



06.02.2018

Asia/3

## § 49

### Kaupunkiympäristön toimialan selvitys toteutumatta jääneistä sitovista toiminnallisista tavoitteista vuonna 2017

HEL 2018-000612 T 02 02 01

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi kaupunkiympäristön toimialan selvityksen toteutumatta jääneistä sitovista toiminnallisista tavoitteista vuonna 2017 ja lähettää sen tiedoksi kaupunginkansliaan.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637  
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kaupunginhallituksen vahvistaman vuoden 2017 talousarvion noudattamishojjeiden mukaan lauta- tai johtokunnan on annettava selvitys toteutumatta jääneistä sitovista tavoitteista siten, että selvitykset voidaan käsitellä kaupunginvaltuustossa ennen tilinpäätöksen allekirjoittamista kaupunginhallituksessa.

Kaupunginvaltuusto on asettanut talousarviossa 2017 kaupunkiympäristön toimialan talousarviokohtaan 31001 Kaupunkirakenne sekä talousarviokohdan 31003 asuntotuotanto seuraavat sitovat toiminnalliset tavoitteet, jotka eivät toteutuneet.

Talousarviokohta 31001 Kaupunkirakenne

#### Tavoite

Luovutettu asuntorakennusoikeus vähintään 380 000 kem2

Vuoden 2017 sitova talousarvioletavoite luovutetun asuinrakennusoikeuden määrän osalta oli 380 000 kerrosneliometriä k-m<sup>2</sup>. Luovutetulla asuinrakennusoikeudella tarkoitetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla tai

#### Postiosoite

HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

#### Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58

#### Puhelin

Faksi

#### Y-tunnus

#### Tilinro

Alv.nro



myymällä luovutettujen tonttien asuinrakennusoikeuden määrää. Talousarviotavoitetta ei saavutettu. Luovutetun asuinrakennusoikeuden määrä vuonna 2017 oli noin 255 500 k-m<sup>2</sup>. Luovutetusta asuinrakennusoikeudesta noin 73 500 k-m<sup>2</sup> luovutettiin myymällä (n. 29 %) ja noin 182 000 k-m<sup>2</sup> vuokraamalla. Tämä vastaa viime vuosina toteutuneita luovutusmääriä.

Asuinrakennusoikeuden luovutusmäärät vaihtelevat vuosittain. Luovutettavan asuinrakennusoikeuden määrään vaikuttaa koko asuntotuotantoketjun toimivuus. Keskeisiä ketjun osia ovat tontinvarausten ja luovutusten lisäksi mm. kaavoitus, tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen liittyvät prosessit sekä kaupungin oma asuntorakennuttaminen. Lisäksi yleisillä taloudellisilla suhdanteilla on merkittävä vaikutus asuntohankkeiden edistymiseen.

Talousarviossa asetettu luovutustavoite on erittäin korkea eikä kaupunki ole aiempina vuosina päässyt asetetun tavoitteen mukaisiin lukuihin. Vuonna 2016 luovutetun asuinrakennusoikeuden määrä oli lähes vuoden 2017 tavoitetasoa, mutta tähän vaikutti yksittäisenä tekijänä Kalasataman keskuksen tornitonttien myynti (noin 100 000 k-m<sup>2</sup>). Vastaavia yksittäisiä isoja myyntejä ei ajoittunut tarkasteluvuodelle, mikä vaikutti osaltaan siihen, ettei tavoitteita saavutettu.

Yhtenä keskeisenä tekijänä luovutetun asuinrakennusoikeuden alhaiseen määrään voitaneen pitää noususuhdanteen johdosta nousseita urakkahintoja, jotka ovat vaikeuttaneet erityisesti valtion tukeman asuntotuotannon hankkeiden, mutta myös muun säännellyn asuntotuotannon hankkeiden liikkeellelähtöä ja siten myös tontinluovutusta. Kaupungin omalla rakennuttajalla useiden urakkakilpailujen tarjoukset ovat ylittäneet valtion tukemassa ja kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa hyväksyttävän hintatason. Tämä on voitu havaita mm. Jätkäsaaren alueella, jossa kaupungin omalla rakennuttajalla on rakentamiskelpoisia tontteja noin 90 000 k-m<sup>2</sup> vastaava määrä, mutta useiden urakkakilpailujen tarjoukset ylittävät valtion tukemassa asuntotuotannossa hyväksyttävän hintatason. Lisäksi Jätkäsaaren osalta asuntohankkeiden edistymistä ovat hidastaneet muutamaan tonttiin kohdistuneet valitukset. Tiiviissä kaupunkirakenteessa valitusten vaikutus heijastuu rakentamista hidastavasti helposti laajemmalle alueelle. Näiden valitusten vaikutuspiiriin kuuluvien tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 45 000 k-m<sup>2</sup>.

Kaupungin asuntotuotantotavoitteen saavuttaminen sekä asuntotonttien luovutusmäärän nostaminen tavoitteiden mukaiselle tasolle on maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun keskeisimpiä tavoitteita. Asuntotontteja oli vuonna 2017 varattuna noin 22 000 asunnon rakentamiseksi, joka vastaa noin 5 vuoden kaupungin maalle toteutetta-



van asuntotuotannon tavoitetta. Määrä ylittää AM-ohjelmassa asetetun tavoitteen, joka edellyttää tontinvarauskannan mahdollistavan vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen. Asuntotonttien varausten realisoituminen tontinluovutuksina (myynti tai vuokraus) edellyttää kuitenkin tontinluovutuksen sujuvoittamisen lisäksi koko asuntotuotantoketjun kehittämistä, johon uuden toimialamallin myötä on aiempaa paremmat edellytykset.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tarkoituksena on kevvään 2018 aikana yhteistyössä kaupungin kanslian kanssa selvittää mm. asuntotonttien varauskantaa analysoimalla tarkemmin alhaisten luovutusmäärien syitä.

## Tavoite

Joukkoliikenteen osuus poikittaisliikenteessä kasvaa 0,2 %-yksikköä edellisvuoden toteumasta.

Kuljetusosuus poikittaisliikenteessä ei toteutunut. Kuljetusosuus oli 21,10 % syksyllä 2017, laskua oli 1,93 %-yksikköä vuodesta 2016.

Joukkoliikenteen kuljetusosuus kääntyi laskuun syksyllä 2017 vuodesta 2013 asti jatkuneen kasvun jälkeen. Kuljetusosuus oli korkeimmillaan vuoden 2016 syksyllä 23,03 % (huom! lukuja korjattu edellisen selvityksenannon jälkeen), jolloin se kasvoi edellisvuodesta 1,8 %-yksikköä. Joukkoliikenteen kuljetusosuus poikittaislinjalla oli alempi kuin syksyllä 2015, mutta korkeampi kuin syksyllä 2014 ja sitä aiemmin.

Joukkoliikenteen kuljetusosuuden lasku selittyy pääosin Kehä I:n parannushankkeen valmistumisesta Espoon rajan ja Hämeenlinnanväylän välillä. Remontin valmistumisen jälkeen Kehä I:n henkilöautomatkojen määrä poikittaisliikenteen laskentapisteessä kasvoi 21 % syksyllä verrattuna edelliseen syksyyn. Vuonna 2017 henkilöautoliikenteen määrät kyseisessä pisteessä olivat suuremmat kuin koskaan. Kaiken kaikkiaan henkilöautoliikenteen määrä läntisellä poikittaislaskentalinjalla kasvoi 7 %. Vuonna 2016 Kehä I henkilöautojen matkustajamäärä oli perusparannushankkeen vaikutuksesta poikkeuksellisen alhainen. Toisaalta syksyllä 2017 oli meneillään remontit julkisen liikenteen väylillä (Mannerheimintie, Pasila).

Vuonna 2016 joukkoliikenteen matkustajamäärät kasvoivat sekä itäisellä että läntisellä poikittaislinjalla selvästi. Vuonna 2017 läntisellä joukkoliikenteen matkustajamäärä laski kaikissa pisteissä lukuun ottamatta Kuusimiehentietä ja Kehä I:stä, yhteensä -10 %.

Läntisellä poikittaislinjalla Kuusimiehentiellä kasvu tuli linjalta 560, jonka reitille on valmistunut lisää rakentamista. Pirkkolantiellä matkustaja-



määrien laskuun on vaikuttanut jokerilinjan suosioista huolimatta linjalla 63 Mannerheimintien tietyömaat, ja matkustajia on siirtynyt muille reiteille. Hakamäentien matkustajamäärä on laskenut etenkin ruuhkassa syksystä 2016. Tähän on osaltaan vaikuttanut junamatkustajien (Kehäradan junilla on tiheä vuoroväli) määrän kasvu. Ilmalan junien nousija- ja poistujamäärä on kasvanut syksystä 2016, eli matkustajia on siirtynyt juniin linjalta 57. Myös autoilijoiden määrä on kasvanut Hakamäensillan remontin valmistuttua vuoden 2016 lopussa.

Nordenskiöldinkadulla linjojen 58, 58B ja 551 linjojen matkustajamäärät ovat laskeneet todennäköisesti Pasilan pitkään kestäneen remontin takia. Linjan 506 matkustajamäärä kasvanut hieman samasta syystä, koska pysäkillä on helpompi kulkea asemalta. Reijolankadun liikenne ei ole ollut sujuvaa, ja tästä syystä matkustajat ovat etsineet muita reittejä. Raitiovaunujen matkustajamäärät eivät ole juuri muuttuneet edellisvuodesta.

Itäisellä laskentalinjalla joukkoliikenteen matkustajamäärä kasvoi 3 %. Kasvua oli sekä Kehä I:llä että Viikinteillä. Viikinteillä on vaikuttanut Koillis-Helsingin linjastouudistukset ja linjan 506 matkustajamäärä on kasvanut huomattavasti. Linja 68 muuttui 78:ksi, lisäksi uutena linjana liikennöi 79B.

Talousarviokohta 31003 Asuntotuotanto

#### Tavoite

Asuntotuotanto sitoutuu rakennuttamaan asuntotuotanto-toimikunnalle varattujen rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa AM-ohjelman mukaisen kaupungin oman asuntotuotannon, jonka määrä vuonna 2017 on 1 500 asuntoa.

Asuntotuotannossa rakentamisen ennätysellisen korkea volyymi ja rakennusliikkeiden resurssipula ym. on nostanut hintoja ja heikentänyt urakoitsijoiden tarjoushalukkuutta. Tämä on vaikeuttanut tai estänyt kustannusten saamista hyväksyttävälle tasolle kilpailujen pohjalta ARA:ssa ja eräissä hankkeissa myös Hitas-työryhmässä. Osaan hankkeista ei ole saatu yhtään urakkatarjousta järjestetyissä kilpailuissa.

Uudistuotannon Facta-aloituksia kertyi 1427 asunnon verran. Käynnistyspäätökset tehtiin 1168 asunnosta. Urakkakilpailut käytiin yli 2100 asunnosta. Peruskorjaukset käynnistettiin 702 asunnossa

Asetettu toimintakatetavoite saavutettiin.

#### Tavoite

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Sörnäistenkatu 1 Helsinki 58	Faksi		Alv.nro



Ympäristötalon kokonaisenergiankulutus vuonna 2017 on 6 % pienempi kuin vuoden 2014 kokonaisenergiankulutus

Tavoite ei toteutunut. Energiankulutus oli 3,6 % pienempi kuin vuonna 2014.

Alla on listattu energiansäästötoimenpiteet, joita on tehty Ympäristötalossa vuosien 2016–2017 aikana. Toimenpiteet ovat talotekniikkasuunnittelun, kiinteistö-, energia- ja ympäristöasioiden konsultointiyrityksen suosittelemia. Toimenpiteistä huolimatta Ympäristötalon kokonaisenergiankulutus laski vuonna 2017 vuoteen 2014 verrattuna vain -3,6 %, kun tavoite oli -6 %. Talon käyttäjien mahdollisuudet laskea energiankulutusta vielä enemmän ovat hyvin rajalliset. Toteutetut energiansäästötoimenpiteet olivat:

- Biojätehuoneen jäähdytys on lopetettu ja huoneen ovi on irrotettu. Sähkön säästövaikutus on kohtalainen.
- Käytävän ja porrashuoneiden valaistusohjausjärjestelmä on tarkastettu ja tehty tarpeelliset muutokset. Käytävän ja porrashuoneiden valaistus on laitettu päättymään klo 20.00. Sähkön säästövaikutus on kohtalainen.
- Lämmityksen ulkolämpötilakompensoitu säätökäyrä on muutettu siten, ettei lisälämmitystä mahdollisteta +15°C:een ulkolämpötiloja korkeammassa lämpötilassa. Toimenpiteellä on vähäinen vaikutus kaukolämpöenergian kulutukseen.
- On kartoitettu kaikki sähkön, lämmityksen ja jäähdytyksen alamittaukset ja korjattu mahdolliset vikaantuneet mittarit. Energiasäästöpotentiaali on kohtalainen.
- Aurinkosähköjärjestelmän toimintakuntoisuuden toteaminen/varmistaminen säännöllisesti viikoittain. Mahdollisissa vikatilanteissa otetaan välittömästi yhteys järjestelmän huoltoliikkeeseen. Kiinteistöhuolto Are Oy suorittaa järjestelmätarkastuksen normaalin viikko- huollon yhteydessä. Sähkön säästöpotentiaali on merkittävä, jos järjestelyn kautta voidaan estää pitkäaikaiset aurinkosähköjärjestelmän toimintahäiriöt.
- Jäähdytysjärjestelmän kalliopiirin pumppu on varustettu taajuusmuuttajalla, jotta kalliopiirin pumppua voidaan ajaa osavirtaamalla talviaikaan.
- On varmistettu, että IV-koneiden aikaohjelmat ovat tarkoituksenmukaiset ja niihin on lisätty mm. arkipyhät. Sähkön ja lämmön säästöpotentiaali on kohtalainen.
- 1. kerroksessa sijaitsevan arkistotilan vakioilmastointikoneen huolto ja ulkoyksikkö on puhdistettu.
- On ohjeistettu työntekijöitä sammuttamaan laitteet työpäivän päätteeksi.



06.02.2018

Asia/3

- Poistumistieportaiden ja kattoterassin ovet on tiivistetty.

#### Tavoite

Luonnon monimuotoisuutta turvataan laatimalla hoito- ja käyttösuunnitelmat sekä rauhoitusesitykset kolmelle alueelle.

Tavoitteiksi asetetuista hoito- ja käyttösuunnitelmista ja rauhoitusesityksistä toteutui yksi ja sen lisäksi kaksi muuta luonnonsuojelualueiden suunnitelmaa ja rahoitusesitystä.

Luonnonmonimuotoisuutta turvattiin laatimalla hoito- ja käyttösuunnitelmat Korkeasaarenluodon ja Kivinokan vanhan metsän luonnonsuojelualueille. Rauhoitusesitykset laadittiin Korkeasaarenluodon, Kivinokan vanhan metsän ja Veräjämäen lehdon luonnonsuojelualueille. Hallainvuoren luonnonsuojelualan hoito- ja käyttösuunnitelma jäi tekemättä luontoinventointimäärärahojen ja henkilöstöressurssien puutteessa.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637  
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Kaupunginkanslia/ Viljakainen

---

#### Postiosoite

HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

#### Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58

#### Puhelin

Faksi

#### Y-tunnus

#### Tilinro

Alv.nro