

Vihreitä ratkaisuja kohtuuhintaiseen ja kestävään asumiseen - Vihreän liiton asumispoliittinen ohjelma

Hyväksytty puoluevaltuuskunnan kokouksessa 23.11.2014

Sisällysluettelo

I Johdanto.....	.....
Tilannekuva 2010-luvun Suomesta.....	.....
Tavoitteena toimiva ja kohtuuhintainen asunto kaikille.....	.....
II Vihreitä keinoja hyvän asumisen lisäämiseksi.....	.....
A. Koko Suomea koskevat ratkaisut.....	.....
Kohti kestävämpää yhdyskuntarakennetta.....	.....
Aktiivisuutta kaavoitukseen ja maapolitiikkaan.....	.....
Lisää parempia asumisvaihtoehtoja.....	.....
Kohti hiilineutraalia asumista.....	.....
ARA-järjestelmä remonttiin.....	.....
Lisää yhteisöllisiä ja yksilöllisiä asumisratkaisuja.....	.....
Parempaa tietoa päätöksenteon tueksi.....	.....
Järkeä asumisen tukiin ja verotukseen.....	.....
B. Kasvukeskusten erityistarpeet.....	.....
Järkeä metropolialueen asumispolitiikkaan.....	.....
Säätelyn tarkistaminen.....	.....
Loppu yksityisautoilun piilotukemiselle.....	.....
C. Maaseutu.....	.....
Hyvää asumista maaseudulla.....	.....

I Johdanto

Tilannekuva 2010-luvun Suomesta

Asuminen on perustavanlaatuisen oikeus. Perustuslain 19 pykälässä todetaan:

“Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.”

Asuminen vaikuttaa suuresti jokaisen suomalaisen arjen muotoutumiseen, liikkumistarpeeseen, elinolosuhteisiin. Asumisen kuluttama energia on myös yksi merkittävimmistä yksilön ekologiseen jalanjälkeen vaikuttavista tekijöistä.

Sotien jälkeen siirtolaisten ja asunnottomiksi jääneiden asuttamisprojekti oli valtava poliittinen ponnistus, jossa käytettiin hyvin vahvoja keinoja. Niitä olivat mm. maanluovutukset vastoin maanomistajien tahtoa sekä aravajärjestelmän perustaminen. Näillä toimilla tasattiin ihmisten elinoloja ja taattiin yhteiskuntarauha.

Tämän päivän Suomi on hyvin erilainen paikka elää. Ihmisten vapaaehtoinen muuttoliike ulkomailta sekä maan sisällä vie ihmisiä paikasta toiseen yhä kiihtyvällä tahdilla. Tämä kaupungistumisena tunnettu siirtymäliike suuntautuu kasvukeskuksiin kasvattaen niiden asukaslukua jatkuvasti. Asiantuntijat arvioivat, että nykytrendin jatkuessa tulevina vuosikymmeninä noin 500 000 asukasta tulee muuttamaan yliopistokaupunkien kasvuvyöhykkeille. VTT:n mukaan tämä edellyttää 30 000 uuden asunnon rakentamista joka vuosi.

Ihmisten asumisen, opiskelun ja työssäkäynnin tarpeisiin vastaaminen on 2010-luvun asumispolitiikan keskeinen tehtävä.

Asuntotuotantoa tulisi nopeuttaa, mutta matkalla on haasteita. Kaavoitus on hidasta, sääntely paikoin turhan raskasta ja kilpailu rakennuslalla liian heikkoa. Omistusasumista suositaan vieläpä niin, että seutujen naapurikunnat kilpailevat parhaista veronmaksajista ja vieroksuvat heikompiosaisia.

Tämän seurauksena asuntojen tarjonta ei ole pysynyt asuntokysynnän perässä ja asuminen on kasvukeskuksissa kallista. Näin on myös vuokra-asuntomarkkinoilla etenkin pääkaupunkiseudulla, missä yleishyödyllisten rakennuttajien vuokratasot ovat kohonneet lähentyen yksityisiä hintoja. Kysynnän ollessa kroonisesti tarjontaa suurempaa joutuvat kaikki maksamaan asumisesta enemmän kuin haluaisivat tai pahimmassa tapauksessa pystyisivät. Mikäli suuntaa ei muuteta, asumisen hinta vain kasvaa ja asuntojonot pitenevät.

Kasvukeskuksiin suuntautuvan muuttoliikkeen jäljiltä maakuntiin jää asuntoja ja muita käyttökelpoisia tiloja tyhjilleen. Tämäkin ilmiö on ratkaistava. Toisaalta maaseudulla asuminen on uuden teknologian, etätöiden ja sähköisten palvelujen myötä helpottunut. Siksi maaseutu-asuminen kaipaa omia linjauksiaan.

Hahmottaessamme nykytilannetta on tärkeää huomata, että ihmisten tapa asua on myös muutoksessa.

Suomen 2,4 miljoonasta kotitaloudesta 40 prosenttia eli noin miljoona on yhden hengen kotitalouksia. Väestön rakenne ja huoltosuhde muuttuu, kun ikääntyneiden ja maahanmuuttajien osuus väestöstä lisääntyy. Ympäristöministeriön mukaan Suomi tarvitsee miljoona esteetöntä ja turvallista asuntoa vuoteen 2030 mennessä. Kotona asuvien 65 vuotta täyttäneiden ihmisten määrä tulee olemaan tällöin noin 1,5 miljoonaa. On myös laskettava mukaan 55–64-vuotiaat, jotka yhä useammin jo ennakoon varautuvat tulevaan tilanteeseensa.

Samalla toiset kaipaavat lisää yhteisöllisyyttä, kun taas toisille yksityisyys ja oma rauha on tärkeintä. Osalle suomalaisista pieni, jopa kymmenen neliön asunto voi olla se mieluisin vaihtoehto. Lisäksi asukkaat haluavat yhä vahvemmin vaikuttaa omaan asuin- ja elinympäristöönsä. Yhä useampi suomalainen kuvaa asumistaan monipaikkaiseksi: lomien ja viikonloppujen lisäksi etätoita tehdään mökeillä, jotka entistä useammin soveltuvat ympärivuotiseen asumiseen. Myös osa-aikaisesti ulkomailla asuvia on entistä enemmän.

Nämä kaikki ovat seikkoja, jotka tulee huomioida asuntotuotannossa, asumisen sääntelyssä ja remontoimisen ohjaamisessa. Asuntopolitiikalla on yhteys monelle eri elämänalueelle, ja siksi se kytkeytyy muuhun yhteiskuntapolitiikkaan. Parhaimmillaan asuminen tuottaa ihmisille hyvinvointia. Osallistava kaupunkisuunnittelu voi myös edistää ihmisten vaikuttamismahdollisuuksia ja vahvistaa kansalaisuuden kokemusta. Kun asumisen, työssäkäynnin ja liikkumisen tarpeet on sovitettu hyvin yhteen, voidaan vaikuttaa positiivisesti ihmisten arkeen. Luonto- ja puistoalueet tarjoavat kaivattua virkistystä ja mielenrauhaa.

Tavoitteena toimiva ja kohtuuhintainen asunto kaikille

Vihreiden keskeinen asumispoliittinen tavoite on tarjota kohtuuhintainen ja toimiva asunto mahdollisimman monille suomalaiselle.

Asumispolitiikassa tavoitteena tulee olla, että alemmissa tuloluokissa alle kolmannes käytettävissä olevista nettotuloista menee asumisen kulujen kattamiseen.

Kohtuuhintainen asuminen on tärkeä tavoite, koska asuminen on jokaisen perusoikeus. Asumisen hinta vaikuttaa suoraan yksilön käytettävissä oleviin tuloihin: tämän vuoksi se heijastuu monille eri elämän alueelle. Asumisen hintaa voidaan pitää kohtuullisena, jos hintataso on lähellä rakentamiskustannuksia. Asuntomarkkinoiden paikallisuudesta johtuen asumisen hinta vaihtelee alueittain. Myös alueen houkuttelevuus sekä asuntojen ja maan markkinaolosuhteet vaikuttavat asumisen hintaan.

Jos asuntojen kysyntä on suurempaa kuin tarjonta, asumisen hinta nousee. Näin on erityisesti muuttovoittoalueilla kasvukeskuksissa, joihin muutetaan työn, opiskelun tai muun omaan arkeen sopivan tekijän vuoksi. Asumisen hintaan voidaan vaikuttaa lisäämällä asuntotarjontaa.

Asuntotarjonnan lisääminen lähtee aktiivisesta maapolitiikasta ja kaavoituksesta. Näissä päätösvalta on kunnilla. Erityistä huomiota tulee kiinnittää ekologiseen yhdyskuntarakenteeseen

sekä hyvällä sijainnilla olevaan tonttimaahan. Toiseksi tulee perata säädösviidakkoa ja tunnistaa sellainen sääntely, joka ei ole välttämätöntä vaan päinvastoin ohjaa väärään suuntaan ja tekee asuntotuotannosta liian hidasta ja kallista.

On myös syytä alleviivata niitä periaatteita, joista ei pidä tinkiä. **Esteettömyys** on sellainen, sillä hyvän asumisen edellytykset on varmistettava kaikille. Vanha rakennuskanta ei sovellu esimerkiksi liikuntarajoitteisten ja ikääntyvän väestön tarpeisiin, ja siksi tarvitaan lisää esteettömiä koteja. Toiseksi **energiatohokkuuden** vaatimuksia ei pidä lieventää, vaan alan toimijoita tulee ohjata rakennuskannan ja asumisen päästöjen laskemiseen. Tämä on fiksumuutospolitiikkaa, joka laskee asumisen kustannuksia pitkällä aikavälillä.

Asunnottomuudesta on päästävä eroon. Asunnottomia oli Suomessa vuoden 2013 lopussa 7 500 henkilöä ja 420 perhettä. Asunnottomissa on eniten tilapäisesti asuntoa vailla olevia. Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelma on tähdännyt vuodesta 2008 asti asunnottomuuden puolittamiseen ja lopulta poistamiseen vuoteen 2015 mennessä. Ohjelman tavoitteita ei ole vielä saavutettu. Ohjelman avulla on kuitenkin edistetty asuntojen rakentamista sekä asumisen tukipalveluita. ARA on myöntänyt investointiavustuksia, joilla on saatu aikaan yli 1 600 asunnon rakentaminen, perusrparannus tai hankinta.

Ilman asuntoa on vaikea integroitua yhteiskuntaan ja hallita omaa elämää. Asunto ensi- periaatteen mukaisesti ongelmien ratkaiseminen aloitetaan tarjoamalla ihmiselle asunto. Muiden mahdollisten ongelmien ratkaisu helpottuu, kun jokaisella on oma koti. Satunnaista lyhyt- ja pitkäaikaista asunnottomuutta esiintyy erilaisista syistä, joten asumispolitiikalla ei voida poistaa kaikkea asunnottomuutta.

Nuorilla, varattomilla, työelämästä syrjäytyneillä, asunnottomilla, matalapalkkaisilla ja usein myös ikääntyneillä sekä suurella osalla vammaisista on vaikeuksia vaikuttaa oman asumisensa hintaan ja tasoon. Asuntopolitiikan tulee kiinnittää erityistä huomiota näiden ryhmien tilanteen parantamiseen.

II Vihreitä keinoja hyvän asumisen lisäämiseksi

A. Koko Suomea koskevat ratkaisut

Kohti kestävämpää yhdyskuntarakennetta

Toisen maailmansodan jälkeen kaupunki- ja liikennesuunnittelu on pohjautunut yksityisautoiluun. Tästä syystä jopa Helsingin seudulla, kiihkeimmän muuttovoiton alueella, maankäytön rakenne on hajanainen. Viime aikoina tämä suuntaus on kuitenkin haastettu yhä kattavammin perustein.

Tänä päivänä kävelyä ja pyöräilyä suosiva infrastruktuuri sekä hyvä ja esteetön joukkoliikenne ovat toimivan kaupungin elinehdot. Raideliikenteeseen tukeutuminen mahdollistaa elävien puutarhakaupunkien olemassaolon.

Ekologinen kaupunkirakenne perustuu fiksiin suunnitteluun ja kaukonäköiseen kaavoitukseen. Tällöin lähikaupat, pyörätiet, puistot ja metsät sekä kohtuullisen tiivis asuminen saadaan viihtyisästi nivottua yhteen. Kävellessä tai pyörällä pitää päästä kauppaan ja lähikouluun, joukkoliikenteellä taas vähän kauemmaksi: nämä kestävimmat liikkumismuodot täytyy asettaa liikennesuunnittelussa ja määrärahojen kohdistamisessa etusijalle. Esteettömän joukkoliikenneverkon vahvistaminen tekee monien alueiden rakentamisen haluttavaksi.

Paikoin ja harkitusti tulee harjoittaa täydennysrakentamista. Jo rakennettuja alueita kannattaa tiivistää, koska infrastruktuuri ja palvelut ovat näillä alueilla jo valmiina: esimerkiksi nykyisten esikaupunkien keskusalueille kannattaa luoda urbaaneja tiivistymiä. Tämä onnistuu lisäämällä tiheyttä ja korkeutta erityisesti paikallis- ja aluekeskuksissa sekä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varressa. Tällöin jää tilaa myös luonnolle ja virkistysalueille. Kun palvelut ja viheralueet löytyvät läheltä, autoriippuvuus vähenee.

Lähiöissä asuvat ihmiset pitävät pääsääntöisesti asuinpaikastaan ja viihtyvät siellä. Olemassa olevia lähiöitä tulee kehittää niin, etteivät kaupunginosat eriarvoistu ja palvelut säilyvät lähiöissä tasaveroisesti. Lähiöiden kehittämisessä tulee kiinnittää huomiota asumisen monimuotoisuuteen ettei esimerkiksi vuokra-asuntorakentaminen keskity tietyille alueille.

Asumisen sijoittuminen vaikuttaa suoraan liikkumisen tarpeeseen. Työmatkojen osalta yhteiskunnan tulee ohjata käyttäytymistä ekologisempaan suuntaan. Tästä syystä työmatkakulujen verovähennyksissä ei pidä tukea yksityisautoilua, ellei se liikuntarajoitteisuuden tai muun vammaisuuden vuoksi ole välttämätöntä. Kulkuneuvolla ei saa olla väliä, vaan oman auton ja julkista liikennettä käyttävien korvaustason tulee olla yhtä suuret.

Uudet teknologiset ratkaisut tuovat uusia mahdollisuuksia asumiseen, kuljetuksiin ja liikkumiseen. Näyttötäulut ja kuulutukset auttavat niin vanhusta, vammaista kuin turistiakin. Joukko- ja henkilöliikenteen välimaastossa ja yhdistämisessä olisi hyvä kokeilla uusia

älyliikenteen sovelluksia. Pääkaupunkiseudun Kutsuplus on hyvä esimerkki niistä mahdollisuuksista, joita on jo nyt tarjolla.

Vihreitä ratkaisuja:

- Rakennetaan ensisijaisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle
- Tiivistetään kaupunkirakennetta
- Edellytetään, että rakentamisessa huomioidaan esteettömyys
- Pilotoidaan erilaisia älyliikenteen sovelluksia
- Työmatkakulujen verovähennyksestä tulee tehdä kulkuneuvoneutraalia.

Aktiivisuutta kaavoitukseen ja maapolitiikkaan

Kaavoitus ja maanhankinta ovat kohtuuhintaisen asuntotuotannon välttämätön edellytys. Ne ovat se kova ydin, jolla luodaan puitteet onnistuneelle asumispolitiikalle.

Maakuntakaava antaa yleiset suuntaviivat seudulliselle yhdyskuntarakenteelle. Maakuntakaavassa sovitaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Kaavoitusmonopolin omaavat kunnat vastaavat tarkemmasta maankäytön suunnittelusta alueellaan. Kunnanvaltuustoilla on kaikki avaimet käsissään: ne päättävät, mitä rakennetaan, minne ja kuinka paljon.

Kuntien maapolitiikkaa on ryhdistettävä. Maankäyttö- ja rakennuslaki antaa tähän rutkasti keinoja. Niitä ovat esimerkiksi etuosto- ja lunastusmahdollisuus, maankäyttösopimukset, kehittämiskorvaus ja rakentamiskehotus. Tiukkojakin keinoja on syytä käyttää, mikäli yleinen etu niin vaatii.

Raakamaa on kaavoittamatonta maata: kunnan kannattaa jo hyvissä ajoin katsoa tulevaisuuteen ja hankkia sitä itselleen. Asemakaavoitus määrittelee rakennusoikeuden ja siten luo maalle arvon. Kunta pystyy yksityisten maanomistajien kanssa tehtävien maankäyttösopimusten ja kehittämiskorvausten tai tontin vuokratulojen avulla pidättämään kaavan tuomasta maan arvonnoususta osan itsellään. Näitä tuloja voidaan käyttää infrastruktuurin rakentamiseen ja ylläpitoon.

Rakentamattomien, mutta jo kaavoitettujen tonttien rakentamista pitää vauhdittaa. Tämä onnistuu perimällä korotettua kiinteistöveroä rakentamattomasta, jo asemakaavoitetusta maasta. Jos esimerkiksi rakennusliike tai kiinteistösijoittaja lykkää rakentamisen aloittamista arvonnousua odotellen, on tilanne kunnan ja kuntalaisten näkökulmasta huono. Tässä tapauksessa korotettu kiinteistövero toimii siis rakentamisen vauhdittajana ja asuntopulan vähentäjänä.

Verotuksessa käytettävät kiinteistön arvostukset tulisi saattaa reaalille tasolle. Korotetun kiinteistöveron vaikutukset ovat jääneet tavoiteltua pienemmäksi, koska verotuksessa sovellettavat kiinteistöjen arvostukset ovat usein markkina-arvoja alemmat. Lisäksi verotettavan kiinteistön arvon määrittelyssä tulisi käyttää kaavoituksen sallimaa potentiaalia.

Täydennysrakentaminen on usein vaikeaa osittain paikallisten asukkaiden vastustuksen vuoksi. Vastustus pohjautuu yleensä pelkoon siitä, että uudet kohteet heikentävät elinympäristöä. Tällöin

usein jää huomaamatta esimerkiksi se, että tulevat asukkaat vahvistavat alueen ostovoimaa ja paikallispalveluiden tasoa. Vastakkainasettelun yli voidaan päästä ohjaamalla pieni, ennalta määrätty osa kaupungin saamasta kaavoitushyödyistä alueen yleishyödylliseen kehittämiseen.

Vihreitä ratkaisuja:

- Yleis- ja asemakaavoissa varataan alueet asumisen, työpaikkojen, palveluiden, liikenteen, luonnonsuojelun ja virkistyksen tarpeisiin
- Kaavoitus- ja maapolitiikalla varmistetaan, että uudet asuinalueet ja täydennysrakentamiskohteet liittyvät luontevasti aikaisempaan kaupunkirakenteeseen
- Investoidaan tonttimaahan, joka luo kestävästä yhdyskuntarakennetta
- Tarkistetaan, onko rakentamattomalle kaavoitetulle tontille asetetun korotetun kiinteistöveron taso sekä yleinen maan arvo oikea
- Kuntien on huolehdittava riittävästä tonttitarjonnasta erityisryhmille suunnatuille rakennushankkeille
- Soveltuvilla alueilla ohjataan kaavoituksella rakennuttajia toteuttamaan ns. hybriditaloja, joissa pohjakerroksen toimitilat yhdistyvät asuntoihin
- Edistetään asuin- ja liiketilojen täydennysrakentamista ohjaamalla osa kaavoitushyödyistä paikallisiin, yleishyödyllisiin kohteisiin, jotka sovitaan yhteistyössä asukkaiden kanssa

Lisää parempia asumisvaihtoehtoja

Suurelle osalle suomalaisista tavallinen omistus- tai vuokra-asunto on mieluisin vaihtoehto. Suomalaista noin puolet asuu taloyhtiöissä. Vuokrataloyhtiöissä asuu 700 000 ja asunto-osakeyhtiöissä kaksi miljoonaa suomalaista. Asuntotarjonnan tulisi kuitenkin olla laajempaa niin, että huomioidaan myös erilaiset ja monimuotoiset asumistarpeet.

Toisin kuin monissa muissa Euroopan kaupungeissa, meillä vuokra-asuminen ei ole yleisin vaihtoehto. Vuokra-asunnot mahdollistavat työntekijöiden liikkumisen tarkoituksenmukaisesti avautuvien työmahdollisuuksien mukaan. Vuokra-asuntojen määrää on lisättävä sekä julkisella että yksityisellä sektorilla ja näin luotava selvää kilpailua asuntomarkkinoille vuokrien alentamiseksi.

Asunnon yksityisomistusta painottavassa Suomessa on laiminlyöty vuokra-asuntojärjestelmän kehittäminen. Asunnon myöntämisperusteet eivät ole riittävän läpinäkyviä ja perusteet vaikuttavat epäselviltä ja sattumanvaraisilta.

Kunnallista asuntotuotantoa tulee tukea ja asunnonvälitystä avata julkisemmaksi. Kuntien asunnonjakoperusteet tulee yhtenäistää ja niistä tulee koota tietoa päätöksenteon perustaksi. Asuntokierron nopeuttamiseksi on osaan kuntien asuntoja solmittava määräaikaaisia vuokrasuhteita esimerkiksi 5 vuodeksi.

Asumisoikeusasuminen on yksi vaihtoehto omistusasumisen ja vuokralla asumisen välimuotona. Asumisoikeusasuntojen määrää tulee lisätä, sillä ne alentavat asunnon hankkimisen kynnystä ja turvaavat asumisen jatkumon vuokra-asumista paremmin. Näiden asuntojen välitys on kuitenkin byrokraattista ja hankalasti hahmotettavaa. Järjestelmää on uudistettava.

Asuntotuotannon ja -tarjonnan laentamiseksi tulee aktiivisesti etsiä keinoja, joilla pienet ja keski-suuret toimijat saadaan mukaan toteuttamaan rakennushankkeita. Hyvä esimerkki on ryhmärakentaminen. Siinä tavalliset asukkaat voivat koota ryhmän ja rakennuttaa heille sopivan asuinrakennuksen itselleen. Näillä hankkeilla voidaan lisätä myös rakennusalan kilpailua.

Myös erityistä tukea vaativien ryhmien asuminen tulee turvata. Asunnottomat, päihde- ja mielenterveyskuntoutujat, vammaiset ja vanhuksat tarvitsevat asunnon lisäksi usein myös erityyppistä tukea. Tuki voi olla esimerkiksi asumisneuvontaa ja muita itsenäistä asumista tukevia palveluita. Lisäksi opiskelijoiden, itsenäistyvien nuorten ja senioreiden asema asuntomarkkinoilla vaatii kuntien, rahoittajien ja rakentajien aktiivista panosta.

Vihreitä ratkaisuja:

- Varmistetaan asemakaavoituksella, että tarjolla on monipuolisesti erilaisia asumisvaihtoehtoja, talotyyppejä ja asumisen hallintamuotoja
- Edistetään pienten ja keski-suurten rakentajien pääsyä markkinoille
- Varmistetaan kunnan oman asuntotuotannon toimintaedellytykset
- Vuokra- ja omistusasumisen tuet ja verotus tulee tehdä toisiinsa nähden kustannusneutraaleiksi
- Tarkistetaan kuntien vuokra-asuntojen tarjoamiskäytännöt, jotta asuntoja luovutetaan niitä eniten tarvitseville
- Tarkistetaan asumisoikeusasuntojen pelisäännöt ja parannetaan niiden asukasdemokratiaa
- Kannustetaan asukkaita ryhmärakentamiseen jyvittämällä siihen tontteja ja tarjoamalla tukea suunnitteluun
- Erityisryhmille tulee olla heille sopivia asuntoja sekä asumispalveluita
- Kehitetään rakennusalaä ohjaavia kannustimia esteettömiin ratkaisuihin
- Asunto-osakeyhtiöiden yksimielisyyksivaatimuksesta täydennysrakentamishankkeissa on luovuttava koko maassa

Kohti hiilineutraalia asumista

Yksi kaikkein kustannustehokkaimmista keinoista hillitä ilmastonmuutosta on parantaa energiatehokkuutta rakennetussa ympäristössä. Kaikesta Suomessa kulutettavasta energiasta rakennukset syövät lähes 40 prosenttia, ja rakennukset aiheuttavat yli 30 prosenttia päästöistämme.

Euroopan unionin säätämä Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi velvoittaa uudisrakentamisen olevan lähes nollaenergiatasoa vuonna 2020. Viimeistään silloin uusien rakennusten tulee olla sellaisia, että ne tuottavat saman verran energiaa kuin kuluttavat. Vuonna 2050 rakennusten energiankulutuksen pitäisi olla noin 60 prosenttia pienempi kuin nyt. Tavoitteiden toteuttaminen edellyttää paitsi soveltuvia teknisiä ratkaisuja ja rakentamisen laadun varmistamista, myös asianmukaista tukea rakennusten energiaremonteille sekä ilmastokorjausrakentamisen tutkimukselle.

Teknisten ratkaisujen kirjo on jo nyt laaja, mutta rakennuttajien ja kiinteistöjen omistajien tietoisuus niistä laahaa jäljessä. Rakentamisen laatuun tulee kiinnittää enemmän huomiota. Rakentamisen laatu on ensisijaisesti rakentajan vastuulla, mutta julkinen

rakennusvalvontajärjestelmä voi tukea sitä. Maan kattavan ohjaavan, neuvovan ja valvovan rakennusvalvontajärjestelmän kehitys on turvattava. Energiakorjausten asianmukainen tukeminen on koko yhteiskunnan etu. Jos energiaremontit jätetään vain asukkaiden kustannettavaksi, ne viivästyvät ja lisäävät asumiskustannuksia kaikissa tuloluokissa.

Rakennuskantamme uudistuu noin yhden prosentin vuosivauhtia. Tämä uusi asuntokanta rakennetaan kehittyvien normien pohjalta vastaamaan nykyisiä ja tulevia vaatimuksia. Uusien rakennusten suunnittelussa pitää huomioida energiavaatimusten ohella elinkaarikustannusten optimointi. Uusien rakennusten tulee olla helposti ja edullisesti huollettavia ja korjattavia sekä mahdollisuuksien mukaan muunneltavia.

Vanhan asuntokannan uudistaminen energiataloudeltaan ja asumisviihtyvyydeltään vastaavalle tasolle edellyttää täydentäviä toimia. Korjattavuudeltaan heikkojen asuinkerrostalojen kokonaisvaltaiselle saneeraukselle tai tarvittaessa purkamiselle ja korvaamiselle uudisrakentamiselle on kehitettävä selkeitä, asukkaat huomioivia toimintamalleja.

Tulevaisuudessa energiantuotanto, -kulutus ja asuminen ovat yhä tiiviimmin kytköksissä toisiinsa. Asuinalueiden ja taloyhtiöiden omaa pienenergiantuotantoa pitää tukea niin kohtuullisella verokohtelulla, kaavoituksella kuin neuvonnallakin. Tämä tulee vaatimaan niin kaavoittajien, energiayhtiöiden kuin valtiovallankin yhteistyötä.

Vihreitä ratkaisuja:

- Tuetaan selkein avustuksin rakennusten energijärjestelmien muuntamista ilmastovaatimukset täyttäviin ratkaisuihin, myös kerrostaloissa
- Tuetaan ja ohjataan taloyhtiöiden toteuttamia energiakorjauksia neuvonnan ja valvonnan keinoin
 - Tuetaan asuinalueiden ja taloyhtiöiden omaa pienenenergiantuotantoa
- Asetetaan kannusteet, esimerkiksi kiinteistöverossa, asuinrakennusten energiatehokkuudelle
- Rahoitetaan korjausrakentamisen tutkimusohjelma, jonka tulosten perusteella kehitetään nykyiset asukkaat huomioivia tapoja uudistaa yksittäisiä rakennuksia ja rakennuskannaltaan yhtenäisiä asuinalueita

ARA-järjestelmä remonttiin

Aravajärjestelmä on julkisen sektorin tärkein ja pitkäaikaisin asuntotuotannon rahoitusmuoto. Rahoitus on ollut joko lainaa tai korkotukea. Yli puolet Suomen vuokra-asuntokannasta on näitä ns. ARA-asuntoja.

Arava- ja korkotukiasunnot ovat tuottaneet ja niitä omistavat pääasiassa kunnat ja yleishyödylliset yhteisöt. Lainat on myöntänyt Asumisen rakentamis- ja kehittämiskeskus. Arava-asunnoissa on käyttöä ja luovutusta koskevia rajoituksia, jotka ovat voimassa yleensä 45 vuotta. Viime aikoina on tehty välimallin ratkaisuja, joissa asunnot voidaan muuttaa omistusasunnoiksi 5-10 vuoden kuluessa.

Tänä päivänä Arava-lainoitusta ei enää myönnetä, mutta korkotukea voi saada vuokratulojen rakentamiseen ja korjauksiin. Lisäksi voidaan myöntää käynnistämisyhteisöistä sekä

investointitukea erityisryhmille suunnattuihin hankkeisiin. Korjausrakentamiseen annetaan pieniä korjaus- ja energia-avustuksia.

Muuttuneiden korkomarkkinoiden myötä ARA:n perinteinen korkotuki ei ole enää houkutteleva vaihtoehto rakentajille. Edullinen lainaraha ei edesauta edullisten asuntojen rakentamista, jos ongelmana on kallis tontti.

ARA-järjestelmä tällaisenaan on jäykkä eikä pysty reagoimaan vaihteleviin markkinatilanteisiin. Sitä pitää kehittää sellaiseksi, että pystytään tukemaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa kunkin hetken vaatimalla tavalla.

Tavoitteet tulee määritellä uudelleen. Pitää arvioida, mitkä nykyisistä sääntely- ja tukimuodoista ovat tehokkaimpia kohtuuhintaisten asuntojen tuottamiseksi. ARA-järjestelmällä pitää ohjata energia- ja esteettömyysparannuksiin olemassa olevassa rakennuskannassa. Lisäksi erityisryhmille rakennettavien asuntojen korkeampi tuki tulee säilyttää.

ARA-järjestelmää voisi hyödyntää myös ryhmärakentamishankkeissa. Ryhmärakentajat ovat joukko yksityishenkilöitä, jotka eivät ole välttämättä järjestäytyneet yritysmuotoon. Tästä syystä hankkeiden lainoitus ja lainatakaukset ovat muodostuneet ongelmiksi. ARA-järjestelmän kautta ryhmärakentamishankkeisiin voitaisiin luoda lainatakausjärjestelmä, jossa ARA takaisi pankeille hankkeen lainan, hyväksyisi mahdollisen tontin lainan vakuudeksi ja ryhmärakentajat maksaisivat lainansa kohtuullisella korolla takaisin.

Asumisneuvonnan avulla voidaan ehkäistä asumisen ongelmia ja häättöjä. ARA tarjoaa asumisneuvontatoiminnan kustannuksiin tukea: avustusten avulla on palkattu asumisneuvoja eri puolille Suomea.

Vihreitä ratkaisuja:

- Uudistetaan ARA-järjestelmää ja sen hallinnointia vastaamaan tämän päivän vaatimuksia ja tavoitteita
- Muokataan ARA-järjestelmää tukemaan paremmin energiatehokkuutta ja esteettömyyttä lisäävien asumisratkaisujen toteuttamista
- Luodaan ARA-järjestelmän kautta lainatakausjärjestelmä ryhmärakentamishankkeisiin
- ARA:n asumisneuvontajärjestelmää tulee kehittää, jotta sitä käytettäisiin enemmän

Lisää yhteisöllisiä ja yksilöllisiä asumisratkaisuja

Yhteiskunta on muuttunut privaattia elämäntapaa suosivaksi, ja tämä on vaikuttanut asumiskäytäntöihimme ja -tapoihimme. Kehityksellä on nurja puolensa, joka ilmenee sosiaalisten siteiden heikkenemisenä sekä mielenterveysongelmien ja yksinäisyyden lisääntymisenä.

Onnistuneella asuntotarjonnalla ja monipuolisilla asuinympäristöillä voidaan tilannetta kuitenkin parantaa. Asumiseen liittyvät toiveet ovat tänä päivänä yhä moninaisempia, ja siksi kaikille ihmisille ei pidä tyrkyttää yhtä ja samaa ratkaisua. Tulee huomioida esimerkiksi ne ihmiset, jotka haluavat asua yhteisöllisemmin.

Kysyntää on asunnoille, joiden yhteydessä on monipuoliseen toimintaan suunnitellut yhteistilat. Hyvät polkupyörä- ja lastenvaunuvarastot, yhteissauna ja kaikenikäisille suunnitellut pihat ovat järkeviä investointeja. Osa kaipaa myös tiloja, joissa voi tehdä yhdessä ruokaa, pitää päivisin päiväkotia tai järjestää juhlia.

Helsingiläiset Loppukiri ja Hem i Stan -hankkeet sekä Kaarinan senioreiden perhehoitokylä ovat esimerkkejä, jotka tarjoavat turvallisen ja sosiaalisen tavan asua omassa asunnossa mutta samalla tiiviissä yhteydessä naapureihin. Perhehoitokylä on uudenlainen tapa organisoida ikäihmisten asumista ja hoivaa. Perhehoito tarkoittaa ikäihmisen hoivan, huolenpidon ja asumisen järjestämistä hänen kotinsa ulkopuolella, mutta yksityiskodissa.

Yhteisöllinen asuminen voi tarkoittaa myös pieniä asuntoja: kun arki ja vapaa-aika sijoittuu pääsääntöisesti omien seinien ulkopuolelle, ei omille neliöille ole juuri tarvetta. Esimerkiksi opiskelijoille ja tilapäisille, muilla seuduilla kirjoilla oleville työntekijöille riittää vaatimattomampi asunto. Toisille pieni koti on myös ekologinen valinta.

Lisäksi yhteiskunnan tulisi löytää keinoja vahvistaa muuttamisen seurauksena heikentyneitä sukupolvien välisiä yhteyksiä. Yksi keino olisi kannustaa isovanhempia muuttamaan lapsiensa ja lapsenlapsiensa naapuriin tai lähelle. Tällöin isovanhemmat voisivat halutessaan auttaa lapsenlapsien hoidossa ja saisivat itsekin tukea arkeensa aikuisilta lapsiltaan. Tällä olisi monia myönteisiä vaikutuksia, joista osa olisi kansantaloudellisia.

Vihreitä ratkaisuja:

- Kunnallisessa asuntotuotannossa tulee panostaa myös yhteisöllisiin asumisvaihtoehtoihin
- Pilotoidaan uusia yhteisöllisen asumisen malleja esimerkiksi julkisten arkkitehtikilpailujen avulla
- Edistetään pienten asuntojen syntymistä jakamalla nykyisiä suurasuntoja pienemmiksi niillä alueilla, missä yksiöistä ja kaksioista on pulaa
- Rakennetaan myös hyvin pieniä, jopa 10 neliön miniasuntoja
- Annetaan halukkaille aito mahdollisuus valita huoneisto ilman omaa saunaa
- Kannustetaan taloudellisesti siihen, että suvun ikäpolvet muuttaisivat lähemmäksi toisiaan
- Selvitetään, miten suuria yksityispihoja voitaisiin hyödyntää pienimuotoiseen täydennysrakentamiseen

Parempaa tietoa päätöksenteon tueksi

Asumispoliittisen päätöksenteon kehittämiseksi nopeasti muuttuvassa maailmassa tarvitaan ajankohtaista ja kattavaa tietoa. Tämä ei tarkoita ainoastaan virallista dataa, vaan esimerkiksi myös asukkaiden kokemusperäistä tietoa.

Asumispolitiikan yhtenä tavoitteena tulee olla systemaattinen asukkaiden toiveiden ja tarpeiden kartoitus, analysointi ja hyödyntäminen. Maankäyttö- ja rakennuslaki tuki velvoittaa jo nyt kuulemaan asukkaita esimerkiksi kaavoituksessa. Lopputuloksen kannalta on kuitenkin suuri merkitys sillä, missä vaiheessa ja miten asukkaita kuullaan. Tänä päivänä suomalaiset ovat

tottuneet siihen, että voivat vaikuttaa ympäristöönsä yhä enemmän. Siksi kunnat voisivat suosia tontinluovutuksissa rakennusliikkeitä, jotka seuraavat ja toteuttavat asukkaiden toiveita.

Asuminen tulisi ottaa kuntien päätöksenteossa yhdeksi keskeiseksi strategiseksi painopisteeksi. Asumispolitiikkaan vaikuttavia tahoja on monia, jolloin kukaan ei pysty ratkomaan ongelmia yksin. Kunnalla on kuitenkin keskeisin rooli, jolloin sen kannattaa toimia aktiivisena asumispolitiikan edistäjänä ja kehittäjänä alueellaan. Jotta asumispolitiikan tavoitteet saavutettaisiin, tulee myös ohjausvälineiden ja seurannan olla kunnossa.

Asuntopula on ongelma, joka on tehtävä julkisesti paremmin hahmotettavaksi. Tässä auttaisi säännöllinen raportointi työttömyystilanteen tapaan. Kuntien asuntojen tulee antaa läpinäkyvät tiedot kaikille asunnontarvitsijoille. Tämä vaatii kaikkien asumismuotojen tilanteen jatkuvaa seurantaa. Kuntia tulee velvoittaa ylläpitämään tilastoa todellisesta asuntonostostaan yhteistyössä Kuntaliiton kanssa.

Seurannan tulokset on julkistettava säännöllisesti. Asuntojen pituus suhteessa kunnan asukasluvuun sekä muuttoliikkeeseen ohjaisi asuntopolitiikan suunnittelua ja päätöksentekoa. Asuntopoliittinen katsaus voidaan liittää esimerkiksi kunnan vuosittain julkaiseman kaavoituskatsauksen yhteyteen, jolloin samalla nähdään miten kunta on päättänyt tilannetta korjata.

Vihreitä ratkaisuja:

- Kehitetään asukkaiden osallistumista ottamalla käyttöön rakentaviin ratkaisuihin ohjaavia fasilitointimenetelmiä ja tarjoamalla vaikutusmahdollisuuksia jo vireilläolovaiheeseen
- Suositaan sellaisia rakennuttajia, jotka monipuolisesti huomioivat asukkaiden toiveet asuntotuotannossaan
- Asumispolitiikka otetaan kunnissa keskeiseksi strategiseksi painopisteeksi ja edistetään eri toimijoiden välistä yhteistyötä
- Kuntien yhdessä Kuntaliiton kanssa tulee seurata ja raportoida kaikkien asumismuotojen hakijoista ja mahdollisesta asuntopulasta säännöllisesti ja julkisesti

Järkeä asumisen tukiin ja verotukseen

Asumistukilaki muuttuu vuoden 2015 alusta. Uusi laki pitää sisällään monta kaivattua uudistusta. Esimerkiksi 300 euron suojaosa ansiotuloille mahdollistaa sen, että pienet ansiot eivät alenna asumistukea lainkaan. Laki korottaa myös enimmäisvuokran määrää, eikä asunnon ominaisuuksia enää seurata.

Pienistä muutoksista huolimatta asumistuki on silti yhä osa sekavaa sosiaaliturvajärjestelmää, joka sisältää passivoivia kannustinloukkuja. Se on kuitenkin ensisijaisen tärkeä monien toimeentulolle. Esimerkiksi vuonna 2008 yksin asuvilla asumismenojen osuus oli peräti 78 prosenttia tuloista. Asumistuen jälkeen yksin asuvien tuloista kului 37 prosenttia asumismenoihin.

Asumistuki jakautuu kolmeen osaan: yleiseen asumistukeen, eläkeläisten asumistukeen ja opiskelijoiden asumislisään. Lisäksi myös toimeentulotuella tuetaan asumismenoja vuosittain noin 300 miljoonalla eurolla. Asumistukea saavissa kotitalouksissa asuu yli 700 000 suomalaista.

Asumista tuetaan myös verotuksen kautta – erityisesti yksityisomisteista asumista. Verotukia liittyy mm. ensiasunnon ostajien varainsiirtoveroon, rakennusten osalta kiinteistöveroon sekä asuntolainan korkovähennyksiin. Myös asunnon myyntivoitosta peritään normaalisti luovutusvoittoveroa, mutta oman asunnon myyntivoitosta on tehty verotonta, jos asunto on omistettu yli kaksi vuotta omana tai perheen vakituksena asuntona. Vuonna 2009 viimemainitun verovapauden kertymä oli yhteensä 1,2 miljardia euroa eli hieman enemmän kuin kaikki asumistuet yhteensä.

Merkittävimmät asumisen tuet kanavoidaan verojärjestelmän kautta omistusasujille eikä niihin liity tarveharkintaa. Sen sijaan suorat asumisen tuet, kuten yleinen asumistuki ja eläkkeensaajien asumistuki ovat tulosidonnaisia ja ne kohdentuvat pienituloisille. Valtaosa heistä asuu vuokra-asunnoissa.

Pahimmillaan vääränlainen verotus ohjaa epäsuotuisaan kehitykseen. Esimerkiksi Valtion taloudellisen tutkimuskeskuksen arvosteleva varainsiirtovero voi lykätä muuttamista perheeseen, tulojen tai työpaikan sijaintiin nähden paremmin sopivaan asuntoon. Valtiovarainministeriön valtiosihteeri Martti Hetemäen johtama verotyöryhmä taas on esittänyt, että pitkällä aikavälillä koko asuntolainan korkovähennyksestä luovuttaisiin. Tällä vaalikaudella asuntolainan korkovähennyksiä onkin pienennetty.

Sosiaaliturvajärjestelmä vaatii perustavanlaatuisia remontteja. Tämä onnistuisi siirtymällä perustulomalliin, jonka osana myös tuki asumiselle voidaan säilyttää.

Vihreitä ratkaisuja:

- Kootaan asumisen tukemisen eri muodot yhdeksi selkeäksi asumistukijärjestelmäksi
- Luovutaan asteittain omistusasumisen verotuista
- Sisällytetään ruokakuntakohtainen 300 e/kk ansiotulojen suojaosa myös eläkkeensaajan asumistukeen
- Lisätään asumistuen kuntakohtaista vaihtelua, jotta kasvukeskuksissa ihmiset pääsevät pois toimeentulotuen piiristä
- Poistetaan asumistuen määrittelyssä yhteys hakijan puolison tuloihin
- Selvitetään, olisiko asuntolainojen pituutta syytä pidentää Ruotsin malliin
- Asumistukijärjestelmä tulee uudistaa ja ottaa käyttöön perustulomalli
- Kiinteistön ja asunto-osakkeen varainsiirtoverosta luovutaan sen asuntokauppaa hidastavien vaikutusten vuoksi.

B. Kasvukeskusten erityistarpeet

Järkeä metropolialueen asumispolitiikkaan

Ihmiset käyvät työssä, opiskelevat, liikkuvat ja harrastavat koko laajalla Helsingin seudulla yli kuntarajojen. Tätä usean kunnan metropolialuetta voi pitää melko yhtenäisenä alueena, jonka elinvoimaisuus riippuu koko seudun kehityksestä. Alueella on kuitenkin useita kuntia, jotka päättävät omista palveluistaan, verotuksestaan sekä omasta kaupunkirakenteestaan.

Alueen asukkaiden sosioekonominen asema vaihtelee melko paljon kuntien välillä, mutta myös kuntien sisällä. Eriarvoisuuden kasvu uhkaa metropolialueen kehitystä, minkä vuoksi siihen on etsittävä myös yhteisiä ratkaisuja. Kaavoittamalla liian vähän vuokra-asuntoja kunta voi yrittää välttää pienempituloisten asukkaiden muuton omalle alueelleen.

Helsingin seudun kunnat ovat sopineet valtion kanssa maankäytön-, liikenteen ja asumisen aiesopimuksessa, eli MAL-sopimuksessa seudun asuntotuotannon tavoitemääristä. Sopimuksessa on mukana myös Helsingin Seudun Liikenne (HSL). Sopimus on voimassa neljä vuotta kerrallaan ja siinä määritellään kuntakohtainen asuntotuotantotavoite. Tämän hetkinen sopimuskausi on vuosille 2012-2015.

Ongelmaa on ratkottu tiivistämällä kuntien yhteistyötä toistensa ja valtion kanssa. Helsingin seudun 14 kuntaa tekevät tällä hetkellä vapaamuotoista yhteistyötä. Tällä on päästy vain puolitiehen: yhteistyö toteutuu pääasiassa virkamiesten ja johtavien poliitikkojen voimin eikä yhteistyössä pystytä ratkomaan kuin helppoja kysymyksiä, joista kaikki ovat yksimielisiä.

Nykyinen yhteistyö vaatii demokratisoimista ja työn jäntevöittämistä. Tästä syystä tarvitaan yhteistä metropolihallintoa, jossa päätöksenteko olisi avointa ja läpinäkyvää. Metropolihallinnon tehtävien, rahoituksen ja toimivallan tulisi perustua lakiin ja ylintä päätösvaltaa tulisi käyttää kuntalaisten vaaleilla valitsevat päättäjät.

Metropolialueella on melko tiivis yhteinen kaupunkirakenne, mutta täydennysrakentamispotentiaalia kuntien välisillä raja-alueilla on vielä paljon. Sujuva seudullinen joukkoliikennejärjestelmä ja tasapainoinen Helsingin seudun kehittäminen edellyttävät tiivistä, yhteistä ja avointa päätöksentekoa pääkaupunkiseudun ja kehyskuntien kesken. Metropolihallintoa tarvitaan ratkomaan vähintäänkin maankäytön, asumisen ja liikenteen ongelmia, mutta myös työllisyyden hoidossa, sosiaalisen segregaaation torjunnassa ja koulutuksessa tarvitaan yhteisiä linjauksia.

Metropolihallinnon onnistuminen edellyttää riittävää toimivaltaa ja rahoitusta. Sille tulisikin siirtää tehtäviä sekä kunnilta että valtiolta. Metropolihallinto on Suomessa uudenlainen hallintomalli. Esimerkit muualta Euroopasta osoittavat, että kaksitasoinen hallinto toimii, kun valta ja vastuu on selkeästi jaettu. Vahvan metropolin alle ei tarvita suuria kuntaliitoksia, vaan kunnat voivat keskittyä tuottamaan asukkaille heidän tarvitsemiaan palveluita.

Vihreitä ratkaisuja:

- Metropolialueen maankäyttöä ja siihen liittyviä liikenneratkaisuja on suunniteltava kokonaisuutena yli kuntarajojen
- Perustetaan yhteinen metropolihallinto rakentamaan taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää Helsingin metropolia demokraattisella tavalla

Säätelyn tarkistaminen

Rakennusala on täynnä erilaisia säädöksiä, joista osa on aikansa eläneitä. Ne tekevät rakentamisesta kallista tai ohjaavat rakentamaan vääränlaisia asuntoja tarpeeseen nähden.

Asunnoille on asetettu erityisiä vaatimuksia, joiden tarkoituksenmukaisuus voidaan asettaa kyseenalaiseksi. Keskineliövaatimukset ovat aiheuttaneet tilanteita, joissa tarjonta ja kysyntä eivät kohtaa paikallisia tarpeita.

Väestösuojia voitaisiin rakentaa keskitetysti sen sijaan että niitä toteutetaan jokaisessa asuintalossa. Näistä vaatimuksista tulee voida tinkiä ja samalla tulee kehittää yhteisöllisyyteen ja energiansäästöön tukevia ratkaisuja. Mikäli väestönsuojia kaivataan, niiden rakentaminen voisi jäädä valtion tehtäväksi.

Kaavoitusprosessiakin voitaisiin nopeuttaa. Tämä onnistuisi tekemällä yleisluontoisempia asemakaavoja. Yksityiskohtainen vaatimusten säätely olisi fiksumpaa toteuttaa rakennuslupavaiheessa, mutta tällä hetkellä korkein hallinto-oikeus on ottanut kannan, että rakennuslupa on myönnettävä ilman harkintavaltaa aina, jos suunnitelma on kaavan mukainen. Siksi tämä vaatii lakimuutoksen.

Myös kumppanuuskaavoituksesta on saatu positiivisia kokemuksia. Siinä rakennuttaja osallistuu kaavoitukseen jo alkuvaiheesta lähtien, mikä teettää enemmän työtä kaavoituksen alussa mutta lopulta nopeuttaa valmiin kaavan toteutumista. Asukkaiden osallistumis- ja valituskäytännöt ovat kuitenkin samat kuin muussakin kaavoituksessa. Kumppanuuskaavoitus on nopeuttanut prosessia ja tehnyt rakennuskustannusten hallinnasta helpompaa.

Ruotsissa on kehitetty poikkeuslupamenettely, jolla erilaisista säädöksistä annetaan lupa poiketa perustelluista syistä. Samantapainen järjestelmä tulisi luoda myös Suomeen. Poikkeusanomukset viitoittaisivat hyvin tietä siihen suuntaan, joka mahdollistaa erilaisten uusien rakentamismahdollisuuksien tutkimisen pilottiprojektien avulla. Samalla saataisiin käytännöllistä tietoa siitä, mitä normeja tulee tarkistaa, kun pyritään hyvälaatuiseen mutta samalla edulliseen rakennuskantaan.

Vihreitä ratkaisuja:

- Lisätään kaupunkialueilla rakentamisen tiiviyyttä ja korkeutta ottamalla käyttöön rakentamistehokkuuden vähimmäisvaatimuksia, jotta syntyy kaupunkimaista yhdyskuntarakennetta
- Luovutaan talokohtaisten väestösuojien rakennuspakosta ja selvitetään keskitettyjen ratkaisujen soveltuvuus
- Rakennettavien asuntojen koon säätelyssä, kuten keskineliövaatimuksesta tai keskimääräisessä huonelukuvaatimuksesta, tulee huomioida paikalliset ja alueelliset tarpeet
- Muutetaan rakennuslakia niin, että luovutaan liian yksityiskohtaisista asemakaavoista ja annetaan kunnalle harkintavaltaa rakennuslupavaiheeseen
- Lisätään kumppanuuskaavoitushankkeita
- Selvitetään, soveltuisiko Ruotsin mallin kaltainen poikkeuslupamenettely myös Suomeen
- Edistetään vaatimattoman varustelutason rakentamista kuitenkin esteettömyydestä tinkimättä

Loppu yksityisautoilun piilotukemiselle

Suomessa on alueita, joilla auton omistaminen on välttämätöntä. Kaikkialla näin ei kuitenkaan ole. Esimerkiksi Helsingissä yli puolet kotitalouksista elää autottomasti, ja tähän suuntaan tulee ohjata myös muita kasvukeskuksia.

Yleinen käytäntö on, että autojen parkkipaikkojen rakentamisen ja ylläpidon kustannukset jyvitetään kaikkiin talonyhtiön asuntoihin. Tällöin ne nostavat asuntojen hintoja niillekin, joilla autoja ei ole. Kyse on suurista summista, sillä maan alle louhitun parkkiloalan rakentaminen maksaa jopa yli 60 000 euroa autopaikkaa kohti.

Olisi oikeudenmukaista ja reilua, että autoilun kustannuksia ei kohdisteta niille, jotka eivät autoa käytä. Tästä syystä autopaikan rakentamisen hinta on erotettava asunnon hinnasta.

Autopaikkojen osalta tulee silti huomioida erityisryhmät.

Pelisääntöjä kaavoituksessa tulee myös tarkistaa. On syytä poistaa maankäyttö- ja rakennuslaista autopaikkoja koskeva määräys, jonka mukaan autopaikat on järjestettävä rakentamisen yhteydessä tontilla tai tontin välittömästä läheisyydestä.

Parkkipaikkannormia tulee lieventää seuduilla, joissa on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Joukkoliikenne yhdistettynä pyöräparkkiin ja erilaisiin yhteiskäyttöjärjestelmiin vähentävät parkkipaikkojen tarvetta. Myös jo olemassa olevia kauppakeskusten ja liikekiinteistöjen parkkihalleja tulee hyödyntää paremmin tarjoamalla niitä asukkaiden käyttöön iltaisin ja öisin.

Vihreitä ratkaisuja:

- Autopaikan rakentamisen kustannus on irrotettava asunnon hinnasta
- Poistetaan maankäyttö- ja rakennuslaista autopaikkoja koskeva määräys, jonka mukaan autopaikat on järjestettävä rakentamisen yhteydessä tontilta tai tontin välittömästä läheisyydestä
- Hyödynnetään vajaakäytössä olevat autoparkkiratkaisut, kuten liikekiinteistöjen parkkialueet
- Edistetään erilaisten kotiinkuljetus- ja tavarantoimituspalveluiden kehittymistä ja käyttöä sekä vähittäiskaupan että kotitalouksien käytössä

C. Maaseutu

Hyvää asumista maaseudulla

Maaseutu on elinvoimainen toimintaympäristö, joka mahdollistaa maa- ja metsätalouden harjoittamisen, monipuolisen yrittäjyyden, tuleaisuuden energiatuotannon ja vaihtoehtoiset asumisympäristöt.

Maaseudulla tuotetaan kotimaista uusiutuvaa energiaa sekä ruuan raaka-aineet. Uusia työpaikkoja syntyy biotaloudessa, maaseutumatkailussa ja hoivapalveluissa. Lisäksi moni etsii rauhaa ja luonnonläheisyyttä luovaan työhön, joka usein luonnistuu myös toimiston ulkopuolella etänä.

Tulee huomata, että osalle maaseutu on mieluisin asuinpaikka. Tämä näkyy mm. siinä, että monipaikkainen eli useammalle paikkakunnalle sijoittuva asuminen lisääntyy. Teknologian ja kulttuurin muutoksen ansiosta voimme asua maaseudulla ja olla samaan aikaan mukana paikasta riippumattomissa yhteisöissä ja tiiviissä vuorovaikutuksessa minne päin maailmaa tahansa. Elämäntilanteen muuttuessa saattavat asumistoiheet muuttua: eläkeiässä voi muutto takaisin synnyinseuduille osoittautui mieluisimmaksi valinnaksi.

Maaseudulle tuleekin kehittää erilaisia asumisvaihtoehtoja, kuten yhteisöasumiseen soveltuvia kohteita. Iäkkäille tulee rakentaa omia asumisen muotoja, kuten senioriasuntoja ja perhehoidon variaatioita. Vapaa-ajan asuminen on merkittävä ja kasvava sekä taloudellisen että inhimillisen pääoman voimavara maaseudulla. Nämä osa-aika-asukkaat ovat tärkeitä palveluiden käyttäjiä. Vapaa-ajan asumista ja monipaikkaisuutta tukevia sujuvia yhteiskunnallisia käytäntöjä tulee ylläpitää ja kehittää.

Maaseudulla on paljon toimivaa valmista infrastruktuuria ja rakennuksia, joita voidaan hyödyntää nykyistä tehokkaammin. Tätä tyhjillään seisovaa tai vajaakäytössä olevaa infraa ei kannattaisi hukata. Erilaisia käyttömahdollisuuksia tulee etsiä aktiivisesti: kuntien tulee edistää tyhjinä olevien asuntojen markkinointia, myyntiä ja muuta hyötykäyttöä.

Mikäli jokin yleishyödyllinen taho haluaa korjata tyhjän talon, tulee siihen tarjota porkkanaa, kuten verohelpotusta. Kunnan pitää olla aktiivinen yhteistyökumppani ja kartoittaa erilaisia vaihtoehtoja. Tästä on hyviä kokemuksia esimerkiksi Pohjois-Karjalassa.

Vihreitä ratkaisuja:

- Tulee varmistaa toimivat verkkoliikenneyhteydet ja sähköiset palvelut, jotka helpottavat yritystoimintaa ja arkipäivän sujuvuutta
- Remontti- ja uudisrakentaminen tulee toteuttaa energiatehokkaasti ja ekologisesti
- Tuetaan kuntia toteuttamaan monipuolisia yhteisöllisiä asumisratkaisuja
- Suositetaan asukaslähtöisiä kyläkaavoja, joilla tiivistetään asumista olemassa olevien palvelujen lähelle
- Loma-asuntojen kaavoituksessa on huomioitava luonnonsuojelulliset arvot
- Luodaan konkreettisia ohjauskeinoja, joilla edistetään yleishyödyllisten toimijoiden remonttitoimintaa
- Selvitetään, kuinka tyhjiä toimi- ja liiketiloja voitaisiin muuttaa helpommin asumiskäyttöön
- Helpotetaan vapaa-ajan asunnon ottamista asuinkäyttöön lieventämällä asiaan liittyviä säännöksiä ja lupakäytäntöä.
- Kehitetään uusia joukkoliikenne- ja kimpakyytiratkaisuja ja tuetaan ympäristövastuullista yksityisautoilua (kuten biokaasu- tai sähköauto) siellä, missä se on välttämätöntä.