



23.01.2024

Asia/9

## § 35

### Toteutumatta jääneet sitovat toiminnan tavoitteet vuonna 2023, kaupunkiympäristön toimiala

HEL 2023-014811 T 02 02 01

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi kaupunkiympäristön toimialan selvityksen toteutumatta jääneistä sitovista toiminnan tavoitteista vuonna 2023 ja lähettää sen tiedoksi kaupunginkansliaan.

#### Käsittely

Kirjoitusvirheen korjaus esittelijän perusteluissa otsikossa "Sitova tavoite: Kaupungin kasvun ja elinvoimaisuuden edistäminen" korjataan luku (280 k-m<sup>2</sup>) muotoon (280 000 k-m<sup>2</sup>) sekä luku 48 917 k-m<sup>2</sup> muotoon 248 917 k-m<sup>2</sup>.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Leena Sutela, talous- ja suunnittelupäällikkö, puhelin: 09 310 39841  
leena.sutela(a)hel.fi  
Maria Sillanpää, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36211  
maria.sillanpaa(a)hel.fi  
Heini Oikkonen-Kerman, asukas- ja yrityspalvelupäällikkö, puhelin: 09 310 37751  
heini.oikkonen-kerman(a)hel.fi  
Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi  
Seidi Kivisyryjä, asuntotuotantopäällikkö, puhelin: 09 310 32331  
seidi.kivisyryja(a)hel.fi  
Marja Piimies, asemakaavapäällikkö, puhelin: 09 310 37329  
marja.piimies(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kaupunginhallituksen vahvistamien vuoden 2023 talousarvion noudattamisohjeiden mukaan lauta- ja johtokunnan on annettava selvitys toteutumatta jääneistä sitovista toiminnan tavoitteista siten, että selvityk-



set voidaan käsitellä kaupunginvaltuustossa ennen tilinpäätöksen allekirjoittamista kaupunginhallituksessa.

Talousarvion noudattamisohjeiden mukaan sitova toiminnan tavoite katsotaan toteutuneeksi vain jos kaikki sen talousarviossa määritellyt mittarit toteutuvat.

Kaupunginvaltuusto on asettanut talousarviossa 2023 kaupunkiympäristön toimialalle neljä sitovan toiminnan tavoitetta. Asetuista tavoitteista kaksi ei toteudu.

Sitova tavoite: Kaupunkilaiskokemuksen parantaminen

Tavoite ei toteutunut koska yksi kolmesta mittarista ei toteutunut.

Mittari 1: Asiakastyytyväisyys puistojen hoitoon on 3,4 (asteikolla 1-5).

Mittari toteutui.

Yhdyskuntatekniset palvelut -kysely toteutettiin keväällä 2023. Tulokset valmistuivat syksyllä 2023. Tulos vuonna 2023 oli 3,73.

Mittari 2: Asiakastyytyväisyys katujen ja teiden kuntoon sekä puhtaanapitoon on vähintään 3,4 (keskustan kadut, asuinkadut, keskustaan johtavat pääkadut, jalankulku- ja pyörätiet) (asteikolla 1-5).

Mittari toteutui.

Yhdyskuntatekniset palvelut -kysely toteutettiin keväällä 2023. Tulokset valmistuivat syksyllä 2023. Tulos vuonna 2023 oli 3,45. (Tulos muodostuu kysymyksistä: asuinkadun kunto, jalankulku- ja pyöräteiden kunto, keskustaan johtavien pääkatujen kunto, keskustan katujen puhtaus ja siisteys, keskustan ulkopuolisten katujen puhtaus ja siisteys)

Mittari 3: Asiakaspalautteeseen vastaaminen tavoiteajassa: saapuneet palautteet otettu käsittelyyn keskimäärin kolmessa työpäivässä.

Mittari ei toteutunut.

Loppuvuoden (touko-joulukuun) keskimääräistä käsittelyaikaa ei pystytty määrääjassa raportoimaan.

Alkuvuosi toteutui erinomaisen hyvin, keskimääräinen käsittelyaika oli kaksi päivää. Käsittelyajan toteutumista johdetaan yksikön työvuorosuunnittelun ja jatkuvaluonteisen seurannan kautta. Lisäksi henkilöstön osaamista ylläpidetään jatkuvalla koulutuksella.

Helsingin kaupunki otti käyttöön 26.4. 2023 kaupunkitasoisen uuden palautejärjestelmän MVP (Minimum viable product) versiona. Hanketta



vetää Kaupunginkanslian osallisuusyksikön digitimi. Raportointiosio ei valmistunut vuoden loppuun mennessä joten kaupunkitasoisen järjestelmämuutoksen vuoksi tietoa loppuvuoden keskimääräisestä käsittelyajasta ei ole vielä saatavilla.

Sitova tavoite: Kaupungin kasvun ja elinvoimaisuuden edistäminen

Tavoite ei toteutunut.

Mittari 1: Helsingissä alkaa vuonna 2023 vähintään 8 000 asunnon rakentaminen. (Y=kaupunkiyhteinen tavoite).

Mittari ei toteutunut.

Helsingissä alkoi vuonna 2023 ennakkotietojen mukaan noin 5 055 asunnon rakentaminen. Asuntoja valmistui 8 200.

Keskeisenä syynä asuntorakentamisen volyyymiin laskuun ovat Venäjän hyökkäyksestä Ukrainaan alkanut korkojen, energian, kuluttajahintojen merkittävä nousu sekä osaltaan myös jo vuoden 2021 lopulla alkanut jyrkkä rakentamisen kustannusten nousu. Mainitut tekijät ovat johtaneet asuntojen kuluttaja- ja sijoittajakysynnän merkittävään laskuun ja muun ohella myymättömien valmiiden asuntojen määrän kasvuun. Asuntorakentajilla ei näistä syistä ole ollut edellytyksiä uusien vapaarahoitteisten asuntohankkeiden rakentamisen aloittamiseen. Säännellyn asuntotuotannon toteutumisen edellytykset ovat puolestaan tarkastelujakson aikana jonkin verran parantuneet rakennuskustannusten kääntynyt vuoden 2023 aikana hienoiseen laskuun ja urakoitsijoiden tarjoushalukkuuden lisääntyä.

Kaupungilla on vain erittäin vähän keinoja reagoida nopeasti vuoden 2022 ja 2023 aikana tapahtuneisiin voimakkaisiin asuntomarkkinoiden negatiivisiin muutoksiin. Käytännössä kaupungin keskeisenä keinoina on perinteisesti ollut esim. säännellyn asuntotuotannon edistäminen tilanteessa, jossa vapaarahoitteisen asuntotuotannon toteutusedellytykset heikkenevät. Tähän onkin pyritty muun muassa Att:n toimesta, jonka aloitetun asuntotuotannon määrä nousi vuoden 2022 tasosta merkittävästi. Att aloitti vuoden 2023 aikana yhteensä noin 1 435 asunnon rakentamisen, kun vuonna 2022 aloitetun asuntorakentamisen määrä oli noin 600 asuntoa.

Pidemmällä tähtäimellä kaupungin keinoina tavoitteisiin nähden riittävän asuntotuotannon saavuttamiseksi ovat erityisesti riittävä asema-kaavoitus ja tontinvarauskanta, riittävät asuntotuotannon edellytysinvestoinnit sekä asuntorakentamisen prosessiin kokonaisvaltainen kehittäminen. 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 yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa edistänyt useita asuntorakentamisen nopeuttamiseen tähtääviä kehittämistoimenpiteitä. Yhtenä kehittämistoimenpiteenä voitaneen mainita Helsingin velvoitepysäköinti Oy:n perustaminen, joka tulee tulevaisuudessa systematisoimaan, helpottamaan ja nopeuttamaan merkittävästi vaativien alueellisten pysäköintiratkaisujen toteuttamista erityisesti esikaupunkialueilla, joka puolestaan luo edellytyksiä erityisesti täydennysrakentamisen lisäämiselle.

Asuntorakentamisen toimintaympäristö on markkinatilanteen ja osaltaan myös valtion toimien johdosta muuttunut merkittävästi kuluneen vuoden aikana ja esimerkiksi hallitusohjelman kirjaukset asumisoikeustuotannon lakkauttamisesta tulevat muodostamaan merkittäviä haasteita lähivuosien asuntorakentamiselle erityisesti segregatiouhan alla olevilla alueilla. Toimintaympäristön muutoksista johtuen kaupunkiympäristön toimiala on vuoden 2023 lopulla valmistellut päätöksentekoon esityksen tonttipoliittisista periaatteista ja toimenpiteistä asuntotuotannon edistämiseksi muuttuneessa toimintaympäristössä. Periaatteiden ja toimenpiteiden tavoitteena on muun ohella lisätä kaupungin tonttuluovutukseen liittyviä joustoja sekä mahdollistaa tonttihinnoittelun reagoinnin muuttuneeseen markkinatilanteeseen asuntorakentamisen edistämiseksi.

Kaikki edellä mainitut toimenpiteet vaikuttavat kuitenkin asuntotuotannon toteutusedellytyksiin pidemmällä aikavälillä eikä niillä pystytä vastaamaan vuoden 2022 ja 2023 aikana tapahtuneeseen nopeaan ja voimakkaaseen asuntomarkkinatilanteen negatiiviseen muutokseen.

Mittari 2: Kaavoitetaan vähintään 700 000 k-m<sup>2</sup> pääosin yleiskaavan raideliikenteen palvelualueelle, josta täydennysrakentamista vähintään 40 % (280 k-m<sup>2</sup>).

Mittari ei toteutunut.

Kaavoitettu 331 246 k-m<sup>2</sup> asumiseen, josta täydennysrakentamisen osuus 48 917 k-m<sup>2</sup>. Kaavoituksen vuositavoite ei toteutunut.

Vuonna 2023 asemakaavoituksen toimintaympäristö on ollut erityisen haastava, joten ohjelmoituunkaan asuntokerrosalamäärään ei päästy. Taloudellinen epävarmuus heijastui erityisesti yksityisiin kaavahankkeisiin. Jo pitkälle vietyjä kaavaehdotuksia, jotka olisi esitelty lautakunnalle tarkistettuina ehdotuksina, keskeytettiin tai siirrettiin hakijan toimesta tai hakija vetäytyi kokonaan. Aikataulua on jouduttu myöhentämään mm. seuraavissa hankkeissa: Kannelmäen Laulukuja, Munkkivuoren ostari, Pasilan Opastinsilta, Herttoniemen metroasemakorttelit, Puusepänportti, Kumpulan kärki sekä useita pienempiä kaavo-



ja mm. Kantakaupungissa, Itä-Helsingissä ja Pukinmäessä. Kaavoitusta kuitenkin jatketaan näillä alueilla. Esimerkiksi Herttoniemeen metroasemakortteleiden kaavaa valmistellaan päätöksentekoon 2024, vaikka toimija on vetäytynyt. Vuodelle 2023 oli kaavahankkeita sellaisissa suunnitteluvaiheissa, että vuodelle 2023 voitiin ohjelmoida vain noin 530 000 asuntokerrosalaneliötä. Vuodelta 2024 pyrittiin aikaistamaan kaavahankkeita tavoitteen saavuttamiseksi, mutta valmistelun alla ei ollut riittävästi sellaisia kaavahankkeita, jotka olisi saatu riittävän ajoissa vietyä läpi tarkistettuina ehdotuksina.

Lautakunnan päätöksenteossa palautettiin kerrosalaltaan kohtalaisia asuntokaavoja, kuten Ramsinniemi ja Oulunkyläntien ympäristö. Herttoniemen täydennysrakentamiskaavaan tehdään lautakunnan vastaehdotusten pohjalta muutoksia, jotka eivät ehtineet enää uudelleen lautakunnan käsittelyyn tarkistettuna ehdotuksena vuonna 2023.

Osaa kaavoista on jouduttu tekemään uudelleen kaavapäätösten katumisten takia oikeudessa, kuten: mm. Hernesaaren ja Patterimäen kaavat. Stansvikinkallion kaavaa on arvioitu uudelleen kaupunkistrategian kirjausten vuoksi. Halsuantien-Vetelintien kaava on laadittu uudelleen toteuttamiseen liittyvien haasteiden vuoksi. Edellä mainittu on nielyt runsaasti resursseja 2023.

Kaavoituksen tavoitteen saavuttaminen oli jo lähtökohtaisesti epävarmaa, sillä vuoden aikana ei ollut niin paljoa merkittäviä, laajoja kaupungin maalle ohjelmoituja kaava-alueita, kuten aiempina vuosina on ollut, ja kuten tuleville vuosille on ohjelmoitu. Tulevien vuosien toiminnan suunnittelua jäntevöitetään riskikartoituksin ja pyrkimällä aikaistamaan seuraaville vuosille ohjelmoituja hankkeita resurssien rajoissa, mikäli kuukausittaisessa toiminnan seurannassa osoittautuu, ettei ohjelmoituun määrään päästäisikään. Vuonna 2024 tavoitteena on myös tasoittaa vuoden 2023 puuttuvaa tavoitetta. Äärimmäisen tärkeää on, että yleiskaavan kaavavarantoa saadaan isossa mittakaavassa käyttöön.

Mittari 3: Erot asuntojen alueellisissa hintatasoissa eivät kasva: asuntojen kalleusalueilla III ja IV asuntojen hinta (alueiden asuntojen hintakehityksen prosentuaalinen keskiarvo) kehittyi vähintään yhtä positiivisesti kuin kalleusalueilla I ja II.

Mittari ei toteutunut.

Helsingin kalleusalueilla I ja II vanhojen osakehuoneistojen hintojen prosentuaalinen kehitys oli -7,69 prosenttia, kun kalleusalueilla III ja IV hintakehitys oli -8,58 % prosenttia (aikavälillä Q3 2022-Q3 2023). Asuntojen hintakehitys oli kalleusalueilla III ja IV siten 0,9 prosenttiyksikköä heikompaa kuin kalleusalueilla I ja II.



Kyseisen sitovan tavoitteen kautta on tarkoitus seurata, kuinka tasapainoisesti Helsingin erilaiset alueet kehittyvät. Asuntojen hintakehitys on tämän osalta yksi merkittävä indikaattori. Lyhyellä aikajaksolla asuntojen hintakehitykseen vaikuttavat lukuisat eri asuntomarkkinoihin yleisesti vaikuttavat tekijät kuten kuluttajien luottamus talouteen ja asuntolainojen korkotaso.

Kaupungilla on vain rajalliset keinot vaikuttaa lyhyellä (muutamana vuoden) aikavälillä eri asuinalueiden kehittymiseen. Erityisesti positiivisen kaupunkikehityksen aikaansaaminen segregatiouhan alla olevilla alueilla edellyttää alueiden maankäytön kehittämisen lisäksi useita luonteeltaan poikkihallinnollisia toimenpiteitä ja kaupungin toimialojen vahvaa yhteistyötä. Tähän kaupunkiuudistusalueiksi nimetyillä alueilla alkanut työ antaa erinomaiset edellytykset ja lähtökohdat. Työ on kuitenkin pitkäjänteistä ja ulottuu esimerkiksi kaupunkiuudistusalueilla vuoteen 2035 saakka.

Kaupunkiympäristön toimiala on osaltaan pyrkinyt vuoden 2023 aikana edistämään tasapainoista kaupunkikehitystä muun muassa laatimalla asemakaavoja ja maankäytön suunnitteluperiaatteita kaupungin erilaisille alueille. Tästä esimerkkinä kaupunkiuudistusalueeksi nimetyn Malminkartanon suunnitteluperiaatteet, jotka kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi toukokuussa, sekä Malminkentän alueen kaavoituksen aktiivinen edistäminen. Lisäksi toimiala on osaltaan edistänyt muun muassa esikaupunkialueelle pääosin sijoittuvan Raide-Jokerin vaikutusalueen asemakaavoitusta esimerkiksi Oulunkylän, Viikin, Puotilan ja Itäkeskuksen alueilla. Esikaupunki- ja kaupunkiuudistusalueiden maankäytön suunnittelun edistämisen lisäksi toimiala on pyrkinyt edistämään näiden alueiden kehittämistä muun muassa kaupungin oman asuntotuotannon, tontinluovutuksen ja maanhankinnan keinoin sekä parantamalla täydennysrakentamisen toteutusedellytyksiä. Tämän osalta voidaan mainita esimerkiksi Helsingin velvoitepysäköinti Oy:n perustaminen yleensä erittäin vaativien, mutta asuntorakentamisen kannalta kriittisten, alueellisten yhteispysäköintijärjestelyiden toteuttamisen systematisoimiseksi, helpottamiseksi ja nopeuttamiseksi.

Edelleen esikaupunki- ja kaupunkiuudistusalueiden houkuttelevuutta on pyritty parantamaan laadukkailla palvelutilainvestoineilla sekä panostuksilla kaupunkiuudistusalueiden julkisten tilojen viihtyvyyteen ja siisteeyteen. Palvelutilainvestointien osalta voidaan mainita esimerkiksi Helsingin ensimmäinen Joutsenmerkin saanut päiväkotitoimitus Soittaja, joka valmistui vuoden 2023 lopulla Kannelmäkeen.

Kaupunkiympäristön toimiala jatkaa tasapainoisen kaupunkikehityksen mahdollistamista myös tulevaisuudessa yhteistyössä kaupunginkanslian ja muiden toimialojen kanssa. Yhteistyön tiivistäminen ja toimenpi-



23.01.2024

Asia/9

teiden toteuttamisen nopeuttaminen on tärkeää erityisesti kaupunkiuudistusalueilla, joille toimiala on osoittanut lisäpanostuksia vuoden 2024 talousarviossa.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Leena Sutela, talous- ja suunnittelupäällikkö, puhelin: 09 310 39841  
leena.sutela(a)hel.fi

Maria Sillanpää, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36211  
maria.sillanpaa(a)hel.fi

Heini Oikkonen-Kerman, asukas- ja yrityspalvelupäällikkö, puhelin: 09 310 37751  
heini.oikkonen-kerman(a)hel.fi

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

Seidi Kivisyryjä, asuntotuotantopäällikkö, puhelin: 09 310 32331  
seidi.kivisyryja(a)hel.fi

Marja Piimies, asemakaavapäällikkö, puhelin: 09 310 37329  
marja.piimies(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia

**Päätöshistoria**

Taloushallintopalveluliikelaitoksen johtokunta 05.12.2023 § 34