



26.11.2014

Kj/19

§ 377

Kj / Den av ledamoten Osmo Soininvaara väckta motionen om delvis ändring av investeringsramen till nettobelopp

HEL 2014-008249 T 00 00 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag anse den av ledamoten Osmo Soininvaara väckta motionen vara slutligt behandlad.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att stadsstyrelsen utreder möjligheterna att korrigera reglerna för investeringstaket i motionens anda så att de politiska grupperna har tillgång till utredningarna före mellangranskningen av fullmäktigestrategin. (Osmo Soininvaara)

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Osmo Soininvaara understödd av ledamoten Leo Stranius under diskussionen hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att stadsstyrelsen utreder möjligheterna att korrigera reglerna för investeringstaket i motionens anda så att de politiska grupperna har tillgång till utredningarna före mellangranskningen av fullmäktigestrategin.

Redogörelsen befanns vara riktig.

På förslag av ordföranden godkände stadsfullmäktige först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Osmo Soininvaaras förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.

13 omröstningen



JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att stadsstyrelsen utreder möjligheterna att korrigera reglerna för investeringstaket i motionens anda så att de politiska grupperna har tillgång till utredningarna före mellangranskningen av fullmäktigestrategin.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 53

Zahra Abdulla, Pentti Arajärvi, Jussi Chydenius, Mika Ebeling, Yrjö Hakanen, Jasmin Hamid, Veronica Hertzberg, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nuutti Hyttinen, Sirkku Ingervo, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Jessica Karhu, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Timo Laaninen, Harri Lindell, Eija Loukoila, Jape Lovén, Petra Malin, Silvia Modig, Sami Muttillainen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Johanna Nuorteva, Henrik Nyholm, Maria Ohisalo, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Markku Vuorinen, Anna Vuorjoki

Nej-röster: 1

Maija Anttila

Blanka: 28

Hennariikka Andersson, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Matti Enroth, Juha Hakola, Fatbardhe Hetemaj, Nina Huru, Ville Jalovaara, Arja Karhuvaara, Kauko Koskinen, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Seija Muurinen, Lasse Männistö, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Jan D Oker-Blom, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Jaana Pelkonen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Laura Rissanen, Wille Rydman, Johanna Sydänmaa, Ulla-Marja Urho, Jan Vapaavuori

Frånvarande: 3

Eero Heinäluoma, Päivi Lipponen, Osku Pajamäki

Stadsfullmäktige hade godkänt ledamoten Osmo Soininvaaras förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



26.11.2014

Kj/19

1 Osmo Soininvaaran aloite (18.6.2014)

Utdrag

Utdrag
Aloitteentekijä

Bilagor till utdrag
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Ledamoten Osmo Soininvaara och 46 andra ledamöter föreslår att beslutet om investeringsramen ska ändras till ett nettobelopp utgående från att man i investeringarna inom markanvändningen bara räknar den delen av det investerade beloppet som belastande för budgeten som inkomsterna från de tomtöverlåtelser som investeringen möjliggör eller andra inkomster från markanvändningen inte täcker.

Stadsstyrelsen konstaterar att strategiprogrammet för 2013–2016 har som mål att balansera ekonomin och sakta ner skuldsättningsutvecklingen som är förutsättningen för detta. För att uppnå målet finansieras en betydligt större andel av investeringarna än i nuläget genom inkomstfinansiering och inkomster från försäljning av fast egendom. Den årliga investeringsnivån har bestämts till 435 mn euro (+ indexjustering). Dessutom har en årlig investeringsram på 10 år införts som en del av ramstyrningen. De årliga inkomsterna från försäljning av fast egendom ska uppgå till 100 mn euro. I promemorian om motiveringarna till strategiprogrammet konstaterar man att investeringsramens volym bestäms på basis av stadens sammanlagda inkomstfinansiering. Man ska kunna finansiera investeringarna i huvudsak med årsbidraget. Det är hållbart att finansiera bara en del av stadens investeringar genom att ta lån.

Stadens nya byggområden kräver i typiska fall stora investeringar. Innan tomter i nya områden överläts ska man vid sidan av gator och parker dessutom ofta investera i grundberedning och marksanering. I nya områden ska man också investera i servicelokaler och konstruktioner för kollektivtrafiken. Staden har i vissa områden skaffat råmark före planläggningen. Efter de förutsatta investeringarna ovan är det möjligt att överläta tomter för bostadsproduktion, byggande av verksamhetslokaler och andra ändamål.

Fördelningen av upplåtelseformer som anges i programmet för boende och härmed sammanhängande markanvändning (nedan BM-programmet) reglerar tomtöverlåtelserna inom bostadsproduktionen. Enligt fördelningen ska 20 % av de tomter som överläts vara tomter för



Ara-produktion, 40 % tomter för bostäder av mellanformstyp och 40 % tomter för oreglerad produktion. Den största möjliga andelen produktion som ska säljas stannar i praktiken under 40 % eftersom den relativa andelen oreglerad produktion är större på privat mark i genomsnitt. Enligt det godkända BM-programmet överläts alltså de flesta tomterna genom att utarrendera dem, vilket avsevärt förlänger återbetalningstiderna för investeringarna.

Återbetalningstiderna inom områdesbyggandet varierar områdesvis. I områdena vid havet har byggrätten högre värde och återbetalningstiderna är kortare på grund av större inkomster från tomtöverlåtelse med den förutsättningen att byggandet i området inte kräver klart dyrare förutsatta investeringar eller andra lösningar. I de övriga områdena är återbetalningstiderna längre på grund av mindre inkomster från tomtöverlåtelse. Återbetalningstiden blir ofta längre med anledning av grundberedning och marksanering som ska göras utöver den normala infrastrukturen. I objekt för kompletteringsbyggande kan återbetalningstiderna vara kortare än i genomsnitt om den befintliga infrastrukturen och den nuvarande servicen kan utnyttjas.

Att utreda räntabiliteten av de olika områdena skulle kräva separata vidsträckta utredningar, om man vid granskningen utöver investeringsinkomsterna och investeringsutgifterna ville beakta även inkomsterna och utgifterna inom driftsekonomin. Investeringsinkomsterna och -utgifterna i områdena kan granskas i uppgifterna om utfallet av stadens ekonomi på storleksklassnivå. Enligt uppgifterna om budgetutfallet åren 2008–2013 har de förutsatta investeringarna uppgått till 150 mn euro om året i genomsnitt och investeringsinkomsterna från försäljning av mark till 60 mn euro om året i genomsnitt. Under granskningsperioden är stadens investeringar i områdena betydligt större än inkomsterna från försäljning av mark i områdena. Investeringarna blir återbetalda genom inkomsterna från utarrendering av mark i de bebyggda områdena, men först på lång sikt. Återbetalningstiderna för områdesbyggobjekt är vid tillfället för granskningen längre än den 10 år långa granskningsperioden, vilket ökar skuldsättningen. I utvecklingen av skuldsättningen ska man vidare beakta att stora områdesbyggobjekt är inom synhåll långt in på 2020-talet. Största delen av de inkomstbringande investeringarna ökar stadens skuldsättning under och efter investeringsprogramperioden med anledning av de långa återbetalningstiderna.

I investeringsplanen prioriteras de investeringar i motionen som verkställandet av BM-programmet förutsätter med anledning av bostadsproduktionsmålen och inkomstbildningen. Investeringsramen har gjort det möjligt att i regel genomföra de investeringar som byggandet av bostads- och arbetsplatsområden förutsätter. Det har



varit möjligt att enligt programmet genomföra de för bostadsproduktionen viktiga och ekonomiskt genomförbara projekten. Betydligt dyrare projekt än vanligt och projekt med klart högre kvalitetsnivå som har kommit upp i granskningen av ekonomin hos detaljplaner har skjutits upp. Dyliga projekt ska alltid kritiskt övervägas oberoende av investeringsramen.

Granskning av ekonomin hos översiktliga delgeneralplaner och detaljerade detaljplaner och de genomförbara detaljpanelösningarna som bygger på dessa är mycket viktiga. I objekten för områdesbyggande är kostnaderna till en stor del bundna vid detaljplanefasen. I de senare planerings- och byggfaserna är möjligheterna till ekonomistyrning begränsade. Inkomsterna från stadens marköverlåtelser varierar områdesvis. I områdena med kort betalningstid eller kortare betalningstid än i genomsnitt ska det även granskas hur nödvändiga investeringarna är. Med tanke på en balanserad utveckling av staden ska nödvändigheten hos de investeringar som höjer kvalitetsnivån granskas i stor omfattning mellan de olika stadsdelarna och även på basis av andra faktorer än inkomsterna från området.

Stadsstyrelsen konstaterar att investeringsramen i allmänhet har ansetts vara tydlig och meningen med ramen har blivit förstådd i vid omfattning. Att ta med nya investeringsbehov i programmen har förutsatt omvärdering av andra investeringar inom ramen. Med motiveringarna ovan är det inte ändamålsenligt att delvis ändra investeringsramen till nettobelopp.

Utöver investeringarna genomför staden enligt sitt eget omdöme betydligt många projekt i form av projekt som ingår i samarbetsavtal eller projekt i bolagsform. Till exempel hälso- och välfärdscentret i anslutning till Fiskehamnens centrum är ett hyresprojekt. I objekten för områdesbyggande utreds också möjligheterna att förverkliga vissa delområden som gemensamma projekt, i vilka tomtöverlåtelse även omfattar byggande av infrastruktur i området. Kvarnbäckens campus, som byggs i yrkeshögskolan Metropolias bruk och Partitorgets fryshus är exempel på sådana avsevärda projekt som lämpar sig för att bli genomförda i form av fastighetsbolag.

I budgeten för 2015 har anslagen för grundberedning och för investeringar i gator och parker i projektområdena anvisats till stadsstyrelsens disposition. Stadsstyrelsen beviljar separat anslagen för projektområdena enligt de under verksamhetsåret preciserade behoven. Detta gör det möjligt att allt bättre bedöma prioriteringsordningen för projekten inom den fastställda investeringsramen.



26.11.2014

Kj/19

Stadsfullmäktige ändrade 4.6.2014 (§ 217) sin arbetsordning i fråga om motionerna. Ledamoten Osmo Soininvaaras motion väcktes 18.6.2014, och den behandlas därför i enlighet med den ändrade arbetsordningen.

Stadsstyrelsen anser de ovanstående utgöra en tillräcklig utredning i saken.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

1 Osmo Soininvaaran aloite (18.6.2014)

Utdrag

Utdrag
Aloitteentekijä

Bilagor till utdrag
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 17.11.2014 § 1193

HEL 2014-008249 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää katsoa valtuutettu Osmo Soininvaaran aloitteen loppuun käsitellyksi.

Käsittely

17.11.2014 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Palautusehdotus:

Hannu Tuominen: Aloite palautetaan valmisteluun siten, että asuntotuotannon esirakentamisen nettomääräisyyden taloudelliset vaikutukset selvitetään pilottiprojektissa rajatun ja kokeiluun soveltuvan esirakentamiskohteen yhteydessä. Valmistelu ja esitys mahdollisesta nettomääräisyyden toteuttamistavasta tuodaan kaupunginhallitukselle valtuustostrategian puolivälin tarkasteluun mennessä.

Kannattaja: Tuuli Kousa



26.11.2014

Kj/19

Äänestys:

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Aloite palautetaan valmisteluun siten, että asuntotuotannon esirakentamisen nettomääräisyyden taloudelliset vaikutukset selvitetään pilottiprojektissa rajatun ja kokeiluun soveltuvan esirakentamiskohteen yhteydessä. Valmistelu ja esitys mahdollisesta nettomääräisyyden toteuttamistavasta tuodaan kaupunginhallitukselle valtuustostrategian puolivälin tarkasteluun mennessä.

Jaa-äännet: 10

Juha Hakola, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Osku Pajamäki, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti

Ei-äännet: 5

Emma Kari, Tuuli Kousa, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Hannu Tuominen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 10 - 5 kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

10.11.2014 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi