



## 11

### Toteutumatta jääneet sitovat toiminnan tavoitteet vuonna 2022, kaupunkiympäristön toimiala

HEL 2022-014260 T 02 02 01

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi kaupunkiympäristön toimialan selvityksen toteutumatta jääneistä sitovista toiminnan tavoitteista vuonna 2022 ja lähettää sen tiedoksi kaupunginkansliaan.

#### Esittelijän perustelut

Kaupunginhallituksen vahvistamien vuoden 2022 talousarvion noudattamisohjeiden mukaan lauta- ja johtokunnan on annettava selvitys toteutumatta jääneistä sitovista toiminnan tavoitteista siten, että selvitykset voidaan käsitellä kaupunginvaltuustossa ennen tilinpäätöksen allekirjoittamista kaupunginhallituksessa.

#### 3 10 01 Kaupunkirakenne

Kaupunginvaltuusto on asettanut talousarviossa 2022 kaupunkiympäristön toimialan talousarviokohtaan 3 10 01 Kaupunkirakenne, seuraavan sitovan toiminnan tavoitteen.

Tavoite: Kaupunkilaiskokemuksen parantaminen

Tavoite ei toteutunut. Tavoitteen kolmesta mittarista toteutuivat mittari koskien asukastyytyväisyyttä puistojen hoitoon sekä mittari koskien asiakaspalautteeseen vastaamisen tavoiteaikaa. Kolmas mittari koskien asukastyytyväisyyttä katujen ja teiden hoitoon ei toteutunut.

Toteutumaton mittari: Asukastyytyväisyys katujen ja teiden kuntoon sekä puhtaanapitoon vähintään 3,5 (keskustan kadut, asuinkadut, keskustaan johtavat pääkadut, jalankulku ja pyörätiet).

Mittarilukema oli 3,37. Katuja ja teitä koskeva tavoite ei toteutunut, koska talvi oli poikkeuksellisen runsasluminen.

Tutkimus asukkaiden teknisiä palveluita koskevista mielipiteistä tehdään parillisina vuosina laajalla lomakkeella ja parittomina vuosina suppeammalla lomakkeella, jossa ei ole kysymyksiä panostuskohteista eikä asioinnista. Helsingissä vastattiin ensi sijassa paperilomakkeella, verkkovastausmahdollisuus tarjottiin vaihtoehtoisena tapana (vastausprosentti 21 %)



Kaduista kokonaisuutena sekä katujen talvihoidosta tehtiin summa-  
muuttajat. Katujen talvihoitoa koskevassa muuttujassa olivat mukana  
kysymykset nro 6 - 10. Katujen hoitoa kokonaisuudessaan käsitte-  
vässä asteikossa olivat edustettuina kaikki katujen hoitoon liittyvät osa-  
alueet eli kysymykset 1 - 10. Molemmat muuttajat indeksoitiin välille 1 -  
5. Indeksien arvo 5 tarkoittaa erittäin hyvää asioiden hoitoa, arvo 1 erit-  
täin huonoa hoitoa. Raportissa talvihoidon indeksin nimi on katujen tal-  
vihoito -mittari ja kaikki katujen hoidon osa-alueet sisällään pitävä in-  
deksi on nimeltään liikennealueiden ylläpito -mittari.

Katujen hoidon ja kunnossapidon tehtävät vaihtelevat suuresti vuode-  
naikojen mukaan ja siten niitä on käsiteltävä itsenäisinä osa-alueinaan.  
Katujen auraus ja liukkauden torjunta liittyvät talvikunnossapitoon, kun  
taas muut tässä käsiteltävät seikat voivat koskea yhtä hyvin kesä- kuin  
talviaikaakin. Vuosittaiset vaihtelut talvikunnossapidon olosuhteista ja  
tarpeesta vaihtelevat suuresti. Talvella 2022 lunta oli jokseenkin koko  
Suomessa, mutta paikalliset olosuhteet vaihtelevat aina paljon.

Lumensadannan ylittäessä poikkeuksellisen runsaslumisen talven kri-  
teerit, kunnossapitoyksikkö käynnisti erityistoimenpiteet kutsumalla tal-  
ven johtoryhmän koolle ja perustamalla toteutusryhmän. Katujen lu-  
menpoistoon hankittiin runsaasti lisäkonekalustoa ja uusia tilapäisiä  
lumenlajituspaikkoja perustettiin. Kunnossapitoyksikkö on laatinut Katu-  
jen talvihoidon sopimus- ja tilaajaohjaus - dokumentaation sekä Katu-  
jen talvihoidon parantaminen ja laadun vaihtelun vähentäminen -  
selvityksen lumen hallinnan kehittämiseksi.

Helsinki Yhdyskuntatekniset palvelut -tutkimus 2022 ja Alueraportti  
Helsinki 2022 ovat liitteinä 1 ja 2.

### 3 10 01 Kaupunkirakenne / 3 10 03 Asuntotuotanto

Kaupunginvaltuusto on asettanut talousarviossa 2022 kaupunkiympä-  
ristön toimialan talousarviokohtiin 3 10 01 Kaupunkirakenne ja 3 10 03  
Asuntotuotanto, seuraavan sitovan toiminnan tavoitteen.

Tavoite: Kaupungin kasvun ja elinvoimaisuuden edistäminen

Tavoite ei toteutunut. Tavoitteen kolmesta mittarista toteutuivat kaavoi-  
tusta koskeva mittari sekä mittari, jossa erot asuntojen alueellisissa hin-  
tatasoissa eivät kasva. Mittari koskien vuonna 2022 aloitettavien asun-  
tojen rakentamisen määrää ei toteutunut.

Toteutumaton mittari: Helsingissä alkaa vuonna 2022 vähintään 7 000  
asunnon rakentaminen (Kaupunkiyhteinen tavoite).



Helsingissä alkoi vuonna 2022 ennakkotietojen mukaan noin 5 017 asunnon rakentaminen. Alkaneen asuntotuotannon kokonaismäärä putosi siten vuoden 2021 tasosta hieman yli 2 000 asunnolla. Vuonna 2022 alkaneesta asuntotuotannosta noin 2 562 asunnon rakentaminen alkoi kaupungin luovuttamilla tonteilla, kun muuna toiminnan tavoitteena oli, että kaupungin maalla alkaisi noin 4 900 asunnon rakentaminen. Keskeisenä syynä asuntorakentamisen volyyymiin laskuun ovat Venäjän hyökkäyksestä Ukrainaan alkanut korkojen, energian ja kuluttajahintojen merkittävä nousu sekä jo vuoden 2021 lopulla alkanut jyrkkä rakentamisen kustannusten nousu. Mainitut tekijät ovat osaltaan johtaneet siihen, että kuluttajien luottamus talouteen on heikentynyt merkittävästi.

Kaupungin keinoina tavoitteisiin nähden riittävän asuntotuotannon saavuttamiseksi ovat erityisesti tavoitteisiin nähden riittävä asemakaavoitus ja tontinvarauskanta, riittävät asuntotuotannon edellytysinvestoinnit sekä asuntorakentamisen prosessiin kokonaisvaltainen kehittäminen. Näiden osalta voidaan todeta, että kaupunki saavutti jälleen vuonna 2022 kaavoitettavalle asuntorakentamiselle asetetun 700 000 k-m<sup>2</sup>:n tavoitteen, kaupungin asuntotonttien varauskanta ylittää nykyisellään AM-ohjelmassa asuntotonttien varauskannan koolle asetetun tavoitteen (kaupungilla varattuna vähintään 4 vuoden asuntotuotantotavoitetta vastaava määrä tontteja) ja kaupunkiympäristön toimiala on vuoden aikana lisännyt asuntorakentamisen prosessin kokonaisvaltaisen kehittämisen resurssointia. Lisäksi kaupungin tulee huolehtia myös siitä, että kaupungin tonttihinnoittelu reagoi laskevassa markkinatilanteessa siten, ettei tonttihinnoittelu muodostu asuntohankkeiden toteutumisen hidasteeksi. Kaikki edellä mainitut toimenpiteet vaikuttavat kuitenkin asuntotuotannon toteutusedellytyksiin pidemmällä aikavälillä eikä niillä pystytä vastaamaan vuoden 2022 aikana tapahtuneeseen nopeaan ja voimakkaaseen asuntomarkkinatilanteen negatiiviseen muutokseen.

Vuonna 2022 asuntotuotantopalvelu käynnisti 603 uudisasunnon rakentamisen, kun tavoitteeksi Att oli ilmoittanut 1500 uudisasunnon aloittaminen tälle vuodelle. Vajauksen taustalla on jo vuoden 2021 lopulla alkanut jyrkkä rakentamisen kustannusten nousu, joka ensin hyydytti tarjousten saannin asuntotuotannon uudishankkeiden urakkakilpailuisa. Venäjän hyökkäys Ukrainaan helmikuussa 2022 aiheutti seurannaisena rakennusmateriaaleissa laajasti saatavuusongelmia ja korvaavien toimitusketjujen löytyminen on vienyt aikaa. Energian hinnan kallistuminen ja energian saatavuusongelmat heijastuvat myös rakentamisen hintaan. Näiden tekijöiden myötävaikutuksena uudishankkeiden urakkakilpailujen tuloksena saatu hinta on tänä vuonna ylittänyt ARA-hankkeissa hyväksyttävän hintatason merkittävässä osassa Att:n hankkeita, eikä hankkeita ole saatu käynnistettyä suunnitellusti. Ilahduttavasti vuonna 2022 Att:n rakennuttamien Helsingin kaupungin asunnot



Oy:n asuntojen peruskorjausten aloituksissa päästiin tavoitteeseen yli 1100 asuntoa (1131).

Vuonna 2022 käynnistettävistä hankkeista Ara:n hintatasoon nähden liian kalliiksi osoittautui yhteensä 820 asunnon hankkeet. Näihin Arahankekokonaisuuksiin liittyviä Hitas-hankkeita ei tästä syystä myöskään käynnistynyt 122 asunnon verran. Yhteen 65 asunnon puukerrostalokilpailuun ei saatu lainkaan tarjouksia. Yhteensä käynnistymättä jäitaten yli tuhannen asunnon hankkeet. Näiden käynnistymättömien osalta on urakkakilpailun jälkeen siirrytty hankintalain mukaiseen neuvottelumenettelyyn kuudessa hankkeessa. Neuvottelumenettelyssä pyritään yhteistyössä urakoitsijoiden kanssa löytämään keinoja hankkeiden hintatason saamiseksi hyväksyttävälle tasolle, jotta hankkeiden etenemiselle löydettäisiin edellytykset. Neuvottelumenettely vie tyypillisesti aikaa useita kuukausia, mutta myös kokonaan uudelleen kilpailuttaminen julkisessa rakennusurakkahankinnassa on hidasta. Hylkäyspäätös viivästyttää siksi aina merkittävästi hankkeiden käynnistymistä ja sitoo pitkäaikaisesti asuntotuotannon resursseja.

Vuonna 2022 käynnistyspäätöksen saaneet sekä urakkakilpailutuksissa liian kalliiksi osoittautuneet hankkeet yhteen laskien olisi ollut mahdollista saavuttaa tämän vuoden sitova 1500 uudisasunnon tavoite. Hyväksyttävän hintatason ylittäneiden hankkeiden määrä on ollut tänä vuonna poikkeuksellisen suuri. Urakkakilpailuista saadun hinnan erotus Ara:n keskimäärin pääkaupunkiseudulla hyväksymiin hintoihin nähden on ollut useita satoja euroja asuinneliometriä kohden. Ara:sta on ohjeistettu Att:ta kilpailuttamaan hankkeet uudelleen edullisemman hinnan saamiseksi. Nykyisessä poikkeuksellisen epävarmassa maailmantilanteessa on vaikea arvioida, tulevatko rakentamisen kustannukset laskemaan merkittävästi tulevaisuudessa, jolloin urakoitsijoilla voisi olla edellytyksiä tarjota edullisempia urakkahintoja Att:n hankkeisiin. Tällä hetkellä rakennuskustannusten kallistuminen on tasaantumaan päin, mutta kustannuskehityksen vaikea ennakoitavuus haittaa edelleen tarjousten tekemistä.

Osassa uudishankkeiden urakkakilpailuja Att on käyttänyt Ara:n keväällä 2022 mahdollistamaa indeksisidonnaisuusehtoa, mutta sen vaikutukset hankkeiden etenemiseen ovat jääneet varsin vähäisiksi. Helsingissä on reagoitu Ara:n tiukkoihin hintatavoitteisiin, ja apulaispormestari Anni Sinnemäen sekä toimialajohtaja Ville Lehmuskosken johdolla tavattu Ara:n johtoa Helsingin kaupungin kutsusta 14.12.2022. Tätä ennen toukokuussa 2022 Att yhdessä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja Helsingin asumisoikeus Oy:n kanssa järjesti Ara:n edustajille Att:n hankkeiden kustannusten muodostumista valottavan tapaamisen. Att myös esittelee sekä uudis- että peruskorjaushankkeita säännöllisesti Ara:lle jo ennakoon. Vuoden 2022 viimeiseen Att:n uudishankkeiden



urakkakilpailuun (uudelleen kilpailutetut Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja Helsingin asumisoikeus Oy:n hankkeet Jätkäsaarella) saatiin 28.12.2022 peräti 5 tarjousta. Hintataso oletetaan sellaiseksi, että se tulee olemaan Ara:ssa hyväksyttävissä. Tätä tarjousten määrää voi pitää jopa poikkeuksellisenä viime vuosiin peilattuna – viimeksi viisi tarjousta yhteen uudispuolen urakkakilpailuun on saatu yli neljä vuotta sitten.

Kuluttajien luottamus talouteen on ollut heikkoa erityisesti helmikuusta 2022 alkaen. Nousevat korot ja inflaatio syövät kuluttajien ostovoimaa ja tämä näkyy nopeasti hiljentyneessä asuntokaupassa. Tämänhetkisten tavoitteiden mukaan Att:n uudisasuntotuotannosta noin neljännes on myytävää (Hitas) tuotantoa ja merkkejä asuntokaupan hidastumisesta on havaittavissa myös kaupungin omassa tuotannossa. Vaikka säännelty omistusasuntotuotanto etenkin vetovoimaisilla alueilla on hinta/laatuominaisuuksiltaan kilpailukykyinen sääntelemättömään tuotantoon nähden, vaikuttavat talouden muutokset yhtä lailla asuntotuotannon omistusasuntoja hankkivien asiakkaiden ostopäätöksiin ja investointimahdollisuuksiin. Tällä hetkellä Att:lla on yhdessä jo valmistuneessa kohteessa edelleen myytäviä asuntoja. Att otti marraskuussa 2022 käyttöön uudet kotisivut Tervetuloa omaan kotiin! | Helsingin kaupunki joiden myötä asiakkaiden on aikaisempaa helpompaa löytää ajantasaista tietoa myynnissä olevista omistusasunnoista sekä markkinoitavista asumisoikeusasunnoista. Lisäksi loppusuoralla on täysimittainen myynti- ja markkinointijärjestelmän uudistaminen, mikä helpottaa ja nopeuttaa Att:n uudistuotannon omistus- ja asumisoikeusasuntojen asiakkaiden asiointia. Järjestelmä on tarkoitus ottaa käyttöön alkuvuodesta 2023.

Tällä hetkellä tulevaisuuden tuotantotavoitteiden saavuttamisen riskinä yleisen globaalin ja taloudellisen epävarmuuden lisäksi on hyvä kiinnittää huomiota riittävään rakentamis- ja toteuttamiskelpoiseen tonttivarantoon, josta uhkaa muodostua tuotannolle riski jo lähivuosina. Tavoitteen mukaisten, varaamisesta kahden vuoden sisällä rakentamiskelpoisten, tonttien lisäksi ja ohella on tarpeellista edelleen myös etsiä ja kehittää rakentamispaikkoja tulevien vuosien tarpeisiin kaupungin sisäisellä yhteistyöllä. Suurten projektialueiden osuuden vähentyessä etenkin Ara-hintaiseen rakentamiseen soveltuvia rakennuspaikkoja on kuitenkin yhä vaikeampi löytää. Pienet hankekoot täydennysrakentamisessa nostavat kustannuksia ja sitovat suhteessa enemmän resursseja myös rakennuttamisessa, kuin isommat kokonaisuudet. Samaan aikaan Helsingin oma kunnianhimo rakennusten ja rakentamisen laadullisissa ja ympäristöasiat huomioivissa ominaisuuksissa on korkea, millä on myös hankkeiden vaikeuskerrointa ja kustannuksia nostavia vaikutuksia.



### 3 10 02 Rakennukset

Kaupunginvaltuusto on asettanut talousarviossa 2022 kaupunkiympäristön toimialan talousarviokohtaan 3 10 02 Rakennukset, seuraavan sitovan toiminnan tavoitteen.

Tavoite: Tilakannan ekologisuuden edistäminen

Tavoite ei toteutunut. Tavoitteen kolmesta mittarista toteutui talotekniikan toimivuuden varmistamisen prosessi (tova) sen ollessa käytössä kaikissa valmistuneissa perusparannus- ja uudisrakentamiskohteissa. Kaksi mittaria koskien PTS:n laatimista ei toteutunut.

Toteutumaton mittari: PTS laaditaan kaikissa vuonna 2022 valmistuvissa uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeissa.

Toteutumaton mittari: PTS laaditaan vuoden 2022 aikana kaikkiin 10 vuoden sisällä valmistuneisiin kohteisiin (uudisrakennukset ja peruskorjaukset).

Vuonna 2022 kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu oli asettanut tavoitteeksi, että PTS-suunnitelmia laaditaan kaikista 2022 valmistuvista uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeista. Tämän tavoitteen lisäksi tarkoituksena oli laatia vuoden 2022 aikana 10 vuoden sisällä valmistuneisiin kohteisiin PTS-suunnitelmat.

Näihin edellä mainittuihin tavoitteisiin ei päästy. Helsingin kaupungin käyttämän BEM-huoltokirjajärjestelmän ”Käyttöiät ja kunnossapitojaksot”- moduuli ei ollut valmis näin suuren kokoluokan PTS-tiedon hallintaan varten. Järjestelmän tiedonhallinnan ongelmat koskivat erityisesti tiedon syöttämistä sekä tiedon hyödyntämistä sähköisessä huoltokirjassa. Tavoitteen asettamisen aikaan ennako-odotuksena oli, että huoltokirja järjestelmän ”Käyttöiät ja kunnossapitojaksot”-moduuli on käyttökuntoinen alkuvuodesta 2022 ja järjestelmään voisi viedä tarvittavat PTS-tiedot.

Alkuvuonna 2022 järjestelmätoimittaja lupasi korjata ja kehittää järjestelmää niin, että tiedon syöttäminen olisi helpompaa. Alkuvuodesta järjestelmää testattiin ja todettiin, että järjestelmä ei toiminut halutulla tavalla. Projektiryhmässä todettiin, että ei ole järkevää teettää isoa määrää kohteiden tulevien vuosien kunnossapitosuunnitelmia, koska tiedon syöttämisessä tulisi olemaan liian paljon ongelmia.

Loppuvuonna 2022 järjestelmätoimittaja sai tietojen syöttämisen toimintaan ja sen jälkeen varmistettiin, että huoltokirjajärjestelmässä on mahdollista ylläpitää rakennuksien kunnossapitosuunnitelmia eli PTS-tietoa. Tarkoituksena on testata tammikuussa 2023 PTS-tiedon syöttämistä



24.01.2023

Asia/11

muutamalla oikealla kohteelle ja sen jälkeen toteuttaa alkuperäinen ta-  
voite.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Leena Sutela, talous- ja suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 39841  
leena.sutela(a)hel.fi  
Tarja Myller, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38538  
tarja.myller(a)hel.fi  
Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi  
Seidi Kivisyryjä, asuntotuotantopäällikkö, puhelin: 310 32331  
seidi.kivisyryja(a)hel.fi  
Pasi Lönnberg, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31851  
pasi.lonnberg(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Helsinki Yhdyskuntatekniset palvelut -tutkimus 2022
- 2 Alueraportti Helsinki 2022

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia