



## 10

### Toteutumatta jääneet sitovat toiminnalliset tavoitteet vuonna 2020, kaupunkiympäristön toimiala

HEL 2021-000149 T 02 02 01

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi kaupunkiympäristön toimialan selvityksen toteutumatta jääneistä sitovista toiminnallisista tavoitteista vuonna 2020 ja lähettää sen tiedoksi kaupunginkansliaan.

#### Esittelijän perustelut

Kaupunginhallituksen vahvistaman vuoden 2020 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 2020 kaupunkiympäristön toimialan talousarviokohtaan 31001 Kaupunkirakenne seuraavat sitovan toiminnallisen tavoitteet, jotka eivät toteutuneet.

#### Tavoite

Asuntotuotannon edellytysten turvaaminen ja edistäminen

Tavoite ei toteutunut, koska tavoitteen toteutumista kuvaavista mittareista ei toteutunut:

Luovutettu asuinrakennusoikeus vähintään 400 000 k-m<sup>2</sup>.

Vuoden 2020 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. Talousarviotavoitetta ei saavutettu. Luovutetun asuinrakennusoikeuden määrä vuonna 2020 oli noin 302 000 k-m<sup>2</sup> eli noin 75 % tavoitteesta. Luovutetusta asuinrakennusoikeudesta noin 71 000 k-m<sup>2</sup> luovutettiin myymällä (n. 23,5 %) ja noin 231 000 k-m<sup>2</sup> vuokraamalla (76,5 %). Tontinluovutuksen pääpaino oli siten selkeästi maanvuokrauksessa.

Asuinrakennusoikeuden luovutusmäärät vaihtelevat vuosittain. Viime vuosina keskimääräinen vuotuinen luovutusmäärä on ollut noin 300 000 k-m<sup>2</sup>. 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.

Huomionarvoista on toisaalta myös se, että sitovan tavoitteen mukainen rakennusoikeus muodostuu ainoastaan myydystä ja vuokratusta uudisrakennusoikeudesta. Vuoden 2020 aikana uusittiin kuitenkin merkittävä määrä sellaisten asuntotonttien maanvuokrasopimuksia, joiden sopimuskausi on juuri päättymässä. Sopimuksia uusittiin yhteensä noin 170 tontin osalta, ja näiden yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus oli noin 750 000 k-m<sup>2</sup>. Uusittujen maanvuokrasopimusten mukaista luovutettua uusimisten vaatimalla työmäärällä on kiistaton vaikutus tavoitteen saavuttamiseen. Noususuhdanteen aikana nousseet urakkahinnat ovat aikaisempina vuosina vaikuttaneet olennaisesti luovutetun asuinrakennusoikeuden alhaiseen määrään, mutta kyseisen ilmiön vaikutus on selvästi vähentynyt. Kaupungin oma rakennuttaja sai kaikki vuodelle 2020 suunnitellut hankkeensa käynnistettyä. Sen sijaan yksityisten toimijoiden hankkeiden liikkeelle lähtemisessä havaittiin tiettyä varovaisuutta. Tähän vaikutti oletettavasti erityisesti alkuvuonna todettu koronapandemia. Lisäksi 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 2020 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 on aloitettu vuoden 2018 lopulla toimialan ydinprosessien kehittäminen, mukaan lukien asuntorakentamispro-



sessi. 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. Osa kehittämistyössä määritetyistä toimenpiteistä on aloitettu jo vuonna 2020, ja toimenpiteiden edistämistä jatketaan vuonna 2021. On kuitenkin huomattava, että toimenpiteiden valmistuminen ja jalkauttaminen vaativat aikaa ja niiden vaikutukset näkyvät siten vasta pidemmällä tulevaisuudessa.

Vuoden 2020 talousarviossa tontinluovutuksen tehokkaampaan täytännönpanoon myönnettyllä lisämäärärahalla on osoitettu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun henkilöresursseja mm. tontinluovutus-toiminnan kehittämiseen, palvelun asiantuntijavalmistelijoita tukeviin avustaviin tehtäviin sekä tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen vakinaistamalla yksi henkilö. Toimenpiteillä pyritään vapauttamaan palvelun valmistelijoiden työpanosta tontinluovutustavoitteiden saavuttamisen kannalta keskeisten tontinluovutuskilpailujen sekä vaativimpien tontinluovutuskokonaisuuksien valmisteluun. Näillä toimilla ei kuitenkaan ole välittömiä vaikutuksia, vaan toimet vaikuttavatkin pitkällä aikavälillä mm. tontinluovutus-toiminnan kehittämisen ja sujuvoittamisen vaatiman ajan vuoksi.

Lopuksi voidaan vielä todeta, että alustavan tiedon mukaan kaupungin luovuttamilla tonteilla alkoi vuonna 2020 yhteensä 5 550 asunnon rakentaminen. Käytännössä siis asuntoja syntyi kaupungin luovuttamille tonteille yli AM-ohjelman taustaoletuksen (7 000 asuntotuotantotavoitteesta 70 % toteutuu kaupungin luovuttamille tonteille), vaikka talousarvion sitovasta kerrosalatavoitteesta jäätiin. Tämä johtuu käytännössä pitkälti siitä, että vuonna 2020 alkaneen asuntotuotannon keskipinta-ala on ollut AM-ohjelman mukaista oletusta pienempi, jolloin tavoitteen mukainen määrä alkavaa asuntotuotantoa on saavutettu oletettua vähemmällä kerrosneliömetrimäärällä.

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

Asuntotuotanto-ohjelman ja katuinvestointien yhteensovittamiseen liittyvässä tavoitteessa onnistuttiin. Asuntotuotantokohteiden edellyttämät infrainvestoinnit toteutettiin oikea-aikaisesti paria merkitykseltään vähäistä poikkeusta lukuun ottamatta. Tätä toteumaa ei pystytä vahvistamaan ATO-mittarin avulla, sillä seurannalle kehitettyä laskentalogiikkaa ei olla saatu toimimaan. Näin ollen mittarin tavoitetasoa 360 ei pystytä osoittamaan. Asuntotuotannon ydinprosessityössä on tarkoitus kehittää vakioitu seurantamenetelmä asuntotuotanto-ohjelman ja katuinvestointien yhteensovittamisen onnistumisesta.



26.01.2021

Asia/10

---

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437  
sami.haapanen(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/ Vastamäki Ville ja Riekkö Markku