



29.01.2019

Asia/8

## 8

### Toteutumatta jääneet sitovat toiminnalliset tavoitteet vuonna 2018, kaupunkiympäristön toimiala

HEL 2019-000482 T 02 02 01

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi kaupunkiympäristötoimialan selvityksen toteutumatta jääneestä sitovasta toiminnallisesta tavoitteesta vuonna 2018 ja lähettää sen tiedoksi kaupunginkansliaan.

#### Esittelijän perustelut

Kaupunginhallituksen vahvistaman vuoden 2018 talousarvion noudattamisohjeiden 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 2018 kaupunkiympäristön toimialan talousarviokohtaan 31001 Kaupunkirakenne seuraavan sitovan toiminnallisen tavoitteen, joka ei toteutunut.

#### Tavoite

Luovutettu asuntorakennusoikeus vähintään 380 000 kem<sup>2</sup>.

Vuoden 2018 sitova talousarviotavoite luovutetun asuinrakennusoikeuden määrän osalta oli 380 000 kerrosneliometriä (k-m<sup>2</sup>). Luovutetulla asuinrakennusoikeudella tarkoitetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla tai myymällä luovutettujen tonttien asuinrakennusoikeuden määrää. Talousarviotavoitetta ei saavutettu. Luovutetun asuinrakennusoikeuden määrä vuonna 2018 oli ennätyselliset noin 313 000 k-m<sup>2</sup>. Luovutetusta asuinrakennusoikeudesta noin 67 500 k-m<sup>2</sup> luovutettiin myymällä (n. 22 %) ja noin 245 500 k-m<sup>2</sup> vuokraamalla. Tulos ylittää selvästi aikaisempina vuosina 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 määrän tulee olla vähintään 400 000 k-m<sup>2</sup> (vastaa 7 000 asuntoa), joten tavoitteiden saavuttaminen on yhä haastavampaa. Vertailun vuoksi todettakoon, että vuonna 2017 asuinrakennusoikeutta luovutettiin 255 500 k-m<sup>2</sup>, mikä kuvaa hyvin viime vuosien keskimääräistä vuotuista luovutettua asuinrakennusoikeuden määrää. Vuosi 2018 näyttäytyttilastojen valossa luovutetulla 313 000 k-m<sup>2</sup>:llä poikkeuksellisen hyvänä vuotena, vaikka tavoitetta ei siis nytkään saavutettu. Huomionarvoista on, että tarkasteluvuodelle ei myöskään ajoittunut yksittäisiä isoja luovutuksia.

Yhtenä keskeisenä tekijänä luovutetun asuinrakennusoikeuden alhaiseen määrään voitaneen edelleenkin pitää noususuhdanteen johdosta nousseita urakkahintoja, jotka ovat edelleen vaikeuttaneet erityisesti valtion tukeman asuntotuotannon hankkeiden, mutta myös muun säännellyn asuntotuotannon hankkeiden liikkeelleläähtöä ja siten myös tontinluovutusta. Kaupungin omalla rakennuttajalla useiden urakkakilpailujen tarjoukset ovat ylittäneet valtion tukemassa ja kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa hyväksyttävän hintatason.

Kaupungin asuntotuotantotavoitteen saavuttaminen sekä asuntotonttien luovutusmäärän nostaminen tavoitteiden mukaiselle tasolle on maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun keskeisimpiä tavoitteita. Asuntotontteja oli vuonna 2018 varattuna noin 26 000 asunnon rakentamiseksi, mikä vastaa noin 6 vuoden kaupungin maalle toteutettavan asuntotuotannon tavoitetta. Määrä ylittää AM-ohjelmassa asetetun tavoitteen, joka edellyttää tontinvarauskannan mahdollistavan vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen. Asuntotonttien varausten realisointuminen tontinluovutuksina (myynti tai vuokraus) edellyttää kuitenkin tontinluovutuksen sujuvoittamisen lisäksi koko asuntotuotantoketjun kehittämistä, johon on uuden toimialamallin myötä aiempaa paremmat edellytykset.

Kaupunkiympäristön toimialalla onkin aloitettu vuoden 2018 aikana toimialan ydinprosessien kehittäminen, mukaan lukien asuntorakentamisprosessi. 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. Alustavia tuloksia voidaan odottaa loppuvuodesta 2019.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho



29.01.2019

Asia/8

---

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia/Vastamäki Ville