

HSL Helsingin seudun liikenne, kirjaamo

[hsl@hsl.fi](mailto:hsl@hsl.fi)

Kannanottopyyntö 3.4.2023

## **Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelman MAL 2023 -luonnos sekä sen vaikutusten arviointiselostus**

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta kommentoida otsikkoasiassa.

### **Lausunnon antajasta**

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. Raklin jäsenenä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd €. Raklin jäsenten omistamien kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m<sup>2</sup>

### **Raklin kannanotot MAL 2023 -suunnitelman luonnoksesta**

Suunnitelman luonnoksessa esitetyt tavoitteet ovat yleisesti ottaen kannatettavia: rakenteen tiivistäminen, asumisen monipuolisuus ja kaupunki uudistus, kestävä liikennejärjestelmä, päästöjen vähentäminen sekä elinkeinoelämän toimintaedellytykset.

### **Suunnitelman kärkitoimenpiteet**

#### *Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen*

Yhdyskuntarakenteen täydentämisen ja tiivistämisen toimenpiteisiin tulee lisätä strategisten linjausten laatiminen tyhjiin tilojen käyttöön saamiseksi. Linjaukset edistävät suunnitelman tavoitteita yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä, resurssiviisaudesta, CO<sub>2</sub>-päästöjen vähentämisestä sekä yhteiskuntataloudellisesta tehokkuudesta.

Pääkaupunkiseudulla on noin 1,2 miljoonaa kerrosneliometriä toimistotilaa tyhjänä. Määrä on pysynyt hyvin korkealla tasolla vuosittain tehtävistä konversioista ja kannasta poistoista huolimatta. Pääkaupunkiseudun tilanne eroaa merkittävästi vastaavanlaisista kaupunkiseuduista muualla läntisessä Euroopassa.

Tyhjät tilat tuottavat CO<sub>2</sub>-päästöjä tarjoamatta mitään hyötyä. Tyhjät tilat vaikuttavat negatiivisesti alueiden yleisilmeeseen ja ovat sekä kiinteistönomistajille että yhteiskunnalle merkittävä kustannus. Kuntien tulee yhdessä linjata tarkoituksenmukaisella strategisella tarkkuudella, millaisin keinoin ongelmaan tartutaan yhteistyössä kiinteistönomistajien kanssa. Asiasta tulee linjata myös MAL-sopimuksessa.

### *Asumisen monipuolisuus ja kaupunki uudistus*

Asumisen monipuolisuus ja kaupunki uudistus on yksi suunnitelman kärkitoimenpiteistä. Toimenpiteessä on nostettu esiin, että ARA-asuntotuotantoa toteutetaan pääkaupunkiseudun kunnissa 30 % ja KUUMA-kunnissa 20 % vuosittaisesta asuntotuotantotavoitteesta. Lisäksi on todettu, että huoneisto- ja talotyyppi- sekä hallintamuoto- ja rahoitusjakaumaa ohjataan laadullisesti sekä ehkäistään alueellista eriytymistä kaupunki uudistuksen keinoin.

Rakli pitää asumisen kärkiteemaa keskeisenä. Asumisen korkea hinta on erityisesti pääkaupunkiseudulla iso haaste. Monipuolisen kysyntää vastaavan asuntotarjonnan lisääminen on paras keino hillitä asumisen kustannuksia. Rakli kiinnittää huomiota siihen, että tätä tavoitetta tulee edistää laajasti ja tasapuolisesti eri hallinta- ja rahoitusmuotoja edistäen. Lähtökohta asuntotarjonnan lisäämisessä on riittävä investointikelpoinen tonttitarjonta. Olennaista on myös rakennusoikeuden määrän lisääminen täydennysrakentamis- ja käyttötarkoituksenmuutostilanteissa.

MAL-sopimukset ovat hyvä keino asumisen tuotannontuen kohdentumisen alueellisessa varmistamisessa. ARA-tuotantotuet tulee kohdentaa alueille, joilla asunnoille on pitkäaikaista kysyntää. Rakli ei pidä kuitenkaan hyvänä ARA-asuntotuotantotavoitteen kirjaamista "ehdotto-mana" ja nyt luonnoksessa ehdotettuna korkeana prosenttiosuutena. Asuntomarkkinoiden tilanne vaihtelee, ja siksi eri tuotanto- ja rahoitusmuodoille ei tule asettaa tiukkoja prosenttiosuuksia. ARA-tuotannolla on myös syrjäyttämisaikutus<sup>1</sup> (Niukkuus tonttimaassa on keskeinen syy, miksi ARA-rakentaminen syrjäyttää vapaarahoitteista rakentamista eli ARA-asuntojen rakentamiseen käytettyä tonttia ei voi käyttää enää vapaarahoitteisten asuntojen rakentamiseen.) markkinaehtoiseen tuotantoon nähden ja lukitusvaikutus eli hankkeet eivät etene, mikäli ARA-hankkeita ei saada käynnistettyä.

---

<sup>1</sup> Valtioneuvoston teettämästä tutkimuksesta selviää, että yksi korkotuella rakennettu asunto on Suomessa kasvattanut asuntokantaa 0,6:lla ja siten vähentänyt vapaarahoitteisten asuntojen rakentamista 0,4:llä. Käytännössä tuettu rakentaminen ei todellisuudessa lisää asuntokantaa yhtä paljon kuin rakennetaan, koska samanaikaisesti se syrjäyttää vapaarahoitteisten asuntojen rakentamista. Yksi tuettu vuokra-asuntokohde ei siis lisää asuntoja kuin 60 prosentilla rakennettujen asuntojen määrästä. Lähde: Valtioneuvoston kanslia, Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 9/2017

Asumisen monipuolisuus ja kaupunkiuudistus -kohdan yhtenä toimenpiteenä on huoneisto- ja talotyyppi- sekä hallintamuoto- ja rahoitusjakauman ohjaaminen laadullisesti. Rakli kiinnittää huomiota siihen, että sääntelyä pitää ennemminkin keventää ei lisätä. Liian yksityiskohtaiset kaavamääräykset ja ohjaus johtavat korkeisiin rakennuskustannuksiin ja rajoittavat kysyntää vastaavan asuntotarjonnan aikaansaamista. Tavoitteena pitää olla sääntelyn keventäminen ja kokeilujen edistäminen, joilla luodaan mahdollisuuksia monipuoliselle asuntotarjonnalle ja näin edellytyksiä vastata paremmin asuntokysyntään. Tämän takia MAL-sopimukseen ei ole syytä nostaa asuntojen laadullista ohjausta.

Kaupunkiuudistusalueiden kehittämiseksi luonnoksessa on esitetty yhtenä toimenpiteenä, että valtio myöntää käynnistysavustusta kaupunkiuudistusalueilla myös muuhun kuin ARA-tuotantoon. Rakli pitää esitystä hyvänä ja erittäin tärkeänä sitä, että ehdotus pitää sisällään avustusten myöntämisen tasapuolisesti kaikille toimijoille mukaan lukien vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto. Yhdenvertaisuus tämäntyyppisissä tuissa on olennaista ja segregaaation ehkäisemisen kannalta keskeistä. Segregaaation ehkäisemiseen tulee laaja-alaisella yhteistyöllä pohdittua toimivimmat keinot ja segregaaation ehkäisemisessä esimerkiksi yhdyskuntarakenteen, koulujen, palvelujen ja harrastusten merkitys on tärkeä.

### *Tasapuolisuus ja läpinäkyvyys eri hallinta- ja rahoitusmuotojen kesken*

Tällä hetkellä energiatuet on asumisessa rajattu asunto-osakeyhtiöihin ja valtion tukeman tuotannon kohteille. Tukien ulkopuolelle on jätetty taloudellista toimintaa harjoittavat yhtiöt. Rajaus ei Raklin näkemyksen mukaan ole perusteltu eikä yhdenvertainen, kun avustuksen tavoitteena on edistää energiatehokkuutta ja vähähiilisyttä. Tukien vaikuttavuus paranee merkittävästi, kun ne kohdennetaan laajasti myös vapaarahoitteisille vuokra-asuntotoimijoille. On selvää, että jatkossa energia-avustusten ja -tukien soveltamisalaa tulee laajentaa kattamaan vapaarahoitteiset vuokra-asunnot.

Rakli kiinnittää huomiota siihen, että valtion ja kuntien tukijärjestelmien tulee olla tasapuolisia ja läpinäkyviä. Tällä hetkellä ARA-tuotantoa tuetaan valtion ja kuntien taholta muun muassa edullisemmilla tonteilla, käynnistysavustuksilla, puurakentamisen tuella, energia-avustuksilla ja alhaisemmilla pysäköintivaatimuksilla, mikä ei ole kaikilta osin läpinäkyvää. Esimerkiksi puurakentamisen tuet, energia-avustukset ja pysäköintivaatimukset pitäisi olla kaikille asuntotoimijoille tasapuoliset.

### *Päästövähennykset*

Yhdeksi päästövähennysten kärkitoimenpiteeksi mainitaan pysäköintipolitiikan tiukentaminen. Rakli näkee kokonaisuuden kannalta olennaisena, että pysäköintipolitiikkaa lähestyttäisiin pysäköintinormien ja yhdyskuntarakenteen näkökulmista. Pysäköintinormien tulee vastata

nykyistä selvemmin yhdyskuntarakenteen ja kestävä liikumisen tavoitteita. Monissa täydennysrakentamisaloitteissa tiukasti määrätty – ja kestävyystavoitteisiin nähden ylimitoitettu – pysäköintipaikkojen määrä muodostuu toteutuksen esteeksi. Ongelmaa korostaa se, että pysäköinti edellytetään ratkaistavaksi tonttikohtaisesti, mikä tekee projekteista kalliita ja pitkäkestoisia. Pysäköinnin edellyttämät pihakannet eivät myöskään ole ympäristöllisesti, saati huilvesien hallinnan näkökulmasta, parhaita vaihtoehtoja.

Rakli kannustaa Helsingin seudun kuntia markkinaehtoisena pysäköinnin alueelliseen laajentamiseen sekä tonttikohtaisten pysäköintinormien korvaamiseen keskitetyillä pysäköintilaitoksilla (liikkumisen palvelujen keskittymillä). Lisäksi Rakli edellyttää, että pysäköintinormit kohtelevat eri toimijoita tasapuolisesti.

### *Elinkeinoelämän toimintaedellytykset*

Täydennysrakentaminen tukee elinkeinoelämää, sillä elinkeinot hakeutuvat nk. elinkeinoalueiden ohella yhä enemmän kaupunkimaiseen sekoittuneeseen rakenteeseen. Täydennysrakentaminen elävöittää alueita, monipuolistaa asuntokantaa ja ehkäisee osaltaan segregatiota. Tällainen kehitys luo uutta vetovoimaa myös elinkeinoille.

Elinkeinojen sijoittumisen ja asuntorakentamisen merkittävänä mahdollistajana (tai pullonkaulana) on investointikelpoisten tonttien tarjonta.

Raskaan liikenteen taukopaikat ovat tärkeä painopiste. Sen lisäksi, että taukopaikat palvelevat elinkeinoelämän tarpeita, ne hyvin toimiessaan vastaavat osaltaan kestäväan liikennejärjestelmään ja turvallisuuteen tiivistyvässä kaupunkiympäristössä. Rakli painottaa, että taukopaikoissa tulee huomioida sekä kattavien palveluiden ”yönylitaukopaikat” että aikataulujen tasaimiseen tarkoitettujen lyhytaikaisen pysäköinnin paikat eri puolilla kaupunkiseutua. Nämä on ratkaistava maankäytön suunnittelussa yli kuntarajojen. Lyhytaikaisen taukopysäköinnin veroston luomisessa tulee hyödyntää myös väliaikaisesti pysäköintikäyttöön soveltuvat kohteet.

Rakli keskustelee mielellään MAL-suunnitelman ja -sopimuksen sisällöistä valmistelijoiden kanssa valmistelujen edetessä.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Kimmo Kurunmäki  
johtaja, yhdyskunta ja infra

Aija Tasa  
johtaja, asuminen