



## § 48

### Toteutumatta jääneet sitovat toiminnalliset tavoitteet vuonna 2019, kaupunkiympäristön toimiala

HEL 2020-000360 T 02 06 01 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi kaupunkiympäristötoimialan selvityksen toteutumatta jääneistä sitovista toiminnallisista tavoitteista vuonna 2019 ja lähettää sen tiedoksi kaupunginkansliaan.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Irma Hortling, talouspäällikkö, puhelin: 310 31932  
irma.hortling(a)hel.fi  
Reetta Putkonen, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 37079  
reetta.putkonen(a)hel.fi  
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 2019 talousarvion noudattamisohejien 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 2019 kaupunkiympäristön toimialan talousarviokohtaan 31001 Kaupunkirakenne seuraavat sitovan toiminnallisen tavoitteet, joka eivät toteutuneet.

#### Tavoite

Asuntotuotannon edellytysten turvaaminen ja edistäminen

Tavoite ei toteutunut, koska tavoitteen toteutumista kuvaavista mittareista ei toteutunut luovutetun asuntorakennusoikeuden määrä.



Luovutettu asuntorakennusoikeus vähintään 400 000 kem<sup>2</sup>.

Vuoden 2019 sitova talousarviotavoite luovutetun asuinrakennusoikeuden määrän osalta oli 400 000 kerrosneliometriä (k-m<sup>2</sup>). Luovutetulla asuinrakennusoikeudella tarkoitetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla tai myymällä luovutettujen tonttien asuinrakennusoikeuden määrää. Luovutetun asuinrakennusoikeuden määrä vuonna 2019 oli kuitenkin todella hyvä, n. 294 000 k-m<sup>2</sup>. Luovutetusta asuinrakennusoikeudesta noin 101 000 k-m<sup>2</sup> luovutettiin myymällä (n. 34 %) ja noin 193 500 k-m<sup>2</sup> vuokraamalla (64 %). Luovutettu asuinrakennusoikeus vastaa laskennallisesti noin 3675 asuntoa vastaava määrä. Tulos ylittää selvästi aikaisempien vuosien keskimääräiset toteutuneet luovutusmäärät, kun huomioidaan, ettei tarkasteluvuonna luovutettu poikkeuksellisen suuria yksittäisiä tontteja.

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 aiempinakaan vuosina päässyt asetetun tavoitteen mukaisiin lukuihin. Vuodesta 2019 alkaen luovutetun asuinrakennusoikeuden määrä on vähintään 400 000 k-m<sup>2</sup>, kun se vielä vuotta aikaisemmin oli 380 000 k-m<sup>2</sup>. Siten tavoitteiden saavuttaminen on yhä haastavampaa. Vertailun vuoksi todettakoon, että vuonna 2018 asuinrakennusoikeutta luovutettiin 313 000 k-m<sup>2</sup>, mikä näyttäytyy tilastojen valossa poikkeuksellisen hyvänä vuotena, vaikka tavoitetta ei siis silloinkaan saavutettu. Vuonna 2017 asuinrakennusoikeutta luovutettiin 255 500 k-m<sup>2</sup>, mikä kuvaa hyvin viime vuosien keskimääräistä vuotuista luovutettua asuinrakennusoikeuden määrää.

Huomionarvoista on, että sitovan tavoitteen mukainen rakennusoikeus muodostuu ainoastaan myydystä ja vuokratusta uudisrakennusoikeudesta. Vuoden 2019 aikana uusittiin kuitenkin merkittävä määrä sellaisten asuntotonttien maanvuokrasopimuksia, joiden sopimuskausi on juuri päättymässä. Sopimuksia uusittiin yhteensä noin 590 tontin osalta, ja näiden yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus oli noin 127 500 k-m<sup>2</sup>. Uusittujen maanvuokrasopimusten mukaista luovutettua asuinrakennusoikeutta ei huomioida sitovan tavoitteen luovutusmäärässä, mutta uusimisten vaatimalla työmäärällä on kiistaton vaikutus tavoitteen saavuttamiseen. Vuoden 2020 aikana tullaan vastaavasti uusimaan maan-



vuokrasopimukset noin 170 tontin osalta. Näiden yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on peräti 750 000 k-m<sup>2</sup>.

Noususuhdanteen aikana nousseet urakkahinnat ovat aikaisempina vuosina vaikuttaneet olennaisesti luovutetun asuinrakennusoikeuden alhaiseen määrään, mutta kuluneen vuoden aikana kyseisen ilmiön vaikutus on selvästi vähentynyt. Kaupungin oma rakennuttaja sai kaikki vuodelle 2019 suunnitellut hankkeensa käynnistettyä. Sen sijaan yksityisten toimijoiden hankkeiden liikkeelle lähtemisessä on havaittavissa tiettyä varovaisuutta. Lisäksi erityisesti täydennysrakentamisalueilla luovutusten edellyttämät yhä monimutkaisemmat järjestelyt ja valmistelutoimet vaikuttavat luovutusprosessiin. Rakennettuun ympäristöön sovitettavan hankkeen luovutus vie kokonaisuudessaan enemmän aikaa erityisesti yhteisjärjestelyjen, autopaikkajärjestelyjen sekä olemassa olevan infran, johtojen, rakennelmien, vuokrasopimusmuutosten yms. muutosten vaatiman valmistelutyön vuoksi. Tämä on erityisesti viime vuosina vähentänyt olennaisesti kilpailujen järjestämiseen tarvittavia resursseja ja viivästyttänyt näiden tonttien luovuttamista.

Kaupungin asuntotuotantotavoitteen saavuttaminen sekä asuntotonttien luovutusmäärän nostaminen tavoitteiden mukaiselle tasolle on maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun keskeisimpiä tavoitteita. Asuntotontteja oli vuoden 2019 lopussa varattuna noin 26 000 asunnon rakentamiseksi, mikä vastaa uusienkin tavoitemäärien mukaan yli 5 vuoden kaupungin maalle toteutettavan 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 on uuden toimialamallin myötä aiempaa paremmat edellytykset.

Kaupunkiympäristön toimialalla käynnistettiin asuntotuotantoprosessin kehittämistyö vuoden 2018 lopulla ja toimenpideohjelma valmistunee kevään 2020 aikana. Tavoitteena on prosessin kokonaisvaltainen analysointi, tarkastelu ja kehittäminen siten, että luodaan asiakaslähtöinen, sujuva ja ennakoitava prosessi, joka mahdollistaa asuntotuotantotavoitteen systemaattisen saavuttamisen asuntorakentamisen laadulliset tavoitteet huomioiden. Toimenpideohjelman tulokset tulokset pyritään hyödyntämään prosessissa viivytyksettä.

Asuntotuotanto-ohjelman ja katuinvestointiohjelman yhteensovittaminen; ATO-mittarin tavoitetaso 360

Mittarin osalta aiemmin tunnistettu riski asuntotuotantorekisterin puutteellisista tiedoista on konkretisoitunut, eikä toteumaa pystytä vahvis-



tamaan tunnusluvun avulla. Muutamaa esille noussutta poikkeusta-pausta lukuun ottamatta tavoite on toteutunut.

## Tavoite

Ekologisesti kestävä kehityksen turvaaminen

Tavoite ei toteutunut, koska tavoitteen toteutumista kuvaavista mittareista ei toteutunut Jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikennematkojen yhteenlaskettu osuuden kasvu.

Jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikennematkojen yhteenlaskettu osuus kaikista matkoista kasvaa verrattuna viiden edellisen vuoden keskiarvoon.

Tavoite ei toteutunut. Helsingiläisten liikkumistottumustutkimukset 2019 -tutkimuksen tulosten perusteella kestävien kulkutapojen osuus vuonna 2019 oli samalla tasolla kuin viiden aiemman vuoden keskiarvo (77,48 %). Vaikka kävelymatkojen osuus kasvoi edellisvuodesta, jäi kestävien kulkutapojen osuus edellisvuotta alhaisemmaksi joukkoliikenteen ja pyörämatkojen vähennyttä ja henkilöautomatkojen määrän kasvaessa. Tutkimusraportti julkaistaan lautakuntakäsittelyn jälkeen (4.2.2020).

Liikkumistottumustutkimuksessa selvitettiin helsinkiläisten tekemiä Helsingin sisäisiä matkoja yhden vuorokauden aikana. Tutkimusajankohdaksi syys-lokakuussa 2019 Helsingin sisäisiä matkoja tehtiin yhteensä 1 785 092 vuorokaudessa. Tutkimuksen päätulosten (n=3021) virhemarginaali on enimmillään  $\pm 1,8$  %. Tehtyjen matkojen absoluuttinen määrä oli prosenttien suurempi kuin vuonna 2018. Kävelen tehtyjen matkojen määrä kasvoi 9 % edellisvuodesta, pyörällä tehtyjen matkojen määrä puolestaan väheni 12 %. Henkilöautolla tehtyjen matkojen määrä kasvoi 11 %, joukkoliikenteellä tehtyjen matkojen määrä puolestaan väheni 9 %. Erityisesti raitiovaunulla ja metrolla tehtyjen matkojen määrät vähenivät.

Yleisin matkojen kulkutapa oli kävely (39 % tehdyistä matkoista). Kävelen tehtyjen matkojen osuus kasvoi viime vuodesta kolme prosenttiyksikköä. Seuraavaksi useimmin matkoja tehtiin henkilöautolla kuljettajana (17 %), bussilla (12 %) ja polkupyörällä (9 %). Matkoista tehtiin metrolla 8 %, raitiovaunulla 6 %, henkilöauton matkustajana 4 % ja junalla 3 %. Taksin ja muiden kulkutapojen osuudet olivat vajaan prosentin. Joukkoliikenteen yhteenlaskettu kulkutapaosuus oli ennätysalhainen, 29 %, ja henkilöautomatkojen osuus palasi vuotta 2018 edeltävälle tasolle 22 %:iin. Joukkoliikenteen osuus matkoista supistui neljä prosenttiyksikköä vuodesta 2018. Henkilöautomatkojen osuus kasvoi kaksi prosenttiyksikköä. Kestävien kulkutapojen yhteenlaskettu osuus oli 77 %, kun se edellisvuonna oli 80 %.



Kävellen tehtyjen matkojen osuus on kasvanut edellisvuodesta sekä naisilla että miehillä, ja ikäryhmistä yli 30-vuotiailla ja esikaupungeissa asuvilla. Pyörämatkojen osuus on pienentynyt sekä miehillä että naisilla, sekä esikaupungissa mutta erityisesti kantakaupungissa asuvilla, erityisesti 30-44-vuotiailla ja sitä nuoremmilla. Joukkoliikenteen matkojen osuus pieneni hieman enemmän miehillä kuin naisilla ja erityisesti 45-64-vuotiaat ja myös 65 vuotta täyttäneet vähensivät joukkoliikenteen käyttöä edellisvuodesta. Joukkoliikenteen osuus laski selvästi niin kantakaupungissa kuin esikaupunkialueilla asuvilla. Metro- ja erityisesti raitiovaunumatkojen osuudet kantakaupungissa asuvien matkoista pienenivät. Esikaupunkialueilla asuvilla joukkoliikennematkojen osuuden lasku tuli metro- ja bussimatkoista. Henkilöautomatkojen osuus kasvoi sekä naisilla että miehillä, ikäryhmistä pääasiassa 45-64-vuotiailla. Henkilöauton kuljettajana tehtyjen matkojen osuus kasvoi kantakaupungissa asuvilla neljä prosenttiyksikköä, myös henkilöauton matkustajana tehtyjen matkojen osuus kasvoi hieman. Esikaupungissa asuvilla henkilöautomatkojen osuus kasvoi prosenttiyksikön. Joukkoliikennematkojen osuus pieneni kolme prosenttiyksikköä. Henkilöautomatkojen osuus kasvoi erityisesti työmatkoilla ja joukkoliikenteen osuus laski vapaa-ajan matkoilla.

Tulokseen vaikutti todennäköisesti HSL:n vyöhykeuudistuksen tuomat lippujen hintojen korotukset kaupungin sisäisiin matkoihin, raitiovaunujen poikkeusreitit Hämeentien remontin takia sekä sateinen sää (tutkimuspäivistä sateisia n. 71 %), mikä vaikutti todennäköisesti erityisesti pyörämatkoihin. Myös työmatkojen väheneminen, joilla tyypillisesti käytetään paljon joukkoliikennettä, on todennäköisesti vaikuttanut joukkoliikenteen osuuden laskuun. Myös autoilun helpottuminen kantakaupungissa suurten työmaiden valmistumisen myötä (Mechelininkatu) on saattanut lisätä autoilun houkuttelevuutta.

## Tavoite

### Asiakaskokemuksen parantaminen

Tavoite ei toteutunut, koska tavoitteen toteutumista kuvaavista mittareista ei toteutunut yhteinen tavoite kulttuuri ja vapaa-ajan toimialan kanssa oma.Helsinki -palvelusta

Digitaalinen asiakkuus: yhteinen tavoite kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan kanssa tukemaan kaupungin oma.helsinki -palvelun profiilipilotointia ja sen käyttöä Helsinki- sovelluksessa. Mittari: Kaupunkiympäristön toimiala tutkii oma.helsinki -ratkaisun mahdollisuudet ja kokeilee sitä ainakin yhdessä palvelussa.

Helsinki-profiili alkoi konkretisoitua kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan puolella loppuvuodesta 2019. Koska oma.Helsinki alusta ei ole ollut



valmis, ei kaupunkiympäristön toimialalla ole ollut mahdollisuutta tehdä kokeilua oma.Helsinki sovelluksessa. Sen sijaan kaupunkiympäristön toimiala on hyödyntänyt vuonna 2019 käyttöön otetussa, uudessa maanvuokrajärjestelmässä Tunnistamo-palvelua, mihin Helsinki-profiiliin tunnistusratkaisu perustuu.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Irma Hortling, talouspäällikkö, puhelin: 310 31932  
irma.hortling(a)hel.fi  
Reetta Putkonen, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 37079  
reetta.putkonen(a)hel.fi  
Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637  
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia/Riekkö Markku

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Maankäyttöjohtaja 27.01.2020 § 8

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Maankäyttöjohtaja 21.01.2020 § 7

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus  
Tekninen johtaja 21.01.2020 § 11