

Kaavoitus sekä maa- ja asuntopolitiikka Helsingissä

Mari Randell

Helsinki



Kaupunkia ohjaa kaupunkistrategia

Lisäksi maankäyttöä yleiskaava,
asuntopolitiikka AM-ohjelma sekä
maapolitiikkaa maapoliittiset
linjaukset

Tasapaino mahdollistaa kestävänn kehityksen edistämisen ja kokonaisvaltaisesti hyvän elämän



Sosiaalinen kestävyys

Kestävässä kaupungissa kasvusta ja kehityksestä hyötyy jokainen



Ekologinen kestävyys

Kaupungit ovat avainasemassa, kun ympäristöhaasteita ratkaistaan



Taloudellinen kestävyys

Kestävä talous mahdollistaa tulevaisuuden innovaatiot

Kestävän kehityksen tavoitteet ohjaavat kaikkea kaupungin tekemistä



Kulttuuri

Kulttuuripalvelut tavoittavat kaikki helsinkiläiset, mm. 37 kirjastoa ympäri kaupunkia



Rakentaminen

Luomme energiatehokasta, tiivistä kaupunkia rakentamalla fiksusti ja kiertotaloutta hyödyntäen



Asuminen

Ehkäisemme alueellista eriarvoistumista sekoittavalla asuntopolitiikalla



Liikenne

Panostamme kestävään liikkumiseen sekä äly- ja joukkoliikenteeseen



Digitaalisuus

Tarjoamme tasa-arvoisia, tarpeisiin pohjautuvia palveluja tai työkaluja näiden rakentamiseen



Matkailu

Helsinki on sitoutunut kestävään matkailuun



Varhaiskasvatus & koulutus

Lähikoulu on lapselle paras koulu, ja kotikatu turvallinen paikka leikkiä



Nuoret

Jokaiselle nuorelle löytyy peruskoulun jälkeen jatkokoulutuspaikka



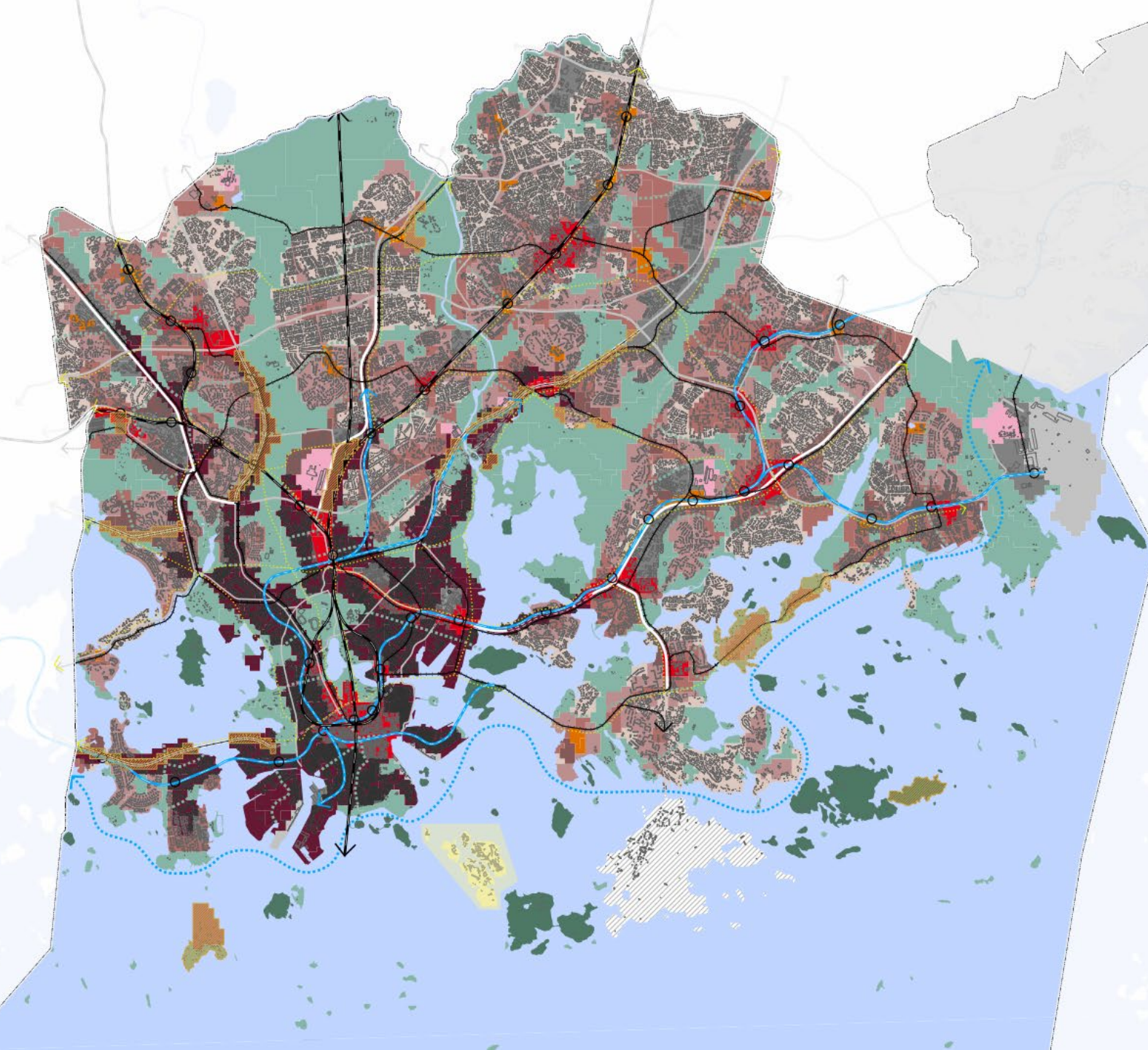
Sosiaali- & terveysterveyst

Korkeatasoiset palvelut edistävät yhdenvertaisuutta

Helsinki kasvaa voimakkaasti

Helsinki

Euroopan suurimpia aluerakennusprojekteja Helsingissä.

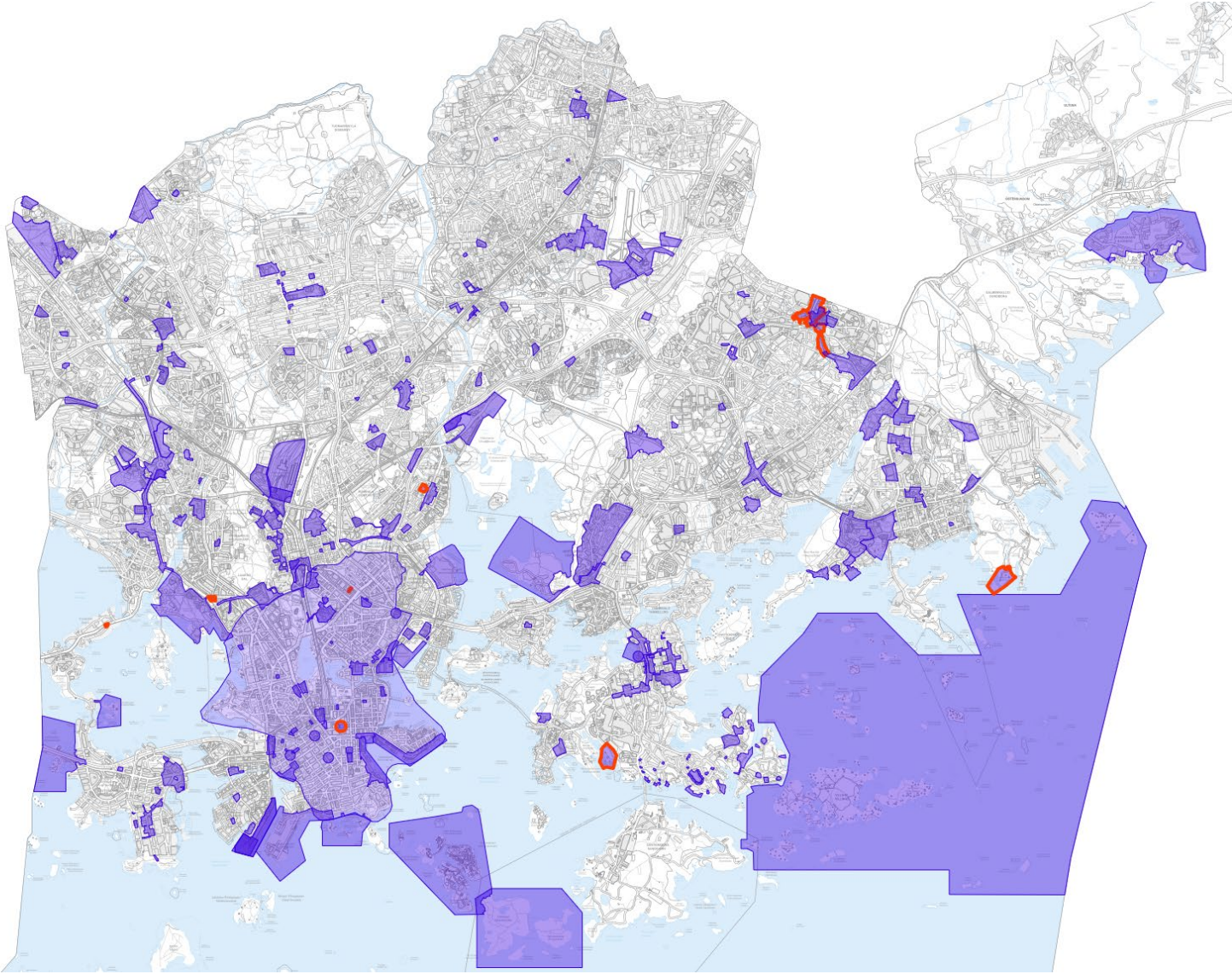


Yleiskaava on kaupungin maankäytön ja liikenteen järjestämisen yleispiirteinen suunnitelma, joka kattaa koko kaupungin. Yleiskaava laaditaan Helsingissä noin kymmenen vuoden välein, ja se ohjaa asemakaavoitusta.

Yleiskaavaa voidaan täydentää tai muuttaa suppeammalle alueelle laadittavalla **osayleiskaavalla**. Helsingin nykyinen yleiskaava (yleiskaava 2016) tuli voimaan vuonna 2018.

Helsingin hallinto-oikeus ja korkein hallinto-oikeus kumosivat yleiskaavasta tiettyjä osia. Näillä alueilla jää voimaan vuoden 2002 yleiskaava sekä voimassaolevat osayleiskaavat.

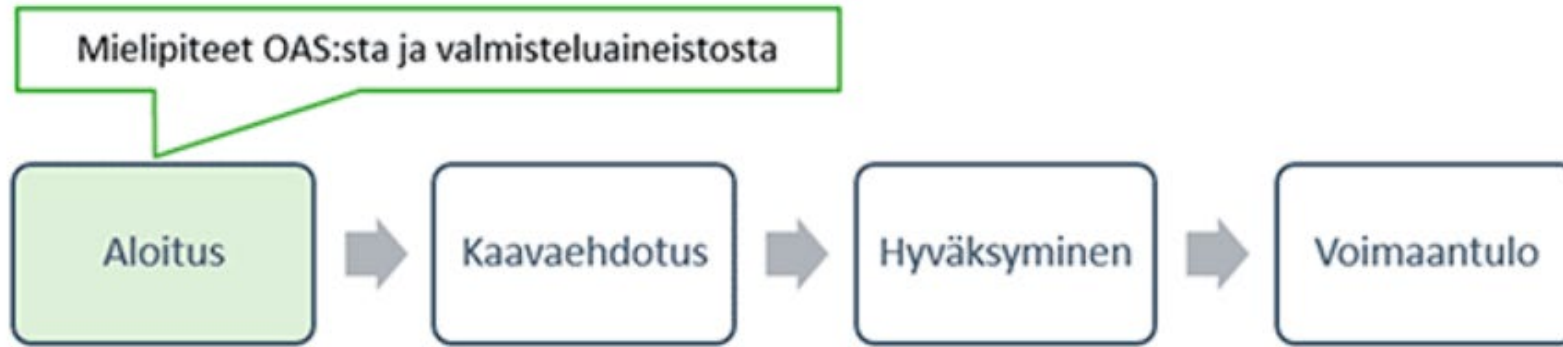
Ajankohtaiset suunnitelmat | Helsingin kaupunki



Asemakaavoilla säädellään, mihin tarkoituksiin aluetta voi käyttää ja kuinka paljon saa rakentaa. Määräykset koskevat myös rakennusten korkeuksia, katujen leveyksiä sekä muita alueen rakenteeseen ja kaupunkikuvaan vaikuttavia seikkoja. Asemakaava voi käsittää kokonaisen asuinalueen tai vain yhden tontin.

Kaavoitusprosessi kestää yleensä vähintään vuoden ja saattaa viedä useitakin vuosia. Rakentaminen voi alkaa, kun asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa ja se on saanut lainvoiman.

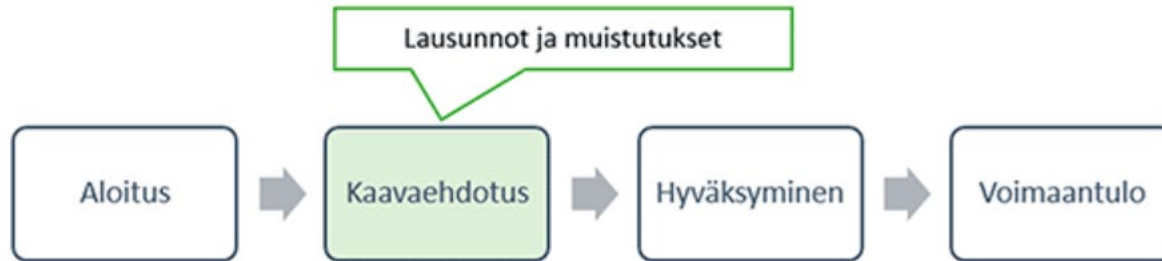
Asemakaavoituksen vaiheet 1/4



Aloitteen kaavan laatimiseksi voivat tehdä maanomistaja tai kaupungin eri tahot. Kaavamuutosta ryhdytään laatimaan, jos kaupunki pitää sitä tarkoituksenmukaisena.

Kaavahankkeen alkuvaiheessa hankkeen etenemisestä tehdään suunnitelma, jota kutsutaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaksi (OAS). Siinä kerrotaan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, miten kaavan valmistelu ja päätöksenteko etenee, miten valmisteluun voi osallistua ja miten kaavan vaikutuksia arvioidaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan myös, miten kaavatyön edistymisestä tiedotetaan.

Asemakaavoituksen vaiheet 2/4

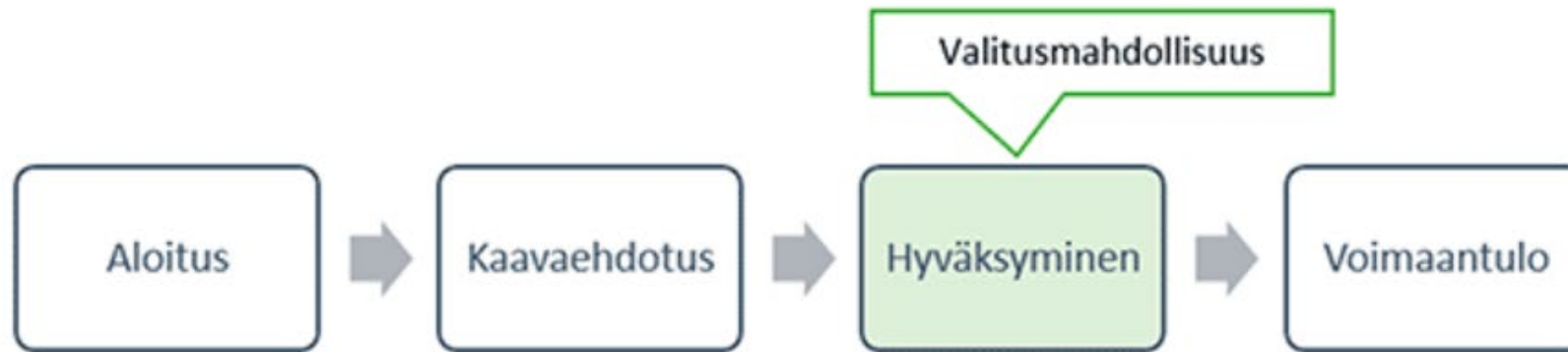


Mikä on kaavaehdotus?

Valmisteluaineiston pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jossa otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon aiemmin saadut mielipiteet. Ehdotus on kaupunkiympäristön toimialan viimeistelty näkemys alueesta päätöksentekoa varten.

Ehdotus sisältää kaavakartan kaavamerkintöineen ja -määräyksineen sekä kaavaselostuksen.

Asemakaavoituksen vaiheet 3/4



Miten kaava hyväksytään?

Kaavan valmistelija laatii saapuneisiin lausuntoihin ja muistutuksiin vastaukset ja muuttaa ehdotusta tarpeen mukaan. Kaupungin perusteltu kannanotto postitetaan muistutuksen tehneille, jotka ovat jättäneet osoitetietonsa. Jos tehdyt muutokset ovat olennaisia, ehdotus asetetaan uudelleen julkisesti nähtäville.

Muun kuin vaikutukseltaan merkittävän asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta. Mikäli kaavalla on merkittäviä vaikutuksia, etenee kaavaehdotus kaupunginhallituksen kautta valtuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaavoituksen vaiheet 4/4



Miten kaava tulee voimaan?

Jos hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan valitusajan jälkeen kaupungin verkkosivuilla julkaistavalla kuulutuksella.

Mikäli kaavasta on valitettu, kaava tulee voimaan, jos valitukset hylätään. Tällöin asemakaava tulee voimaan vasta oikeuskäsittelyn jälkeen julkaistavalla kuulutuksella.

Miten pysyä ajan tasalla?

Tilaa suunnitelmavahti: [Suunnitelmavahti | Helsingin kaupunki](#)

Voimassaolevat asemakaavat

[Helsingin karttapalvelu](#)

Asuinalueiden rakentaminen

[Uutta Helsinkiä | \(uuttahelsinki.fi\)](#)

Kaavoituksesta rakentamiseen

- Kaupunki omistaa noin 60-70 % maa-alueestaan.
- Kaupungin maalta asuntotontit luovutetaan AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen mukaisesti. Isot projektialueen noudattavat valmistuessaan AM-ohjelman jakaumaa, täydennysrakennettaessa tehdään perusteellinen analyysi alueen nykytilanteesta ja päätetään sen mukaisesti uustuotannon rakenne.
- Yksityisellä (ml. valtion maat) maalla kaupunki käy maankäyttösopimusneuvottelut, joista yhtenä teemana on asumisen hallinta- ja rahoitusmuotojakaumat

Asuntopolitiikka linjataan AM-ohjelmassa

- Asuntotuotannon määrä, tontinluovutusten määrä
 - Hallinta- ja rahoitusmuotojakauma
 - Projektialueet, kaupunkiuudistusalueet, täydennysrakentamistavoite
 - Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite
 - Huoneistotyyppijakaumatavoite
 - Tavoitteet erityisryhmien asumiselle
-
- [Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma | Helsingin kaupunki](#)

Tavoite 1. Asuntotuotannon määrä

Helsingissä rakennetaan uudistuotantona ja käyttötarkoituksen muutoksilla vuosittain **vähintään 7 000 asuntoa ja vuodesta 2023 alkaen vähintään 8 000 asuntoa**. Asuntotuotanto toteutetaan kestävästi, luontoa ja viheralueita säilyttäen.

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on **1 500 asuntoa** vuodessa ja vuodesta 2023 **25 %** toteutuvasta asuntotuotannosta.

Asuntotuotannon korkean tason saavuttamiseksi tulee kaupungin kokonaisprosessia sujuvoittaa.
Rakentamiskelpoisten tonttien määrän tulee vastata 1,5 vuoden asuntotuotannon määrää.

Virkavalmisteluna arvioidaan asuntotuotannon kasvattamisen vaatimat lisäresurssit budjettiraamia 2022 varten ja siitä eteenpäin.



Tavoite 4. Hallinta- ja rahoitusmuodot (1/3)

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite on vuosina **2021-2022** seuraava:

25 prosenttia pitkäaikaisesti säänneltyjä **ARA-vuokra-asuntoja** (1 750 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoja)

30 prosenttia välimuodon asuntoja (2 100 asuntoa, joista pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-asumisoikeusasuntoja 700 asuntoja ja lyhytaikaisesti säänneltyä ARA-vuokra-asuntoja, Hitas- ja hintakontrolloituja omistusasuntoja ja muita asuntoja 1 400 asuntoa)

45 prosenttia sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja (3 150 asuntoa).

Tavoite 4. Hallinta- ja rahoitusmuodot (2/3)

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite on vuodesta 2023 alkaen seuraava:

30 prosenttia pitkäaikaisesti säänneltyjä **ARA-vuokra-asuntoja** (joista 500 opiskelija- ja nuorisoasuntoja)

20 prosenttia välimuodon asuntoja

50 prosenttia sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja (4 000 asuntoa, joista kaupunki toteuttaa keskimäärin 250 omistusasuntoa omana rakennuttamisena niillä alueilla, joille omistusasuntotuotantoa ei muuten synny. Tämä mahdollistaa nykymuotoisesta puoli-hitaksesta luopumisen.)

Kaupunki huolehtii määrätietoisesti asetetun ARA-tavoitteen saavuttamisesta. Kaupunki selvittää eri tapoja varmistaa ohjelmakaudelle asetetun hallintamuotojakauman mukaisen tuotannon toteutuminen. Asiasta raportoidaan säännöllisesti kaupunkiympäristölautakunnalle.

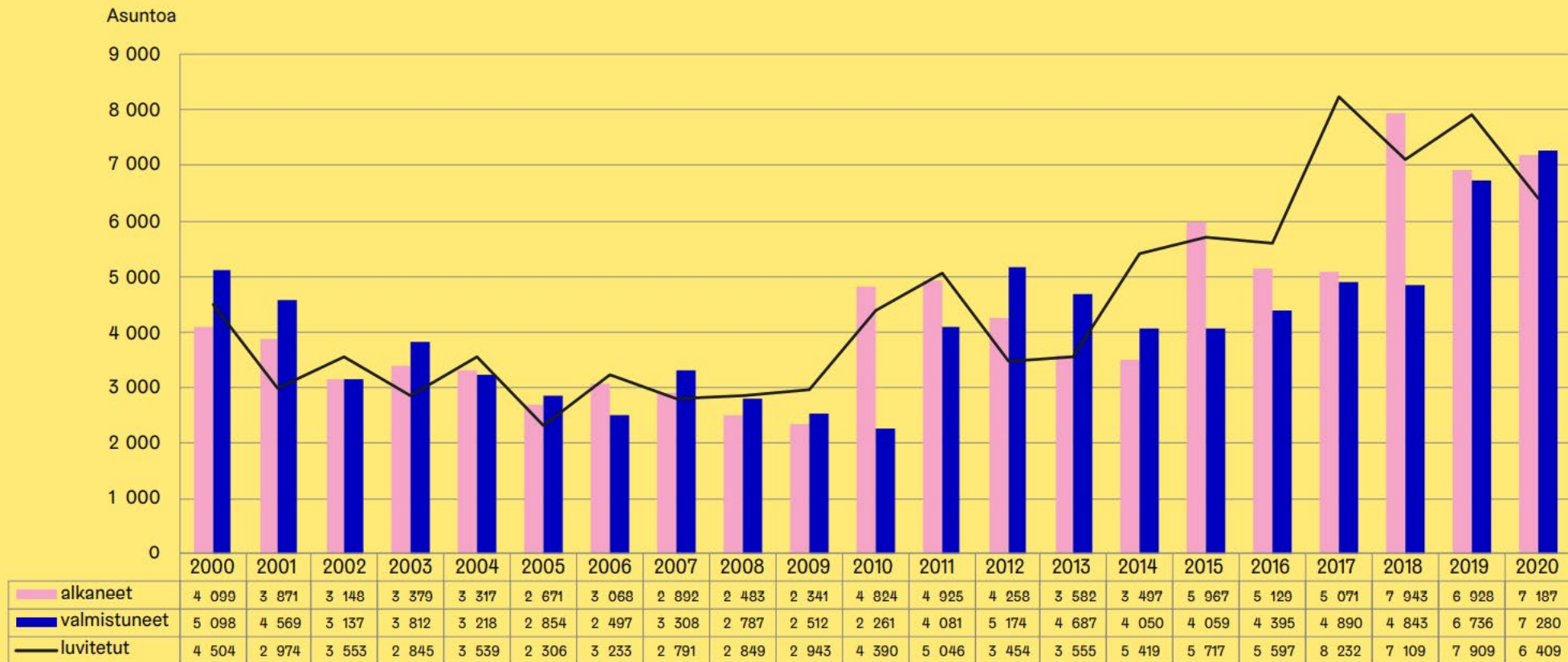
Kehitetään **kohtuuhintaisen asumisen toteutumisen analysointiin mittaristo**, joka mittaa tulojen ja asumismenojen suhdetta. Verrataan asumismenojen ja tulojen keskinäistä suhdetta eri kokoisissa kotitalouksissa sekä eri asumismuodoissa.

Asuntotuotanto- tavoitteet ja aluerakentaminen

- Tavoitteena rakentaa 7 000 asuntoa vuodessa, vuodesta 2023 alkaen 8 000 asuntoa
- Asuntoja rakennetaan paljon suurimmille projektialueille Länsisatamaan, Kalasatamaan ja Kruunuvuorenrantaan sekä Pasilaan, Kuninkaantammeen ja Honkasuolle
- Tavoitteena, että 40 % asuntorakentamisesta on täydennysrakentamista.



Asuntorakentaminen ollut voimakasta viime vuosina ja muuttanut asuntomarkkinatilannetta



Kaupungin alue- rakentamiskohteet

Helsinki

Kuninkaantammi

2009–2025
5 500 as. • 1 000 työp.

Honkasuo

2009–2026
2 000 asukasta

Lassila–Kannelmäki– Malminkartano

Täydennysrak. 15 v. aikana
7 500 asukasta

Vihdintien bulevardikaupunki

Täydennysrak. 15 v. aikana
14 000 as. • 7 000 työp.

Munkkiniemi–Pikku Huopalahti–Ruskeasuo

Täydennysrak. 15 v. aikana
5 000 asukasta

Pasila

2010–2040
30 000 as. • 50 000 työp.

Raide-Jokerin reitin varteen

Täydennysrak. 20 v. aikana
25 000 as. • 10 000 työp.

Keskusta

115 000 työpaikkaa

Koivusaari

2012–2030
5 000 as. • 4 000 työp.

Lauttasaari

Täydennysrak.
15 v. aikana
2 500 asukasta

Pukinmäki

Täydennysrak.
15 v. aikana
2 000 asukasta

Sairaala-alueet

Täydennysrak.
2025 mennessä
3 000 asukasta

Siltamäki–Suutarila– Tapulikaupunki

Täydennysrak.
15 v. aikana
2 000 asukasta

Malmin lentokentän alue

2020–2045
25 000 as. • 2 000 tp.

Alppikylä–Jakomäki

Täydennysrak. 15 v. aikana
2 000 asukasta

Viikki–Kivikko

1989–2020
23 500 as. • 9 000 työp.

Kontula–Vesala

Täydennysrak. 15 v. aikana
3 500 asukasta

Östersundom

2020–2060
80–100 000 as. • 15–30 000 tp.

Mellunmäki

Täydennysrak. 15 v. aikana
5 000 asukasta

Myllypuro

2007–2030
10 000 as. • 5 500 työp.

Vuosaari

1989–2050
60 000 as. • 6 000 työp.

Herttoniemi–Roihuvuori

Täydennysrak. 15 v. aikana
10 500 asukasta

Laajasalon keskus ja Jollas

Täydennysrak. 15 v. aikana
10 000 asukasta

Länsisatama

2009–2030
25 000 as. • 10 000 työp.

Kalasatama

2009–2040
25 000 as. • 10 000 työp.

Kruunuvuorenranta

2013–2030
13 000 as. • 800 työp.

Postinumero ei saa määrätä sitä, kuinka paljon mahdollisuuksia elämässä jaetaan

Helsinki edistää aktiivisesti
alueiden tasa-arvoa

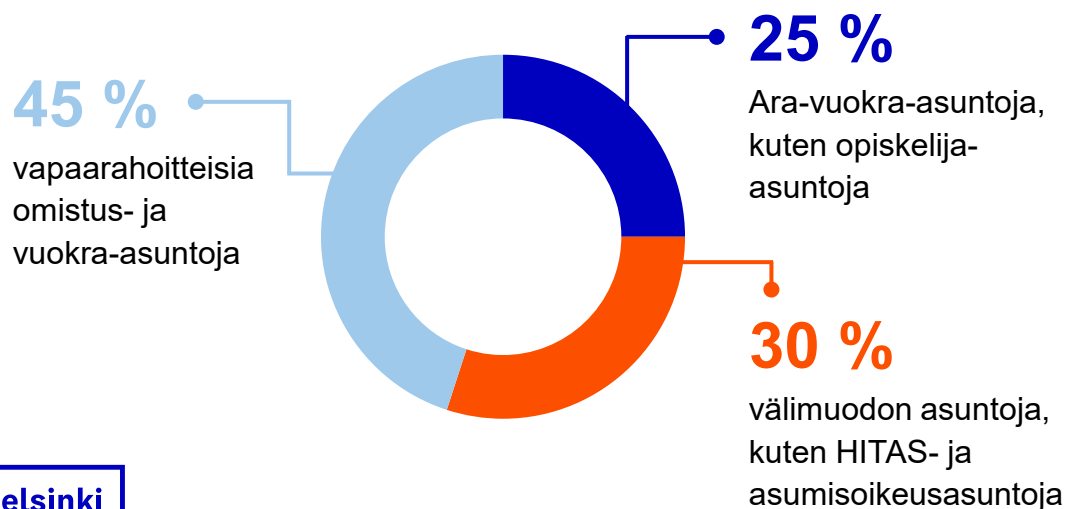
Helsinki



Kuva: Maija Astikainen

“Helsinki Mix” ehkäisee alueiden eriytymistä ja luo hyvinvoivia kaupunginosia

Sekoittavan asuntopolitiikan tavoitteena on, että sosioekonomista eriytymistä ei pääse tapahtumaan



Helsinki



Kuva: Yiping Feng & Ling Ouyang

Sekoitettu hallinta- ja rahoitus- muoto- jakauma



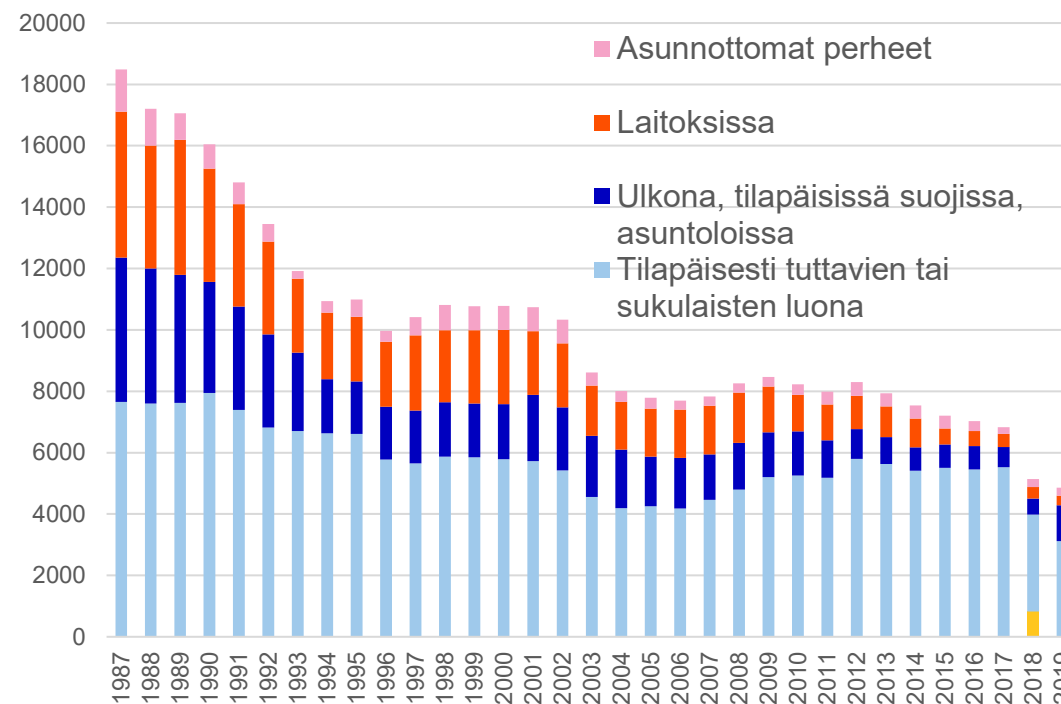


Helsinki

Haluamme, että jokaisella helsinkiläisellä on koti

- Suomi on ainoa EU-maa, jossa asunnottomuus laskee
- Helsingissä kukaan ei joudu nukkumaan kadulla

Asunnottomuus Suomessa 1987–2018



Kuva: Riku Pihlanto

Kiitos

Helsinki