



26.11.2014

Kj/19

## § 377

### Kj / Valtuutettu Osmo Soininvaaran aloite koskien investointiraamin muuttamista osittain nettomääräiseksi

HEL 2014-008249 T 00 00 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti katsoa valtuutettu Osmo Soininvaaran aloitteen loppuun käsitellyksi.

Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto edellyttää että kaupunginhallitus selvittää vaihtoehdot korjata investointikaton säännöt aloitteen hengen mukaisesti siten, että selvitykset ovat poliittisten ryhmien käytettävissä valtuuston strategian puolivälitarkistukseen mennessä. (Osmo Soininvaara)

#### Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa valtuutettu Osmo Soininvaara oli valtuutettu Leo Straniuksen kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto edellyttää että kaupunginhallitus selvittää vaihtoehdot korjata investointikaton säännöt aloitteen hengen mukaisesti siten, että selvitykset ovat poliittisten ryhmien käytettävissä valtuuston strategian puolivälitarkistukseen mennessä.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy valtuutettu Osmo Soininvaaran ehdottaman toivomusponnen, äänestää jaa, ken sitä vastustaa äänestää ei.

13 äänestys

JAA-ehdotus: Kaupunginvaltuusto edellyttää että kaupunginhallitus selvittää vaihtoehdot korjata investointikaton säännöt aloitteen hengen mukaisesti siten, että selvitykset ovat poliittisten ryhmien käytettävissä



valtuuston strategian puolivälitarkistukseen mennessä.  
Ei-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 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, Otsa Kivekäs, Dan Koivulaakso, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Timo Laaninen, Harri Lindell, Eija Loukoila, Jape Lovén, Petra Malin, Silvia Modig, Sami Muttilainen, 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

Ei-äännet: 1

Maija Anttila

Tyhjä: 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

Poissa: 3

Eero Heinäluoma, Päivi Lipponen, Osku Pajamäki

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt valtuutettu Osmo Soininvaaran ehdottaman toivomusponnen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Osmo Soininvaaran aloite (18.6.2014)

**Otteet**

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



26.11.2014

Kj/19

**Ote**

Aloitteentekijä

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Valtuutettu Osmo Soininvaara ja 46 muuta valtuutettua esittävät, että päätös investointiraamista muutetaan nettomääräiseksi siten, että maankäyttöä palvelevissa investoinneissa lasketaan raamia rasittavaksi vain se osa, jota investoinnin mahdollistamat tontinluovutustulot tai muut maankäytössä koituvat tulot eivät kata.

Kaupunginhallitus toteaa, että strategiaohjelman 2013–2016 tavoitteena on tasapainoinen talous ja sen edellyttämä velkaantumiskehityksen hidastaminen. Tavoitteen saavuttamiseksi investoinneista nykyistä merkittävästi suurempi osuus rahoitetaan tulorahoituksella ja kiinteän omaisuuden myyntituloilla. Vuotuiseksi investointien tasoksi on asetettu 435 milj. euroa (+ indeksitarkistus). Lisäksi vuosittainen 10-vuotinen investointiraami on otettu käyttöön osana raamiohjausta. Kiinteän omaisuuden vuosittaisiksi myyntituloiksi on asetettu 100 milj. euroa. Strategiaohjelman perustelumuiotissa todetaan, että investointiraamin koon määrittelee kaupungin tulorahoituksen kokonaisuus. Vuosikatteella on pystyttävä rahoittamaan pääosa investoinneista. Lainanotolla on kestävä rahoittaa vain osa kaupungin investoinneista.

Kaupungin uudet rakentamisalueet ovat tyypillisesti suuria investointeja vaativia. Alueille on ennen tonttien luovuttamista investoitava katujen ja puistojen ohella usein myös esirakentamiseen ja maaperän puhdistamiseen. Lisäksi uusille alueille on investoitava palvelutiloihin sekä joukkoliikenteen rakenteisiin. Kaupunki on myös hankkinut joillakin alueilla raakamaata ennen kaavoitusta. Edellä mainittujen edellytysinvestointien jälkeen on mahdollista luovuttaa tontteja asuntotuotantoon, toimitilarakentamiseen sekä muihin tarkoituksiin.

Asuntotuotannossa tonttien luovutusta sääntelee AM-ohjelman mukainen hallintamuotojakauma. Hallintamuotojakauman mukaan luovutettavista tonteista ARA tontteja on 20 %, välimuotoa 40 % ja sääntelemätöntä tuotantoa 40 %. Myytävän tuotannon mahdollinen enimmäisosuus kaupungin maasta on käytännössä alle 40 %, koska yksityisellä maalla on keskimäärin suhteellisesti enemmän sääntelemätöntä tuotantoa. Hyväksytyin AM-ohjelman mukaisesti siis suurin osa tonteista luovutetaan vuokraamalla, mikä pidentää merkittävästi alueiden investointien takaisinmaksuaikoja.



Aluerakentamisen takaisinmaksuajat vaihtelevat alueittain. Merenranta-alueilla, joissa rakentamisoikeuden arvo on korkea, takaisinmaksuajat ovat lyhyempiä suurempien tontinluovutustulojen vuoksi edellyttäen, ettei alueen toteuttamiseen sisälly normaalia selvästi kalliimpia edellytysinvestointeja tai muita ratkaisuja. Muilla alueilla takaisinmaksuajat ovat pidempiä pienempien tontinluovutustulojen vuoksi. Takaisinmaksuaikaa pidentää usein normaalin infrastruktuurin lisäksi tehtävä esirakentaminen ja maaperän puhdistus. Täydennysrakentamiskohteissa takaisinmaksuajat voivat olla keskimääräistä lyhyempiä, jos rakennettua infrastruktuuria ja nykyisiä palveluita voidaan hyödyntää.

Alueiden kannattavuuden selvittäminen vaatisi erillisiä laajoja selvityksiä, mikäli tarkastelussa otettaisiin huomioon investointitulojen ja –menojen lisäksi myös käyttötalouden tulot ja menot. Alueille tehtäviä investointituloja – ja menoja voidaan suuruusluokkatasolla tarkastella kaupungin talouden toteumatiedoista. Vuosien 2008–2013 toteumatietojen pohjalta arvioituna edellytysinvestoinnit ovat olleet keskimäärin 150 milj. euroa vuodessa ja maan-myyneistä saatavat investointitulot keskimäärin 60 milj. euroa vuodessa. Alueille kaupungin tekemät investoinnit ovat tarkastelujaksolla alueilta saatavia maanmyyntituloja huomattavasti suuremmat. Toteutuneilta alueilta kertyvillä maanvuokratuloilla investoinnit tulevat takaisinmaksetuiksi, mutta vasta pitkällä aikavälillä. Aluerakentamiskohteiden takaisinmaksuajat ulottuvat tällä tarkastelulla yli 10-vuotisen tarkasteluajanjakson, mikä lisäisi velkaantumista. velkaantumiskehityksessä on otettava huomioon vielä, että suuria aluerakentamiskohteita on näköpiirissä pitkälle 2020-luvulle. Suurin osa tuloa tuottavista investoinneista lisää pitkien takaisinmaksuaikojen vuoksi kaupungin velanottoa investointiohjelmakaudella ja sen jälkeen.

Investointisuunnitelmassa etusijalla on aloitteessa mainitut AM-ohjelman toteuttamisen edellytysinvestoinnit asuntotuotannon tavoitteiden ja tulonmuodostuksen vuoksi. Investointiraami on mahdollistanut asunto- ja työpaikka-alueiden toteuttamisen edellyttämät investoinnit pääsääntöisesti. Asuntotuotannon kannalta tärkeät ja taloudellisesti toteuttamiskelpoiset hankkeet on voitu toteuttaa ohjelmoidusti. Kaavataloudellisesti tarkasteluissa ilmenneitä normaalia kalliimpia ja laatutasoa selvästi korkeampitasoisempia hankkeita on lykätty. Tällaisia hankkeita on aina katsottava kriittisesti investointiraamista riippumatta.

Yleispiirteisten osa-yleiskaavojen ja yksityiskohtaisten asemakaavojen taloudellisuustarkastelut ja niiden pohjalta tehdyt toteuttamiskelpoiset kaavaratkaisut on hyvin tärkeitä. Aluerakentamisen kohteissa kustannukset sitoutuvat suurelta osin kaavavaiheessa. Myöhemmissä



suunnittelu- ja toteutusvaiheissa taloudellisen ohjauksen mahdollisuudet ovat rajalliset. Kaupungin maanluovutuksista saadut tulot vaihtelevat alueittain. Lyhyen tai keskimääräistä lyhyemmän takaisinmaksuajan alueilla on myös tarkasteltava investointien tarpeellisuutta. Kaupungin tasapainoisen kehittämisen kannalta laatutasoa parantavien investointien tarpeellisuutta on tarkasteltava laajasti kaikkien kaupunginosien kesken myös muilla kuin alueelta saatavien tulojen perusteella.

Kaupunginhallitus toteaa, että investointiraamia on yleisesti pidetty selkeänä ja raamin tarkoitus laajalti ymmärretty. Uusien investointitarpeiden mukaan ottaminen ohjelmiin on edellyttänyt muiden investointien uudelleenarviointia investointiraamin sisällä. Investointiraamin muuttaminen aloitteen mukaisesti osittain nettomääräiseksi ei ole edellä mainituin perustein tarkoituksen mukaista.

Investointien lisäksi kaupunki toteuttaa harkintansa mukaan merkittävän määrän hankkeitaan yhteistyösopimuksiin sisältyvinä hankkeina tai yhtiömuotoisina. Esimerkiksi Kalasataman keskuksen toteutussopimukseen liittyvä Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskus toteutetaan vuokrahankkeena. Alerakentamiskohteissa selvitetään myös osa-alueiden toteuttamista yhteishankkeina, joissa tonttien luovutukseen sisällytettäisiin myös alueen infrastruktuurin rakentamista. Metropolian käyttöön toteutettava Myllypuron kampus ja Tukutorin pakastamo ovat esimerkkejä merkittävistä kiinteistöyhtiömuotoisiksi soveltuvista hankkeista.

Vuoden 2015 talousarviossa esirakentamismäärärahat sekä projektialueiden katu- ja puistoinvestointien määrärahat on osoitettu kaupunginhallituksen käytettäväksi. Kaupunginhallitus myöntää erikseen määrärahat projektialueille toimintavuoden aikana tarkentuneiden tarpeiden mukaisesti. Tämä mahdollistaa myös entistä paremmin hankkeiden tärkeysjärjestyksen arvioinnin päätetyn investointiraamin sisällä.

Kaupunginvaltuusto muutti 4.6.2014 (§ 217) työjärjestystään aloitteiden osalta. Valtuutettu Osmo Soininvaaran aloite on jätetty 18.6.2014. Aloitteen käsittelyjärjestys on muutetun työjärjestyksen mukainen.

Kaupunginhallitus katsoo edellä olevan riittäväksi selvitykseksi asiassa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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



26.11.2014

Kj/19

## Liitteet

1 Osmo Soininvaaran aloite (18.6.2014)

## Otteet

### Ote

Aloitteentekijä

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

## Päätöshistoria

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 käsittelyksi.

### 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

#### 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.

#### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



26.11.2014

Kj/19

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