



Jyrki Mattila

Kuntien on tehostettava oleellisesti maa- ja kaavoituspolitiikkaansa, jotta haasteellisiin tavoitteisiin oikeasti päästään.

Valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan välinen aiesopimus asunto- ja tonttituotannon edistämiseksi

Aiesopimuksen 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 %.

KAAVOITUSTA SUJUVOITETAAN tarkistamalla maankäyttö- ja rakennuslakia selvityshenkilö **Lauri Tarastin** selvitystyön pohjalta sekä ottamalla kunnissa käyttöön parhaita kaavoituskäytäntöjä. Kunnat lisäävät asemakaavoitusta yhdyskuntarakennetta eheyttävällä tavalla siten, että valmistuvissa asemakaavoissa

osoitetaan vähintään 13 000 asunnon vuosituotantoa vastaava vuotuinen uusi rakennusoikeus.

Kiintiöstään kukin kunta kaavoittaa ja luovuttaa 20 % ns. ARA-hintaisina tontteina. Kaavoitusta suunnataan joukkoliikenneyhteyksiin, erityisesti raide-liikenteeseen tukeutuen pyrkimyksenä saada näille alueille myös kaupunkimaisia pientaloalueita. Kuntien omistamien kaavoitettujen omakotitonttien tarjontaa lisätään erityisesti kehyskunnissa.

Uudistuvat kunnallistekniikka-avustukset kohdistetaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumiseen, kuntien välisen yhteistyön edistämiseen ja yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Avustuksiin varataan 10 miljoonaa euroa vuosittain.

Kunnat tehostavat maapolitiikan keinojen käyttöä asuntotuotannon edistämiseen.

Pääkaupunkiseudun kunnat laativat yhteisen yleiskaavan seuraavalla yleiskaavakierroksella.

Kunnat parantavat asemakaava-alueen ulkopuolella tapahtuvan rakentamisen ohjausta.

Asuntotuotannon ja -tarjonnan edistäminen

Valtion tukemaan tuotantoa edistetään osoittamalla 20 % vuotuisesta 12–13 000 asunnon tuotannosta ARA-asuntoihin. Valtion tukea lisätään mm. kasvattamalla tukea erityisryhmien asumiseen, käynnistysavustuksella (10 000 euroa/asunto), toteuttamalla as.oy-muotoisia vuokrapientaloja ja lisäämällä tukea lähiöohjelmaan.

Perinteisen ARA-tuotannon ja markkinaehtoisien vuokra-asuntotuotannon väliin luodaan Helsingin seutua varten uusi malli, jossa hyödynnetään vuokra-asuntosijoittamiseen kohdistuvaa investointikiinnostusta. Rakennettavia asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina 20 vuotta. Tukimuotoina ovat valtion täytetäkaus, jolla rakennuslainan korko minimoidaan, sekä ARA-hintainen tontti kohteen sijoit-

tuessa valtion tai kunnan luovuttamalle tontille. Vuokratason kohtuullisuusvaatimus toteutetaan siten, että tontinluovutuksissa kilpailu tapahtuu asuntovuokrien edullisuudella.

Tarkoitus on lisätä sijoittajien kiinnostusta vuokra-asuntorakentamiseen poistamalla kiinteistörahastoilta kaksinkertainen verotus. Aiesopimuskunnat säilyttävät omistamansa valtion tuella tuotetut käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvat asunnot vuokra-asuntoina. Mahdollistetaan kokeilut, joissa rakentaminen voi kokeiluun halukkaiden kuntien kaava-alueilla tapahtua kevennetyillä rakentamis- ja kaavamääräyksillä. Tehokkuushyötyjen saavuttamiseksi toteutetaan myös riittävän suuria aluekokonaisuuksia kilpailusta tinkimättä.

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

Seurantaryhmänä raportoi kerran vuodessa asunto- ja kaavoitusministerin

johtolla kokoontuvalle kuntajohtajaryhmälle. Seurattavia asioita ovat aiesopimuksessa tarkoitettujen toimien edistymisen sekä lisäksi niiden vaikutukset ja toimintaympäristön kehitys.

Sopimuksen arviointia

Aiesopimus osoittaa, että sekä valtion että Helsingin seudun kunnissa on ymmärretty seudun asuntotuotanto-ongelmien laajuus. Kuntien kesken puhutaan yhteisvastuullisesta asuntopolitiikasta, jonka tulee kattaa kokonaistuotannon määrän, monipuoliset ja kysyntää vastaavat tuotantomuodot, kohtuuhintaisuuden ja asuntojen laadun. Kuntien rooliin ”talkoissa” kuuluu aivan oikein kohtuuhintaisen tonttutuotannon lisääminen. Kuntien on tehostettava oleellisesti maa- ja kaavoituspolitiikkaansa, jotta haasteellisiin tavoitteisiin oikeasti päästään. Valtion rooliin kuuluu seudun liikennehankkeiden rahoituksen turvaaminen. Tämä tarkoittaa sekä uusien hankkeiden aikaansaamista että nykyisen infraverkoston ja siihen tukeutuvan maankäytön tehostamista.

Keskeinen ratkaisematon ongelma on edelleen rakennuskustannusten kova nousu. Asunnon hinta- ja vuokratasot

ovat usein tavallisen ihmisen tavoittamattomissa. Kuntien ja valtion tulee myös päästä ratkaisuun loppujen valtion maiden käyttöön saamisesta. Aiesopimuksen seurannalla on keskeinen merkitys tavoitteen toteuttamisen saavuttamisessa. Sopimukseen kirjattuja toimenpiteitä on uusittava ja tarkistettava, jos tavoitteet eivät toteudu. Hallituskauden mittainen sopimuskausi on luonnollisesti aivan liian lyhyt aika sovittaessa yhdyskuntarakenteen keskeisten elementtien toteuttamisesta. Tavoiteasetannasta ja niiden seurannasta on tehtävä ”piintynyt” tapa valtion ja kuntien välisessä suhteessa.



Kirjoittaja on Tekniikan ja ympäristön toimialajohtaja Hyvinkään kaupungissa, sähköposti jyrki.mattila@hyvinkaa.fi.

	Valmistuneet asunnot		Arvio v. 2007 valmistuvasta tuotannosta	Valmistuneet valtion tukemat vuokra-asunnot 2000–2006 (keskim./vuosi) (%)	Valmistuneet valtion tukemat vuokra-asunnot 2006 (%)	Seudullisesti yhteisesti sovitut tavoitteet	
	2000–2006 (keskim./vuosi)	2006				Kuntien tuotantotavoitteet 2008–2017 keskim. / vuosi	Kunnan tavoite valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus keskim./vuosi (%)
Pääkaupunkiseutu							
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 %)
Yhteensä	7 740	5 809		1 850 (24 %)	974 (17 %)	9 560	1 910 (20 %)
Kuumakunnat							
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 %)
Nurmijärvi	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 %)
Yhteensä	1 690	1 605		190 (11 %)		2 170	440 (20 %)
Neloset							
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 %)
Vihti	260	365	284	15 (6 %)	27 (7 %)	355	70 (20 %)
Yhteensä	1 120	1 164	1 131	80 (7 %)	47(4 %)	1 560	310 (20 %)
Helsingin seutu yhteensä	10 550	8 580		2 120 (20 %)		13 290	2 660 (20 %)