A-KRUUNU OY LAUSUNTO

19.2.2018

Eduskunnan tarkastusvaliokunnalle

Asia: O 61/2016 vp Asuntopolitiikan kehittämiskohteet

Kiitämme pyynnöstä tulla kuultavaksi ja mahdollisuudesta antaa lausunto eduskunnan tarkastusvaliokunnan Asuntopolitiikan kehittämiskohteet -julkaisusta ja esittää tärkeimmiksi katsomamme asuntopolitiikan kehittämistarpeet.

Lausunnonantajasta

A-Kruunu Oy on valtion erityistehtäväyhtiö, jossa valtiolla omistajana on yhteiskunnallisia tavoitteita. Ympäristöministeriö on määritellyt A-Kruunun erityistehtäväksi rakennuttaa normaaleja korkotukivuokra-asuntoja omaan omistukseen Helsingin seudulle kohtuullisilla kustannuksilla ja vuokratasolla. Lisäksi A-Kruunun tehtävänä on edistää puurakentamista ja uusia innovaatioita. Yhtiön rakennuttamistoiminta käynnistyi loppuvuonna 2014.

A-Kruunun hallituksen asettama strateginen tavoite on, että A-Kruunussa aloitetaan vuosittain 400 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakentaminen. Rakennutettavien kohteiden valinnassa huomioidaan vuokra-asuntojen yleinen kysyntä asuinalueella ja kohteiden hyvä sijainti yhdyskuntarakenteessa.

Asuntojen asukasvalintaperiaatteet ovat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) määrittelemiä. Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Samalla huolehditaan vuokratalojen monipuolisesta asukasrakenteesta. Tarkoituksena on myös mahdollistaa työssäkäynti talousalueella henkilöille, joiden tulot ovat pienet tai pienehköt, esim. palvelualojen työntekijöille. Näin osaltaan varmistetaan Helsingin seudun elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

A-Kruunun näkemys tärkeimmistä asuntopolitiikan kehittämistarpeista

Kehittämiskohde 1: MAL-sopimuksia kehittämällä lisää pitkäjänteisyyttä ja ennustettavuutta

A-Kruunun mielestä valtion ja kaupunkiseutujen väliset **MAL-sopimukset** ovat toimineet hyvin suurimpien kaupunkiseutujen kehittämisessä. Valtion, kuntien ja mahdollisesti muiden toimijoiden sopimuksilla luodaan useiden vuosien puitteet asuntojen tuotannon suuntaviivoille. Sopimuksissa linjataan asuntotuotannon määrälliset tavoitteet, eri hallinta ja -rahoitusmuotojen osuudet ja tuotannon pääpiirteinen sijoittuminen alueelle.

A-Kruunun mielestä seutujen kehitystä tulisi tarkastella **entistä pidemmällä aikavälillä** ja edellä mainittujen sopimusten sopimuskausi olisi hyvä olla neljää vuotta pidempikin, näin saataisiin lisättyä pitkäjänteisyyttä ja ennustettavuutta asuntosektorilla.

A-Kruunu pitää tärkeänä myös sitä, että **puurakentamista** voitaisiin edistää MAL-sopimuksilla määrittelemällä näihin puurakentamisalueita. Tällöin puutuotevalmistajat, rakentajat ja suunnittelijat voisivat turvallisemmin kehittää toimintaansa ja tehdä investointeja, kun puurakentamisen volyymin ennustamiselle olisi luotu puitteet sopimuksissa.

(liittyy Asuntopolitiikan kehittämiskohteet -julkaisun suosituksiin 1 ja 11)

Kehittämiskohde 2: Suunnittelun ohjausta kehittämällä parempaa kaupunkiympäristön laatua ja matalampia rakennuskustannuksia

Korkeatasoinen kaupunkiympäristö on kaikkien toimijoiden etu

A-Kruunun näkemys on, että käytössä oleva jäykkä ja yksityiskohtainen kaavoitusmenettely tuottaa rakennuskustannuksiltaan kalliita kaavoja, eikä kaavoitus usein itsekään ole tyytyväinen rakennetun ympäristön kaupunkikuvalliseen laatuun.

A-Kruunun mielestä kaavoitusta olisi kehitettävä niin, että vain tärkeimmät reunaehdot rakentamiselle määrättäisiin kaavassa, ja kohteiden kaupunkikuvallinen laatu varmistettaisiin kaupunkikuvaneuvottelukunnan ja rakennuttajan yhteistyöllä. Tämä **sallivampi ja kevyempi kaavamenettely** alentaisi merkittävästi rakennuskustannuksia.

A-Kruunun mielestä ympäristöministeriön juuri käynnistämä **maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuusuudistuksen valmistelu** vie tavoitetta sallivammasta kaavoitusmenettelystä oikeaan suuntaan. A-Kruunu näkee paljon hyvää maankäyttö- ja rakennuslain uudistamista käsittelevässä selvityksessä ja erityisesti siinä esitetyssä uudessa kaksitasoisessa menettelyssä maankäytön suunnitteluun: yleissuunnitelma ja kehittämissuunnitelma, mitkä korvaisivat nykyiset kaavat.

(liittyy Asuntopolitiikan kehittämiskohteet -julkaisun suosituksiin 2, 3, 6 ja 10)

Helsingissä 19.2.2018

A-Kruunu Oy

Jari Mäkimattila
Toimitusjohtaja