaistetaan laatimalla osayleiskaavoja kasvun painopistealueille. Olemassa oleva kaavavaranto on pientalopainotteinen. Tällä hetkellä kunnalla on kaavoitettua omakotivarantoa noin kolmen vuoden tarpeeseen.

#### **Pornainen ja Nurmijärvi**

Pornaisissa asemakaavoitettujen alueiden kaavavaranto riittää ensimmäiselle jaksolle (2007–2011). Vireillä olevien osayleiskaavojen varanto turvaa ohjelmakauden loppuosan rakentamismahdollisuudet. Kylien osayleiskaavoja laaditaan yrityksenä ohjata hajarakentamisen määrää ja sijaintia. Hajarakentaminen on ollut kunnassa voimakasta ja väljää asumista haetaan edelleen.

Nurmijärvellä yleiskaavavarantoa ei ole. Esitetty asuntotuotanto perustuu vireillä oleviin kaavoitussuunnitelmiin ja vastaa asetetusta seudullisesta tavoitteesta johdettua kuntakohtaista osuutta. Yleiskaavavaranto on kaavoitussuunnitelmavaiheessa ja siinä voidaan varautua asuntotuotantotavoitteiden täyttämiseen.

Nurmijärven asemakaavoitettujen alueiden kaavavaranto ei riitä MA-ohjelmakaudella kuin alkuvuosille ja se sisältää myös hajallaan taajamissa olevaa yksityistä varantoa, jonka toteutuminen on epävarmaa. Asemakaavavaranto ei tosiasiallisesti riitä suunnitelmakaudelle kunnan missään taajamassa. Rajamäellä laskelmassa riittävältä näyttävä varanto on osin vanhentunutta ja edellyttää keskusta-alueella ja länsiosassa kaavamuuoksia. Klaukkalassa ja Kirkonkylässä on kohdealueita, joiden varanto ei riitä edes ensimmäiselle jaksolle.

## 5 Toteuttamisvalmiuden arviointi

Kuntien kykyä luoda rakentamisen edellytyksiä on kuvattu seuraavassa. Lisäksi rakentamisen toteutumiseen vaikuttavat myös yleiset talouteen liittyvät kysymykset kuten suhdannekehitys eli asukkaiden maksukyvyyn kehitys, tuotannon hintakehitys ja koneiston tuotantokyky. Nämä tekijät ovat myös erittäin merkityksellisiä rakentamisen ja tavoitteiden toteutumisen kannalta. Myös yksityisen maan saaminen rakentamiseen on osin riippuvainen suhdanteista ja harjoitetusta talouspolitiikasta. Asiaa on tarkemmin käsitelty työn yhteydessä tuotetussa Seppo Laakson selvityksessä *Tonttitarjonta ja asuntomarkkinat pääkaupunkiseudulla*.

### Pääkaupunkiseutu

Pääkaupunkiseudun kunnat ovat yhteisesti sopineet 9560 vuosittaisen asunnon tuottamisesta. Tämä on kunnianhimoinen tavoite erityisesti Helsingille. Helsingin tavoite 5000 asuntoa vuodessa tarkoittaisi 45 % suurempaa asuntotuotantoa kuin vuosina 2000–2006 on rakennettu keskimäärin. Sen sijaan Espoon vuotuinen tavoite 2500 asuntoa vuodessa on 2000-luvun keskimääräistä tasoa. Vantaan tavoite 2000 asuntoa vuodessa on noin 15 % enemmän kuin 2000-luvun keskimääräinen asuntotuotanto ja Kauniainen 60 asunnon vuosituotannolla kaksinkertaistaisi asuntotuotannon.

### Helsinki

Helsingissä merkittävä keskeinen toteutumisen edellytys on tonttimaan rakentamiskelpoiseksi saattaminen. Uutta rakennusmaata täytyy usein esirakentaa. Suurin osa uusista rakentamisalueista on käyttötarkoituksen muutosalueita, joilla usein aikaisemmin on ollut jotain maaperää tai sedimenttejä pilaavaa toimintaa. Pilaantuneen maiden saneeraus on kallista. Esirakentamiskustannukset nostavat myös asuntojen hintoja, mikä vaikeuttaa ja hidastaa alueiden toteutumista. Merkittävimmät saneeraustyöt ovat Sörnäistenrannan–Hermanninrannan (Kalasataman) ja Jätkäsaari–Länsisataman projektialueilla.

Suuret rakentamisalueet edellyttävät myös merkittäviä infrastruktuuri-investointeja. Raitiotievaunuverkkoa tulee laajentaa Länsisatamaan, Sörnäistenrannan–Hermanninrannan alueelle ja Ilmalaan. Kruunuvuorenrannan rakentaminen edellyttää raitiotietä tai metroa. Kruunuvuorenrannan rakentaminen edellyttää huomattavia investointeja myös Itäväylällä Herttoniemessä. Huomattavia teliittymäinvestointeja tarvitaan

myös Kehä I:llä Itäkeskuksessa ja Kivikonlaidassa sekä Hämeenlinnanväylällä Kuninkaan-tammen kohdalla. Keski-Pasilan toteuttaminen edellyttäisi varautumista metroon sekä lukuisten eri toimijoiden sitoutumista toteuttamiseen.

Asumisen kaavavarantoa on Helsingissä numeroita tarkasteltaessa runsaasti, mutta kaavavarantojen rakentamiseen liittyy useita hidastavia tekijöitä. Tarkastelukauden alkuvuosina rakentamiskelpoista maata on niukasti satamalta vapautuvien alueiden viivästyksen takia. Lähivuosina pystytään asemakaavoittamaan hyvin runsaasti uusia tontteja, mutta rakentamaan niitä voi alkaa vasta 2010-luvun alussa.

Asuntokaavavarannosta on neljän vuoden tuotannon verran erittäin suurilla rakentamisalueilla. Niiden rakentaminen kestää monista erisyistä vähintään 20 vuotta. Noin vuoden rakentamisen määrää vastaava varanto on kohteissa, jotka edellyttäisivät huomattavia liikenneinvestointeja, lähinnä teiden tunnelointeja. Liikennehankkeisiin on saatava yleisten teiden osalta valtion rahoitusta ja lisäksi rakennusoikeudesta saatava arvo tulisi olla riittävä suhteessa tunneloinnista ja kattamisista koituvien kustannuksiin. Kaavavarannosta Malmin lentokentällä on noin vuoden asuntotuotantotavoitteen verran. Yksityisten omistamilla jo rakennetuilla pien-talotonteilla on varantoa noin kahden vuoden rakentamisen verran. Varanto rakentuu vasta hyvin pitkän ajan kuluessa.

Jos Helsinki nostaisi asuntotuotannon tavoitteen mukaiseen 5000 asuntoon vuodessa, uudet rakentamismahdollisuudet loppuisivat nykyisellä varannolla tarkastelukauden vuoden 2017 lopussa. Näin ollen Helsingillä tulee olemaan erittäin suuria vaikeuksia yltää tavoiteltuun tuotantotavoitteeseen.

### Espoo

Espoon keskeisten rakentamisalueiden toteutuksesta edistävät erityisesti seuraavat liikenneinvestoinnit:

Länsimetron kehittämisvyöhykkeen toteutuksesta edistää Ruoholahti–Matinkylä -metroyh-teyden rakentaminen. Espoon keskuksen, Kauklahten ja rantaradan vyöhykkeen kehittämistä edistää kaupunkiradan jatkaminen Espoon keskuksen ja Kauklahteen.

Suurpellon rakentaminen vaatii eritasoliittymän Kehä II:lle. Kauklahtenväylän parantaminen on edellytys Saunalahden maankäytön kehittämiseksi.



*Hyvinkään keskusta 2006 (kaakosta).  
Kuvaaja: Päijät-Hämeen Ilmakuvapalvelu*

Hista-Siikajärvi-Nupuri-alueen rakentaminen edellyttää alkuvaiheessa hyviä joukkoliikenneyhteyksiä Espoon asemalle ja jatkossa mm. eritasoliittymää Turunväylälle. Espoo-Lohja-rata edistää Hista-Veikkola-Nummela-Lohja-vyöhykkeen kehittymistä ja sitä tulisi kiirehtiä.

#### Vantaa

Vantaalla huomattava osa toteuttamisohjelman kohteista sijaitsee Kehäradan, pääradan ja Kehä III:n maankäyttövyöhykkeillä. Rakentamisen kannalta oleellista on Kehä III:n ja muun päätieverkon parantamishankkeet ja Kehäradan toteutuminen. Melun torjunta pääliikenneväylien varrella on monen alueen käyttöönotolle kynnyksysymys.

Marja-Vantaa on kooltaan muita selvästi suurempi kohde, joka rakentuu vaiheittain. Sen kannalta ratkaisevaa on Kehäradan rakentamisaikataulun pitävyys ja Hämeenlinnanväylän liittymäjärjestelyt. Kehäradan kehittämisvyöhykkeellä muita tärkeitä kohteita ovat Leinelä sekä Veromies, jossa aiemmin työpaikkavaltaiselle alueelle on lisätty uudessa yleiskaavassa asumista.

Pääradan varressa keskusket ja asuntoalueet laajentuvat ja täydentyvät. Merkittävimpiä kohteita ovat Hiekkaharju ja Jokiniemi sekä Vallinkylä. Pääradan liikenteen aiheuttama tärinä kantautuu savisessa maaperässä kauas ja edellyttää

rakentamiselta paikoin rakentamiskustannuksia lisääviä erityisratkaisuja.

Kehä III:n kehittämisvyöhyke on maankäytöltään työpaikkavaltaista ja asuminen sijoittuu pääosin Kehä III:n rinnakkaisteiden varrelle Ylästössä, Pakkalassa Tikkurilassa ja Hakunilassa. Ruuhkautuvan Kehä III:n liikenteen ohjautuminen rinnakkaisväylille aiheuttaa merkittäviä ympäristöhäiriöitä ja asumisviihtyvyyden laskua uusilla rakentamisalueilla.

Muissa rakentamisalueissa on kyse eheytävästä täydennysrakentamisesta tai nykyisten asuntoalueiden laajentamisesta vasta valmistuneen yleiskaavan periaatteiden mukaan. Lähes puolessa kohteista toteuttamisvalmius on arvioitu hyväksi.

#### KUUMA-kunnat

##### Nurmijärvi

Monikeskuksisen ja laajan kunnan yhdyskuntarakenteen hallittu kehittäminen sekä uusien asuntoalueiden teknisen infrastruktuurin sekä palvelujen edellyttämien tilojen rakentaminen vaatii suuria investointeja, koska helpoimmat ja edullisimmat alueet on jo otettu käyttöön.

Maanhankintatarpeet suunnitelmakaudelle ovat mittavat ja edellyttävät kaikkien maapoliittisten keinojen käyttämistä. Merkittävä osa suunnitelmakauden tuotannosta on alueilla, jotka ovat yksityisessä omistuksessa ja joiden maanhankintatilanne on vielä epävarmaa. Tällaisia ovat lähes kaikki Klaukkalan läntiset ja pohjoiset alueet sekä Kirkonkylän keskustan täydennysrakennettavat alueet. Rajamäellä kunnan maanomistustilanne on asuntotuotannon kannalta riittävä edellyttäen, että entisen metsäkoulun alueen etuostopäätös säilyy valituskäsittelyssä.

Klaukkalan pohjoiset asuntoalueet edellyttävät huomattavan suuria yhdyskuntatekniikan kytkentäkustannuksia ja uusien tieyhteyksien rakentamisinvestointeja. Kaikissa taajamissa ja lähes kaikilla kohdealueilla on maanteiden varsiilla kevyen liikenteen väylien tai alikulkujen rakentamistarpeita, jotka ovat asuntotuotannon edellytyksenä. Klaukkalan asuntotuotantovoitteet edellyttävät kaikkien esitettyjen alueiden osalta Klaukkalantien Vantaan kaupungin puoleisen osan välityskyvyn parantamista kiireellisesti sekä ohikulkutien rakentamista. Kirkonkylässä on tarpeen taajaman läpikulkevan seututien parantaminen ja Rajamäellä saman

seututien kiertoliittymä sekä Hanko–Hyvinkää – radan alikulku.

#### Tuusula

Tuusulassa asuntotuotannon toteutuminen edellyttää maanhankinnan onnistumista. Tuusulan kunnan maanomistus ei ole merkittävää ja sijoittuu usein taajamien laajentamisen kannalta epäedullisiin paikkoihin. Viime vuosina kunta ei ole onnistunut hankkimaan merkittäviä maa-alueita varuskunta-aluetta lukuun ottamatta.

#### Kerava

Keravalla tonttitarjonnan edellytykset suunnitelmakaudelle 2007–2011 ovat hyvät. Asuntotuotannon toteutuminen vuodesta 2012 eteenpäin edellyttää raakamaan hankintaa ostoin tai lunastuksin. Raakamaan hankinta on toteutumiseen liittyvä riski, tämä koskee sekä valtion että yksityisten maita. Maanomistajien ja kaupungin käsityksissä raakamaan hinnasta on iso ero.

Keravan yhdyskuntarakenne on tiivis ja uudet asuntorakentamisen alueet sijoittuvat nykyisen rakenteen yhteyteen eivätkä vaadi tavanomaista suurempia infrainvestointeja. Suurin ongelma syntyy kaupunkia halkovien isojen liikenneväylien aiheuttaman melun ja värinän torjunnasta. Erityisesti raideliikenteen kannalta edulliset alueet ovat alttiina radan aiheuttamille haitoille. Meluntorjunta on edellytys myös moottoritien itäpuolisten alueiden rakentamiselle.

Vuoden 2017 jälkeen Keravan kaava- ja maavaranto vähenee oleellisesti, koska kaupungin pinta-ala on pieni. Vuoden 2017 jälkeinen rakentaminen edellyttäisi maanlunastuksia eikä tuotantoa ole mahdollista jatkaa entisessä laajuudessa ellei Keravan kaupungin rajoja siirretä.

#### Järvenpää

Maapolitiikan onnistuminen on kriittinen tekijä tasaisen tuotannon aikaansaamiseksi. Asuntotuotanto on jo nyt vähentynyt merkittävästi tonttipulan vuoksi. Järvenpään maapolitiikka lähtee tiukasti siitä, että uudisasemakaavoja laaditaan vain kaupungin maalle, jotta yhdyskuntainfran rakentamiseen saataisiin katetta tontinmyynnistä. Valmiin kaavavarannon toteutumista hidastaa pääosin yksityinen tontinomistus joko niin, että omistajat eivät näe myymistä/rakentamista ajankohtaisena tai niin, että rakennusoikeus on hajallaan asutuskäytössä olevilla tonteilla eikä lisärakennusoikeutta ole tarpeeksi houkuttelemaan uusien asuntojen tuotantoon.

Kaupungissa on käytössä korotettu kiinteistövero tyhjille rakennuspaikoille.

Kaupungin pääkasvusuunnissa mm. Lepolan–Ristinummen ja Purolan alueilla tarvitaan suuria liikenneinvestointeja, mm. pääradan lisäraiteet riittävien junavuorojen saamiseksi, 2 rautatien alikulkua, rautatien melusuojaus, Poikkitien (seututie) 4 kallista liittymää kaupunkirakenteen kasvaessa tien toiselle puolelle sekä kaksi taa-jaman ohikulkutietä. Nämä tarpeet ovat myös kynnyskysymyksiä em. kasvualueiden kannalta.

#### Mäntsälä

Mäntsälässä on hyvät kaavavarannot, mutta haasteena on alueiden käyttöön saaminen silloin, kun ne ovat yksityisten omistuksessa. Yhdyskuntatekniikan ja palveluiden rakentamisen rahoitus on iso haaste. Yhdyskuntarakenteen hajautuminen voimakkaan hajarakentamisen vuoksi vie paljon kunnan voimavaroja eikä oikoradan tuomaa etua voida täysin hyödyntää.

#### Pornainen

Rakentamisalueet ovat pääosin yksityisen omistuksessa. Yleiskaavavarannosta merkittävä osa ei ole kunnan omistuksessa. Ongelmana v. 2012 lähtien on yksityinen maanomistus. Maapolitiisten keinojen käyttöönotto on alkanut ohjelman laatimisella.

Yhdyskuntatekniikan ja palvelujen rakenta-

*Virrenkulman asuntoalue Keravalla  
Kuva Jukka Anttila / Keravan kaupunki*





*Pornainen 2007.  
Kuvaaja Hannu Vallas/Lentokuva.*

minen vaatii suuria investointeja. Laajojen uusien asuntoalueiden avaaminen on yhdyskuntatekniikan ja palvelurakentamisen osalta erityisen suuri haaste pienelle kunnalle. Taajaman keskeinen laajenemissuunta, missä kunnalla on merkittävä maanomistus, tukeutuu Pornainen–Nikkilä –maantiehen (mt 1494). Tämän laajenemissuunnan ja koko kunnan asuntotuotannonkin kannalta merkittävä hanke on tämän maantien perusparantaminen ja siihen liittyen kevytliikenneväylän rakentaminen. Ko. maantie toimii myös julkisen liikenteen pääreitteinä.

Lukuiset kaavavalitukset ovat aiheuttaneet viivästyksiä asuntotuotantoon.

#### Kuntaryhmä Neloset

##### Sipoo

Yleiskaavan mukainen yhdyskuntarakenteen kehittäminen ja kasvu ohjataan pääosin Lounais- ja Etelä-Sipoon sekä Nikkilä–Talma vyöhykkeille kehitettävien raideliikenneyhteyksien varaan. Se edellyttää valtion toimenpiteitä ja rahoitusta. Voidaan todeta, että seudun kunnista on Sipoon suunnittelema kasvu ehkä selkeimmin riippuvainen raideliikennehankkeiden toteuttamisesta.

Lounais- ja Etelä-Sipoon sekä Nikkilä–Talma-vyöhykkeen ajoitus ja toteuttaminen tulee Sipoon näkemyksen mukaan sovittaa koko Helsingin seudulla (14 kuntaa) tarvittavaan liikenne-

järjestelmien ja maankäytön kokonaistarkaste- luun.

##### Vihti

Vihti kaavoittaa uusia alueita pääsääntöisesti vain omistamilleen maille. Aikaisempina vuosina maanhankintaa ei ole juurikaan tehty, vaan kaavoitus on perustunut sopimuksiin maanomistajien kanssa. Kunta pyrkiikin nyt aktiivisesti toteuttamaan maanhankintaa kasvun painopistealueilta. Kunnassa valmistellaan ensimmäistä kertaa yksityisen maan lunastamistoimenpiteitä.

Liikenneinfran rakentaminen monikeskuksisessa kunnassa sekä peruspalvelujen lisärakentaminen edellyttävät suuria investointeja.

Nummelan eteläosien osayleiskaavan tavoitteena on kaavoittaa alue noin 15 000 uudelle asukkaalle. Tämä edellyttää mittavaa panostusta alueen infraan ja liikennejärjestelmiin. Kunnasta ja sen kautta pendelöidään pääsääntöisesti pääkaupunkiseudulle ja se aiheuttaa liikenteen voimakasta kasvua pääliikenneväylillä. Turunväylän liikennemäärien ennustetaan kasvavan ja tarvitaan toimenpiteitä joko nykyisten väylien parantamiseksi tai uusien vaihtoehtoisten liikennemuotojen kehittämiseksi. Espoo–Lohja-taajamaradan toteuttaminen on edellytys alueen merkittävälle kasvulle. Panostukset yhdyskuntatekniikkaan ovat mittavia, puhdistamojen kapasiteetti on ongelma.

##### Kirkkonummi

Rakennusmaasta tällä hetkellä on noin 80 % yksityisillä. Kunta tehostaa maanhankintaa. Kunnan maanhankinta on 2000-luvulla ollut melko vähäistä ja merkittävä osa nykyisestä kunnan omistuksessa olevasta maasta tulee toteutukseen vasta vuoden 2017 jälkeen. Tärkeimmät kohteet sijaitsevat Masalassa ja Veikkolassa. Viimeisten vuosien aikana kunta on kaavoittanut merkittävästi yksityisten maille, koska kunnan omaa kaavoitukseen soveltuvaa maata on vähän.

Tärkein infrastruktuurihanke on kantatien 51 rakentaminen Espoosta kuntakeskukseen moottoritienä. Hankkeen toteutuksen siirtyminen vuoteen 2010 lykkää useita kaavoitushankkeita, sillä kantatielle ei voida johtaa lisää ajoneuvoliikennettä. Sarvvikin asuntoalueen (2000 asukasta) toteuttaminen kytkeytyy moottoritiehen ja niinpä sen toteuttamisen aloittamista joudutaan siirtämään usealla vuodella. Sama koskee Jorvaksen ja Inkilän alueen työpaikkahankkeita. Lisäksi kantatien heikko läpäisykyky vaikuttaa

koko tien vaikutuspiirin vetovoimaan asuinpaik- kana.

Kaupunkirataa on jatkettava Kirkkonummelle ja asemia on kehitettävä yhdessä RHK:n kanssa. Asemille tarvitaan tehokas syöttöliikenne. Rautatieasemien läheisyydessä tehostetaan asun- totuotantoa mm. joukkoliikenteen edellytysten parantamiseksi. Pitkällä tähtäimellä Veikkolassa varaudutaan Espoo-Vihti -rataan.

Sisäistä tie- ja katuverkostoa tulisi kehittää. Pohjoisella Kirkkonummella vesihuollon järjes- täminen, Hista-yhteistyömahdollisuus ja VT1-li- säkaistat ovat keskeisiä kehittämishankkeita.

### Hyvinkää

Kaupunki on harjoittanut pitkjänteistä maa- ja kaavoituspolitiikkaa siten, että uudisraken- tamisalueet on kaavoitettu kaupungin omista- malle maalle. Näin on saatu varmistettua alu- eiden nopea rakentuminen taloudellisella taval- la. Kunta on myös pystynyt luovuttamaan n. 30 %:a yksityistä hintatasoa halvemmalla. Edellä mainitusta kaavavarannosta lähes kaikki alueet ovat kaupungin omistuksessa. Poikkeuk- sena on ns. Hangon ratapihan alue, jossa valtio on vielä merkittävänä omistajana. Maanhankin- ta tulee luonnollisesti jatkaa tulevaisuuden tar- peita varten. Maankäyttösopimuksia on käytetty asemakaavamuutosten yhteydessä.

Koska Hyvinkäältä suuntautuu merkittävää työmatkaliikennettä pääkaupunkiseudulle, on tärkeää, että liikenneyhteydet toimivat hyvin. Paikallisjunayhteyksiä tulee kehittää. Maan- tieliikenteessä kaupunki tukeutuu Tampereen moottoritiehen, jossa liikenteen sujuvuuden tur- vaaminen on tärkeää. Uutena tieyhteytenä pää- kaupunkiseudun suuntaan on seudun yhteisissä liikennesuunnitelmissa (KEHYLI) esitetty itäistä radanvarsitietä (Hki-Tampere -moottoritie - Hy- vinkää-Kellokoski (Lahden moottoritie). Tämä mahdollistaa sujuvan yhteyden Vuosaaren sata- masta Tampereen suuntaan.

Hyvinkää on merkittävä omakotitonttien tuottaja Helsingin seudulla. Uusien omakotialu- eiden avaaminen esim. Yli-Jurvan alueelle edel- lyttää kunnallisteknisiä ja palveluinvestointeja. Infrastruktuurin rakentaminen omakotiasuntoa varten on n. viisi kertaa kalliimpaa kuin rivi- tai kerrostaloasuntoa varten. Laajoja omakotialuei- ta toteutettaessa joudutaan myös rakentamaan pitkien etäisyyksien takia kouluja ja päiväkoteja enemmän kuin tiiviissä rakenteessa.

Erityinen on ongelma se, että uusien asun-

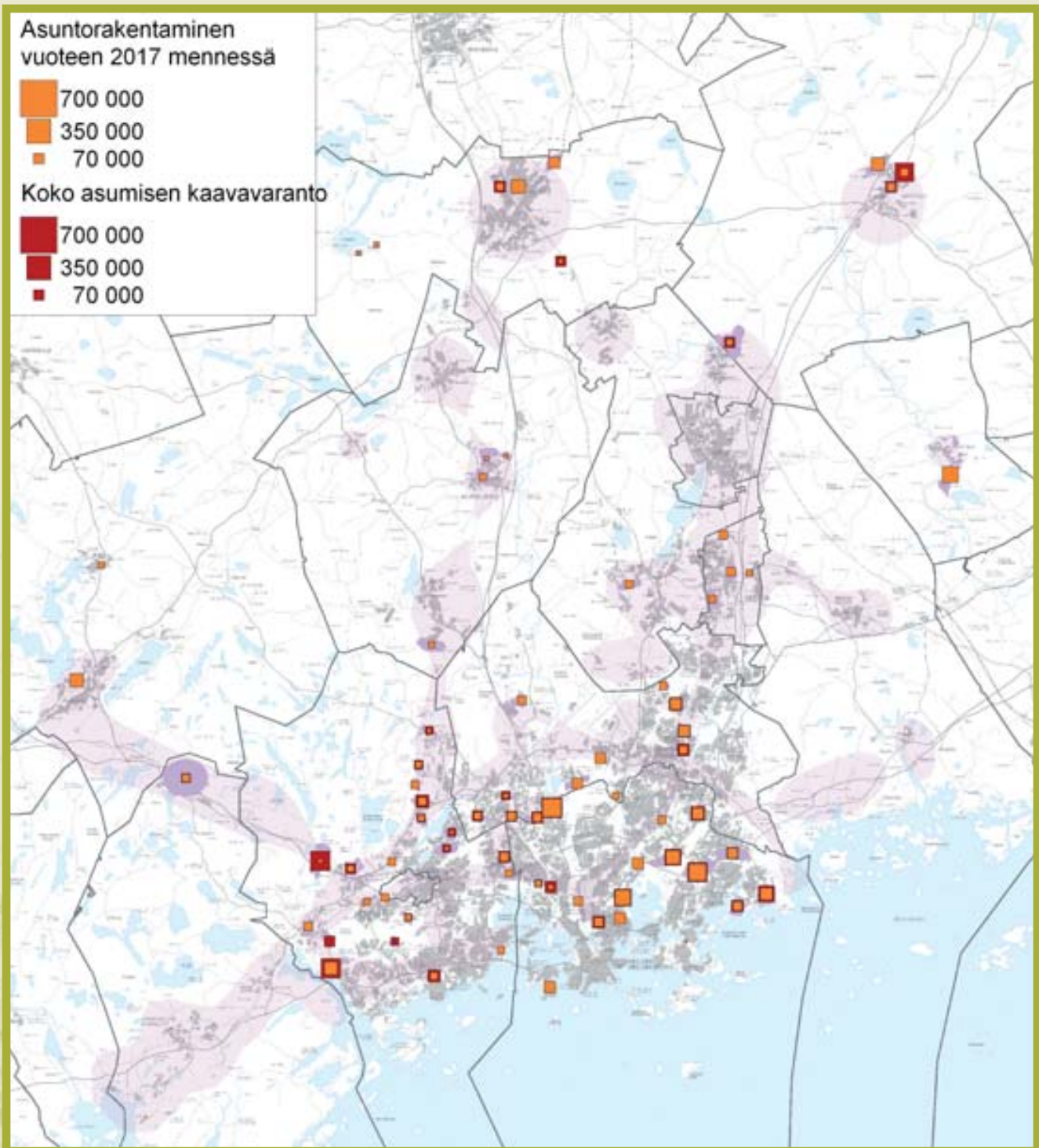
toalueiden avaamisen esteenä on liittyminen valtion tieverkkoon. Esimerkiksi Yli-Jurvan (n. 5000-7000 uutta asukasta) alueen toteuttaminen edellyttää liittymää valtatie 25:een. Eritasoliitty- män rakentaminen tulisi saada tiehallinnon to- teuttamisohjelmaan. Uusien alueiden käyttöön- otto Hyvinkäällä edellyttää myös valtakunnal- listen voimalinjojen siirtämistä ja useasti maa- perän puhdistamista. Näihin poikkeuksellisiin kuluihin pitäisi saada ulkopuolista rahoitusta.

### 5.1. Keskeisimmät toteutumisen edellytykset seudun suurimmilla rakentamisalueilla

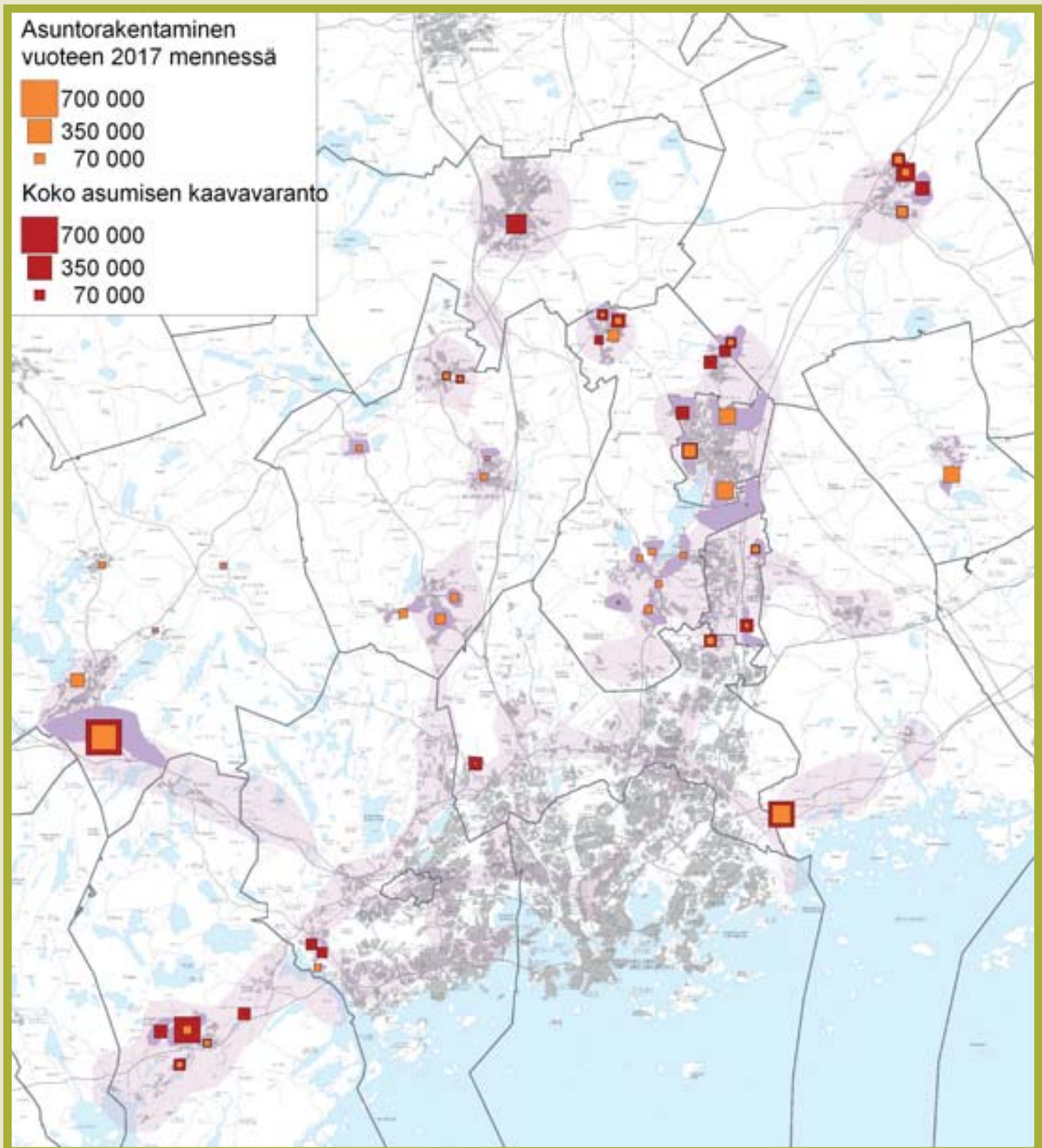
Rakentamisalueiden toteuttamisvalmiutta on ar- vioitu kunnittain ja alueittain. Osan hankkeista, erityisesti lähimmän 5 vuoden aikana toteutu- vaksi odotettujen rakentamishankkeiden to- teutusvalmiutta ja riskejä pidettiin pieninä. Alueet, joilla on vähän toteutumiseen liittyviä riskejä on kuvattu kartassa 5.1. Maanomistuk- seen liittyvät kysymykset ovat toteutumiseen liittyvä riski. Tällaisia ovat maan osto, lunastuk- set ja maankäyttösopimukset sekä maanomis- tuksen pirstaleisuudesta aiheutuvat hidasteet. Riskikohteita on kuvattu kartassa 5.2. Joiltain osin rakentamisalueiden toteutuminen edellyt- tää huomattavia infrastruktuuri-investointeja. Alueet on kuvattu kartassa 5.3. Osaan tarvitaan myös merkittävää valtion panosta.

*Arabianranta, Yhteispiha 2, lastenpäiväkoti  
Gunnel Nymaninkatu  
Kuvaaja Tuulikki Holopainen, Uutistausta Oy*

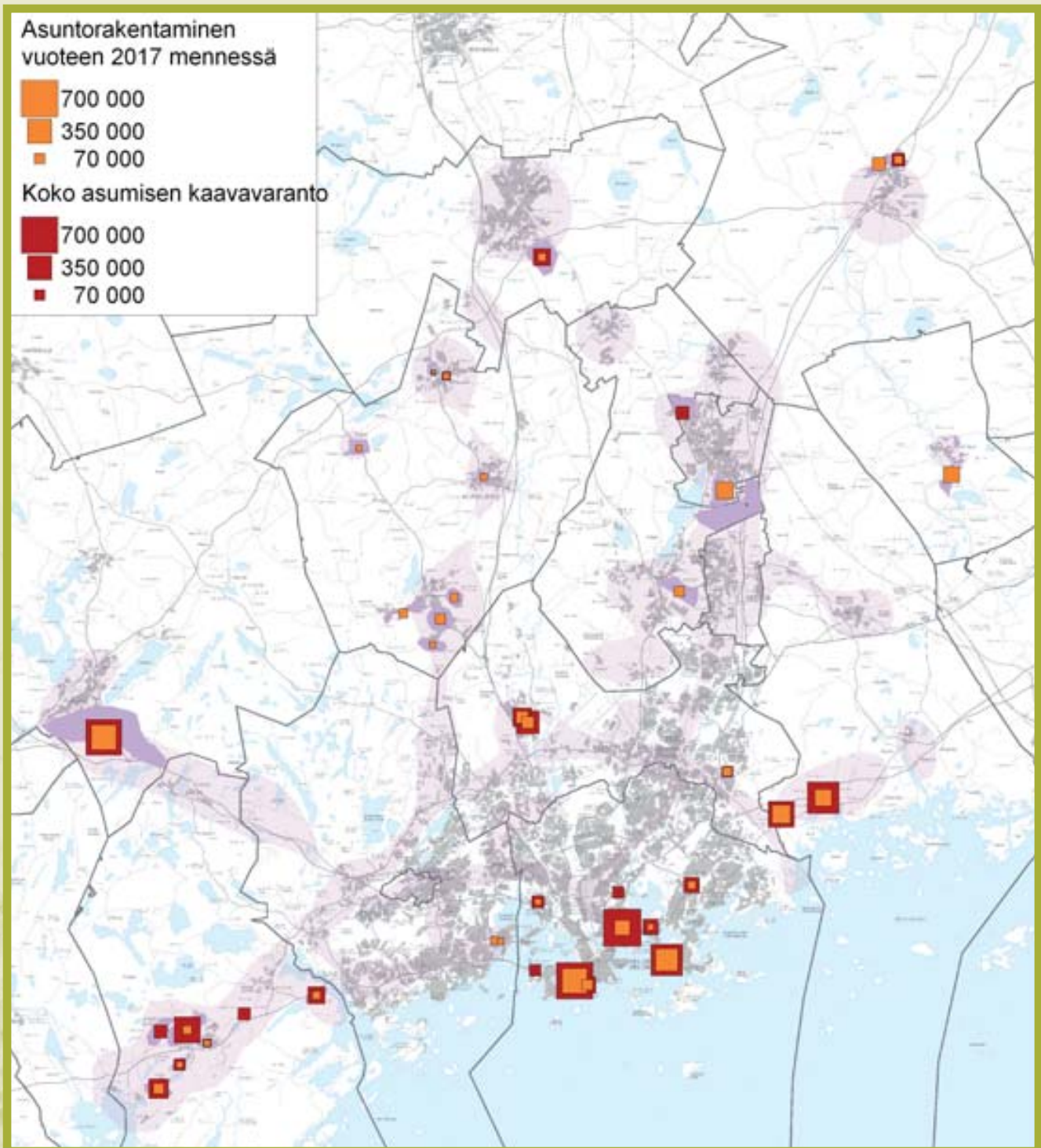




*Kartta 5.1 Toteuttamisvalmius hyvä, vähän riskejä*



*Kartta 5.2 Maanomistukseen liittyviä riskejä*



*Kartta 5.3 Kohteet, jotka edellyttävät merkittäviä infrainvestointeja*

## 6 Toimenpideoasa

Tärkeimmät tuotantotavoitteiden toteutumisen edellytykset

### Maapolitiikka

Kunnan onnistunut maapolitiikka ja maanomistus on tärkein tasaisen, jatkuvan ja hallitun rakentamisen tausta. Suurimmassa osassa kuntia pääosa rakennusmaasta on yksityisomistuksessa. Yksityinen maanomistus tuo epävarmuutta toteutumiseen. Valtion omistamien maiden käyttöönottoa kohtuuhinnalla asuntotuotantoon tulee nopeuttaa. Kuntien hankkiessa maat itselleen myyjien hintaodotusten hallinta on keskeistä. Tarvittaessa kuntien tulee lunastaa yhdyskuntarakenteen kannalta keskeiset maa-alueet kohtuuhinnalla rakentamista varten. Nostamalla kiinteistövero ja käyttämällä muita lain suomaisia keinoja voidaan asuntorakentamisen varantojen toteutumista edistää.

### Kaavoitus

Suurimmassa osassa kuntia kaavavarantoja on runsaasti. Asemakaavavarantoja on muutaman lähivuoden tarpeisiin. Yleiskaavavarantoja on useissa kunnissa riittävästi seuraavan 10 vuoden rakentamistarpeisiin. Rakentamista tulee ohjata yleiskaavoilla. Niissä kunnissa, joissa yleiskaavoja ei ole, yhdyskuntarakenteeseen liittyvät ongelmat ovat suurimpia.

Kaavavarannoissa on kuitenkin kohtaantongelmia. Varannot eivät välttämättä ole kaupunkirakenteen tai kysynnän kannalta hyvillä paikoilla. Varannoissa on mukana epävarmoja käyttötarkoituksen muutoksia. Asemakaavat ovat osin vanhentuneita ja merkittävä osa pientaloalueiden vanhasta kaavavarannosta, joka on rakennetuilla tonteilla, on hyvin hitaasti toteutuvaa. Kaavoituksen on pystyttävä vastaamaan ajankohtaisiin tarpeisiin ja sille on taattava resurssit, jotta kaavavaranto vastaisi kunnan ja koko seudun tarpeisiin mahdollisimman hyvin.

Asemakaava-alueiden ulkopuolinen poikkeusluvin/suunnittelutarveratkaisuin tapahtuva rakentaminen seudun reunakunnissa hajauttaa yhdyskuntarakennetta. Kuntien asemakaava-alueilla pitäisi pystyä luomaan tarjontaa, joka kilpailisi hajarakentamisen kanssa. Lisäksi haja-asutuksen riittävä ohjaaminen edellyttää nykyistä tiukempaa lainsäädäntöä.

### Liikennejärjestelmä ja -infra

Liikennejärjestelmän ja maankäytön suunnittelun yhtäaikaaisuudesta ja vuorovaikutuksesta

tulee huolehtia. Joukkoliikenteen kilpailukyvyyn parantaminen edellyttää yhtenäistä lippujärjestelmää, toimivampaa liityntäliikennettä, laadukkaita vaihtoasemia ja yhtenäisen joukkoliikennejärjestelmän kehittämistä seudulle.

Merkittävä osa seuraavan kymmenen vuoden aikana alkavista rakennushankkeista edellyttää erittäin suuria infrastruktuuri-investointeja, joiden ajoittaminen resurssien suhteen on erittäin haastavaa. Valtion panosta tarvitaan ratahankkeisiin kuten kehärataan, metroon, kaupunkiradan jatkokon Leppävaarasta länteen sekä Keravalta pohjoiseen. Valtion tienpitovastuulla olevaa tieverkkoa tulee parantaa liikennejärjestelmäsuunnitelmissa jo olevien hankkeiden toteuttamiseksi. Tällaisia ovat taajamien maantieverkon kehittäminen, ohikulkutiet, liittymiin, lisäkais-toihin, kevyen liikenteen väylät sekä yli- ja alikulut. Hankkeiden kustannuksiin on sisällytettävä aina myös ympäristöhäiriöiden torjunnan aiheuttamat kustannukset kuten meluesteet.

### Kunnallistekniikka ja maan rakennuskelpoiseksi saattaminen

Rakentamisalueiden esirakentaminen, erityisesti pilaantuneen maan saneeraus on merkittävä toteutumisen edellytys. Tämä koskee erityisesti keskeisimmillä alueilla olevia suuria rakentamiskohteita, jotka aikoinaan ovat olleet mm. teollisuus- ja satamakäytössä. Joissain kunnissa muutamat kunnallistekniikan suurinvestoinnit ovat merkittäviä kynnyskustannuksia. Valtion tulee osallistua kunnallistekniikan kustannuksiin kohtuuhintaisen asuntotuotannon tuottamiseksi.

### Seudun rakenteen hallinta ja ohjaus

Kunnan, valtion ja yksityisten selkeistä rooleista ja suunnittelun ja yhteistyömuotojen organisoinnista tulee sopia. Keskeinen tulevien rakennushankkeiden toteutumisen edellytys on toteuttamisen hallinta kuten hankkeiden rahoitus ja kustannuskehityksen hallinta. Yhteistyömuotojen kehittäminen kuntien kesken, erityisesti hankkeiden priorisoinnin määrittäminen tasapainoisen ja pitkällä tähtäyksellä taloudellisen, ekologisen ja tehokkaan seudun rakentamiseksi on tässä keskeistä.

	Valmistuneet asunnot 2000 - 2006 (keskim. /vuosi)	Valmistuneet asunnot 2006	Arvio vuonna 2007 valmistuvasta tuotannosta	Valmistuneet valtion tukemat vuokra-asunnot 2000 - 2006 (keskim./vuosi) (%)	Valmistuneet valtion tukemat vuokra-asunnot 2006 (%)	Seudullisesti yhteisesti sovitut tavoitteet	
						Kuntien tuotantotavoitteet 2008 - 2017 (keskim. / vuosi)	Kunnan tavoite valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus (keskim. /vuosi) (%)
<b>PÄÄKAUPUNKISEUTU</b>							
Helsinki	3 440	2 290	2 800	917 (27 %)	460 (20 %)	5 000	1 000 (20 %)
Espoo	2 520	1 880	1 700	540 (21 %)	225 (12 %)	2 500	500 (20 %)
Vantaa	1 750	1 600	1 400	390 (22 %)	265 (17 %)	2 000	400 (20 %)
Kauniainen	30	39	15	4 (13 %)	24 (62 %)	60	12 (20 %)
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>7 740</b>	<b>5 809</b>		<b>1 850 (24 %)</b>	<b>974 (17 %)</b>	<b>9 560</b>	<b>1 910 (20 %)</b>
<b>KUUMAKUNNAT</b>							
Järvenpää	310	158	250	30 (10 %)	0	500	100 (20 %)
Kerava	350	547	429	90 (26 %)		480	100 (21 %)
Mäntsälä	200	247		0 (0 %)		270	55 (20 %)
Nummijärvi	400	306	350	40 (10 %)		400	80 (20 %)
Pornainen	80	19	30	0 (0 %)		120	25 (20 %)
Tuusula	350	328	390	30 (9 %)	0	400	80 (20 %)
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>1 690</b>	<b>1 605</b>		<b>190 (11 %)</b>		<b>2 170</b>	<b>440 (20 %)</b>
<b>NELOSET</b>							
Hyvinkää	280	274	250	20 (7 %)	20 (7 %)	330	65 (20 %)
Kirkkonummi	380	321	383	45 (12 %)	0 (0 %)	475	95 (20 %)
Sipoo	200	204	214	0 (0 %)	0 (0 %)	400	80 (20 %)
Viihti	260	365	284	15 (6 %)	27 (7 %)	355	70 (20 %)
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>1 120</b>	<b>1 164</b>	<b>1 131</b>	<b>80 (7 %)</b>	<b>47(4 %)</b>	<b>1 560</b>	<b>310 (20 %)</b>
<b>HELSINGIN SEUTU</b>							
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>10 550</b>	<b>8 580</b>		<b>2 120 (20 %)</b>		<b>13 290</b>	<b>2 660 (20 %)</b>

## VALTION JA HELSINGIN SEUDUN KUNTIEN VÄLINEN AIESOPIMUS ASUNTO- JA TONTTITARJONNAN LISÄÄMISEKSI

Tämän valtion ja Helsingin seudun kuntien (Espoon, Helsingin, Hyvinkään, Järvenpään, Kauniaisten, Keravan ja Vantaan kaupungit sekä Kirkkonummen, Mäntsälän, Nurmijärven, Pornaisten, Sipoon, Tuusulan ja Vihdin kunnat) välisen aiesopimuksen tarkoituksena on edistää Helsingin seudun tontti- ja asuntotarjontaa valtion ja kuntien yhteisin toimenpitein.

Aiesopimuksen lähtökohtana on pääministeri Vanhasen II hallituksen ohjelman mukainen tavoitteen asettelu, jonka mukaan:

*”Asuntomarkkinoiden vakauttamiseksi vauhditetaan valtion, kuntien ja alan toimijoiden yhteisin toimenpitein tontti- ja asuntotarjontaa kysyntään vastaamiseksi. Tavoitteena on lisätä kohtuuhintaista asuntotuotantoa työvoiman saatavuuden ja elinkeinoelämän kilpailukyvyyn turvaamiseksi erityisesti kasvukeskuksissa. Hallituksen asuntopolitiikan tavoitteena on sovittaa yhteen ihmisten asumisen toiveet ja tarpeet, yhteiskunnan tarpeet ja kestävä kehitys. Hallitus edistää jokaisen mahdollisuutta tarpeitaan ja toiveitaan vastaavaan asumiseen.”*

sekä kuntien kunta- ja palvelurakennehankkeen yhteydessä valtiolle antamassaan kaupunkiseutusuunnitelmassa asettama tavoitteen asettelu, jonka mukaan:

*”Seudullisena tuotantotavoitteena vuosina 2008 - 2017 on keskimäärin 12 000 – 13 000 asunnon rakentaminen vuosittain. Tavoitteena on, että alueen kunnissa uustuotannossa on valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa 20 %.”*

Sopimus tulee voimaan 1.4.2008 niissä sopimuskunnissa, joiden hallitukset ovat sen siihen mennessä hyväksyneet. Sopimus hyväksytään valtion osalta periaatepäätöksenä valtioneuvoston yleisistunnossa.

Sopimus on voimassa 31.12.2011 saakka. Sopimus on tarkoitus uudistaa vuoden 2011 aikana.

### **Tonttitarjonta**

1. Kaavoitusta sujuvoitetaan tarkistamalla maankäyttö- ja rakennuslakia selvityshenkilö Lauri Tarastin selvitystyön pohjalta sekä ottamalla kunnissa käyttöön parhaita kaavoituskäytäntöjä.
2. Kunnat lisäävät asemakaavoitusta yhdyskuntarakennetta eheyttävällä tavalla siten, että valmistuvissa asemakaavoissa osoitetaan vähintään 13 000 asunnon vuosituotantoa vastaava vuotuinen uusi rakennusoikeus. Tavoite jaetaan kuntakohtaiseksi. Kiintiöstään kukin kunta kaavoittaa ja luovuttaa 20 % ns. ara-hintaisina tontteina. Kaavoitusta suunnataan joukkoliikenneyhteyksiin, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuen pyr-

kimyksenä saada näille alueille myös kaupunkimaisia pientaloalueita. Kuntien omistamien kaavoitettujen omakotitonttien tarjontaa lisätään erityisesti kehyskunnissa.

3. Määrällisten ja laadullisten tavoitteiden saavuttamista tuetaan uudistettavilla 30 %:n kunnallistekniikka-avustuksilla. Avustuksia kehitetään siten, että ne sidotaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumiseen, kuntien välisen yhteistyön edistämiseen ja yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Avustuksiin vuosittain varattavan 10 miljoonan euron käyttö painotetaan aiesopimukseen sitoutuneisiin kuntiin.
4. Kunnat tehostavat maapolitiikan keinojen käyttöä asuntotuotannon edistämiseen.
5. Pääkaupunkiseudun kunnat laativat yhteisen yleiskaavan seuraavalla yleiskaavakierroksella; lähiajan kannalta etusijalla on asemakaavojen laadinta. Kaikki seudun kunnat lisäävät alueidenkäytön yhteensovitusta.
6. Kunnat voidakseen ohjata paremmin asemakaava-alueiden ulkopuolella tapahtuvaa rakentamista ottavat harkittavakseen tarpeen laajentaa MRL:n 16 §:ssä tarkoitettua suunnittelutarvealuetta.

### **Kysyntää vastaavan asuntotuotannon ja –tarjonnan edistäminen**

#### **Ara-tuotannon edistäminen**

1. Vuosittaisesta 12 000 – 13 000 asunnon tuotannosta osoitetaan 20 prosenttia kohtuuhintaisena valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.
2. Erityisryhmille rakennettavien ara-asuntojen tuotantoedellytyksiä turvataan lisäämällä avustuksia tuntuvasti vuosina 2008–2011 ja painottamalla lisäystä aiesopimukseen sitoutuneisiin kuntiin.
3. Muille kuin erityisryhmille tarkoitettujen korkotukivuokra-asuntojen tuottamisessa viime vuosina kertyneen jälkeenjääneisyyden vuoksi otetaan aiesopimukseen sitoutuvissa kunnissa korkotuen lisäksi vuosiksi 2009 – 2011 käyttöön käynnistysavustus, jonka suuruus on 10 000 euroa/asunto. Avustusjärjestelmä valmistellaan siten, että sitä voidaan soveltaa jo vuonna 2008 käynnistyviin hankkeisiin. Valtion korkotukituotannon valtuuksia Helsingin seudulle lisätään rakennuskustannus- ja suhdannekehityksen antaessa siihen edellytyksiä.
4. Avataan mahdollisuus tuottaa korkotuella as.oy-muotoisia vuokrapientaloja, joissa vuokralaisella on aravalainsäädäntöä vastaava oikeus lunastaa asunto omakseen.
5. Lähiöiden sosiaalista eheyttä tuetaan poikkihallinnollisella lähiöohjelmalla, jonka valtionrahoitus korotetaan 3 miljoonaan euroon/vuosi vuosina 2009 – 2011 ja rahoitusosuus 10 prosentista 20 prosentiksi kuitenkin niin, että tutkimus- ja selvityshankkeissa osuus voi olla 100 %.

#### **Välimalli: uusi tuotantomuoto Helsingin seudun vuokra-asuntotuotantoon**

Perinteisen ara-tuotannon ja markkinaehtoisen vuokra-asuntotuotannon väliin luodaan Helsingin seutua varten uusi malli, jossa hyödynnetään vuokra-asuntosijoittamiseen kohdistuvaa investointikiinnostusta. Malli otetaan käyttöön mahdollisimman nopeasti, ja siihen liittyvät seuraavat seikat:

1. Rakennettavia asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina 20 vuotta.

2. Tukimuotoina ovat valtion täytetäkaus, jolla rakennuslainan korko minimoidaan, sekä ara-hintainen tontti kohteen sijoittuessa valtion tai kunnan luovuttamalle tontille.
3. Vuokratason kohtuullisuusvaatimus toteutetaan sitä kautta, että tontinluovutuksissa kilpailu tapahtuu asuntovuokrien edullisuudella.

### **Vuokra-asuntosijoittamisen edistäminen**

Kiinteistörahastoja koskevien verosäännösten uudistamista selvitetään 2008 ja uudistus saatetaan voimaan mahdollisimman nopeasti. Tarkoitus on lisätä pääomia ja sijoittajien kiinnostusta vuokra-asuntorakentamiseen poistamalla kaksinkertainen verotus. Uudistus toteutetaan siten, että se lisää uusien vuokra-asuntojen rakentamista.

### **Vuokra-asuntokannan turvaaminen**

Aiesopimuskunnat säilyttävät omistamansa valtion tuella tuotetut käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvat asunnot vuokra-asuntoina.

### **Asuntorakentamisen yleisten edellytysten kehittäminen**

1. Asuntorakentamisen kysyntä- ja kustannusohjautuvuutta lisätään ja rakennuskustannuksia kohtuullistetaan luopumalla esim. 75 m<sup>2</sup>:n keskipinta-alavaatimuksesta vuokra-asuntotuotannossa ja joustavoittamalla kaava- ja rakennusmääräyksiä. Mahdollistetaan kokeilut, joissa rakentaminen voi kokeiluun halukkaiden kuntien kaava-alueilla tapahtua kevennetyillä rakentamis- ja kaavamääräyksillä.
2. Tehokkuushyötyjen saavuttamiseksi toteutetaan myös riittävän suuria aluekokonaisuuksia kilpailusta tinkimättä.

### **Tavoitteena olevan asuntotuotannon edellytyksenä olevien liikennehankkeiden oikea-aikainen toteuttaminen**

Turvataan tähän aiesopimukseen sitoutuvien kuntien osalta liikennejärjestelmäsuunnitelmien mukaisten hankkeiden riittävää rahoitusta ja oikea-aikaista toteutusta. Hankkeiden kiireellisyysjärjestys määritetään sopimusosapuolten yhteisessä liikennejärjestelmäsuunnittelussa.

### **Seuranta**

Seurantaryhmänä toimii aieryhmä, joka raportoi kerran vuodessa asunto- ja kaavoitusministerin johdolla kokoontuvalle kuntajohtajaryhmälle. Seurattavia asioita ovat aiesopimuksessa tarkoitettujen toimien edistyminen sekä lisäksi niiden vaikutukset ja toimintaympäristön kehitys:

1. aiesopimuksessa tarkoitettujen toimien edistyminen
  - selvityshenkilö Tarastin selvityksen pohjalta ehdotettavat lainsäädännön kehittämiskäytännöt
  - vuosittain kaavoitettavat uudet asuntorakennusoikeudet ja myyntiin tulevat asuntotontit
  - rakennuskustannusten hillintätoimet
  - vuokra-asuntosijoittamisen edistämistoimet
  - liikennehankkeiden edistyminen

2. toimenpiteiden vaikutukset ja toimintaympäristön kehitys
- vuosittain käynnistyvä asuntotuotanto
  - asuntojen kysyntä/tarjonta -suhteen sekä asunto- ja tonttihintojen kehitys
  - rakennusalan suhdanne- ja resurssitilanteen, rakennuskustannusten ja korkojen kehitys.

**Liite** Asuntotuotantotavoitteen kuntakohtainen jako

Helsingissä 18 päivänä tammikuuta 2008

Jan Vapaavuori Asuntonministeri	Jussi Pajunen Helsingin kaupunginjohtaja	Raimo Lahti Hyvinkään kaupunginjohtaja
Raimo Sailas Valtiosihteeri, VM	Marketta Kokkonen Espoon kaupunginjohtaja	Erkki Kukkonen Järvenpään kaupunginjohtaja
Sirkka Hautojärvi Kansliapäällikkö, YM	Juhani Paajanen Vantaan kaupunginjohtaja	Rolf Paqvalin Keravan kaupunginjohtaja
Martti Hetemäki Alivaltiosihteeri, VM	Torsten Widén Kauniaisten kaupunginjohtaja	Tarmo Aarnio Kirkkonummen kunnanjohtaja
Pekka Kangas Ylijohtaja, YM		Esko Kairesalo Mäntsälän kunnanjohtaja
Markku Tahvanainen Kehittämisjohtaja, YM		Kimmo Behm Nurmijärven kunnanjohtaja
		Hannu Haukkasalo Pornaiisten kunnanjohtaja
		Markku Luoma Sipoon kunnanjohtaja
		Hannu Joensivu Tuusulan kunnanjohtaja
		Petri Härkönen Vihdin kunnanjohtaja



Julkaisija Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskus		
Tekijät Helsingin seudun MAL-valmisteluryhmä		Toimintayksikkö
Nimeke Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma 2017 (MAL-2017)		
Sarjan nimeke Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen julkaisuja		Sarjan numero 4/2008
Julkaisuaika 6/2008	Sivuja, liitteet 42	Kieli suomi
ISBN ISBN 978-952-223-157-4	ISBN, verkkojulkaisu ISBN 978-952-223-158-1	ISSN 1459-8779
Avainsanat Maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma, yhteisvastuullinen asuntopolitiikka, asuntotuotanto, kaavoitus, asuntokanta		
Tiivistelmä <p>Seudullisen, yhteisvastuullisen asuntopolitiikan keskeisenä tavoitteena on turvata seudulla eri elämäntilanteisiin ja varallisuustasoihin sopiva monimuotoinen ja korkeatasoinen asuntotuotanto. Helsingin seudulla tarvitaan sekä tiivistyviä kaupunkimaisia keskuksia ja houkuttelevia kerrostaloalueita että riittävästi pientalovaltaisia alueita. Yhteisvastuullisen asuntopolitiikan tavoitteena on:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Monipuolisen asuntotarjonnan lisääminen yhdyskuntarakennetta eheyttävällä ja joukkoliikennettä suosivalla tavalla</li><li>2) Erilaisten väestöryhmien huomioon ottaminen asuntotuotannossa, rahoitus- ja hallintamuodon mukaisista tavoitteista päätettäessä ja rahoitusmallien sekä asumisen tukijärjestelmien kehittämisessä</li><li>3) Olemassa olevan asuntokannan ja asuinympäristöjen ylläpito ja kehittäminen</li></ol> <p>Lähtökohtana yhteisvastuulliselle asuntopolitiikalle on keskimäärin noin 13 000 asunnon rakentaminen Helsingin seudulle vuosittain suunnitelmakaudella 2008–2017. Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet jakaantuvat kuntaryhmittäin seuraavasti: Pääkaupunkiseutu 9 500 asuntoa, kuntaryhmä Neloset 1 600 asuntoa, KUUMA-kunnat 2 200 asuntoa eli yhteensä 13 300 asuntoa. Sitovana tavoitteena on toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona 20 % tuotannosta.</p> <p>Julkaisussa käsitellään yhteisvastuullisen asuntopolitiikan tavoitteiden lisäksi kuntien kaavoitusvalmiutta sekä muita toteutumisen edellytyksiä asetettujen asuntotuotantotavoitteiden toteuttamiseksi. Myös toteuttamisen riskiä on arvioitu. Toimenpideosaan on koottu yhteisiä tavoitteita asuntotuotannon edellytysten parantamiseksi. Tavoitteet koskevat kuntien maapolitiikkaa, kaavoitusta, liikennejärjestelmiä, kunnallistekniikkaa ja yhteistyömuotojen kehittämistä. Julkaisuun sisältyy myös valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen aiesopimus seudun asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseksi.</p>		
Hinta -	Jakelu/myynti Talous- ja suunnittelukeskus/kehittämisosasto Puh. (09) 310 36121 sähköposti:taske.keto@hel.fi	





