

Kaupunki uudistuksen eteneminen

2023

Johtava tuloksellisuustarkastaja Petri Jäske ja
kaupunkitarkastaja Juuli Mikkonen

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkisen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Sisällys

1	Arvioinnin taustatiedot.....	3
1.1	Arvioinnin tavoite ja laajuus.....	3
1.2	Arvioinnin kohde ja taustatiedot	3
1.3	Arviointikysymykset ja -kriteerit	6
1.4	Arvioinnin aineistot ja menetelmät.....	7
2	Havainnot.....	8
2.1	Kaupunkiuudistus tarvitsee asemakaavavarantoa ja houkuttelevaa asuntotarjontaa	8
2.1.1	Kaavoituksella luodaan edellytykset täydennysrakentamiseen	8
2.1.2	Tontinluovutuksen toimenpiteillä pyritään vauhdittamaan asuntorakentamista 12	
2.1.3	Hallintomuotojakauman tasapainotus ja houkutteleva asuminen	15
2.2	Kaupunkiuudistusalueilla on 2030-luvulle asti ulottuvia investointisuunnitelmia... 17	
2.2.1	Malminkartano-Kannelmäessä on monipuolisia investointisuunnitelmia.....	17
2.2.2	Mellunkylässä on merkittäviä hankkeita erityisesti metroasemien läheisyydessä.....	18
2.2.3	Malmille on tulossa merkittäviä toimitilainvestointeja	19
2.3	Viihtyisyyden ja turvallisuuden tunteen parantamiseksi on useita tavoitteita.....	21
2.3.1	Turvallisuuden tunteen parantaminen on kaikkien toimialojen tehtävä	22
2.3.2	Asukkaiden viihtyisyyden parantamiseksi tehdään kokeiluja	26
2.3.3	Talousarvion kaupunkiuudistukseen liittyviä muita toiminnan tavoitteita on toteutettu	28
2.3.4	Kaupunkiuudistusalueiden sosioekonomiset tavoitteet eivät ole toteutuneet. 34	
2.4	Elinvoiman ja houkuttelevuuden lisääminen vaatii isoja toimenpiteitä.....	35
2.4.1	Merkittävät elinvoimaa lisäävät toimenpiteet ovat pitkän aikavälin hankkeita 36	
2.4.2	Houkuttelevuutta lisätään pääosin kaupungin palvelujen avulla	39
2.4.3	Kaupunkiuudistusalueiden elinvoimaan ja houkuttelevuuteen liittyvät mittarit ovat kehittyneet alueilla positiivisesti	41
2.5	Kaupunkiuudistuksen toteuttamisen kokemukset eroavat toimialoittain	42
2.5.1	Kaikilla toimialoilla ei ole määrärahoja kaupunkiuudistukseen.....	43
2.5.2	Kaupunkiuudistuksen johtaminen ei ole ollut selkeää.....	45
3	Johtopäätökset.....	48
	Lähteet	51

ARVIOINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl. 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

1 ARVIOINNIN TAUSTATIEDOT

1.1 Arvioinnin tavoite ja laajuus

Tavoitteena oli arvioida kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan kaupunkiuudistuksen tavoitteiden edistämistä sekä sitä, ovatko kaupunkiuudistuksen toteuttamisen yhteistyö ja koordinointi toimivaa ja resurssit riittäviä. Kaupunkiuudistus on Helsingin melko uusi tapa kehittää asuinalueita ja ehkäistä asuinalueiden eriytymistä. Kaupunkiuudistus on nostettu kaupunkistrategiaan 2021–2025 ja se on myös Helsingin kaupungin talousarvioiden 2023 ja 2024 ja yksi keskeinen painopiste. Kaupunkiuudistukseen liittyviä kaupunkiyhteisiä tavoitteita on usealla eri toimialalla.

1.2 Arvioinnin kohde ja taustatiedot

Kaupunkiuudistus perustuu Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaan 2020 (AM-ohjelma), joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.11.2020. AM-ohjelma ohjaa asumisen pitkäjänteistä suunnittelua Helsingissä. AM-ohjelmassa on määritelty Helsingin kaupunkiuudistusalueet, joita ovat Malminkartano-Kannelmäki, Malmi ja Mellunkylä. Alueiden valintaan vaikutti se, että alueiden rakennetun ympäristön korjaaminen on ajankohtaista, sekä se, että alueet sijaitsevat hyvien rai-deyhteyksien varrella. Kaikki alueet ovat myös vuokra-asuntovaltaisia, ja ne saavat korkeat arvot niin sanotussa sosioekonomisessa summaindeksissä. Kaupunkiuudistuksella on neljä tavoitetta, jotka ovat elinvoima, viihtyisyys, kaupungin palvelut sekä sitoutuminen ja vuorovaikutus.¹ Kaupunkiuudistuksen neljä tavoitetta esitetään kuvassa 1.

¹ <https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/kaupunkisuunnittelu-ja-rakentaminen/suunnittelun-ja-rakentamisen-tavoitteet/am-ohjelma>. Luettu 29.5.2023; <https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/kaupunkisuunnittelu-ja-rakentaminen/suunnittelun-ja-rakentamisen-tavoitteet/kaupunkiuudistus>. Luettu 29.5.2023; Kaupunkiuudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelma 2022–2025 (PowerPoint). Saatu kaupunginkansliasta 26.5.2023.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)



Kuva 1. Kaupunkiuudistuksen neljä tavoitetta²

Kaupunkiuudistuksen ohjausryhmänä toimii kaupunginkanslian aluerakentamisen johtoryhmä. Koordinoinnin hoitaa Kanslian asumisen yksikkö ja siitä vastaa erityissuunnittelija. Aluerakentamisen yksikkö tekee paljon yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan kanssa. Koko kaupungin yhteistyön foorumi on, kaupunkiuudistustyöryhmä, jossa on mukana henkilöitä eri toimialoilta. Muut toimialat – kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala sekä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala – ovat mukana toteuttamassa kaupunkiuudistusta.³

Asuinalueiden eriytymisen ehkäisy on vahvasti esillä kaupunkistrategiassa 2021–2025. Sen mukaan ”Helsingin tavoitteena on olla kaupunki, jossa asuinalueet eivät eriydy ja kaikkialla on mahdollista elää turvallista ja viihtyisää elämää positiivisesti omaleimaisissa kaupunginosissa.” Strategian mukaan eriytymisen uhkaan tullaan määrätietoisesti puuttumaan kaupunkilaisia kuunnellen ja tutkimusyhteisöä hyödyntäen. Helsingin tavoitteena on harjoittaa myönteistä erityiskohtelua ja torjua eriytymistä kattavasti toimialat ylittäen – asuntopolitiikalla ja kaavoituksella, sosiaalityöllä, koulutuksella, varhaiskasvatuksella ja vapaa-ajan toiminnalla. Erityisesti tähän työhön on tarkoitus panostaa kaupunkiuudistusalueilla. Tavoitteena on suunnitella uudistuksia ja viedä niitä eteenpäin yhteistyössä asukkaiden kanssa alueen luonne ja ominaispiirteet huomioiden.⁴

Kaupunkistrategian mukaan myös rakentamisinvestointien avulla tavoitellaan alueiden eriytymisen vähentämistä ja helsinkiläisten kokeman viihtyisyyden lisäämistä. Tätä tavoitellaan investoimalla muun muassa puistoihin, leikkipuistoihin ja

² Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunginkansliaan 13.11.2023.

³ Erytissuunnittelijan, projektinjohtajien (2 henkilöä) ja asunto-ohjelmapäällikön esihaastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto 25.5.2023.

⁴ Kasvun paikka, Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025, 33.

ARVIOINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkisen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (JulKL 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

liikuntapaikkoihin. Lisäksi kaupungin palvelujen, kuten koulujen, sosiaali- ja terveyspalveluiden, kirjastojen ja liikuntamahdollisuuksien, pitää pysyä mukana alueiden väestöpohjan ja asuntorakentamisen rytmissä ja mittakaavassa taloudellisesti kestäväällä tavalla.⁵

Lisäksi kaupunkistrategiassa todetaan, että ainutlaatuinen kaupunkikulttuuri on keskeinen hyvän elämän mahdollistaja. Strategian mukaan kaupunkikulttuuri vähentää segregatiota ja edistää kaupunkilaisten sitoutumista Helsinkiin. Kaupungin tarjoamien palveluiden on mukauduttava kaupungin kasvun mukana, ja palveluja on tarjottava monipuolisesti eri puolilla kaupunkia. Myös etsivää ja jalkautuvaa nuorisotyötä on kaupunkistrategian mukaan vahvistettava, kuten myös turvattu nuorisotalojen toiminta ympäri kaupunkia.⁶

Kaupunkiuudistuksen malli asuinalueiden elinvoimaisuuden vahvistamiseksi kehitettiin vuonna 2020 osana asumisen ja maankäytön toteutusohjelmaa. Ohjelmassa on 12 tavoitetta, joista tavoite kahdeksan liittyy kaupunkiuudistukseen: ”Asuinalueiden elinvoimaisuuden vahvistamiseksi kehitetään poikkitoimialainen kaupunkiuudistuksen malli.” Ohjelmakaudella kaupunkiuudistusalueet ovat Malminkartano-Kannelmäki, Malmi ja Mellunkylä. Kaupunkistrategiassa 2021–2025 kaupunkiuudistusalueeksi nostettiin myös Meri-Rastila, jota ei kuitenkaan käsitellä laajemmin tässä arvioinnissa. Keskeisenä tavoitteena on varmistaa edellytykset rakentaa kolmannes lisää asuntoja kaupunkiuudistusalueille vuoteen 2035 mennessä niin, että alueiden asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kehittyy kohti kaupungin tavoitetta monipuolisesta asuntojakaumasta. Lisäksi AM-ohjelman mukaan ”kaupunkiuudistuksen tavoitteena on alueiden sosiaalisen kestävyuden vahvistaminen. Kaupunkiuudistuksella parannetaan asukkaiden turvallisuuden tunnetta ja viihtyvyyttä alueilla sekä lisätään alueiden elinvoimaa ja houkuttelevuutta.”⁷

AM-ohjelman mukaan rakentamisen lisäksi on tärkeää huolehtia kaupunkiympäristön laadusta sekä palvelutarjonnasta, kuten koulujen riittävästä resursseista. Asukkaiden ja elinkeinoelämän tarpeet on tärkeää yhteensovittaa ja alueellinen kasvu tulee huomioida riittävän aikaisin palveluverkko- ja investointitarpeissa. Kokonaisvaltainen aluekehittäminen on tehtävä yhteistyössä kaikkien kaupungin toimialojen kanssa. AM-ohjelmassa korostetaan myös kaavoituksen järjestelmällisyyttä kaupunkiuudistusalueilla investointisuunnittelun ja väestöennusteiden realistisuuden varmistamiseksi. Kaupunkiuudistusalueet tulisi ottaa huomioon maapoliittisissa linjauksissa ja täydennysrakentamiskorvausmenettelyissä. Poikkihallinnollisia toimenpiteitä tulee tehdä yhteistyössä eri toimialojen kanssa. Lisäksi kaupunginosien eriytymistä seurataan eriytymismittareilla, ja joka kolmas vuosi toteutettavilla turvallisuuskyselyillä saadaan tietoa asukkaiden asumisviihtyvyydestä ja turvallisuudentunteen kehittymisestä alueilla.⁸

⁵ Kasvun paikka, Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025, 34.

⁶ Kasvun paikka, Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025, 29.

⁷ Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020, 85–87.

⁸ Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020, 87.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkisen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (JulKL 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Kaupunki uudistukseen liittyy myös ympäristöministeriön koordinoima Lähiöohjelma 2020–2022. Lähiöohjelman tarkoituksena oli jatkaa Suomen suurimpien kaupunkien lähiöiden kehittämistä. Helsingin kolme kaupunki uudistus aluetta valittiin osaksi Lähiöohjelmaa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA myönsi Helsingille lähiöavustusta vuosille 2020 ja 2021. Helsinki on tehnyt yhteistyötä Lähiöohjelmasta rahoitettujen tutkimushankkeiden kanssa.⁹

Lähiöohjelmassa haettiin pitkäjänteisiä poikkihallinnollisia toimia, joilla voidaan ehkäistä asuinalueiden eriytymistä, lisätä asukkaiden hyvinvointia ja osallisuutta, edistää asuinalueiden elinvoimaisuutta, turvata palveluiden ja asumisen hyvä taso. Ohjelma oli tarkoitettu Suomen suurimmille kaupungeille, joiden tuli valita ohjelman avulla kehitettävät lähiöt. Ohjelman strategisten linjausten mukaan lähiöiden kehittämisen tulee niveltä koko kaupungin kehittämiseen ja strategiseen johtamiseen, alueellista eriytymistä vähennetään monipuolisella yhteistyöllä ja lähiöitä kehitetään tietoon perustuen.¹⁰

Kaupunki uudistus on Helsingin vuoden 2023 talousarvion yksi keskeisistä painopisteistä. Kaupunki uudistukseen liittyviä talousarviotavoitteita on usealla eri toimialalla. Kaupunginkanslian ja kaupunki ympäristön toimialan yhteinen sitova toiminnan tavoite on, että kaupunki uudistus alueille kohdennettavien investointien tulee mahdollistaa systemaattisesti alueiden asuntokannan kahden prosentin vuosittainen lisäys. Talousarviossa on myös useita muita toiminnan tavoitteita kaupunki uudistus alueisiin liittyen. Monet tavoitteet eri toimialoilla liittyvät turvallisuuden tunteen parantamiseen. Lisäksi esimerkiksi kaupunki ympäristön toimialan yksi tavoite liittyy asuntotuotannon edellytysten turvaamiseen ja edistämiseen.¹¹

1.3 Arviointikysymykset ja -kriteerit

Pääkysymys:

Ovatko kaupunginkanslia ja kaupunki ympäristön toimiala edistäneet riittävästi kaupunki uudistuksen tavoitteita?

Osakysymykset:

1. Onko käynnistetty riittävät toimenpiteet, jotta kaupunki uudistus alueille on mahdollista rakentaa kolmannes lisää asuntoja vuoteen 2035 mennessä ja tasapainottaa hallinta- ja rahoitusmuotojakaamaa?
2. Onko käynnistetty ja toteutettu riittävästi toimia, joilla parannetaan asukkaiden turvallisuuden tunnetta ja viihtyvyyttä alueilla?
3. Onko käynnistetty ja toteutettu riittävästi toimia, joilla lisätään alueiden elinvoimaa ja houkuttelevuutta?

⁹ Kaupunki uudistus – uusi toimintamalli Helsingin esikaupunkialueiden kehittämiseksi (PowerPoint).

¹⁰ <https://ym.fi/lahioiden-kehittaminen>. Luettu 26.5.2023.

¹¹ Helsingin kaupungin talousarvio 2023 ja taloussuunnitelma 2023–2025, 102–353.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkisen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (JulKL 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Lisäksi selvitetään, ovatko kaupunki uudistuksen toteuttamisen yhteistyö ja koordinaatio toimivaa ja resurssit riittäviä. Arvioidaan myös toimialojen sitoutuminen ja vuorovaikutus kaupunkilaisiin.

Ensimmäisen osakysymyksen kriteerit: a) onko hyväksytty suunnitteluperiaatteet tai muita suunnitelmia, joista ilmenee, miten kolmanneksen lisäys asuntokantaan tapahtuu kaupunkirakenteessa b) onko kaavoitus, esirakentaminen ja tontinluovutus ohjelmoitu siten, että täydennysrakentaminen etenee tavoitteen mukaisesti c) onko suunniteltu, miten hallintamuotojakauman tasapainotus tapahtuu käytännössä ja ovatko asumisen vaihtoehdot houkuttelevia uusille asukkaille. Toimien riittävyttä arvioidaan aineiston perusteella.

Toisen osakysymyksen kriteerit: ovatko asukkaiden turvallisuuden tunteeseen ja viihtyvyyteen liittyvät talousarvion tavoitteet toteutuneet. Lisäksi toteutumista arvioidaan muilla mahdollisilla mittareilla, kuten esimerkiksi sosioekonomisen summaindeksin ja Helsinki-barometrin tiedoilla, jos tuloksia on saatavissa aluekohtaisesti. Riittävyttä arvioidaan aineiston perusteella.

Kolmannen osakysymyksen kriteerit: onko toteutettu toimenpiteitä siten, että elinvoimaa ja houkuttelevuutta kuvaavat mittarit, kuten työllisyys, kaupungin toimialojen tarjoamat palvelut ja asuntojen hinnat, ovat kehittyneet positiivisesti.

1.4 Arvioinnin aineistot ja menetelmät

Arvioinnissa tehtiin neljä haastattelua: esihaastattelu ja projektinjohtajien haastattelu kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolle ja haastattelut kaupunkiympäristön toimialan maankäytön ja kaupunkirakenteen sekä rakennusten ja yleisten alueiden johdolle. Lisäksi kaupunki uudistukseen liittyviä asioita esiteltiin tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynneillä kaupunginkansliaan ja kaupunkiympäristön toimialalle.

Edellä mainittujen lisäksi muilta toimialoilta pyydettiin sähköpostitse tietoja muun muassa talousarvion muiden tavoitteiden toteutumisesta ja toimialan suhtautumisesta kaupunki uudistukseen. Kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijoille on tehty myös yksittäisiä tietopyyntöjä.

Näiden lisäksi on hyödynnetty runsaasti erilaisia kaupungin ohjelmia, suunnitelmia, asiakirjoja ja taustamateriaaleja.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkisen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl. 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

2 HAVAINNOT

2.1 Kaupunkiuudistus tarvitsee asemakaavavarantoa ja houkuttelevaa asuntotarjontaa

2.1.1 Kaavoituksella luodaan edellytykset täydennysrakentamiseen

Kaupunkiuudistuksen keskeisimpänä tavoitteena on segregaaation ehkäisemiseksi rakentaa Malminkartano-Kannelmäen, Malmin ja Mellunkylän alueille asuntoja kolmannes lisää vuoteen 2035 mennessä siten, että samalla asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kehittyy kohti kaupungin tavoitetta.¹² Tavoitteen toteutumiseksi alueilla tulee olla riittävästi lainvoimaista asemakaavavarantoa.

Alueilla on mahdollista kaavoittaa asuntoja tavoitteiden mukainen määrä

Kaavoitusta kaikilla kaupunkiuudistusalueilla ohjaa vuoden 2016 yleiskaava, joka antaa mahdollisuuden asemakaavoittaa täydennysrakentamista myös ilman erityisiä suunnitteluperiaatteita.¹³ Yleiskaavan toteuttamiseen luodaan mahdollisuudet asemakaavoittamalla, ja tätä valmistelua ohjaa muun muassa valtuustokausittain päivitettävä yleiskaavan toteuttamisohjelma. Vuonna 2022 päivitetystä yleiskaavan toteuttamisohjelmassa kaupunkiuudistusalueita priorisoidaan täydennysrakentamisen painopistealueina ainakin vuoteen 2035 asti. Ohjelmassa otetaan huomioon myös kaupunkiuudistusalueiden viher- ja virkistysverkoston parantaminen.¹⁴

Suunnitteluperiaatteiden valmistelulla on mahdollista osallistaa asukkaita, ja niiden avulla voidaan myös saada päätöksentekijät sitoutumaan tuleviin asemakaavoihin. Suunnitteluperiaatteet myös ohjaavat erityisesti yksityisten maanomistajien suunnittelua ja mahdollistavat muutoksia. Esimerkiksi Malmilla on käynnistynyt asemakaavan muutoksia yksityisillä tonteilla suunnitteluperiaatteiden hyväksymisen jälkeen eli suunnitteluperiaatteilla on ollut ohjausvaikutusta maankäyttöön.¹⁵

Kaupunkiuudistusalueille on vuosina 2021–2023 hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa yhteensä 140 000 kerrosneliometriä asuntorakennusoikeutta ja 17 000 kerrosneliometriä toimitilaa. Kaikki kaavat eivät kuitenkaan ole vielä lainvoimaisia. Tämän lisäksi on paljon asemakaavahankkeita eri työvaiheissa.¹⁶ Kaikkiaan kaupunkiuudistusalueille tavoitellaan 20 600 uutta asukasta ja noin miljoona kerrosneliometriä uutta kerrosalaa. Näihin lukuihin sisältyy myös Meri-Rastilan alue, jota ei tarkastella tässä arvioinnissa.¹⁷

¹² Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020, 85–87.

¹³ Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentaminen 17.1.2024.

¹⁴ Yleiskaavan toteuttamisohjelma 2022, kaupunkiympäristön toimiala.

¹⁵ Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentaminen 17.1.2024.

¹⁶ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunkiympäristön toimialalle 1.11.2023.

¹⁷ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunginkansliaan 13.11.2023.

ARVIOINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkisen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (JulKL 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Projektinjohtajien mukaan kaikilla alueilla on melko hyvin mahdollisuuksia asemakaavoittaa lisää rakennusoikeutta, ja siten luoda mahdollisuudet kaupunki uudistuksen tavoitteelle lisätä asuntojen määrää kolmanneksella hallintamuotoja tasapainottaen. Kaikilla kaupunki uudistusalueilla rakennetaan parhaillaan asemakaavavaran- toa. Malminkartanon-Kannelmäen alueella lainvoimaiset, vireillä olevat ja ohjel- moidut kaavat mahdollistavat noin 3 000 asunnon rakentamisen, kun tavoitteena on laskennallisesti 3 750 uutta asuntoa. Malmilla täydennysrakentamisen tavoite on noin 2 200 asuntoa. Tässä vaiheessa Malmin kaavoituksessa priorisoidaan kaupungin maaomistuksia, koska niissä vaikutusmahdollisuudet ovat isommat. Esimerkkejä ovat Pikitehtaankorttelit ja Sepänmäki, joissa molemmissa on runsaasti täydennys- rakentamismahdollisuuksia kaupungin omistamalla maalla. Mellunkylässä lainvoi- maiset, vireillä olevat ja ohjelmoidut kaavat mahdollistaisivat jo yli kaksi kolmasosaa täydennysrakentamisen tavoitteesta, joka on 6 300 asuntoa. Näiden lisäksi tarvittai- siin lisää kaavavaran- toa noin 1 500 asunnolle.¹⁸

Malminkartanossa ja Kannelmäessä luodaan asemakaavavaran- toa

Malminkartanon suunnitteluperiaatteet on hyväksytty kaupunki ympäristö lautakun- nassa keväällä 2023. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat asemakaavoitusta, ja asema- kaavoituksella tulisi mahdollistaa kolmanneksen lisäys asuntokantaan ja samalla kor- jata asuntojen hallintamuotojakaumaa. Suunnitteluperiaatteiden mukaan Malminkar- tanon asukasluku voisi kasvaa vuoteen 2035 mennessä 4 000 asukkaalla nykyisestä noin 9 000 asukkaasta.¹⁹ Päätöksenteon yhteydessä lautakunnassa käytiin perus- teellinen keskustelu luontoarvojen, segregaaion ehkäisemisen ja muiden strategis- ten tavoitteiden yhteensovittamisesta. Erityisen kiistelyä ehdotuksessa oli asuntora- kentamisen ehdottaminen niin sanotun Kartanonmetsän alueelle. Lautakunta päätti poistaa merkittävän määrän rakentamista alueelta. Poistetut alueet olisivat olleet hy- viä sijainteja asuntorakentamisen näkökulmasta.²⁰ Malminkartanon alueen projekti- johtajan mukaan suunnitteluperiaatteista poistettu asuminen voidaan osoittaa muu- alle eikä estä kaupunki uudistuksen tavoitteiden toteutumista.²¹

Vuoden 2023 lopulla kaupunki ympäristö lautakunta hyväksyi asemakaavan Malmin- kartanon Vellikellontielle, ja Arentitiellä valmistellaan parhaillaan uutta asemakaavaa. Molemmat kaavat mahdollistavat uutta asuntorakentamista alueelle.²² Helsingin kau- pungin asunnot Oy:n (Heka) kiinteistöt ovat yksi mahdollinen täydennysrakentamisen kohde.²³

Kannelmäen, Lassilan ja Pohjois-Haagan alueelle on vuonna 2019 hyväksytty toimi- tila-alueen suunnitteluperiaatteet, jotka mahdollistavat noin 2 000 asukkaalle riittävän täydennysrakentamisen alueella. Suunnitelma myötäilee suunnitellun Länsi-

¹⁸ Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentami- nen 17.1.2024.

¹⁹ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunki ympäristön toimialalle 1.11.2023.

²⁰ Maankäyttöjohtajan haastattelu, Kaupunki ympäristön toimiala, Maankäyttö ja kaupunkirakenne 24.8.2023.

²¹ Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentami- nen 17.1.2024.

²² Helsingin karttapalvelun tiedot, <https://kartta.hel.fi/>, luettu 14.12.2023.

²³ Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentami- nen 17.1.2024.

ARVIOINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (JulKL 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Helsingin pikaraitiotien linjausta, joka päättyy ensi vaiheessaan Kannelmäkeen kaupakeskus Kaaren edustalle. Suunnitteluperiaatteissa on varaus raitiotien jatkamiselle Kannelmäen asemansuudelle.²⁴ Kannelmäen asuntovaltaiselle alueelle ei ole toistaiseksi valmisteltu suunnitteluperiaatteita, eikä sellaista suunnitella.²⁵ Pitkällä aikavälillä Länsi-Helsingin pikaraitiotie parantaa alueen saavutettavuutta ja sillä on suuri vaikutus alueen vetovoimaan.²⁶

Kannelmäessä on valmisteilla useita asemakaavahankkeita, jotka mahdollistavat täydennysrakentamisen ja asuntojen määrän kasvamisen. Hankkeita on muun muassa Halsuantien ja Vetelintien alueella, Laulukujalla, Urkupillintiellä ja Trumpettikujalla.²⁷ Kannelmäessä on runsaasti Hekan kiinteistöjä, ja Heka on keskeinen yhteisöyhteistyöyhtiö täydennysrakentamisen potentiaalin etsimisessä.²⁸

Malmilla on käynnistymässä runsaasti uusia hankkeita

Malmin keskustan suunnitteluperiaatteet on hyväksytty vuonna 2021. Suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on kehittää Malmin keskustaa yleiskaavan pohjalta koko koillisen Helsingin keskuksena, vahvana palvelukeskittymänä ja joukkoliikenteen solmu-kohtana, joka palvelee yleiskaavan ohjaamana laajasti ympäröiviä alueita. Keskustan rinnalla kehitetään Malmin entisen lentokentän eli Malminkentän aluetta. Suunnitteluperiaatteet pohjautuvat Malmin keskustavisiioon, jossa on kerätty yhteen Malmin keskustan suunnittelun lähtökohdat eri selvityksineen, alueen vahvuudet sekä kehittämisen eri mahdollisuudet.²⁹

Malmin kaupunki-uudistusalueella on käynnissä useita kaavahankkeita, jotka mahdollistavat täydennysrakentamista. Näistä esimerkkejä ovat Pikitehtaankortteleiden ja Malmin kauppapientien asemakaavat.³⁰ Erityinen kohde on Sepänmäen alue, joka on käytännössä iso Hekalle vuokrattu tontti. Kiinteistöillä on elinkaarensa päässä olevia kaksikerroksisia taloja, jotka pitäisi lähiaikoina joka tapauksessa peruskorjata.³¹ Sepänmäen suunnittelussa tavoitellaan luonnonläheistä, kerrostalovaltaista asumista. Tavoitteena on talotyypeiltään ja hallintamuodoiltaan monipuolinen asuntorakentaminen, joka mahdollistaa noin 900 uutta asukasta.³² Lisäksi kuudessa kohteessa suunnitellaan tällä hetkellä täydennysrakentamista kaupungin vuokraamille yksityisille tonteille.³³

²⁴ Kaupunkiympäristölautakunta 4.6.2019 § 298.

²⁵ Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentaminen 17.1.2024.

²⁶ Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttöjohtajan kommentit muistioloonnokseen 5.3.2024.

²⁷ Helsingin karttapalvelun tiedot, <https://kartta.hel.fi/>, luettu 14.12.2023.

²⁸ Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentaminen 17.1.2024.

²⁹ Kaupunkiympäristölautakunta 1.6.2021 § 295.

³⁰ Helsingin karttapalvelun tiedot, <https://kartta.hel.fi/>, luettu 14.12.2023.

³¹ Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentaminen 17.1.2024.

³² Sepänmäen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.2.2023.

³³ Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentaminen 17.1.2024.

ARVIOINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Mellunmäen ja Kontulan asemanseuduille on suunnitteilla isoja muutoksia

Mellunkylässä Kontulan kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet on hyväksytty vuonna 2020. Niiden tavoitteena on mahdollistaa yleiskaavan asukasluvun lisäys. Yleiskaavan mahdollistama asukasluku suunnittelualueella voi olla 17 500–33 000 asukasta. Tämänhetkinen kaavoitettu kerrosala mahdollistaa noin 12 300 asukasta.³⁴ Mellunkylän Mellunmäen ja Vesalan kerrostaloalueiden täydennysrakentamisen periaatteet on hyväksytty vuonna 2020. Yleiskaava mahdollistaa alueelle asuntojen kaavoittamisen 2 200–5 300 asukkaalle.³⁵ Yleiskaavan mahdollistama asukasluvun lisäys edellyttäisi voimakasta tonttikohtaista täydennysrakentamista ja joissain tapauksissa purkavaa lisärakentamista.³⁶

Mellunmäen alueella on vireillä useita asemakaavahankkeita, jotka mahdollistavat merkittävän täydennysrakentamisen ja asukasmäärän lisäyksen. Vantaan raitiotiehankkeen päätepysäkki Mellunmäessä houkuttaa jo nyt asuntorakentajia.³⁷ Tämä osoittaa, että pikaraitiotiellä voi olla merkittävä vaikutus alueen saavutettavuuteen ja vetovoimaan. Vantaan Ratikan lisäksi koko Mellunkylän alueella on yleiskaavassa varaus Jokeri 2 -pikaraitiotielle.³⁸ Joissain kortteleissa on hyväksytty asemakaavan muutos, joka mahdollistaa nykyisten asuinkerrostalojen purkamisen ja korttelin uudisrakentamisen aiempaa tehokkaammin. Kontulassa on karttapalvelun mukaan vireillä tällä hetkellä yksi asemakaavan muutos, joka mahdollistaisi yhden uuden asuintalon rakentamisen. Kontulassa on myös järjestetty ideakilpailu Ostarin alueen tulevaisuudesta. Tavoitteena on laatia alueelle asemakaava ja kehittää Kontulan keskustaa.³⁹ Ostarin alueella sijaitsevan kirjaston ja nuorisotilan uudistus, joka toteutuisi osana ostarin uudistusta tai erillishankkeena, on myös vireillä. Mellunkylässä on alkanut selvitys Hekan tonteista, joilla olisi täydennysrakentamismahdollisuuksia. Myös taloyhtiökohtaisessa täydennysrakentamisessa on iso potentiaali.⁴⁰

Asemakaavoitus ja asuntotuotanto tuleville vuosille on ohjelmoitu kaupunki-uudistusalueilla

Kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun toimintasuunnitelmassa on aikataulutettu tulevia asemakaavahankkeita ja niiden valmistelun vaiheita useiksi vuosiksi eteenpäin. Kaikille kaupunki-uudistusalueille on suunnitteilla merkittäviä asuntorakentamiskaavoja, jotka mahdollistavat täydennysrakentamisen ja siten kaupunki-uudistuksen keskeisen tavoitteen toteutumisen.⁴¹ Asuntorakentamista

³⁴ Kaupunkiympäristölautakunta 22.9.2020 § 534.

³⁵ Kaupunkiympäristölautakunta 22.9.2020 § 535.

³⁶ Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijan ja projektinjohtajien kommentit muistiluonnokseen 5.3.2024.

³⁷ Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentaminen 17.1.2024.

³⁸ Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttöjohtajan kommentit muistiluonnokseen 5.3.2024.

³⁹ Helsingin karttapalvelun tiedot, <https://kartta.hel.fi/>, luettu 14.12.2023.

⁴⁰ Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentaminen 17.1.2024.

⁴¹ Kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun suunnittelijan 12.2.2024 toimittama aineisto.

ARVIOINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

koordinoiva kaupunginkanslian aluerakentamisen yksikkö on puolestaan ohjelmoinut kaupunkiudistusalueiden asuntorakentamista aina vuoteen 2035 asti.⁴²

Kaupunkiudistusalueilla on verkostot kaupungin työntekijöiden ja asukkaiden yhteistyölle

Kaupunkiudistusalueiden projektinjohtajien mukaan kaupunkilaisten osallisuutta alueilla helpottavat erilaiset alueverkostot ja yhteistoimintaryhmät. Näissä mukana on sekä kaupungin edustajia että asukkaita ja alueen toimijoita. Perinteisten kaavavuorovaikutustapojen lisäksi alueilla on osallistettu ihmisiä esimerkiksi kävelykierroksilla ja tuottamalla videomateriaalia suunnitelmista. Projektinjohtajat kuitenkin näkevät, että vuorovaikutusta voisi olla enemmän ja sen tulisi olla suunnitelmallisempaa.⁴³

2.1.2 Tontinluovutuksen toimenpiteillä pyritään vauhdittamaan asuntorakentamista

Kaupunki käyttää tontinluovutusta ja muita maapoliittisia toimenpiteitä kuten maankäyttösopimuksia ja maanhankintaa kaupunkiudistuksen tavoitteiden toteuttamiseen. Kaupungin tontinluovutuslinjaukset on hyväksytty kaupunginhallituksessa vuonna 2019. Kaupunkiudistusalueiden kannalta linjauksissa on olennaista esimerkiksi tonttien markkinaehtoinen hinnoittelu, joka mahdollistaa tonttien hinnoittelun jouston sijainnin ja ominaisuuksien mukaan. Tonttien pääasiallinen luovutustapa on vuokraus, mutta tontteja voidaan poikkeustapauksissa myydä, jos se on tarpeellista esimerkiksi vaikeasti markkinoitavan alueen rakentumisen ja täydennysrakentamisen edistämiseksi. Tarkoitus on myös järjestää aktiivisesti hintakilpailuja kaupunkiudistusalueilla oikean hintatason löytämiseksi. Tämä vaatii kaupungin toimijoilta kykyä alhaistenkin myyntihintojen hyväksymiseen, jotta omistusasuntotuotannon edellytykset paranisivat.⁴⁴ Omistustonteilla on vuokratontteja parempi vakuusarvo, ja rakennuttajat voivat saada omistustonteille sijoittuviin hankkeisiin helpommin rahoitusta.⁴⁵

Jatkossa kiinnitettäisiin aiempaa enemmän huomiota myös siihen, että tontinvaraaja on tosiasiallisesti edistänyt asuntojen markkinointia ja myyntiä esimerkiksi asuntojen hintoja laskemalla. Kaupunki suhtautuu lisäksi positiivisesti rahoitus- ja hallintamuotojen muutoksiin, mikäli sen arvioidaan edistävän tontin rakentumista. Kaupunkiudistusalueille ei kuitenkaan aiota sallia rahoitus- ja hallintamuodon muuttamista esimerkiksi omistus- ja asumisoikeusasunnoista vuokra-asunnoiksi. Käytännössä muutokset ovat mahdollisia esimerkiksi niin sanotuista puolihtas-kohteista ja ASO-kohteista omistusasumiseen.⁴⁶

Vuonna 2021 hyväksytyt maapoliittiset linjaukset mahdollistavat täydennysrakentamisprosessin kehittämisen niin, että kaupunki pystyy paremmin vaikuttamaan hankkeiden asuntopoliittisiin lähtökohtiin jo ennen kaavoitusta. Vuokralainen ja kaupunki

⁴² Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunginkansliaan 13.11.2023.

⁴³ Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentaminen 17.1.2024.

⁴⁴ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunkiympäristön toimialalle 1.11.2023.

⁴⁵ Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttöjohtajan kommentit muistiolounnokseen 5.3.2024.

⁴⁶ Kaupunginhallitus 12.2.2024 § 94.

ARVIOINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkisen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (JulKL 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

voivat esimerkiksi yhdessä tehdä kaavahakemuksen, jossa sovitaan muun muassa hankkeen rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta.⁴⁷

Maapoliittisissa linjauksissa on täydennysrakentamisalueille suunnattu kannustinko-keilu, jossa yksityinen maanomistaja saa 25 prosentin alennuksen maankäyttömaksusta ja kaupungin tontinvuokralainen saa 25 prosenttia isomman korvauksen uudesta rakennusoikeudesta täydennysrakentamiskohteissa. Asuntotonttien uusista liike- ja palvelutiloista ei peritä maankäyttökorvausta.⁴⁸

Asuntotontteja on jo runsaasti varattuna kaupunkiuudistusalueilla

Asuntotontteja on tällä hetkellä varattuna kaupunkiuudistusalueilta yhteensä noin 3 000 asunnon rakentamiseksi. Varaamatonta rakennusoikeutta on noin 6 500 asunnon rakentamiseksi. Varaamattomuuden syitä ovat muun muassa kaavoituksen keskeneräisyys esimerkiksi Malmin Pikitehtaankorttelien ja Mellunkylän Länsimäentien alueilla. Kaikki tontit eivät myöskään ole vielä luovutuskelpoisia esirakentamisen tai maanhankinnan keskeneräisyyden vuoksi.⁴⁹

Viimeisen kolmen vuoden aikana tontteja on myyty ja vuokrattu kaupunkiuudistusalueilta noin 650 asunnon rakentamiseksi. Samalla ajanjaksolla yksityisten maanomistajien kanssa on tehty maankäyttösopimuksia noin 1 500 asunnon rakentamiseksi. Samassa ajassa on tehty viisi maanhankinnan kauppaa. Seuraaville vuosille on vireillä viisi maanhankintaa kaupunkiuudistusalueilta. Näihin sisältyy asuntorakennusoikeutta noin 1 700 asunnolle.⁵⁰

Sääntelemätön omistusasuntotuotanto kaupunkiuudistusalueille ei toteudu helposti

Kaupungin tonttipolitiikka toimii kaupunkiympäristön toimialan mukaan kaupunkiuudistusalueilla melko hyvin, mutta myös joitain ongelmia tunnistetaan. Uusi rakentaminen sijoittuu usein jo vuokratuille, vanhoille tonteille, joten hankkeen toteutuminen edellyttää vuokralla olevan yhtiön suostumusta, kaupungin maanhankinnan toimenpiteitä ja muita mahdollisia sopimuksia. Tämä lisää hankkeiden epävarmuutta. Vanhojen rakennusten, esimerkiksi Hekan elinkaarensa lopussa olevien asuintalojen purkaminen ja uudisrakentaminen on hidasta ja kallista.⁵¹

Ongelmana on erityisesti kaupunkiuudistusalueille soveltuvan, mutta taloudellisilta toteutusedellytyksiltään realistisen rahoitus- ja hallintamuodon löytäminen. Usein rakennuttajat tarjoavat alueille vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, mutta tämä on kaupunkiuudistuksen tavoitteiden vastaista. Sääntelemätön omistusasuntotuotanto taas on erittäin haasteellista, koska asuntojen markkinahintojen ero vanhan asuntokannan ja uusien asuntojen välillä on suuri. Tonttien hinnat ovat jo valmiiksi matalia, joten joustovaraa hinnassa alaspäin ei ole paljon. Markkinainformaation puute kauppojen

⁴⁷ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunkiympäristön toimialalle 1.11.2023.

⁴⁸ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunkiympäristön toimialalle 1.11.2023.

⁴⁹ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunkiympäristön toimialalle 1.11.2023.

⁵⁰ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunkiympäristön toimialalle 1.11.2023.

⁵¹ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunkiympäristön toimialalle 1.11.2023.

ARVIOINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkisen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

vähäisen määrän vuoksi voi myös johtaa omistusasuntotonttien ylihinnotteluun luovutusvaiheessa.⁵²

Tontinluovutus kaupunkiudistusalueilla tapahtuu kaupungin normaalin prosessin mukaan

Kaupungin maalle sijoittuvat, kaavoitetut tontit varataan osana normaalia tontinvarausprosessia, joka etenee poikkihallinnollisesti sovitun vuosikellon mukaisesti. Tontteja markkinoidaan internetissä ja tonttivahtipalvelussa, joka on sadoille rekisteröityneille käyttäjille suunnattu postituspalvelu. Säännehtyyn tuotantoon varattavat tontit varataan yleensä vuosittain järjestettävillä yleisillä tontinvarauskierroksilla eli haku-menettelyssä. Säännehtymättömään tuotantoon tontin luovutetaan yleensä tontinluovutuskilpailuissa, joita järjestetään vuosittain vuosikellon mukaisesti. Kaupunkiudistusalueiden tonttien kilpailut aikataulutetaan osana kilpailtavien tonttien kokonaisuutta. Kilpailuista ilmoitetaan sähköisten kanavien lisäksi myös lehdissä.⁵³

Olemassa olevien rakennettujen vuokratonttien täydennysrakentaminen lähtee liikkeelle pääasiassa vuokralaisen aloitteesta. Vuokratonttien täydennysrakentamisen asiakaspolun kuvaaminen on vireillä kaupunkiympäristön toimialalla. Tavoitteena on saada kaupungin internetsivuille kuvattua nykyistä paremmin, miten vuokralaisten kannattaa toimia, jos he ovat kiinnostuneita tonttinsa täydennysrakentamisesta. Meillä on parhaillaan myös pilottihanke, jossa kokeillaan valituilla alueilla (Lautsaari, Pakila, Kontula) toimintamallia, jossa hyödynnetään konsulttia täydennysrakentamismahdollisuuksien markkinoinnissa.⁵⁴

Tontinluovutus pyritään koordinoimaan kaavoituksen ja esirakentamisen kanssa. Tätä yhteistyötä on pyritty koko ajan parantamaan kaupungin sisäisen kehitystyön avulla. Kaupunginkanslian aluerakentamisen yksikkö koordinoi hankkeita eri alueilla ja pyrkii osaltaan yhteensovittamaan asioita.⁵⁵

Kaupunkiudistusalueiden projektinjohtajat pitävät tonttien myymistä kokeilemisen arvoisena

Kaupunkiudistusalueiden projektinjohtajien mukaan omistusasuntotonttien myymistä kaupunkiudistusalueilla kannattaa kokeilla. Esimerkiksi Myllypuron voimalaitoskorteileiden alueella on tulossa kokeilu, jossa tontit kilpailutetaan myytäviksi kohteiksi. Projektinjohtajien mukaan tontinvarauksen purkaminen on tuskin tehokas toimenpide rakentamisen edistämiseksi. Hankkeet ovat pitkiä prosesseja, ja varaajan vaihtuminen pitkittää hanketta edelleen. Esimerkiksi joissain Mellunmäen kohteissa varaajat ovat vaihtuneet ja kaavaan on tehty helpotuksia, mutta hankkeet eivät ole silti lähteneet liikkeelle. Projektinjohtajien mukaan se, että asuntohankkeita ei lähde

⁵² Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunkiympäristön toimialalle 1.11.2023.

⁵³ Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun yksikön päällikön sähköpostivastaus 7.2.2024.

⁵⁴ Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun yksikön päällikön sähköpostivastaus 7.2.2024.

⁵⁵ Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun yksikön päällikön sähköpostivastaus 7.2.2024.

ARVIOINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkisen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (JulKL 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

liikkeelle, ei johdu varaajan tontin ”panttaamisesta”. Suurempi merkitys on kaavalla ja sillä, onko hankkeella taloudellisia toteuttamismahdollisuuksia.⁵⁶

2.1.3 Hallintomuotojakauman tasapainotus ja houkutteleva asuminen

Riittävän asemakaavoitetun tonttivarannon lisäksi kaupunkiudistusalueiden täydennysrakentamisen edellytyksenä on, että asuminen alueilla on houkuttelevaa. Mikäli alueiden arvostus asuinpaikkana kasvaa, asunnonostajat ovat valmiita maksamaan asunnoista riittävästi ja uudet asuntorakentamishankkeet käynnistyvät.

Asumisoikeusrakentamisen alasajon vuoksi kaupunkiudistusalueille tarvittaisiin runsaasti uusia omistusasuntohankkeita

Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelmassa ja valtion vuoden 2023 talousarviossa on päätetty asumisoikeusasuntojen (ASO) rahoituksen lakkauttamisesta, jolla on konkreettisia vaikutuksia hankkeisiin jo vuodesta 2023 alkaen. Kaupungin omalla päätöksellä ollaan luopumassa myös hitas-asuntojen rakentamisesta. Hitaksen ja ASO:n korvaamiseksi ei ole tällä hetkellä muita välimuodon asumisen vaihtoehtoja. Vuokralla omaksi -osaomistusmallin käyttöönottoa selvitetään vuosien 2023–2024 aikana, mutta se ei voi määrällisesti korvata ASO:a ja hitasta. Käynnissä on myös vastaavien mallien vertailu ja konseptin yksityiskohtien laatiminen muun muassa lainsäädännön ja yhtiörakenteen näkökulmasta. Sääntelemättömän omistusasumisen mahdollistaminen tulee nousemaan seuraavina vuosina merkittävään asemaan kaupunkiudistusalueilla. Vielä on epäselvää, mitä toimia tämän onnistumiseksi tarvitaan.⁵⁷

Kaupunkiympäristön toimialan ja kaupunginkanslian mukaan asumisoikeustuotanto on erittäin toimiva vaihtoehto nimenomaan kaupunkiudistusalueilla, ja sen lakkauttaminen tuo suuria haasteita alueiden asuntotuotantoon, koska vuokra-asumisen lisääminen näille alueille ei ole perusteltua. Vuosille 2023–2035 kaupunkiudistusalueille on ohjelmoitu ja varattu asumisoikeustuotantoa noin 2 500 asuntoa ja muuta välimuodon asumista noin 1 100 asuntoa. Yhteensä nämä ovat noin kolmannes koko tavoitellusta asuntotuotannosta kaupunkiudistusalueilla.⁵⁸ Kaupunkiympäristön toimialajohtajan mukaan hallitusohjelman mukaiseen asumisoikeusrakentamisen loppumiseen toivotaan kuitenkin yhden vuoden siirtymäaikaa. Helsingin ja muiden kaupungin näkökulmasta ASO-rakentamisen nopea alasajo tapahtuu hallitsemattomasti. Tästä on käyty neuvotteluja ministeritasolla.⁵⁹ Valtioneuvosto päätti alkuvuodesta 2024 jatkaa jonossa olleiden ASO-hakemusten käsittelyä vuoden 2025 loppuun asti ja myöntää näihin tarvittavan rahoituksen.⁶⁰

⁵⁶ Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentaminen 17.1.2024.

⁵⁷ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunginkansliaan 13.11.2023.

⁵⁸ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunkiympäristön toimialalle 1.11.2023 ja kaupunginkansliaan 13.11.2023.

⁵⁹ Kaupunkiympäristön toimialajohtajan viikkoterveiset 25.1.2024. Katsottu 6.2.2024.

⁶⁰ <https://ym.fi/-/vuoden-2024-kayttosuunnitelma-kannustaa-araa-priorisoimaan-nopeasti-kaynnistuvia-asuntorakentamishankkeita>. Luettu 5.3.2024.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (JulKL 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Rakentamisen heikko suhdanne on erityisen haastava kaupunkiudistusalueille

Kaupunkiudistusalueiden asuntojen jo valmiiksi matala hintataso ja uudisrakentamisen heikko kysyntä ovat merkittäviä ongelmia uuden asuntorakentamisen toteutumiselle. Rakentaminen yleisesti on arviointiajankohtana loppusyksyllä 2023 suurelta osin säädeltyä tuotantoa, jota ei kuitenkaan haluta lisätä kaupunkiudistusalueelle. 1990-luvun virhettä vuokratulovaltaisten alueiden rakentamisesta ei haluta toistaa. Rakentamisen heikko suhdanne yhdessä ASO-tuotannon päättymisen kanssa tulee hidastamaan uudisrakentamista kaupunkiudistusalueille.⁶¹

Rakentamisen heikko suhdanne hidastaa myös yksityismaiden kaavoitusta. Jo kaavavaiheessa olevia hankkeita, joita on valmisteltu yhdessä mahdollisen rakennuttajan kanssa, keskeytetään herkästi. Poikkeus on kaupungin omistama rakentamaton maa, jossa tosin usein törmätään ristiriitaan luontoarvojen kanssa.⁶²

Houkuttelevan asuinpaikan luominen vaatii pitkäjänteistä työtä

Kaupunkiympäristön toimialan edustajien mukaan ihmisten asuinpaikan valinnassa ratkaisevia tekijöitä ovat heidän taloudelliset edellytyksensä sekä heidän tarvitsemansa palvelut, kuten koulut ja liikenneyhteydet. Tärkeää on tunnistaa tekijät, jotka juurruttavat ihmisiä alueelle tai ajavat sieltä pois.⁶³ Kaupunkiudistusalueiden projektinjohtajien mukaan on ensiarvoisen tärkeää, että koulut, päiväkodit ja muut palvelut ovat riittävän tasokkaita. Heidän mukaansa on tärkeää kunnostaa myös puistoja, toreja, asemanseutuja ja muita keskeisiä paikkoja, jotta alueet koettaisiin viihtyisinä.⁶⁴

Kaupunki on tutkinut Helsingistä muualle Etelä-Suomeen muuttaneiden näkemyksiä. Kaupunkiudistusalueilta pois muuttaneet olivat vähiten tyytyväisiä entisen asuinalueen koulun maineeseen, alueen maineeseen, turvallisuuteen, rauhallisuuteen ja yleisilmeeseen. Muuton syyt liittyivät useimmin kuin muilla Helsingin alueilla asuinalueen ominaisuuksiin, ei niinkään asuntoon.⁶⁵

Alueen maine voi vaikuttaa torjuvasti tai houkuttelevasti. Keskeiset julkiset paikat pitää tuntea turvallisiksi ja ajanmukaisiksi, koska ne synnyttävät alueen mielikuvan. Yleisten alueiden osalta etenkin asemanseudut ja muut keskeiset sijainnit tarvitsevat laadunparannusta. Omistusasuntotuotantoa on vaikea saada kaupunkiudistusalueille, ellei alueen maine parane. Alueiden mielikuvat muuttuvat kuitenkin hitaasti. Esimerkiksi Myllypurossa on vaadittu pitkä aika maineen muuttumiseen.⁶⁶ Tärkeää on luoda näkymä alueen positiivisesta kehityksestä ja kaupungin sitoutumisesta siihen.

⁶¹ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunkiympäristön toimialalle 1.11.2023 ja kaupunginkansliaan 13.11.2023.

⁶² Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunkiympäristön toimialalle 1.11.2023.

⁶³ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunkiympäristön toimialalle 1.11.2023.

⁶⁴ Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentaminen 17.1.2024.

⁶⁵ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunginkansliaan 13.11.2023.

⁶⁶ Maankäyttöjohtajan haastattelu, Kaupunkiympäristön toimiala, Maankäyttö ja kaupunkirakenne 24.8.2023.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Kaupunki uudistuksen konkreettinen tehtävä on mahdollistaa tämä positiivinen muutos.⁶⁷

Useissa haastatteluissa ja arviointikäynneillä tuli myös esille, että kaupunki uudistusalueille tarvittaisiin investointeja, jotka toimivat ankkureina ja luovat alueelle omaa statusta ja luonnetta. Pelkkä asuinrakentaminen ei tee alueesta kiinnostavaa. Malminkartanossa ”oma juttu” voisi esimerkiksi olla täyttömäki ja sen ympärille kehittyvä liikuntakeskittymä. Toistaiseksi kaupungin toimijoilla ei ole ollut rohkeutta poikkeuksellisiin investointeihin. Alueiden asukkaat toivovat pieniä konkreettisia asioita, joita yritetään viedä eteenpäin samaan aikaan isojen uudistusten kanssa.⁶⁸

2.2 Kaupunki uudistusalueilla on 2030-luvulle asti ulottuvia investointisuunnitelmia

Kaupunki uudistusalueiden esirakentamista, kadunrakentamista, puisto- ja liikunta-hankkeita sekä julkisten palvelurakennusten rakentamista on ohjelmoitu vuoteen 2033. Kaupunki ympäristön toimialalla on melko yksityiskohtainen suunnitelma investointien kustannusarviosta ja toteuttamisen ajankohdasta. Investoinnit saattavat olla edellytyksiä asuntotuotannolle, alueiden valmiiksi saattamista, toimitilahankeita tai erityisesti alueiden vetovoimaan liittyviä hankkeita.⁶⁹ Investointeja tehdään ja suunnitellaan kaikille kaupunki uudistusalueille. Investointisuunnitelmien taustalla vaikuttavat kaupunki uudistuksen tavoitteet elinvoimasta, viihtyisyydestä, kaupungin palveluista sekä sitoutumisesta ja vuorovaikutuksesta.⁷⁰

2.2.1 Malminkartano-Kannelmäessä on monipuolisia investointisuunnitelmia

Kuten kuvasta 2 voidaan havaita, Malminkartano-Kannelmäen kaupunki uudistusalueelle tehdään esimerkiksi toimitilainvestointeja vuosien 2020–2030 aikana. Toimitilainvestoinnit sisältävät muun muassa, Malminkartanon terveysaseman, Apollon yhteiskoulun väistötilan, Kannelmäki-Malminkartanon seniorikeskuksen, Kanneltalon, Kannelmäen terveyskeskuksen, Kannelmäen peruskoulun sekä Malminkartanon sydän -hankkeen, johon kuuluu osana muun muassa uusi koulurakennus purettavan Apollon yhteiskoulun tilalle. Merkittävimpiä asemakaavamuutoksia Malminkartano-Kannelmäessä ovat muun muassa Malminkartanonhuipun lähivirkistysalue ja useita kerrostaloasuntoja sekä toimitilaa.⁷¹

⁶⁷ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunginkansliaan 13.11.2023.

⁶⁸ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunki ympäristön toimialalle 1.11.2023, Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunginkansliaan 13.11.2023, Maankäyttöjohtajan haastattelu, Kaupunki ympäristön toimiala, Maankäyttö ja kaupunkirakenne 24.8.2023.

⁶⁹ Kaupunki ympäristön toimialan liikenne- ja katusuunnittelupalvelun tiimipäällikön 5.2.2024 toimittama ai-neisto.

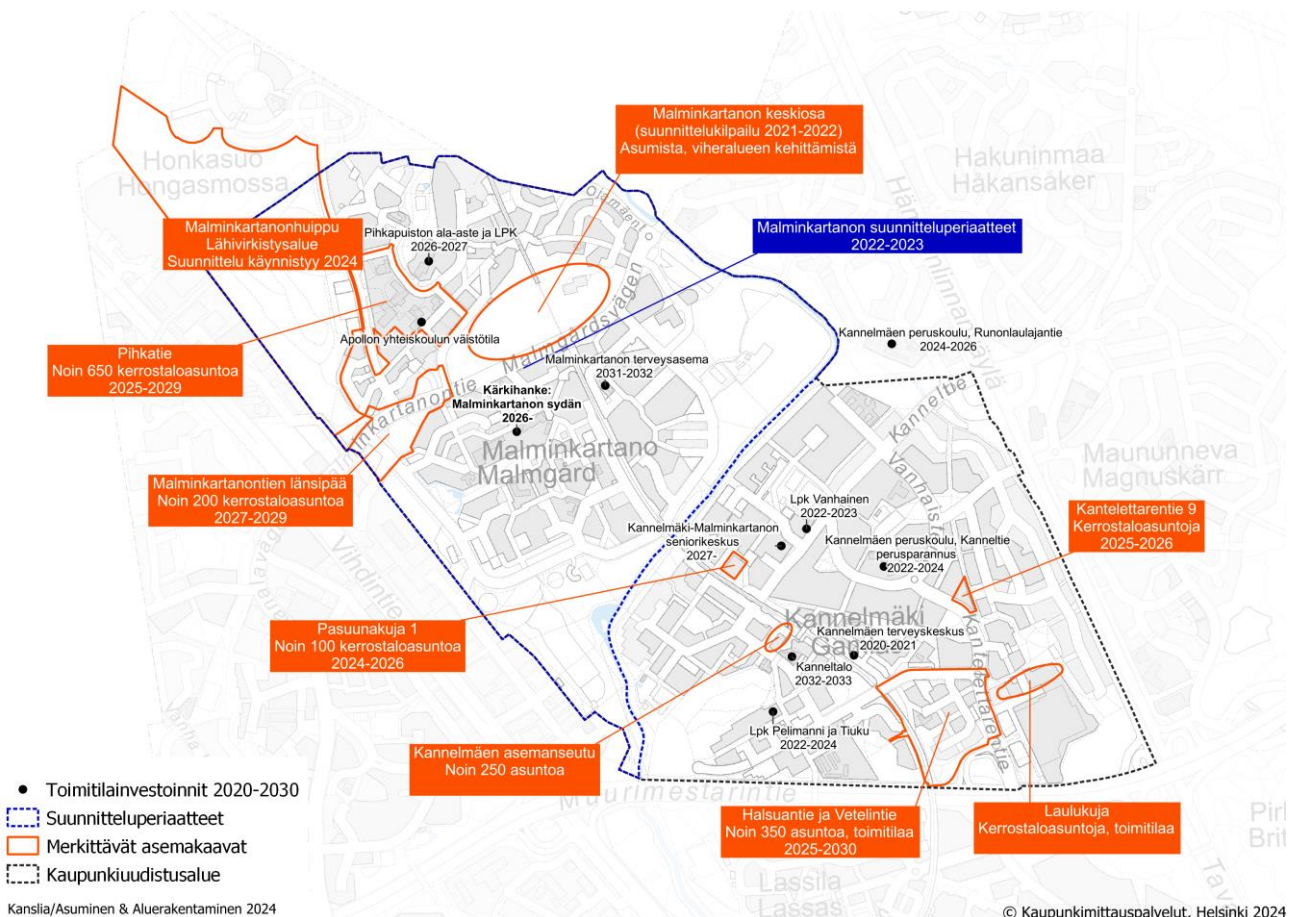
⁷⁰ Kaupunki uudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelma 2022–2025, Hankesalkun kokonaisuus vuonna 2024 (PowerPoint), saatu sähköpostitse kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijalta 5.3.2024.

⁷¹ Kaupunki uudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelma 2022–2025, Hankesalkun kokonaisuus vuonna 2024 (PowerPoint), saatu sähköpostitse kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijalta 5.3.2024.; <https://www.hs.fi/kaupunki/helsinki/art-2000009947604.html>. Luettu 5.3.2024.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkisen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (JulKL 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Kannelmäen peruskoulun voimaan tullut asemakaava mahdollistaa nykyistä suuremman peruskoulun rakentamisen ja vanhan purkamisen. Näin varaudutaan oppilasmäärän kasvuun tulevaisuudessa. Lisäksi julkisen rakennuksen investointia käytetään keinona lisätä alueen asukkaiden hyvinvointia ja alueen houkuttelevuutta asuinalueena.⁷²



Kuva 2. Malminkartano-Kannelmäen kaupunkiudistusalueelle suunnitellut investoinnit⁷³

2.2.2 Mellunkylässä on merkittäviä hankkeita erityisesti metroasemien läheisyydessä

Mellunkylään suunnitellut investoinnit ovat samantyyliisiä kuin Malminkartano-Kannelmäkeen (kuva 3). Mellunkylässä on myös toimitilainvestointeja vuosille 2020–2030, joilla lisätään kerrostaloasuntoja ja toimitilaa. Mellunkylän toimitilainvestoinnit sisältävät esimerkiksi Kontulan pelastusaseman, Laakavuoren korttelitalon, Kontula-

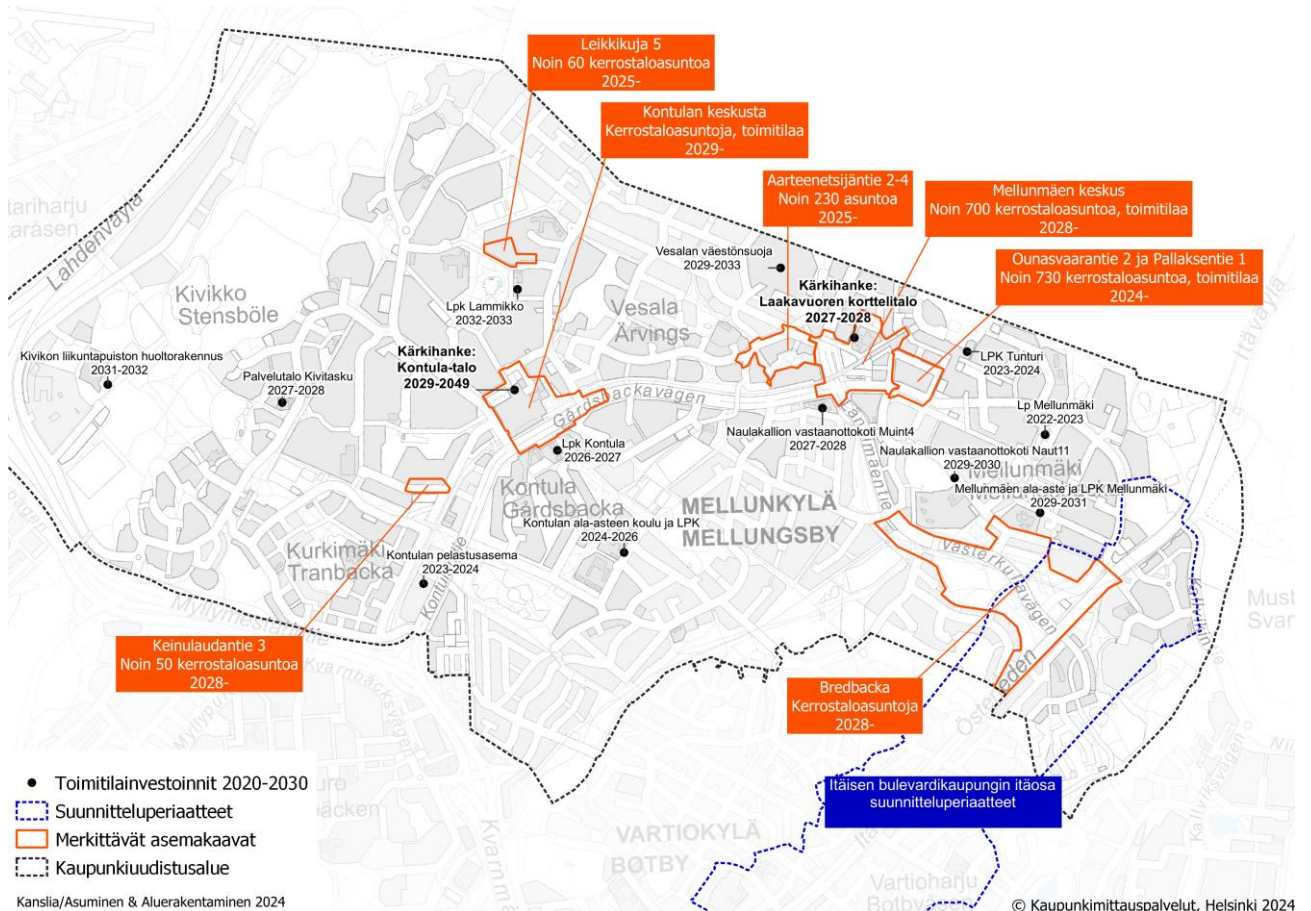
⁷² Kaupunkiympäristölautakunta 10.10.2023 § 517.

⁷³ Kaupunkiudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelma 2022–2025, Hankesalkun kokonaisuus vuonna 2024 (PowerPoint), saatu sähköpostitse kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijalta 5.3.2024.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

talon, päiväkoti Kontulan sekä Mellunmäen peruskoulun. Useisiin eri osoitteisiin on suunnitteilla kerrostaloasuntoja ja muutamiin osoitteisiin lisäksi toimitilaa.⁷⁴



Kuva 3. Mellunkylän kaupungikiudistusalueelle suunnitellut investoinnit⁷⁵

2.2.3 Malmille on tulossa merkittäviä toimitilainvestointeja

Malminkartano-Kannelmäen ja Mellunkylän lisäksi Malmille on tehty vastaavanlainen kuva suunnitelluista investoinneista (kuva 4). Malmilla kaavoitus mahdollistaa merkittäviä investointeja sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä liikuntapalvelujen kiinteistöihin. Esimerkiksi Malmin uimahallia laajennetaan. Kerrostaloasuntoja on tulossa Malmille varsinkin Pikitehtaankorttelien ja Sepänmäen alueelle. Vuosille 2022–2034 on suunniteltu toteutettavaksi toimitilainvestointeja: uimahallin laajennus, Malmin uusi sairaala, Malmin kampus Kirkonkyläntielle, Malmin perhe-, terveys- ja hyvinvointikeskus, Malmitalon peruskorjaus,

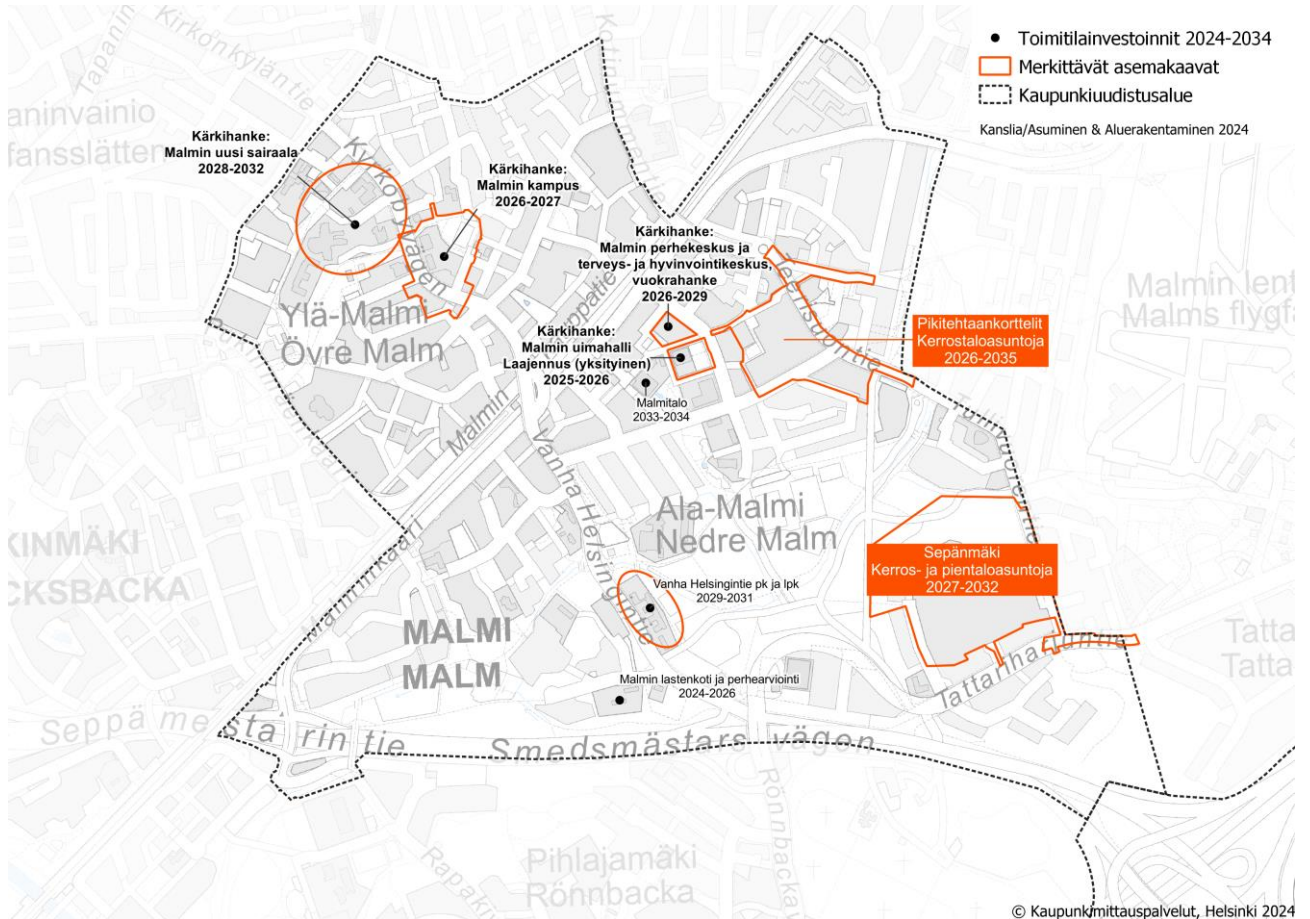
⁷⁴ Kaupunkiudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelma 2022–2025, Hankesalkun kokonaisuus vuonna 2024 (PowerPoint), saatu sähköpostitse kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijalta 5.3.2024.

⁷⁵ Kaupunkiudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelma 2022–2025, Hankesalkun kokonaisuus vuonna 2024 (PowerPoint), saatu sähköpostitse kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijalta 5.3.2024.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Longinojan päiväkoti sekä Malmin lastenkoti ja perhearviointi.⁷⁶ Tämän lisäksi alueella varaudutaan Malminkentän alueen läpi Malmin uudelle sairaalalle kulkevan pikaraitiotien rakentamiseen.⁷⁷ Raitiotiellä olisi merkittävä vaikutus alueen saavutettavuuteen ja vetovoimaan.⁷⁸



Kuva 4. Malmin kaupunki uudistusalueelle suunnitellut investoinnit⁷⁹

Uudet kerrostaloasunnot voivat houkuttaa alueille uusia asukkaita ja uudet toimitilat uusia yrityksiä. Toimitilainvestoinnit tulevat todennäköisesti parantamaan sekä alueen houkuttelevuutta että viihtyisyyttä. Ne voivat kasvattaa myös alueen elinvoimaa ja mahdollisesti tuoda myös lisää turvallisuuden tunnetta kaupunki uudistusalueilla, kun vanhat ja ränsistyneet rakennukset uudistetaan. Edellä esitellyt investoinnit ulottuvat kaikilla kaupunki uudistusalueilla vähintään vuoteen 2030, joten suunnitelmat ovat vasta alussa. Kaupunki uudistusalueiden kehitys toivottuun suuntaan riippuu

⁷⁶ Kaupunki uudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelma 2022–2025, Hankesalkun kokonaisuus vuonna 2024 (PowerPoint), saatu sähköpostitse kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijalta 5.3.2024.

⁷⁷ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunki ympäristön toimialalle 1.11.2023; Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijan ja projektinjohtajien kommentit muistioloonnokseen 5.3.2024.

⁷⁸ Kaupunki ympäristön toimialan maankäyttöjohtajan kommentit muistioloonnokseen 5.3.2024.

⁷⁹ Kaupunki uudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelma 2022–2025, Hankesalkun kokonaisuus vuonna 2024 (PowerPoint), saatu sähköpostitse kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijalta 5.3.2024.

ARVIOINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkisen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

myös paljon siitä, onnistutaanko investointeja toteuttamaan suunnitellussa aikataulussa.

2.3 Viihtyisyyden ja turvallisuuden tunteen parantamiseksi on useita tavoitteita

Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 mukaan ”Helsingin tavoitteena on olla kaupunki, jossa asuinalueet eivät eriydy ja kaikkialla on mahdollista elää turvallista ja viihtyisää elämää positiivisesti omaleimaisissa kaupunginosissa”.⁸⁰ Turvallisuuteen liittyvä tavoite onkin nostettu myös Helsingin vuoden 2023 talousarviossa kaupunkiyhteisiin muun toiminnan tavoitteisiin. Kaupunginkanslialla ja kulttuurin ja vapaa-ajan, kaupunkiympäristön, kasvatuksen ja koulutuksen sekä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialoilla on mainittu muun toiminnan tavoitteena turvallisuuden tunteen parantaminen kaupunkiudistusalueilla kaupunkiympäristöä ja palveluita kehittämällä.⁸¹

Turvallisuuden tunteen parantamiseen liittyvän tavoitteen lisäksi kaupunginkanslia on yhdessä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan sekä kaupunkiympäristön toimialan kanssa asettanut talousarvioon muun toiminnan tavoitteekseen viihtyisyyteen liittyvän tavoitteen: ”Kaupunkiudistusalueille kohdennettavat investointihankkeet aikaansaavat näkyviä muutoksia elinympäristön turvallisuuteen, viihtyisyyteen ja houkuttelevuuteen sekä parantavat alueiden virkistyspalveluita”.⁸²

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma) seurantaraportin 2023 yhteydessä kaupunkiudistusalueille laadittiin oma kaupungin talousarvioon pohjautuva ja päivittyvä toimenpide- ja investointisuunnitelma vuosille 2022–2025.⁸³ Toimenpide- ja investointisuunnitelmassa on esitetty neljä tavoitetta, joista viihtyisyyden ja turvallisuuden parantaminen ja kehittäminen nousee esiin yhden tavoitteen yhteydessä: ”alueiden viihtyisyys ja ulkonäkö paranevat”.⁸⁴

Toimenpide- ja investointisuunnitelma 2022–2025 sisälsi vuonna 2023 yhteensä 62 toimenpidettä. Toimenpide- ja investointisuunnitelma on luonteeltaan päivittyvä ja toimenpidekortteja lisätään aina vuoden alussa suunnitelmaan. Hankesalkku päivitettiin tammikuussa 2024, jolloin hankesalkussa oli 80 toimenpidekorttia. Toimenpidekortit on jaoteltu neljään ryhmään kaupunkiudistuksen tavoitteiden mukaisesti: elinvoimaan, viihtyisyyteen, palveluihin sekä sitoutumiseen ja vuorovaikutukseen. Toimenpiteet ovat sekä niin sanottuja nopeita ja ketteriä kokeiluja että pidemmän tähtäimen toimenpiteitä.⁸⁵ Kuviosta 1 nähdään, että suurin osa toimenpiteistä liittyy elinvoimaan ja palveluihin. Viihtyisyyteen liittyviä toimenpidekortteja oli toukokuussa 2023 12

⁸⁰ Kasvun paikka, Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025, 33.

⁸¹ Helsingin kaupungin talousarvio 2023 ja taloussuunnitelma 2023–2025, 102–353.

⁸² Helsingin kaupungin talousarvio 2023 ja taloussuunnitelma 2023–2025, 102–353.

⁸³ AM-ohjelma 2020: Seurantaraportti 2023, 3, 32.

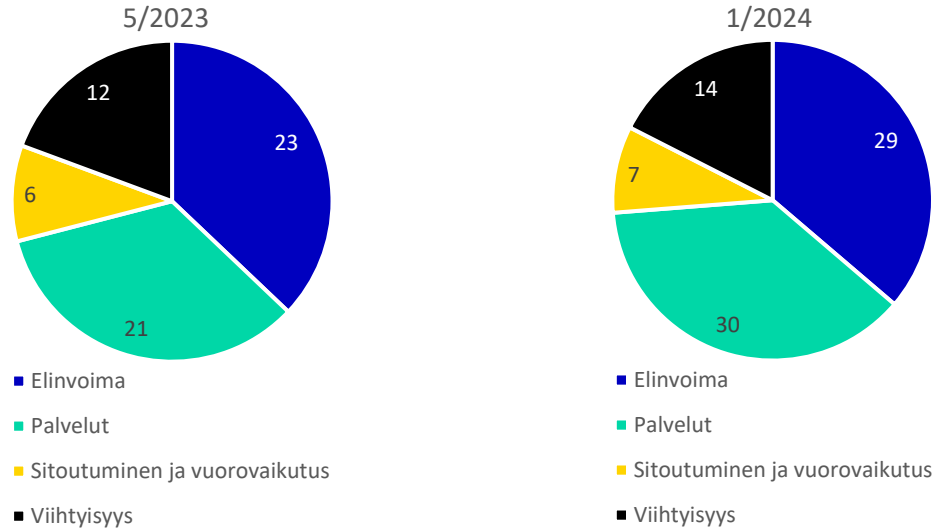
⁸⁴ AM-ohjelma 2020: Seurantaraportti 2023, 49.

⁸⁵ AM-ohjelma 2020: Seurantaraportti 2023, 34; Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijan ja projektinjohtajien kommentit muistiolounnokseen 5.3.2024.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

kappaletta ja tammikuussa 2024 viihtyisyyteen liittyvät toimenpidekortit olivat kasvaneet 14 kappaaleeseen.



Kuvio 1. Toimenpidekortit kaupunki uudistuksen tavoitteiden mukaisesti vuosina 2023 ja 2024⁸⁶

2.3.1 Turvallisuuden tunteen parantaminen on kaikkien toimialojen tehtävä

Turvallisuuden tunteen parantaminen otettiin kaupunki uudistusalueiden yhteiseksi tavoitteeksi vasta vuonna 2023. AM-ohjelman vuoden 2023 seurantaraportin mukaan kaikki kaupungin toimialat tulevat kohdistamaan turvallisuuden tunteen parantamiseksi toimiaan kaupunki uudistusalueille. Toimialat toteuttavat toimia yhdessä: järjestetään turvallisuuskokouksia, kehitetään tilavarauspalvelua, korjataan valaistuksia, tutkitaan aikuisten suhtautumista lapsiin koulun lähialueilla sekä lisätään matalan kynnyksen päihde- ja mielenterveyspalveluita.⁸⁷

Taulukossa 1 on esitetty turvallisuuden tunteen parantamiseksi tehtyjä toimenpiteitä eri kaupunki uudistusalueilla. Suurin osa toimenpiteistä on toteutettu samanaikaisesti kaikilla alueilla.

⁸⁶ Kanslian erityissuunnittelijalta sähköpostitse saadut tiedot (PowerPoint: Kaupunki uudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelma 2022–2025, Seurantaraportti 1/2023) 15.1.2024; Kaupunki uudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelma 2022–2025, Hankesalkun kokonaisuus vuonna 2024 (PowerPoint), saatu sähköpostitse kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijalta 5.3.2024.

⁸⁷ AM-ohjelma 2020: Seurantaraportti 2023, 34.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Taulukko 1. Turvallisuuden tunteen parantamiseksi tehtyjen toimenpiteiden toteuttaminen eri kaupunkiuudistusalueilla vuonna 2023⁸⁸

Toimenpide	Malminkartano-Kannelmäki	Malmi	Mellunkylä
Turvallisuuskokousten järjestäminen	On toteutettu	On toteutettu	On toteutettu
Tilavarauspalvelun kehittäminen	Pilottihanke käynnistetty	Kannelmäen pilotti toimii lähtökohtana	Kannelmäen pilotti toimii lähtökohtana
Valaistusten korjaaminen	Sitratorilla sekä Kannelmäen ja Malminkartanon asemien läheisillä aukioilla on korjattu valaistusta.	Ala-Malmin puistossa on uusittu valaistusta sekä tehty valaisinkokeilu.	Tarvekartoitus aloitettu.
Tutkitaan aikuisten suhtautumista lapsiin koulun lähialueilla	Kouluille on tehty kysely, jossa on kysytty lasten kokemusta.	Kouluille on tehty kysely, jossa on kysytty lasten kokemusta.	Kouluille on tehty kysely, jossa on kysytty lasten kokemusta.
Matalan kynnyksen päihde- ja mielenterveyspalvelujen lisääminen	Palveluja on tarjottu mm. liikkuvien palvelujen avulla.	Palveluja on tarjottu mm. liikkuvien palvelujen avulla.	Palveluja on tarjottu mm. liikkuvien palvelujen avulla.

Aiemmin esitellyistä toimenpide- ja investointiohjelman hankekorteista osa liittyy myös turvallisuuteen. Turvallisuuteen liittyvät hankekortit eli toimenpiteet ovat: lasten ja nuorten turvallisuuden tunteen vahvistaminen kaupunkitiloissa, yhteistyömallin kehittäminen lasten ja nuorten turvallisuuden parantamiseksi sekä Malminkartanon, Kannelmäen ja Malmin asemanseudun viihtyisyyden ja turvallisuuden parantaminen. Lisäksi turvallisuuteen liittyen yksi hankekortti eli toimenpide on turvallisuuskokousten toteuttaminen kaupunkiuudistusalueilla.⁸⁹

Lasten ja nuorten kokeman turvallisuuden tunteen parantamiseen ovat sitoutuneet kaikki toimialat. Kaupunginkanslia ja kaupunkiympäristön toimiala keskittyvät tämän lisäksi tarkemmin myös muun muassa asemanseutujen viihtyisyyden ja turvallisuuden parantamiseen. Kaupunginkanslian vastuulla on lisäksi turvallisuuskokousten järjestäminen kaupunkiuudistusalueilla.⁹⁰

Toimialat ovat panostaneet lasten ja nuorten turvallisuuden tunteen parantamiseen

Helsingin kaupunki valittiin syksyllä 2022 yhdessä yhdeksän muun maailman kaupungin kanssa mukaan Bloomberg Philantropies -säätiön ja Harvardin yliopiston

⁸⁸ AM-ohjelma 2020: Seurantaraportti 2023, 34; Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentaminen 17.1.2024; Sähköpostitse saadut tiedot sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalta 30.1.2024 ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta 1.2.2024.

⁸⁹ AM-ohjelma 2020: Seurantaraportti 2023, 48–51.

⁹⁰ AM-ohjelma 2020: Seurantaraportti 2023, 48–51.

ARVIOINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

kehittämishjelmaan. Kehittämishjelmassa tavoitteena oli vahvistaa kaupunkien kykyä ratkoa kompleksisia ongelmia. Helsingissä ohjelman avulla on etsitty ratkaisuja lasten ja nuorten turvallisuuden kokemuksen paranemiseen. Kaikki toimialat osallistuivat kehittämishjelmaan, jota johdettiin kaupunginkanslian strategiaosastolta käsin. Lasten ja nuorten turvallisuuskokemuksia päätettiin tutkia tarkemmin yhdellä kaupunkiudistusalueella, Kannelmäessä.⁹¹ Muilla kaupunkiudistusalueilla, eli Malminkartanossa, Malmilla ja Mellunkylässä, on tarkoitus soveltaa Kannelmäestä saatuja oppeja vuonna 2024. Lisäksi tästä arvioinnista pois rajatussa Meri-Rastilassa sovelletaan saatuja oppeja.⁹²

Kehittämishjelmassa valittiin kolme lähestymistapaa, joiden avulla suunniteltiin toimenpiteitä. Lähestymistavat olivat turvallisen ja mielekkään vapaa-ajan tarjoaminen, julkisten tilojen turvallisuuden parantaminen sekä monikulttuuristen asukkaiden parempi kohtaaminen palveluissa. Kannelmäen peruskoulu on ollut aktiivisesti osallisena toteuttamassa esimerkiksi matalan kynnyksen tilaisuuksia virallisten vanhempainiltojen lisäksi. Koulun lukuvuoden ohjelmaan on myös sisällytetty lasten ja nuorten turvallisuuskävely.⁹³

Kannelmäen alueen lasten kanssa on tehty placemaking-kokeiluja, joilla tarkoitetaan kaupunkitilojen kehittämistä yhdessä asukkaiden ja muiden käyttäjien kanssa.⁹⁴ Näiden kokeilujen avulla lapset ovat jakaneet ideoitaan kaupunkiympäristön parantamiseksi, kuten esimerkiksi Sitratorin uudistamiseksi, joka on aiemmin koettu turvatomaksi. Lisäksi alueen lapset ja nuoret saavat nyt kohdennettuja vapaa-ajan aktiviteetteja ja harrastusmahdollisuuksia uuden palvelun kautta. Yhteistyö koulun, nuoriopeluiden ja poliisin välillä on myös tiivistynyt.⁹⁵

Asemanseutujen viihtyisyyden ja turvallisuuden parantaminen on kesken

Asemanseudut ovat alueiden keskeisiä solmukohtia. Niiden ja muiden julkisten tilojen parannustoilla voidaan kohentaa alueiden ulkonäköä, parantaa turvallisuuden tunnetta ja lisätä kaupunkitilan toimivuutta.⁹⁶ Nämä liittyvät läheisesti toisiinsa, sillä ympäristön siisteys ja viihtyvyys vaikuttaa suoraan ihmisten turvallisuuteen ja turvallisuuden tunteeseen.⁹⁷ Ihmisille muodostuu mielikuvia asuinalueista niiden keskeisten julkisten paikkojen perusteella. Tämän vuoksi on tärkeää parantaa asemanseuduilla sijaitsevien alueiden turvallisuutta ja ajankohtaisuutta kunnostamalla niitä ja tuomalla niihin uusia palveluita.⁹⁸

⁹¹ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunginkansliaan 13.11.2023; <https://design.hel.fi/blogi/lasten-ja-nuorten-turvallisuuden-kokemus-paranee-yhteistyolla/>. Luettu 4.12.2023.

⁹² <https://www.hel.fi/fi/uutiset/kannelmaen-oppeja-alueyhteistyosta-otetaan-kayttoon-muillakin-kaupunkiuudistusalueilla>. Luettu 31.1.2024.

⁹³ <https://design.hel.fi/blogi/lasten-ja-nuorten-turvallisuuden-kokemus-paranee-yhteistyolla/>. Luettu 4.12.2023.

⁹⁴ <https://www.helsinkikanava.fi/fi/web/helsinkikanava/player/vod?assetId=192796424>. Luettu 4.12.2023.

⁹⁵ <https://design.hel.fi/blogi/lasten-ja-nuorten-turvallisuuden-kokemus-paranee-yhteistyolla/>. Luettu 4.12.2023.

⁹⁶ Kvartti 01/2023, 40.

⁹⁷ <https://www.kuntaliitto.fi/yhdyskunnat-ja-ymparisto/turvallisuus-ja-varautuminen>. Luettu 7.12.2023.

⁹⁸ Maankäyttöjohtajan haastattelu, Kaupunkiympäristön toimiala, Maankäyttö ja kaupunkirakenne 24.8.2023.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (JulKL 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Kaupunginkanslian mukaan asemanseutujen lyhyen tähtäimen kunnostustoimenpiteet ovat valmistuneet. Esimerkiksi Malmille on tehty asemanseudun osalta parannuksia, mutta toimenpiteiden ei vielä koeta olevan riittäviä.⁹⁹ Malmilla asemanseutuja on koitettu parantaa nopeilla yleisilmettä parantavilla toimenpiteillä. Malmin asemanseutuun kuuluu Ylä-Malmin tori ja Ala-Malmin puisto, joissa suunnitellaan peruskorjausta ja tapahtumayksikön lisäystä. Myös Kannelmäen ja Malminkartanon juna-aseilla on tehty asemanseudun aukoiden parannuksia: pintoja ja istutuksia on korjattu, penkkejä on uudistettu sekä leikkivälineitä on lisätty. Mellunkylässä Mellunmäen ja Kontulan metroasemilla on myös tehty pieniä asemien parannuksia, kuten laituritasojen ja pyörätelineiden korjauksia. Tulevaisuudessa Mellunkylässä tapahtuu merkittäviä muutoksia asemanseutujen kunnostamisen osalta, kun metroasemat ja Kontulan ostari uudistetaan. Nämä ovat kuitenkin mittavia hankkeita, joihin kuluu aikaa.¹⁰⁰ Pienet toimenpiteet asemanseutujen viihtyisyyden ja turvallisuuden käynnistämiseksi ovat toteutettu kaupunki uudistusalueilla, mutta isot ja vaikuttavat toimenpiteet ovat vielä toteuttamatta.

Asemanseuduilla on myös tarkasteltu liiketilamahdollisuuksia yksityisille palveluille. Kaupunki tuottaa kaupunki uudistusalueille pääasiassa kaupungin palveluita, kuten liikuntamahdollisuuksia sekä sosiaali- ja terveystalouksia. Kuitenkin maankäyttöjohtajan mukaan voisi pohtia vielä enemmän yksityisten palvelujen sijoittumista asemanseutujen liiketiloihin.¹⁰¹ Yksityisten palvelujen sijoittamista asemille tukee myös Fiksu Assa -hankkeen selvitys, jonka mukaan matkustamiseen liittyvät palvelut, esimerkiksi kioskit, kahvilat ja take away -palvelut, lisäävät turvallisuuden tunnetta asemalla.¹⁰²

Turvallisuuskokouksia on järjestetty kaupunki uudistusalueilla

Turvallisuuskokouksissa esitellään kaupunginosan turvallisuustilannetta sekä asiantuntijatiedon valossa että poliisin näkökulmasta. Turvallisuuskokoukset antavat äänen alueellisille toimijoille, sillä niihin kutsutaan muun muassa paikallisten asukasyhdistysten, seurakuntien, järjestöjen ja yritysten edustajien lisäksi myös kaupunkiorganisaation keskeiset toimijat ja viranomaiset. Kokouksista saatua tietoa voidaan hyödyntää kaupunkiyhteisten toimenpiteiden suunnittelussa strategiakauden aikana.¹⁰³

Kaupunki uudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelman mukaan vuonna 2023 on ollut tarkoituksena järjestää kaupunki uudistusalueilla turvallisuuskokouksia. Turvallisuuskokoukset ovat myös mainittuna vuoden 2023 talousarviossa muuna toiminnan tavoitteena, jonka mukaan turvallisuus- ja valmiustiimin tulee järjestää kaupunki uudistusalueille alueen toimijat ja viranomaiset yhdistäviä turvallisuuskokouksia.¹⁰⁴

⁹⁹ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunginkansliaan 13.11.2023; Kvartti 01/2023, 40.

¹⁰⁰ Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentaminen 17.1.2024.

¹⁰¹ Maankäyttöjohtajan haastattelu, Kaupunki ympäristön toimiala, Maankäyttö ja kaupunkirakenne 24.8.2023.

¹⁰² Riihimäen Tilat ja Kehitys Oy, HSY ja Hämeenlinnan kaupunki, Fiksu Assa -hankkeen selvitys 2019, 5.

¹⁰³ <https://www.hel.fi/fi/uutiset/kaupunkilaisten-turvallisuudentunne-pysyi-paaosin-vakaana-koronan-aikana-helsingin>. Luettu 7.12.2023.

¹⁰⁴ Seurantaporotti 2023, 34; Helsingin kaupungin talousarvio 2023 ja taloussuunnitelma 2023–2025, 102.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl. 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Kaikki kaupunkiudistusalueet ovat toteuttaneet vuonna 2023 turvallisuuskokoukset ja tulevat järjestämään näitä tulevaisuudessakin.¹⁰⁵

2.3.2 Asukkaiden viihtyisyyden parantamiseksi tehdään kokeiluja

Koettu turvallisuus liittyy läheisesti alueiden viihtyisyyteen, joten monet luvussa 2.3.1 esitellyt toimenpiteet turvallisuuden tunteen parantamiseksi vaikuttavat myös alueiden viihtyisyyteen. Koettu turvallisuus on AM-ohjelman mukaan yksi keskeisin osa-alue asuinalueiden viihtyisyydessä.¹⁰⁶

Viihtyisyyden parantamiseen liittyviä toimenpiteitä on alettu tehdä ympäristöministeriön koordinoiman lähiöohjelman yhteydessä. Vuonna 2022 toteutettiin lähiöohjelman puitteissa Mellunkylässä Kivikon frisbeegolfradan ja Mellunmäentien pohjoispuolen virkistysalueen kunnostukset. Viihtyisyyttä on pyritty parantamaan myös muilla kunnostustöillä eri kaupunkiudistusalueilla:

- Malmilla katualueiden kunnostuksilla, Ylä-Malmintorin altaan peruskorjauksella, Longinojanpuiston rakentamisella, leikkipuisto Filpuksen kunnostamisella ja leikkipuisto Traktorin peruskorjauksella,
- Mellunkylässä ympäristön siistimisellä ja leikkipuisto Mellunmäen kunnostamisella sekä
- Kannelmäessä leikkipuisto Trumpetin kunnostamisella.¹⁰⁷

AM-ohjelman seurantaraportin 2023 yhteydessä esitellyssä kaupunkiudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelmassa 2022–2025 on esitelty viihtyisyyteen liittyviä hankekortteja. Toukokuussa 2023 viihtyisyyteen liittyviä hankekortteja eli toimenpiteitä oli 12. Tammikuussa 2024 viihtyisyyteen liittyvien hankekorttien lukumäärä oli hieman kasvanut 14:ään. Ne tavoittelevat alueiden viihtyisyyden ja ulkonäön parantamista. Kaikkia kaupunkiudistusalueita koskevia toimenpiteitä ovat muun muassa älykaupunkiratkaisujen, taiteen prosenttiperaatteen ja placemaking-hankkeiden toteuttaminen sekä kunnossapidon toimenpiteiden edistäminen.¹⁰⁸ Tammikuun 2024 päivityksessä viihtyisyyteen liittyviä yhteisiä tavoiteltavia toimenpiteitä oli lisätty: edistetään yleisten alueiden puhtaanapitoa, nopeutetaan kaupungin omistamien tilojen huoltopyyntöihin vastaamista, lisätään alueiden aktiivisuutta tyhjiä tiloja vähentämällä sekä kohennetaan viheralueita ja puistoja.¹⁰⁹ Myös esimerkiksi asemanseutujen viihtyisyyden ja turvallisuuden parantaminen ovat kaikkien kaupunkiudistusalueiden tavoitteina, ja niiden parantamiseen liittyvät toimenpiteet on esitelty luvussa 2.3.1.

¹⁰⁵ Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentaminen 17.1.2024.

¹⁰⁶ Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020, 49.

¹⁰⁷ AM-ohjelma 2020: Seurantaraportti 2023, 34; Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijan ja projektinjohtajien kommentit muistioluonnokseen 5.3.2024.

¹⁰⁸ AM-ohjelma 2020: Seurantaraportti 2023, 48–51.

¹⁰⁹ Kaupunkiudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelma 2022–2025, Hankesalkun kokonaisuus vuonna 2024 (PowerPoint), saatu sähköpostitse kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijalta 5.3.2024.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (JulKL 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Toukokuussa 2023 viihtyisyyteen liittyvistä toimenpiteistä 75 prosenttia oli käynnissä, ja 25 prosenttia toimenpiteistä oli juuri aloitettu. Yksikään kyseisistä toimenpiteistä ei tarkasteluajankohtana ollut vielä valmis. Juuri aloitettuja toimenpiteitä oli taiteen prosenttiperiaatteen toteuttaminen, kunnossapidon toimenpiteiden edistäminen sekä lasten ja nuorten turvallisuuden tunteen vahvistaminen. Kaupunkiuudistusalueiden asemanseutujen viihtyisyyden ja turvallisuuden parantaminen sen sijaan oli tarkasteluajankohtana käynnistynyt, kuten myös esimerkiksi älykaupunkiratkaisujen ja placemaking-hankkeiden toteuttaminen.¹¹⁰

Kaupunkiuudistusalueilla on panostettu myös rahallisesti kaupunkiympäristön viihtyisyyden parantamiseen. Malminkartanossa ja Kannelmäessä käytetään vuosittain noin 100 000 euroa pieniin viihtyisyyttä parantaviin korjauksiin ja Mellunkylässä on käytetty vuosien 2022–2023 aikana noin 300 000 euroa muun muassa leikki- ja liikuntavälineiden uusintaan, penkkien kunnostuksiin, istutusalueisiin, pintarakenteisiin sekä roska-astioiden lisäämiseen.¹¹¹

Kaupunkiympäristön viihtyisyyteen vaikuttaa oleellisesti myös alueiden roskaisuus ja siisteys.¹¹² Kaupunkiuudistusalueille onkin tavoiteltu roskaisuuden mittaamista. Vuodelle 2024 on asetettu tavoite roskaisuuden mittaamisesta neljä kertaa vuodessa kaupunkiuudistusalueilla – pyrkimyksenä viihtyisyyden parantaminen. Tavoite on kirjattu myös vuoden 2024 talousarvioon.¹¹³ Roskaisuuden mittaamisella ja siitä raportomisella ajatellaan olevan vaikutusta siihen, että toimia siisteyden parantamiseksi kohdennettaisiin entistä paremmin kaupunkiuudistusalueille.¹¹⁴

Viihtyisyyttä on pyritty parantamaan useilla erilaisilla kokeiluilla

Viihtyisyyttä voidaan luoda myös uusien placemaking-kokeilujen avulla. Kaupunkiuudistusalueilla on toteutettu ja tarkoitus toteuttaa placemaking-kokeiluja kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan toimesta. Vuosina 2022–2023 esimerkiksi Malmilla on onnistuneesti toteutettu placemaking-kokeiluja, kuten keidaskokeilu Ylä-Malmin torilla ja Ala-Malmin tapahtumapuisto. Keitaan tarkoituksena oli vahvistaa käyttämätön suihkulähde ja tapahtumapuiston tavoitteena oli saada puisto entistä paremmin asukkaiden ja erilaisten kaupunkitapahtumien käyttöön. Placemaking-kokeiluja toteutettiin vuonna 2023 myös Malminkartanossa ja Kannelmäessä. Vuonna 2024 kokeiluja on suunniteltu toteutettavaksi lisäksi Mellunkylässä.¹¹⁵ Placemaking-kokeilujen avulla on tarkoitus luoda alueita, jotka ovat houkuttelevia ja merkityksellisiä asuinalueiden asukkaille ja työväkijoukoille.¹¹⁶

¹¹⁰ Kanslian erityissuunnittelijalta sähköpostitse saadut tiedot (PowerPoint: Kaupunkiuudistuksen toimenpiteiden ja investointisuunnitelma 2022–2025, Seurantaraportti 1/2023) 15.1.2024.

¹¹¹ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunkiympäristön toimialalle 1.11.2023.

¹¹² Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunginkansliaan 13.11.2023.

¹¹³ Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijan ja projektinjohtajien kommentit muistiotuonnokseen 5.3.2024; Helsingin kaupungin talousarvio 2024 ja taloussuunnitelma 2024–2026, 140.

¹¹⁴ Teknisen johtajan haastattelu, Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennukset ja yleiset alueet 11.9.2023.

¹¹⁵ <https://forumvirium.fi/kaupunkikeidas/>. Luettu 14.2.2024; Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijan ja projektinjohtajien kommentit muistiotuonnokseen 5.3.2024.

¹¹⁶ <https://placemaking-europe.eu/what-is-placemaking/>. Luettu 16.1.2024.

ARVIOINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkisen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (JulkL 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Edellä mainittujen viihtyisyyteen liittyvien toimenpiteiden lisäksi viihtyisyyttä tavoitellaan Fiksu kaupunki -hankkeen kautta. Fiksu kaupunki -hanke tuo mukanaan nopeita kokeiluja, esimerkiksi siirrettäviä viherkeitaita ja älykstä valaistusta. Kokeilujen on tarkoitus helpottaa asukkaiden arkea, luoda yrityksille uusia mahdollisuuksia ja edistää hiilineutraalia kaupunkia.¹¹⁷ Eri kaupunkiuudistusalueille on valittu oma kehitys-tema, johon Fiksu kaupunki -hankkeessa keskitytään.¹¹⁸

- Malmilla tärkeimmiksi kehittämisen teemoiksi on valittu älykäs valaistus, katutilan analytiikka ja asukaskokemus.¹¹⁹
- Malminkartano-Kannelmäessä kehittämisen kohteina on älykäs valaistus, tyhjiä tilojen hyödyntäminen sekä ruoka ja vihreä infrastruktuuri.¹²⁰
- Mellunkylässä etsitään ratkaisuja kustannustehokkaaseen hiilineutraaliuuteen, joten Mellunkylä toimii puurakentamisen ja älykkään asumisen kaupunkilaboratoriona.¹²¹

Kesällä 2023 Fiksu kaupunki -hankkeessa toteutettiin muun muassa Kontulaan ja Mellunmäkeen pelejä ja ulkona olevia pop up -tiloja, joita ideoitiin ja suunniteltiin paikallisten lasten ja nuorten kanssa.¹²² Fiksu kaupunki -hankkeen toimenpiteitä on toteutettu jo vuonna 2022 Malminkartanon ja Malmin alueilla, jolloin alueille tuotiin vehreitä ja liikuteltavia kaupunkikeitaita. Malminkartanossa toimenpiteitä toteutettiin tarkastelemalla tyhjiä liiketilojen haasteita ja mahdollisuuksia. Osana tarkastelua julkaistiin selvitys- ja konseptointityö, jossa esitettiin ratkaisuja tyhjiä liiketilojen tilanteeseen. Hankkeessa tunnistettiin mahdollisuuksia kehittää tyhjiä liiketiloja muun muassa alueen tarpeita palvelemaan, ei-kaupalliseen, toimintaan. Lisäksi Malmilla keuhkettiin vuoden 2022 lopussa älyvalaistusta, johon asukkaat ja alueen kävijät pystyivät vaikuttamaan älypuhelimien avulla.¹²³ Fiksu kaupunki -hanke päättyi vuoden 2023 lopussa.

2.3.3 Talousarvion kaupunkiuudistukseen liittyviä muita toiminnan tavoitteita on toteutettu

Helsingin kaupungin vuoden 2023 talousarviossa kaupunkiuudistukseen liittyviä sitovia toiminnan tavoitteita oli vain yksi: kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan tavoitteena oli, että kaupunkiuudistusalueille kohdennettavien investointien tulee mahdollistaa systemaattisesti alueiden asuntokannan kahden prosentin vuosittainen lisäys.¹²⁴ Tavoite ei toteutunut (taulukko 2). Korkeiden ja kuluttajahintojen nousu ovat laskeneet asuntojen kysyntää ja myymättömien asuntojen määrä on kasvanut. Myös rakentamisen kustannukset ovat nousseet jyrkästi vuoden 2021 lopusta

¹¹⁷ <https://fiksukaupunki.fi/hankkeet/kaupunkiuudistus/>. Luettu 8.12.2023.

¹¹⁸ <https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/kaupunkisuunnittelu-ja-rakentaminen/suunnittelun-ja-rakentamisen-tavoitteet/kaupunkiuudistus#fiksu-kaupunki>. Luettu 8.12.2023.

¹¹⁹ <https://fiksukaupunki.fi/kaupunginosat/malmi/>. Luettu 8.12.2023.

¹²⁰ <https://fiksukaupunki.fi/kaupunginosat/malminkartano-kannelmaki/>. Luettu 8.12.2023.

¹²¹ <https://fiksukaupunki.fi/kaupunginosat/mellunkyla/>. Luettu 8.12.2023.

¹²² <https://fiksukaupunki.fi/mellunkyla/>. Luettu 5.3.2024.

¹²³ AM-ohjelma 2020: Seurantaraportti 2023, 35; Malminkartanon tyhjat liiketilat: Selvitys- ja konseptityö 2022, 3.

¹²⁴ Helsingin kaupungin talousarvio 2023 ja taloussuunnitelma 2023–2025, 100.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (JulKL 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

alkaen. Asuntorakentajilla on näistä syistä vähän edellytyksiä uusien vapaarahoitteisten asuntohankkeiden aloittamiseen.¹²⁵

Taulukko 2. Kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan kaupunkiuudistukseen liittyvä sitova toiminnan tavoite ja sen toteutuminen¹²⁶

Strategian painopiste	Tavoite	Mittari	Toteutuminen
Helsingin kaupunginosien omaleimaisuutta ja turvallisuutta vaalitaan	Kaupunkiuudistusalueille kohdennettavien investointien tulee mahdollistaa systemaattisesti alueiden asuntokannan 2 % vuosittainen lisäys.	Mittari 1: Vuoden 2022 asuntojen kokonaismäärä + 2 % alueittain ilmaistuna.	Ei toteutunut. Lisäys oli 1,3 % eli 548 asuntoa.

Muita toiminnan tavoitteita oli vuonna 2023 kaupunkiuudistukseen liittyen eri toimialoilla yhteensä seitsemän. Näistä kuusi tavoitetta liittyi turvallisuuteen. Kuudesta turvallisuuteen liittyvästä tavoitteesta kaksi ei toteutunut. Yksi tavoite liittyi asuntotuotannon edellytysten turvaamiseen ja edistämiseen. Tavoitteiden toteuttamiseksi oli määritelty yhteensä 11 mittaria. Näistä mittareista kahdeksan toteutui ja kolme ei toteutunut.¹²⁷

Taulukossa 3 on esitelty kaupunginkanslian kaupunkiuudistukseen liittyvät tavoitteet, mittarit sekä niiden toteutuminen. Turvallisuuden tunteen parantamiseen liittyvä tavoite toteutui, mutta kaupunkiuudistusalueille kohdennettaviin investointeihin liittyvä tavoite ei toteutunut, sillä toteutumistaso ei ollut vaadittu 100 prosenttia.

¹²⁵ Helsingin kaupungin tilinpäätös 2023.

¹²⁶ Helsingin kaupungin talousarvio 2023 ja taloussuunnitelma 2023–2025, 100; Helsingin kaupungin tilinpäätös 2023.

¹²⁷ Sähköpostitse saadut tiedot kaupunginkanslialta, kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta, kaupunkiympäristön toimialalta, kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta sekä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalta 25.1.–1.2.2024.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkisen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Taulukko 3. Kaupunginkanslian kaupunkiudistukseen liittyvät muut toiminnan tavoitteet ja niiden toteutuminen¹²⁸

Strategian painopiste	Tavoite	Mittari(t)	Toteutuminen
Helsingin kaupunginosien omaleimaisuutta ja turvallisuutta vaalitaan	Turvallisuuden tunnetta parannetaan kaupunkiudistusalueilla kaupunkiympäristöä ja palveluita kehittämällä.	Mittari 1: Turvallisuus- ja valmiustiimi järjestää nimetyillä kaupunkiudistusalueilla alueen toimijat ja viranomaiset yhdistäviä turvallisuuskouksia kerran vuodessa. ¹²⁹	Toteutui. Turvallisuus- ja valmiustiimi järjesti vuonna 2023 turvallisuuskokouksen kaikilla kaupunkiudistusalueilla.
Helsingin kaupunginosien omaleimaisuutta ja turvallisuutta vaalitaan	Kaupunkiudistusalueille kohdennettavat investointihankkeet aikaansaavat näkyviä muutoksia elinympäristön turvallisuuden, viihtyisyyteen ja houkuttelevuuteen sekä parantavat alueiden virkistyspalveluita.	Mittari 1: Ohjelmoitujen hankkeiden toteutumisaste 100 %.	Ei toteutunut. Toteutumisaste ei ollut 100 %.

Taulukossa 4 on esitelty kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kaupunkiudistukseen liittyvä tavoite, joka liittyi turvallisuuden tunteen parantamiseen. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tavoite ei toteutunut. Turvallisuuden tunteen parantamiseen liittyvät toimenpiteet on vasta aloitettu, joten toimenpiteiden vaikuttavuus ei näy vielä. Tarkoituksena on, että Kannelmäessä vuonna 2023 käynnistetty monialainen Bloomberg-Harvard kehittämistyö laajennettaisiin vuonna 2024 myös muille kaupunkiudistusalueille.¹³⁰

¹²⁸ Helsingin kaupungin talousarvio 2023 ja taloussuunnitelma 2023–2025, 102–353; Sähköpostitse saadut tiedot kaupunginkanslialta 29.1.2024 ja 2.2.2024.

¹²⁹ Alun perin talousarvion mukaan turvallisuuskouksia olisi tullut järjestää kaksi kertaa vuodessa, mutta Kanslian mukaan tämä oli virhe, ja korjatun mittarin mukaan niitä tuli järjestää kerran vuodessa kaikilla kaupunkiudistusalueilla.

¹³⁰ Sähköpostitse saadut tiedot kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta 1.2.2024.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (JulKL 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Taulukko 4. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kaupunkiudistukseen liittyvät muut toiminnan tavoitteet ja niiden toteutuminen¹³¹

Strategian painopiste	Tavoite	Mittari(t)	Toteutuminen
Helsingin kaupunginosien omaleimaisuutta ja turvallisuutta vaalitaan	Turvallisuuden tunnetta parannetaan kaupunkiudistusalueilla kaupunkiympäristöä kohentamalla ja palveluita kehittämällä.	Vuonna 2023 yhtä suuri tai suurempi osuus kaupunkiudistusalueiden koulujen oppilaista kuin muiden koulujen oppilaista kokee, että koulun lähialueen aikuiset suhtautuvat heihin ystävällisesti ja että heihin suhtaudutaan ystävällisesti koulun lähialueen julkisissa paikoissa.	Ei toteutunut. Koulun mahdollisuudet vaikuttaa siihen, miten koulun lähiympäristön aikuiset suhtautuvat oppilaisiin, on rajallinen. Turvallisuuden tunteen parantamiseen liittyviä toimenpiteitä on vasta aloitettu.

Kaupunkiympäristön toimialan kaupunkiudistukseen liittyvät muut toiminnan tavoitteet on esitelty taulukossa 5. Tavoitteita oli kaksi, joista turvallisuuden tunteen parantamiseen liittyvä tavoite toteutui molempien mittareiden osalta, kun asuntotuotantoon liittyvä tavoite toteutui vain toisen mittarin osalta.

¹³¹ Helsingin kaupungin talousarvio 2023 ja taloussuunnitelma 2023–2025, 102–353; Sähköpostitse saadut tiedot kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta 1.2.2024.

ARVIOINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkisen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl. 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Taulukko 5. Kaupunkiympäristön toimialan kaupunkiuudistukseen liittyvät muut toiminnan tavoitteet ja niiden toteutuminen¹³²

Strategian painopiste	Tavoite	Mittari(t)	Toteutuminen
Helsingin kaupunginosien omaleimaisuutta ja turvallisuutta vaalitaan	Turvallisuuden tunnetta parannetaan kaupunkiuudistusalueilla kaupunkiympäristöä kohentamalla ja palveluita kehittämällä.	Mittari 1: Kartoitetaan ja korjataan valaistuksia kohteissa, joissa koetaan turvattu muutta. Mittari 2: Jalankulun ja pyöräilyn valaistuksia parannetaan.	Mittari 1: Toteutui. Nuorison mielipiteitä valaistuksen parantamiseksi tiedusteltiin ja palautteen pohjalta on korjattu valaistuksia kaupunkiuudistusalueilla. Mittari 2: Toteutui. Kaupunkiuudistusalueilla on parannettu jalankulun ja pyöräilyn valaistuksia.
Toimiva ja kaunis kaupunki	Asuntotuotannon edellytysten turvaaminen ja edistäminen.	Mittari 4: Kaupunkiuudistusalueille kohdennettävien investointien tulee mahdollistaa kaupunkiuudistusalueiden asuntokannan vuosittainen 2 %:n lisäys. Mittari 5: Kaupunkiuudistusalueille kohdennettävien investointien tulee mahdollistaa näkyvien muutosten toteuttaminen ja parantaminen alueiden virkistyspalveluihin.	Mittari 4: Ei toteutunut. Mm. korkojen, energian ja kuluttajahintojen merkittävä nousu sekä valtion tukeman asumisoi-keustuotannon lakkauttaminen ovat vaikeuttanut asetettuun 2 % vuosittaiseen asuntokannan lisäykseen pääsemistä. Mittari 5: Toteutui. Kaupunkiuudistusalueille on kohdennettu investointeja, joilla on toteutettu näkyviä muutoksia ja parannuksia.

¹³² Helsingin kaupungin talousarvio 2023 ja taloussuunnitelma 2023–2025, 102–353; Sähköpostitse saadut tiedot kaupunkiympäristön toimialalta 25.1.2024 ja 30.1.2024.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkisen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Kaupunkiympäristön toimialalla on ollut vaikeuksia mahdollistaa kaupunki uudistusalueiden asuntokannan vuosittainen kahden prosentin lisäys kaupunki uudistusalueille kohdennettavilla investoinneilla. Asuntorakentamisen volyymi on laskenut vuonna 2022 alkaneiden korkojen, energian ja kuluttajahintojen merkittävän nousun sekä jo vuoden 2021 lopulla alkaneen jyrkän rakentamisen kustannusten nousun vuoksi. Kuluttajien luottamus talouteen on heikentynyt ja näin ollen myös hillinnyt kotitalouksien asunnonostoaikeita. Tällä on ollut vaikutusta asuntomarkkinoihin ja asuntohankkeiden toteutusedellytyksiin hyvin kielteisesti. Edellä mainittujen lisäksi valtion tukeman asumisoikeustuotannon lakkauttaminen tulee tulevina vuosina vaikeuttamaan asetettuun tavoitteeseen pääsemistä. Ohjelmoidusta uudistuotannosta noin neljännes oli suunniteltu asumisoikeustuotannoksi.¹³³

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunki uudistukseen liittyvä muun toiminnan tavoite liittyy monen aiemman tavoitteen tavoin turvallisuuden tunteen parantamiseen (taulukko 6). Tavoitteen toteutumiseksi oli asetettu kaksi mittaria, joista molemmat toteutuivat.

Taulukko 6. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunki uudistukseen liittyvät muut toiminnan tavoitteet ja niiden toteutuminen¹³⁴

Strategian painopiste	Tavoite	Mittari(t)	Toteutuminen
Toimiva ja kaunis kaupunki	Parannetaan turvallisuuden tunnetta kaupunki uudistusalueilla kaupunki ympäristöä ja palveluita kehittämällä.	Mittari 1: Tilavarauksen prosessit on selkeytetty pilottialueella kolmessa toimipaikassa projektisuunnitelman tavoitteiden mukaisesti. Mittari 2: Lukitusratkaisujen ja järjestelmäintegraation toteuttamisvaihtoehtojen kartoitus on tehty.	Mittari 1: Toteutui. Tilavarauksen palvelukehitys- ja kulunhallinnan ratkaisut -pilotti käynnistyi tammikuussa 2023 ja jatkuu 2024 loppuun asti. Mittari 2: Toteutui. Lukitus- ja kulunhallintaratkaisujen nykytila selvitetty. Integraatoratkaisun toteuttamisvaihtoehtojen kartoitus tehty.

Taulukossa 7 on esitetty sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan kaupunki uudistukseen liittyvä muun toiminnan tavoite. Tavoite liittyy turvallisuuden tunteen parantamiseen. Tavoitetta on ollut tarkoitus toteuttaa matalan kynnyksen päihde- ja

¹³³ Sähköpostitse saadut tiedot kaupunki ympäristön toimialalta 30.1.2024.

¹³⁴ Helsingin kaupungin talousarvio 2023 ja taloussuunnitelma 2023–2025, 102–353; Sähköpostitse saadut tiedot kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta 29.1.2024.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkisen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (JulKL 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

mielenterveyspalveluja lisäämällä sekä perustamalla uusia pelastusasemia ja kevyt-pelastusasemia. Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan kaupunki uudistukseen liittyvä muun toiminnan tavoite näin ollen toteutui suunnitellusti.

Taulukko 7. Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan kaupunki uudistukseen liittyvät muut toiminnan tavoitteet ja niiden toteutuminen¹³⁵

Strategian painopiste	Tavoite	Mittari(t)	Toteutuminen
Kaupunki uudistus	Turvallisuuden tunnetta parannetaan kaupunki uudistus-alueilla kaupunki ympäristöä ja palveluita kehittämällä.	Mittari 1: Matalan kynnyksen päihde- ja mielen-terveyspalvelujen lisääminen kaupunki uudistusalueilla. Mittari 2: Pelastustoiminnan toimintavalmiutta parannetaan valvo- van viranomaisen edellyttämälle tasolle perustamalla uusia pelastusasemia ja kevytpelastusasemia: 1/2023 avataan Konalan pelastusasema sekä 6/2023 perustetaan Tapanilaan kevytasema, johon sijoitetaan kärkiyksikkö.	Mittari 1: Toteutui. Päihde- ja mielen-terveyspalvelujen laajentamisen osalta palveluja on pyritty tarjoamaan kaupunki uudistus-alueilla mm. liikku- vien palvelujen avulla. Mittari 2: Toteutui. Konalan pelastusasema on avattu ja Tapanilan kärkiyksikön toiminta on aloitettu suunnitellusti.

2.3.4 Kaupunki uudistusalueiden sosioekonomiset tavoitteet eivät ole toteutuneet

Kaupunki uudistuksen etenemistä seurataan vuosittain erilaisten mittareiden avulla. Seurattavia mittareita ovat muun muassa väkiluku, vieraskielisten osuus, sairastavuusindeksi, sosioekonominen summaindeksi, asumistuen ja toimeentulotuen saajat, työttömyysaste, työpaikkojen määrä, yritysten määrä, asuntojen neliöhinta, valmistuneet asunnot sekä asuntojen hallintamuotojakauma. Mittareille on asetettu kaupunki uudistusalueittain tavoiteluvut, joiden toteutumista tarkastellaan.¹³⁶

Tiedot mittareiden kehityksestä ulottuvat vain vuosiin 2021 ja 2022. Niiden mukaan esimerkiksi vieraskielisten osuus ei ole kehittynyt kaupunki uudistuksen tavoitteiden

¹³⁵ Helsingin kaupungin talousarvio 2023 ja taloussuunnitelma 2023–2025, 102–353; Sähköpostitse saadut tiedot sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalta 30.1.2024.

¹³⁶ Kaupunki uudistuksen seuranta 2022 (PowerPoint), saatu sähköpostitse kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijalta 26.5.2023.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (JulKL 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

suuntaisesti. Sairastavuusindeksi heikkeni vuonna 2021 Malmilla, mutta parani hivene muilla alueilla. Asumistuen ja toimeentulotuen saajien määrät pääosin kasvoivat kaikilla alueilla vuonna 2021.¹³⁷

Kaupunkiudistusalueilla koettua turvallisuuden tunnetta halutaan parantaa, jotta kaupunkiudistusalueiden elinvoima saadaan lisääntymään. Turvallisuuden tunteen parantamista selvitetään kolmen vuoden välein toteutetulla turvallisuustutkimuksella. Edellinen turvallisuustutkimus on tehty vuonna 2021, jolloin kaupunkiudistus on ollut vasta alkamassa. Turvallisuustutkimuksen tuloksia siitä, mihin suuntaan turvallisuuden tunne kaupunkiudistusalueilla on kehittynyt, ei näin ollen ole vielä saatavilla.¹³⁸

Alkuvuodesta 2023 toteutettiin muuttoliikekysely, jossa kohderyhmänä oli 25–65-vuotiaat Helsingistä muualle Etelä-Suomen alueelle aikavälillä 2021–2022 muuttaneet. Kyselyssä vertailtiin kaupunkiudistusalueita muihin Helsingin alueisiin. Kyseeseen vastanneet, jotka ovat muuttaneet kaupunkiudistusalueilta, olivat vähiten tyytyväisiä muun muassa oman alueen turvallisuuteen, rauhallisuuteen, alueen maineeseen, siisteyteen ja puhtauteen sekä yleisilmeeseen. Myös muissa alueiden koettua turvallisuutta ja viihtyisyyttä koskevissa kyselyissä kaupunkiudistusalueet ovat erottuneet negatiivisesti.¹³⁹ Kyselyitä ei ole kuitenkaan tämän jälkeen toistettu, joten turvallisuuden tunteen tai viihtyisyyden kehitystä on vaikea arvioida.

Aiempien suorien kyselyiden lisäksi sosiaalisen kestävyuden voidaan ajatella vaikuttavan alueiden koettuun turvallisuuden tunteeseen ja viihtyvyyteen. Sosiaalinen kestävyys on kokonaisvaltaista fyysistä, psyykkistä ja sosiaalista hyvinvointia. Nämä yhdessä mahdollistavat hyvän arjen ja merkityksellisen elämän.¹⁴⁰ Kun asukkaat voivat hyvin, häiriöt vähenevät. Sosiaalista kestävyyttä voidaan mitata sosioekonomisen summaindeksin kautta. Sosioekonominen summaindeksi koostuu kolmesta sosioekonomisesta muuttujasta: pienituloisten asuntokuntien osuus, työttömyysprosentti sekä vähän koulutettujen osuus työvoimasta. On todettu, että turvattomuuskokemukset ovat yhteydessä alueen sosioekonomiseen rakenteeseen.¹⁴¹ Sosioekonomisen summaindeksin kehitys vuoteen 2022 on kaikilla kaupunkiudistusalueilla ollut kasvava, eli se ei ole kehittynyt tavoitteen mukaisesti.¹⁴² Vuoden 2023 tilanne ei ole vielä tiedossa.

2.4 Elinvoiman ja houkuttelevuuden lisääminen vaatii isoja toimenpiteitä

Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 mukaan kaupunkiudistusalueihin suunnataan palveluja ja investointeja myönteisellä erityiskohtelulla. Julkisen tilan ja julkisten

¹³⁷ Kaupunkiudistuksen seuranta 2022 (PowerPoint), saatu sähköpostitse kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijalta 26.5.2023.

¹³⁸ Kaupunkiudistuksen seuranta 2022 (PowerPoint), saatu sähköpostitse kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijalta 26.5.2023.

¹³⁹ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunginkansliaan 13.11.2023.

¹⁴⁰ <https://www.kuntaliitto.fi/hyvinvointi-ja-sivistys/sosiaalinen-kestavyys>. Luettu 1.2.2024.

¹⁴¹ <https://www.kvartti.fi/fi/artikkelit/helsinki-laisten-turvattomuuskokemuksissa-suurta-aluevaihtelua-erot-asuinalueiden-valilla>. Luettu 1.2.2024.

¹⁴² Kaupunkiudistuksen seuranta 2022 (PowerPoint), saatu sähköpostitse kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijalta 26.5.2023.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (JulKL 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

rakennusten investointeja on tarkoitus käyttää keinona lisätä hyvinvointia ja houkuttelevuutta.¹⁴³ Houkuttelevuuden lisääminen on myös mainittu Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma) yhteydessä. AM-ohjelman mukaan ”Kaupunki uudistuksen tavoitteena on alueiden sosiaalisen kestävyuden vahvistaminen”, jolloin kaupunki uudistuksen avulla lisätään muun muassa alueiden elinvoimaa ja houkuttelevuutta. Aluesuunnittelun ja asuntopolitiikan avulla on tarkoitus saada pidettyä asuinalueet houkuttelevina.¹⁴⁴ Näkyvät muutokset sekä turvallisuuteen, viihtyisyyteen että houkuttelevuuteen ovat talousarvion mukaisesti tarkoitus toteuttaa kaupunki uudistusalueille kohdennettävien investointihankkeiden avulla. Tähän tavoitteeseen on kaupunginkanslian lisäksi sitoutuneet kulttuurin ja vapaa-ajan sekä kaupunki ympäristön toimialat.¹⁴⁵

Poikkitoimialainen kaupunki uudistuksen malli on luotu alusta alkaen Helsingin kaupungin asuinalueiden elinvoimaisuuden vahvistamiseksi ja segregaaation eli asuinalueiden eriytymisen ehkäisemiseksi. Asuinalueiden elinvoimaisuuden säilymisestä ja sosiaalisesta kestävydestä on tarkoitus huolehtia muun muassa täydennysrakentamisen avulla.¹⁴⁶ Myös panostamalla jo rakennetun alueen kunnostamiseen on tarkoitus luoda kaupunki uudistusalueille uutta elinvoimaa.¹⁴⁷

2.4.1 Merkittävät elinvoimaa lisäävät toimenpiteet ovat pitkän aikavälin hankkeita

Elinvoima tarkoittaa asuinalueiden kestävyttä vahvistavia rakenteellisia ominaisuuksia, joita ovat muun muassa asuntokannan monipuolisuus, laadukas kaupunkisuunnittelu ja hyvät edellytykset yritystoiminnalle. Näiden lisäksi asukkaiden viihtyminen, hyvinvointi ja osallisuus alueella lisäävät elinvoimaa.¹⁴⁸ AM-ohjelman tavoitteena onkin rakentaa kolmannes lisää asuntoja kaupunki uudistusalueille vuoteen 2035 mennessä ja samalla kehittää alueiden asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakaamaa tasapainoisemmaksi ja monipuolisemmaksi.¹⁴⁹ Hallintamuotojakaamaa on ollut tarkoitus tasapainottaa vuokratuotoisesta kohti asumisoikeus- ja omistusasuntojen lisääntymistä.¹⁵⁰ Kuitenkin pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman mukaan uusien asumisoikeustalojen rakentamiselle ei enää myönnettäisi valtion tukea.¹⁵¹ Tämä vaikeuttaa kaupunki uudistusalueiden tavoitteen toteuttamista, sillä juuri asumisoikeusasunnot olisivat maankäyttöjohtajan mukaan hyvä vaihtoehto elinvoiman lisäämiseksi sellaisille alueille, joille on vaikea saada vapaarahoitteisesti rakennettuja asuntoja.¹⁵²

¹⁴³ Kasvun paikka, Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025, 33.

¹⁴⁴ Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020, 86–87.

¹⁴⁵ Helsingin kaupungin talousarvio 2023 ja taloussuunnitelma 2023–2025, 102 ja 254.

¹⁴⁶ Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020, 85–86.

¹⁴⁷ Segregaaation ennalta ehkäiseminen ja lieventäminen Helsingin kaupungissa (2023), 21.

¹⁴⁸ Kvartti 01/2023, 40.

¹⁴⁹ Kvartti 01/2023, 40; Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020, 97.

¹⁵⁰ Kvartti 01/2023, 40.

¹⁵¹ Vahva ja välittävä Suomi, Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelma 20.6.2023, 124.

¹⁵² Maankäyttöjohtajan haastattelu, Kaupunki ympäristön toimiala, Maankäyttö ja kaupunkirakenne 24.8.2023.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Elinvoiman lisäämisen tavoitteissa korostuvat myös yritysten toimintaedellytysten parantaminen ja kaupallisen vetovoiman vahvistaminen kaupunkiudistusalueilla.¹⁵³ Kaupunkiympäristön toimialan edustajien mukaan maankäytön kannalta ei ole pääasiassa suunniteltu yksityisten palvelujen houkuttelemista. Mahdollinen huolenaihe yksityisten toimijoiden houkuttelemisessa on kaupunkirakenteen muutoksesta aiheutuva nouseva vuokrataso ja se, riittääkö nykyisillä tai uusilla yrittäjillä vuokranmaksukykyä. Kehittämisehdotuksia yritysten toimintaedellytysten parantamiseksi on selvitetyksessä, mutta mitään ei ole vielä viety eteenpäin.¹⁵⁴ Kaupunginkanslian mukaan yksityisten investointien houkuttelemisen kaupunkiudistusalueille olisi kuitenkin tärkeä konkreettinen toimi elinvoiman lisääntymiseksi.¹⁵⁵

Elinvoiman lisäämiseksi on asetettu osatavoitteita. Taulukosta 8 voidaan nähdä, miten vuoteen 2023 mennessä näitä tavoitteita on onnistuttu toteuttamaan. Osaa tavoitteista ei tosin ole arvioitu vuoden 2022 jälkeen.

Taulukko 8. Elinvoiman lisäämiseksi tehtyjen osatavoitteiden toteutuminen kaupunkiudistusalueilla¹⁵⁶

Osatavoite	Toteutuminen
Asumistyytyväisyys kasvaa	Ei tiedossa
Asuntokanta kasvaa ja monipuolistuu	Suunnitteilla
Sosiaalinen kestävyys kasvaa	Ei kehittynyt tavoitteen mukaisesti
Yritysten toimintaedellytykset paranevat ja alueiden kaupallinen vetovoima vahvistuu	Suunnitteilla
Kehittämishankkeet tuovat uusia avauksia	Toteutuksessa

Yhtä elinvoiman lisäämiseksi tehdyn osatavoitteen toteutumista ei ole vielä mahdollista arvioida. Asumistyytyväisyyttä mitataan turvallisuustutkimuksen yhteydessä. Helsingissä on tehty asukkaille suunnattuja turvallisuuskyselyitä kolmen vuoden välein ja edellinen kysely on tehty vuonna 2021. Tämänhetkisiä tietoja ei siis ole saatavilla.¹⁵⁷ Arviointia vaikeuttaa myös se, että monet elinvoiman lisäämisen toimenpiteet ovat vasta suunnitteilla tai alkuvaiheen toteutuksessa isojen ja vaativien muutosten

¹⁵³ Kvartti 01/2023, 40.

¹⁵⁴ Maankäyttöjohtajan haastattelu, Kaupunkiympäristön toimiala, Maankäyttö ja kaupunkirakenne 24.8.2023; Teknisen johtajan haastattelu, Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennukset ja yleiset alueet 11.9.2023; Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentaminen 17.1.2024.

¹⁵⁵ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunginkansliaan 13.11.2023.

¹⁵⁶ Kvartti 01/2023, 41; Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentaminen 17.1.2024; <https://www.hel.fi/fi/uutiset/kaupunkilaisten-turvallisuudentunne-pysyipaasin-vakaana-koronan-aikana-helsingin>. Luettu 1.2.2024; Kaupunkiudistuksen seuranta 2022 (PowerPoint), saatu sähköpostitse kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijalta 26.5.2023.

¹⁵⁷ <https://www.hel.fi/fi/uutiset/kaupunkilaisten-turvallisuudentunne-pysyipaasin-vakaana-koronan-aikana-helsingin>. Luettu 1.2.2024.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

vuoksi. Esimerkiksi asuntokannan kasvattaminen ja monipuolistaminen ei voi tapahtua hetkessä.¹⁵⁸ Sosiaalista kestävyyttä taas voidaan arvioida. Sitä arvioidaan muun muassa sosioekonomisen summaindeksi kehitymisellä kohti kaupungin keskiarvoa. Summaindeksi ei kuitenkaan kaupunki-uudistusalueilla ole kehittynyt toivotusti. Niin Kannelmäki-Malminkartanossa kuin Malmilla ja Mellunkylässäkin sosioekonominen summaindeksi ei ole vuoden 2022 tarkastelussa kehittynyt tavoitteen mukaisesti.¹⁵⁹ Toisaalta summaindeksin kehittymiseen vaikuttaa myös asuntokanta, ja se ei muutu näin lyhyellä aikavälillä.

Elinvoiman edistäminen on ollut osa ympäristöministeriön koordinoimaa lähiöohjelmaa jo vuosien 2020–2022 aikana.¹⁶⁰ Elinvoiman edistäminen on jatkunut kaupunki-uudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelmassa 2022–2025. Se sisältää 62 sekä nopeaa ja ketterää kokeilua että pidemmän tähtäimen toimenpidettä, mistä suurin osa eli 23 toimenpidettä liittyy elinvoimaan – tavoitteena elinvoiman lisääntyminen. Suurin osa elinvoiman lisääntymiseen liittyvistä toimenpiteistä oli toukokuussa 2023 käynnissä tai valmiina. Vain kaksi toimenpidettä on ollut tarkasteluajankohtana aloittamatta. (Kuvio 2.) Tarkasteluajankohtana jo valmiit toimenpiteet liittyvät Kehittyvä kerrostalo -tonttien hakuun Malminkartanossa ja Mellunkylässä, segregaaation tilannekuvan luontiin 3D-mallinnuksena sekä asuntotuotannon hallintamuotojen laatimiseen. Keskenäiset toimenpiteet liittyvät muun muassa alueiden suunnitteluun ja kaavoitukseen, investointien kohdentamiseen, asuntorakentamisen suunnitteluun ja kaavoitukseen ja alueiden maankäytön kehittämiseen.¹⁶¹

¹⁵⁸ Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentaminen 17.1.2024.

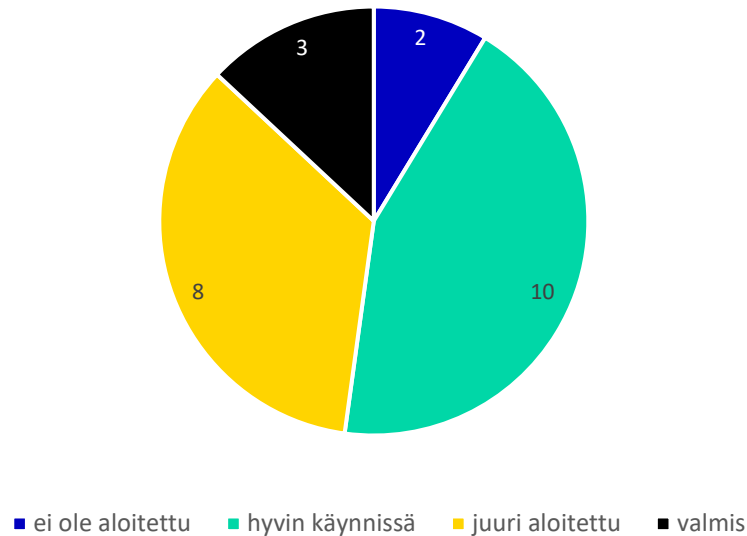
¹⁵⁹ Kaupunki-uudistuksen seuranta 2022 (PowerPoint), saatu sähköpostitse kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijalta 26.5.2023.

¹⁶⁰ Kvartti 01/2023, 36.

¹⁶¹ Kanslian erityissuunnittelijalta sähköpostitse saadut tiedot (PowerPoint: Kaupunki-uudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelma 2022–2025, Seurantaraportti 1/2023) 15.1.2024.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl. 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)



Kuvio 2. Elinvoimaan liittyvien hankekorttien status 5/2023¹⁶²

Elinvoiman lisäämiseksi on tarkasteluajankohtaan mennessä kyetty toteuttamaan ”nopeita ja ketteriä” toimenpiteitä, mutta laajemmat toimet ovat vielä kesken. Asuntokannan monipuolisuuden, laadukkaan kaupunkisuunnittelun ja yritystoiminnalle hyvien edellytysten kehittäminen vie aikaa, joten ymmärrettävästi vasta vuonna 2020 luodussa Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa esitetyt tavoitteet eivät ole vielä toteutuneet. Osa tavoitteista ulottuukin vasta vuoteen 2035.

2.4.2 Houkuttelevuutta lisätään pääosin kaupungin palvelujen avulla

AM-ohjelman mukaan Helsingin kaupungin tavoitteena on mahdollistaa monipuolinen ja houkutteleva asuntotarjonta sekä tasapuolinen asukasrakenne. Asuinalueet pyritään pitämään houkuttelevina myös edesauttaakseen muiden tahojen toimintaedellytyksiä. Sekä asukkaiden että elinkeinoelämän tarpeiden yhdistäminen on tärkeää.¹⁶³

Kaupunkiuudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelman 2022–2025 yksi neljästä tavoitteesta on ”kaupungin palvelut lisäävät alueiden houkuttelevuutta”. 62 toimenpiteestä 21 liittyy palveluihin. Tavoitteena on muun muassa toteuttaa kaikilla alueilla Kaikkien koulu -hanke, kehittää toimialayhteinen pilotti sujuvasta tilavarauspalvelusta, uudistaa ja laajentaa alue- ja kulttuuritalojen konseptia sekä edistää tiettyjen liikuntapaikkojen parannustöiden toteutumista.¹⁶⁴ Toimenpiteistä kaksi oli toukuussa 2023 valmiina ja 16 oli hyvin käynnissä (kuvio 3). Kahta toimenpidettä ei ollut

¹⁶² Kanslian erityissuunnittelijalta sähköpostitse saadut tiedot (PowerPoint: Kaupunkiuudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelma 2022–2025, Seurantaraportti 1/2023) 15.1.2024.

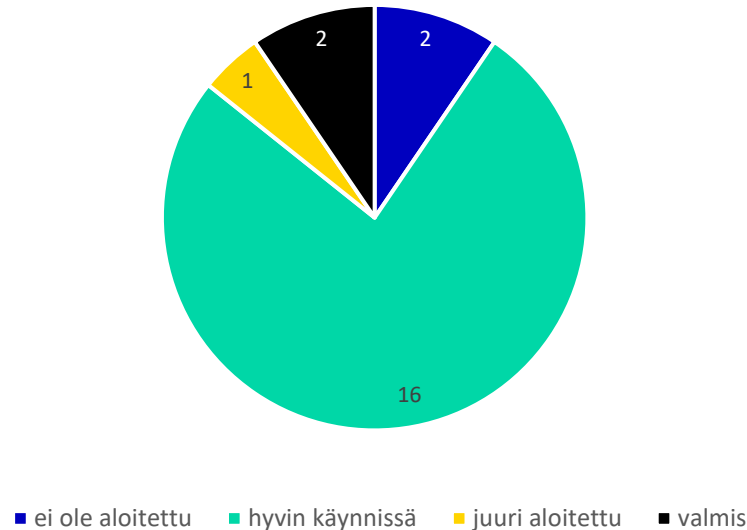
¹⁶³ Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020, 80–87.

¹⁶⁴ AM-ohjelma 2020: Seurantaraportti 2023, 50.

ARVIointIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

vielä aloitettu: Malminkentän kulttuurin ja vapaa-ajan käytön edistämistä ja Malminkartanon huipun liikunta- ja ulkoilupalvelujen kehittämistä.¹⁶⁵



Kuvio 3. Kaupungin palveluihin liittyvien hankekorttien status 5/2023¹⁶⁶

Houkuttelevuuteen liittyviä toimenpiteitä on toteutettu kaupungin omien palvelujen kautta kaikilla kaupunki-uudistusalueilla. Malminkartano-Kannelmäessä on käynnissä koulu- ja päiväkotihankkeita, joita pidetään olennaisina etenkin lapsiperheiden houkuttelussa. Palvelujen lisäksi tärkeitä houkuttelevuuteen liittyviä tekijöitä ovat tilainvestoinnit. Esimerkiksi Malmilla on rakenteilla Longinojanpuiston ja Filpuksenpuiston peruskorjaukset. Puistoinvestoinneilla on todettu olevan myönteinen vaikutus niin houkuttelevuuteen kuin viihtyvyyteenkin. Mellunkylässä keskeisenä houkuttelevuutta parantavana tekijänä ajatellaan metroasemien ja niiden lähistöjen kehittämistä. Mellunkylän kahdella metroasemalla (Mellunmäki ja Kontula) onkin kehityshankkeet viireillä. Tärkeänä Mellunkylän houkuttelevuuden parantamisen näkökulmasta pidetään myös Kontulan ostarin kehittämistä. Muiden kaupunki-uudistusalueiden tapaan myös Mellunkylässä edistetään puistohankkeita ja korostetaan niiden tärkeyttä.¹⁶⁷

Sekä kaupunkiympäristön että kaupunginkanslian kaupunki-uudistuksen parissa työskentelevien näkemyksen mukaan kaupunki-uudistusalueet tarvitsevat kukin oman niin sanotun ”statusinvestoinnin” tai ”ankkuri-investoinnin”, jolla voidaan lisätä alueiden houkuttelevuutta. Esimerkkinä tässä toimii muun muassa onnistuneen Myllypuron kaupunki-uudistuksen myötä kehitetyt Myllypuron kampushanke ja Puu-

¹⁶⁵ Kanslian erityissuunnittelijalta sähköpostitse saadut tiedot (PowerPoint: Kaupunki-uudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelma 2022–2025, Seurantaraportti 1/2023) 15.1.2024.

¹⁶⁶ Kanslian erityissuunnittelijalta sähköpostitse saadut tiedot (PowerPoint: Kaupunki-uudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelma 2022–2025, Seurantaraportti 1/2023) 15.1.2024.

¹⁶⁷ Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentaminen 17.1.2024.

ARVIOINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Myllypuro.¹⁶⁸ Kaupunki uudistusalueilla on ideatasolla pohdittu ”statushankkeiksi” esimerkiksi uimahalleja tai muita uusia harrastuspalveluita, erityisen hienoja leikkipuistoja tai ostarin uudistusta. Malmilla yhdeksi statushankkeeksi on jo päätetty Malmin uimahallin laajennus, jonka urakka on tavoitteena aloittaa vuonna 2025. Liikuntatilojen parantamisella ja lisäämisellä pyritään muun muassa siihen, että kaupunki uudistusalueille saataisiin palvelujen käyttäjiä myös muilta alueilta.¹⁶⁹ Mielikuvat alueista voivat siten muuttua parempaan suuntaan, millä voidaan mahdollisesti parantaa alueiden houkuttelevuutta muualla asuvien silmissä. Malminkartanoon ankkuri-investoinniksi on suunniteltu Malminkartanon sydän -palvelutilahankekokonaisuutta, johon sisältyy koulu-, kirjasto- ja harrastustoimintaa. Mellunkylässä Kontulaan on suunniteltu Kontula-taltoa ja Mellunmäkeen Laakavuoren korttelitaloa.¹⁷⁰

Houkuttelevuuden yhteydessä nousee esiin lisäksi omistusasumisen houkuttelevuus, joka on tärkeää myös hallintomuotojakauman onnistumisen näkökulmasta. Kaupunkiympäristön toimialan mukaan kaavahankkeita tulee priorisoida ja rakentamiseen tulee kannustaa. Helsingin kaupungilla on ennen ollut korkea kynnyks myydä tontteja, joten niitä on vuokrattu.¹⁷¹ Kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa 9.1.2024 käsiteltiin muun muassa sitä, että kaupunki uudistusalueilla voitaisiin luovuttaa omistusasuntotuotantoon varattu tontti myös myymällä vuokraamisen sijaan.¹⁷² Omistusasujan näkökulmastakin oma tontti saattaa olla vuokratonttia kiinnostavampi, sillä tontin omistaminen voi tuoda mukanaan tiettyä ennustettavuutta, kun tonttivuokra ei tule nousemaan tulevaisuudessa. Asuntojen arvonnousu johtuu usein maan arvonnoususta, sillä maan hinta on merkittävä asunnon hinnanmuodostaja. Oman tontin arvo saattaa ajan myötä nousta, mikä voi houkuttaa omistusasujaa.¹⁷³

2.4.3 Kaupunki uudistusalueiden elinvoimaan ja houkuttelevuuteen liittyvät mittarit ovat kehittyneet alueilla positiivisesti

Kaupunki uudistusalueilla on seurattu vuosittain erilaisten mittareiden avulla kyseisten alueiden kehittymistä tavoitteiden suuntaan. Mittarit ovat sisältäneet myös alueiden elinvoimaan ja houkuttelevuuteen liittyviä tavoitteita.

Yksi alueen elinvoimaan liittyvä mittari on työttömyysaste. Työttömyys voi aiheuttaa epävarmuutta elämään ja osallisuuden tunne voi kärsiä. Se voi tuoda vaikeiden tunteiden lisäksi konkreettisia haasteita toimeentulon suhteen.¹⁷⁴ Työttömyysasteen

¹⁶⁸ Maankäyttöjohtajan haastattelu, Kaupunkiympäristön toimiala, Maankäyttö ja kaupunkirakenne 24.8.2023; Erityissuunnittelijan, projektinjohtajien (2 henkilöä) ja asunto-ohjelmapääällikön esihaastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto 25.5.2023.

¹⁶⁹ Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentaminen 17.1.2024.

¹⁷⁰ Kaupunki uudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelma 2022–2025, Hankesalkun kokonaisuus vuonna 2024 (PowerPoint), saatu sähköpostitse kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijalta 5.3.2024.

¹⁷¹ Maankäyttöjohtajan haastattelu, Kaupunkiympäristön toimiala, Maankäyttö ja kaupunkirakenne 24.8.2023.

¹⁷² Kaupunkiympäristölautakunta 9.1.2024 § 5.

¹⁷³ <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000005467280.html>. Luettu 1.2.2024.

¹⁷⁴ <https://mieli.fi/vaikea-elamantilanne/tyottomuus-voi-kuormittaa/tyottomuus-voi-aiheuttaa-epavarmuutta-elamaan/>; <https://www.pksotu.fi/2021/02/22/edessa-elinvoimainen-ihmisen-kunta/>. Luettu 1.2.2024.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (JulkL 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

kehittyminen positiiviseen suuntaan todennäköisesti vaikuttaa osaltaan myös alueen elinvoimaan. Kaupunkiuudistusalueiden mittareiden mukaan työttömyysaste on parantunut kaikilla kolmella kaupunkiuudistusalueella vuodesta 2021 vuoteen 2022. Vuoden 2023 tilanteesta ei ole tietoa.¹⁷⁵

Työttömyysasteen lisäksi houkuttelevuuteen ja elinvoimaan vaikuttavat työpaikkojen lukumäärä. Malmilla työpaikkojen määrä on pysynyt samassa vuosina 2021–2022. Kannelmäki-Malminkartanossa työpaikkojen määrä ei ole kasvanut tavoitteen mukaisesti. Mellunkylässä työpaikkojen määrä kehittyi vuosina 2020–2021 tavoitteen mukaisesti, mutta vuosina 2021–2022 työpaikkojen lukumäärä ei yltänyt tavoitteeseen.¹⁷⁶ Vuoden 2023 työpaikkojen lukumäärästä ei ole saatavilla tietoja.

Aiemmissa luvuissa on mainittu yritysten luovan houkuttelevuutta kaupunkiuudistusalueilla. Myös yritysmäärän kehitystä on ainakin osittain tutkittu mittareiden avulla. Vuosien 2020–2021 kehityksestä on saatavilla paremmin tietoa kuin vuodesta 2022. Yritystietopalveluun tehtiin tällöin datapäivitys, joten tiedot eivät ole vertailukelpoisia aiempiin vuosiin nähden. Vuosina 2020–2021 sekä Malmilla, Kannelmäki-Malminkartanossa että Mellunkylässä yritysten määrä kasvoi tavoitteiden mukaisesti.¹⁷⁷ Kuitenkaan aiempien mittareiden tapaan, yritysten määrästä ei ole myöhemmiltä vuosilta tietoja.

Asuntojen neliöhinnat voivat myös olla houkutteleva tekijä kaupunkiuudistusalueille. Edulliset neliöhinnat voivat houkuttaa uusia asukkaita alueille isompien neliöiden toivossa. Kaupunkiuudistusalueilla tarkastellaan asuntojen hintoja tosin toisesta näkökulmasta: asuntojen neliöhintojen nousua tavoitellaan. Alueen mielikuvan toivotaan muuttuvan positiivisempaan suuntaan mahdollisesti asuntojen neliöhintojen nousun kautta. Kannelmäki-Malminkartanossa ja Mellunkylässä asuntojen neliöhinnat ovat kehittyneet vuosina 2021–2022 tavoitteiden mukaisesti eli neliöhinnat ovat kasvaneet. Malmilla asuntojen neliöhinnat taas ovat pysyneet ennallaan.¹⁷⁸

2.5 Kaupunkiuudistuksen toteuttamisen kokemukset eroavat toimialoittain

Kaupunkiuudistus on kirjattu kaupunkistrategiaan ja mukana ovat kaikki toimialat. Kaikille toimialoille – kaupunginkanslialle, kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle, kaupunkiympäristön toimialalle, kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle sekä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalle – on kirjattu myös tavoitteita vuoden 2023 talousarvioon. Kaupunginkanslia vastaa toimialojen koordinoinnista ja lisäksi on perustettu kaupunkiuudistustyöryhmä, jossa on mukana henkilöitä myös toimialoilta.¹⁷⁹

¹⁷⁵ Kaupunkiuudistuksen seuranta 2022 (PowerPoint), saatu sähköpostitse kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijalta 26.5.2023.

¹⁷⁶ Kaupunkiuudistuksen seuranta 2022 (PowerPoint), saatu sähköpostitse kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijalta 26.5.2023.

¹⁷⁷ Kaupunkiuudistuksen seuranta 2022 (PowerPoint), saatu sähköpostitse kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijalta 26.5.2023.

¹⁷⁸ Kaupunkiuudistuksen seuranta 2022 (PowerPoint), saatu sähköpostitse kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijalta 26.5.2023.

¹⁷⁹ Erityissuunnittelijan, projektinjohtajien (2 henkilöä) ja asunto-ohjelmapäällikön esihaastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto 25.5.2023.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

2.5.1 Kaikilla toimialoilla ei ole määrärahoja kaupunki uudistukseen

Vaikka kaupunki uudistuksessa ovat mukana kaikki toimialat, ei kaupunki uudistukselle ole luotu omaa varsinaista budjettia.¹⁸⁰ Helsingin kaupungin talousarviossa 2023 kaupunki ympäristö lautakunnan käytettäväksi on osoitettu määrärahaa eri kaupunki uudistus alueille esirakentamiseen, katuihin sekä puistoihin ja liikunta-alueisiin.¹⁸¹ Muilla toimialoilla tällaisia osoitettuja määrärahoja kaupunki uudistuksen tavoitteiden toteuttamiseksi ei ole, vaan jokaisen toimialan pitäisi käyttötalouden puolelta kohdentaa budjettia kaupunki uudistusta varten. Rahoituksen priorisointi ja kohdentaminen voi tuottaa toimialoilla vaikeuksia. Esimerkiksi kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla tulisi huolehtia siitä, että kaikilla alueilla on samat koulu- ja päiväkotipalvelut. Tämä tuottaa vaikeuksia priorisoida koulu- ja päiväkotipalveluissa kaupunki uudistus alueita.¹⁸²

Kanslian ja kaupunki ympäristön toimialan määrärahat ovat riittävät

Kaupunginkanslian näkökulmasta määrärahat ovat tähän mennessä riittäneet hyvin kaupunki uudistuksen toteuttamiseen. Kaupunki uudistus on kuitenkin suuri projekti, joka realisoituu vasta vuosien päästä. Tämän vuoksi on tärkeää, että rahat riittävät jatkossakin. Kaupunginkansliassa ollaan kuitenkin luottavaisia määrärahojen riittävyyteen myös myöhemmin, sillä kaupunki uudistus tavoite on Helsingin kaupungin kaupunki strategiassa 2021–2025.¹⁸³

Myös kaupunki ympäristön toimialalla koetaan, että rahaa kaupunki uudistuksen toteuttamiseksi on riittävästi. Mahdollisia ongelmia kaupunki uudistuksen edistämisessä tulee pikemmin siitä, että toteuttamiskelpoisia suunnitelmia ei ole. Projekteja on hidastanut myös Ukrainan sota, jonka vuoksi hankekustannukset ja rakennusmateriaalit lähtivät voimakkaasti nousemaan. Samanaikaisesti voimaan tuli määräys, jonka mukaan uusissa hankkeissa kustannukset eivät saa ylittää tiettyä summaa. Tämä johti siihen, että osa hankkeista palautui uudestaan suunnitteluun ja uudestaan kilpailutettavaksi. Tästä seurasi usean miljoonan euron käyttämättä jättäminen tilainvestoinneista, jotka siirrettiin siirtomäärärahoilla seuraavalle vuodelle. Kaupunki ympäristön toimialalla on tilanne, jossa inhimilliset resurssit eivät riitä käyttämään kaikkia määrärahoja. Myöskään suunnittelutoimistot eivät ehdi suunnittelemaan investointeja tämänhetkiselä tahdilla.¹⁸⁴

¹⁸⁰ Erytissuunnittelijan, projektinjohtajien (2 henkilöä) ja asunto-ohjelmapäällikön esihaastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto 25.5.2023.

¹⁸¹ Helsingin kaupungin talousarvio 2023 ja taloussuunnitelma 2023–2025, 298.

¹⁸² Erytissuunnittelijan, projektinjohtajien (2 henkilöä) ja asunto-ohjelmapäällikön esihaastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto 25.5.2023.

¹⁸³ Erytissuunnittelijan, projektinjohtajien (2 henkilöä) ja asunto-ohjelmapäällikön esihaastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto 25.5.2023.

¹⁸⁴ Maankäyttöjohtajan haastattelu, Kaupunki ympäristön toimiala, Maankäyttö ja kaupunkirakenne 24.8.2023; Teknisen johtajan haastattelu, Kaupunki ympäristön toimiala, Rakennukset ja yleiset alueet 11.9.2023.

ARVIOINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl. 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Muut toimialat joutuvat tasapainottelemaan käytettävien resurssien kanssa

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla (Kasko) palveluiden suunnittelussa ja perusrahoituksessa otetaan tarveperustaisuus huomioon ja yksiköille kohdistetaan rahoitusta peilaten esimerkiksi S2-oppilaiden tai erityisen tuen oppilaiden määrään. Nämä kohdistuvat usein kaupunkiuudistusalueille, mutta eivät aina. Yksi kuormittava tekijä kaupunkiuudistuksen toteuttamisessa on henkilökunnan saatavuus erityisesti varhaiskasvatuksessa. Varhaiskasvatuksessa ja esiopetuksessa onkin ollut 1.11.2022 alkaen käytössä määräaikainen alueellinen yhdenvertaisuuslisä. Lisä myönnetään päiväkodin kelpoisuusedellytykset täyttävälle henkilöstölle päiväkodeissa, joissa vieraskielisten ja 0-maksuluokkaan kuuluvien osuus on vähintään 50 prosenttia. Perusopetuksen alueellinen yhdenvertaisuuslisä maksetaan tietyn indeksiarvon alittavien koulujen kelpoisille opettajille. Näillä perusteilla alueellista yhdenvertaisuuslisää voidaan maksaa kaupunkiuudistusalueilla sijaitseviin päiväkoteihin ja kouluihin, mutta se ei ole tae siitä.¹⁸⁵

Kaskossa on käynnissä myös jengiytymisen ja rikollisuuden ehkäisy -hanke, jossa on kohdistettu resursseja tarveperustaisesti alueellisesti tunnistettuihin oppilaitoksiin. Näistä oppilaitoksista osa sijaitsee kaupunkiuudistusalueilla. Lisäksi perusopetuksessa palveluverkon kehittämistä on toteutettu eri toimijoiden kanssa yhteistyössä erityisesti kaupunkiuudistusalueilla. Kaskossa on siis muita tavoitteita toteuttaessa onnistuttu kohdistamaan toimenpiteitä myös kaupunkiuudistusalueille, sillä monet ongelmat koskevat juuri kyseisiä alueita. Toimialan mukaan tavoitteet ja toimenpiteet toteutetaan talousarvion puitteissa. Suurin haaste vetovoimaisten palvelujen tarjonnassa on henkilökunnan saatavuus.¹⁸⁶

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan (Kuva) osalta vuonna 2023 kohdennettiin tarveperusteisesti kaupunkiuudistusalueille 1,85 miljoonaa euroa. Kulttuuripalvelukokonaisuudesta kohdennettiin kehittämisavustuksia kaupunkiuudistusalueille alueellisen eriytymisen ehkäisemiseen. Kehittämisavustukset sisälsivät Helsingin mallin avustuksia sekä taiteen perusopetuksen kehittämisavustuksia. Lisäksi alueellisilla kulttuurikeskuksilla on ollut oma kaupunkiuudistusalueille kohdentuva rahoitus, jota on hyödynnetty kulttuuriin ja taiteeseen alueiden ja julkisen tilan kehittämisessä. Myös liikuntapalveluiden alueliikuntaa sekä lapsille ja nuorille suunnattua EasySport- ja FunAction-toimintaa on suunnattu kaupunkiuudistusalueille. Vuonna 2024 on tarkoitus kohdentaa aikaisemman 1,85 miljoonan euron lisäksi vähintään 0,9 miljoonaa euroa tarveperusteisesti erilaisten kokeilujen kautta. Kokeilut liittyvät esimerkiksi:

- kaupunkiuudistusalueilla toimiviin kirjastoihin,
- liikunnan avustusten painottamiseen kaupunkiuudistusalueille,
- nuorisopalvelujen uusien vakanssien kohdentamiseen tarveperusteisesti,
- taiteen perusopetuksen avustusten kohdentamiseen tarveperusteisesti,
- tapahtumateollisuuden vahvistamiseen kaupunkiuudistusalueilla.¹⁸⁷

¹⁸⁵ Sähköpostitse saadut tiedot kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta 1.2.2024.

¹⁸⁶ Sähköpostitse saadut tiedot kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta 1.2.2024.

¹⁸⁷ Sähköpostitse saadut tiedot kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta 29.1.2024.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Vaikka kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on onnistunut kohdentamaan toimenpiteitä kaupunkiudistusalueille, on mahdollisuudet tehdä tarveperusteisia lisäkohdennuksia rajallinen. Henkilöstön kohdentaminen ja näin Kuvan palvelutoiminnan vahvistaminen kaupunkiudistusalueilla tarkoittaisi sitä, että jostain toisaalta olisi vähennettävä palvelutarjontaa. Toimialan mukaan suuret ja vaikuttavat toiminnan kohdennukset edellyttäisivät lisärahoitusta.¹⁸⁸

Myös sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalla (Sotepe) on haasteena se, miten resursseja kohdistetaan. Vuodesta 2023 alkaen toimialan rahoitus tulee valtiolta, jolloin valtio myös ohjaa toimialan toimintaa. Toimialalla joudutaan näin ollen tasapainoilemaan lakisääteisen perustehtävän ja muun muassa kaupunkiudistukseen liittyvien tavoitteiden välillä. Sotepen näkökulmasta kaupunkiudistustavoitteita laadittaessa ei välttämättä ole huomioitu täysin toimialan mahdollisuuksia osallistua tavoitteiden toteuttamiseen.¹⁸⁹ Tämän lisäksi strategiset tavoitteet voivat mennä päällekkäin ja olla ristiriitaisia keskenään, mikä vaikeuttaa tavoitteiden toteuttamista.¹⁹⁰

2.5.2 Kaupunkiudistuksen johtaminen ei ole ollut selkeää

Kaupunkiudistuksen koordinoinnista vastaa kaupunginkanslian asumisen yksikkö ja erityissuunnittelija. Aluerakentamisen johtoryhmä toimii ohjausryhmänä. Aluerakentaminen tekee paljon yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan kanssa. Tärkeä työkalu tähän on yhteinen investointiohjelma, joka on kaupunkiympäristön toimialan vastuulla. Kaupunginkanslian näkemyksen mukaan tietoisuus kaupunkiudistuksesta ja sen tavoitteista ei kuitenkaan välttämättä ole toteutunut täysin isossa kaupunkiympäristön organisaatiossa. Myös muiden toimialojen kohdalla on havaittu eroja kaupunkiudistukseen sitoutumisessa. Tietoisuus kaupunkiudistuksesta ja sen tavoitteista on kuitenkin vuosien aikana lisääntynyt, joten suhtautuminen on samalla parantunut ristiriitaisien tavoitteiden vähentyessä. Toimialoilla haasteena on koettu etenkin henkilöstön vaihtuvuus ja resurssipula.¹⁹¹

Etenkin kaupunkiudistuksen alkuvaiheessa pelkästään tiedon välittäminen koko kaupungin sisällä on vienyt paljon aikaa ja resursseja. Kaupunginkanslian näkökulmasta parin vuoden työstämisen jälkeen päätöksentekijätkin ovat sisäistäneet kaupunkiudistuksen ja priorisoineet sitä. Myös sitoutuneisuuden ja tietoisuuden arvelaan kasvaneen. Toimialojen välisen yhteistyön kuitenkin koetaan vielä tarvitsevan lisäpanostusta.¹⁹² Vuoden 2024 talousarviovalmisteluissa kaupunkiympäristölautakunta korosti uuden projektipääällikkömallin toimeenpanon tärkeyttä mahdollisimman nopeassa aikataulussa yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa.¹⁹³ Kullakin kaupunkiudistusalueilla on omat projektinjohtajat, mutta he eivät vastaa kokonaisuudesta.

¹⁸⁸ Sähköpostitse saadut tiedot kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta 29.1.2024.

¹⁸⁹ Sähköpostitse saadut tiedot sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalta 30.1.2024.

¹⁹⁰ Erityissuunnittelijan, projektinjohtajien (2 henkilöä) ja asunto-ohjelmapäällikön esihaastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto 25.5.2023.

¹⁹¹ Erityissuunnittelijan, projektinjohtajien (2 henkilöä) ja asunto-ohjelmapäällikön esihaastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto 25.5.2023.

¹⁹² Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentaminen 17.1.2024.

¹⁹³ Kaupunkiympäristölautakunta 19.12.2023 § 688.

ARVIOINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (JulKL 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Projektijohtajat eivät esimerkiksi ole tietoisia kaikista muiden toimialojen toimenpiteistä kaupunkiudistusalueilla, kuten sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan tavoitteista lisätä matalan kynnyksen päihde- ja mielenterveyspalveluita kaupunkiudistusalueille.¹⁹⁴

Projektipäällikkömallissa kaupunkiudistusalueille nimetään aluerakentamisen yksikössä toimiva, jokaiselle alueelle kokonaisuudesta vastaava henkilö ja asukkaiden osallisuuteen sekä viestintään kiinnitetään erityistä huomiota. Projektipäälliköiden olisi tarkoitus johtaa verkostoa alueen toimijoiden tukena sekä koordinoida palvelujen ja toiminnan kehittämisen yhteistyötä kaupungin toimijoiden välillä. Tavoitteena on palvelujen ja toimintojen yhteen toimivuuden parantaminen, koota tietopohjaa alueelta nousevista asioista ja viedä tietoa eteenpäin kaupunkiorganisaatiossa. Aluerakentaminen ja investointihankkeet olisivat jatkossakin projektinjohtajien vastuulla, mutta uudet tehtävät painottuvat palveluiden koordinoimiseen.¹⁹⁵

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan näkemyksen mukaan kaupunkiudistukselle on laadittu selkeä koordinoitirakenne esimerkiksi yhteisten hankkeiden ja tavoitteiden seurantaan sekä toimialojen ja kaupunginkanslian väliseen tiedonvaihtoon. Kuitenkin Kaskossa koettaisiin hyödylliseksi se, että jokaiselle kaupunkiudistusalueelle olisi nimetty vastuuhenkilö tai projektipäällikkö, joka vastaa kokonaisuuden hallinnasta ja toimenpiteiden etenemisestä. Rakennushankkeisiin liittyvän koordinoinnin koetaan olevan selkeää, mutta palveluiden yhteisessä kehittämisessä kaupunkiudistusalueilla riittää parannettavaa. Myös viestinnän ja asukkaiden osallistamisen kehittämistä kaivataan.¹⁹⁶

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on ollut kaupunginkanslian näkemyksen mukaan hyvin mukana kaupunkiudistuksessa alusta lähtien.¹⁹⁷ Kuvassa osallistuttiin aktiivisesti myös kaupunkiudistuksen investointi- ja toimenpidesuunnitelman 2022–2025 laatimiseen, minkä jälkeen tietoisuus kaupunkiudistuksesta onkin toimialalla lisääntynyt. Toimialalla tiedostetaan kaupunkiudistuksen tärkeys yhä paremmin ja koetaan työntekijöidenkin olevan motivoituneita kaupunkiudistusalueiden kehittämiseen. Tämän lisäksi toimialalla suunnitellaan oman sisäisen kaupunkiudistukseen liittyvän työryhmärakenteen tekemistä pysyväksi. Kuitenkin toimialan näkemyksen mukaan kaupunkiyhteistä sisäistä viestintää kaupunkiudistuksesta voisi vielä lisätä.¹⁹⁸

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan kokemukset kaupunkiudistuksen organisoinnista eroavat kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kokemuksista. Sotepen mukaan kaupunkiudistuksen tavoitteet on koettu haasteellisena. Kaupunkiyhteisten tavoitteiden valmistelussa ja määrittelyssä ei Sotepen kokemuksen mukaan ole kaikilta osin ollut mukana toimialan johtoa. Toimijoiden vastuiden ja roolien määrittely ei myöskään ole

¹⁹⁴ Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentaminen 17.1.2024.

¹⁹⁵ Teams-viesti kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijalta 9.2.2024.

¹⁹⁶ Sähköpostitse saadut tiedot kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta 1.2.2024.

¹⁹⁷ Erityissuunnittelijan, projektinjohtajien (2 henkilöä) ja asunto-ohjelmapäällikön esihaastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto 25.5.2023.

¹⁹⁸ Sähköpostitse saadut tiedot kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta 29.1.2024.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl. 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

ollut tarpeeksi selkeää. Näitä tulisi kaupunki uudistuksen osalta edelleen selkeyttää. Lisäksi tavoitteiden ja seurantamittareiden määrittely tulisi olla terävämpää. Kaskon tavoin myös Sotepella toivotaan, että kaupunki uudistuksen toteuttamiselle nimettäisiin alueelliset vastuuhenkilöt. Sotepe-toimialalla on kuitenkin myös saatu lisättyä tietoisuutta kaupunki uudistuksesta. Esimerkiksi lasten, nuorten ja perheiden alueverkostossa on tehty sekä Kaskon että Kuvan kanssa yhteistyötä.¹⁹⁹

Kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan lisäksi kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on tiiviisti mukana kaupunki uudistuksen toteuttamisessa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan näkökulmasta vastuuhenkilöiden määrittely olisi tärkeää kaupunki uudistuksen onnistumisen kannalta. Toimialojen tarpeisiin tullaan osittain vastaamaan uuden projektipäällikkömallin avulla.

¹⁹⁹ Sähköpostitse saadut tiedot sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalta 30.1.2024.

ARVIOINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (JulkL 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

3 JOHTOPÄÄTÖKSET

Kaupunginkanslia ja kaupunkiympäristön toimiala ovat pääosin edistäneet riittävästi kaupunkiuudistuksen tavoitteita ottaen huomioon, että kaupunkiuudistus on vasta alussa. Kaupunkiuudistusalueiden asemakaavavarantoa rakennetaan parhaillaan ja todennäköisesti asemakaavoitetut tontit tulevat tulevaisuudessa mahdollistamaan riittävän täydennysrakentamisen. Hallinto- ja rahoitusmuotojakauman tasapainottaminen ja omistusasuntohankkeiden toteutuminen sen sijaan vaativat todennäköisesti vielä paljon erilaisia toimenpiteitä. Viihtyvyyden ja turvallisuuden sekä elinvoiman ja houkuttelevuuden lisäämiseksi toistaiseksi toteutetut toimenpiteet ovat olleet melko pieniä, kuten asemanseutujen ja yleisten alueiden ehostamista. Myös niiden vaikutukset ovat todennäköisesti vielä olleet hyvin rajallisia. Mittaritiedot ulottuvat vain vuosiin 2021 ja 2022 asti. Niiden perusteella esimerkiksi sosioekonominen summaindeksi ja vieraskielisten osuus eivät ole kehittyneet kaupunkiuudistuksen tavoitteiden suuntaisesti. Toisaalta esimerkiksi vuonna 2022 työttömyysaste kehittyi positiivisesti kaikilla alueilla ja asuntojen hinnat nousivat Malmia lukuun ottamatta.

Maankäytölliset edellytykset asuntorakentamiseen ovat olemassa

Kaupunkiuudistusalueiden maankäytön suunnittelussa on käynnistetty riittävästi toimenpiteitä, jotta alueille voidaan rakentaa kolmannes lisää asuntoja vuoteen 2035 mennessä ja tasapainottaa hallinto- ja rahoitusmuotojakaamaa. Yleiskaava, yleiskaavan toteuttamishjelma ja asemakaavoituksen tueksi valmistellut suunnitteluperiaatteet antavat arvioinnin perusteella riittävät raamit asemakaavoitukseen, joka mahdollistaa täydennysrakentamisen. Asemakaavoitusta, esirakentamista ja tontinluovutusta ohjelmoidaan ja koordinoidaan riittävästi, jotta täydennysrakentaminen on mahdollista. Kaavoitus tai tonttien puute ei todennäköisesti nouse kaupunkiuudistuksen esteeksi, ellei asemakaavoja esimerkiksi valitusten seurauksena kumota poikkeuksellisen paljon.

Välimuodon asumistuotannon eli varsinkin asumisoikeusasuntojen ja hitas-asuntojen tuotannon loppuminen aiheuttaa merkittäviä vaikeuksia kaupunkiuudistusalueiden uudisasuntotuotannolle. Kaupunginkansliassa selvitetään uusia välimuodon asumisen malleja, mutta ne eivät riitä määrällisesti korvaamaan ASO- ja hitas-asuntoja. Käytännössä kaupunkiuudistusalueille tarvitaan runsaasti uutta omistusasuntotuotantoa. Omistusasuntotuotantoa vaikeuttaa heikon suhdanteen lisäksi alueen asuntojen matala hintataso, jonka vuoksi hankkeet eivät ole rakennuttajille taloudellisesti kannattavia. Omistusasuntotuotannon vauhdittamiseksi kaupunkiympäristön toimiala esimerkiksi kokeilee vuokraamisen sijaan asuntotonttien myymistä. Alueiden asuntojen matalien hintojen vuoksi tonttien hinta voi jäädä matalaksi, mikä parantaa rakennuttajien kannustimia omistusasuntorakentamiseen ja oma tontti voi asukkaista tuntua houkuttevalta.

Jotta omistusasuminen olisi houkuttelevaa tuleville asukkaille, tulee alueen maineen parantua asunnonostajien silmissä. Tähän voidaan vaikuttaa alueen viihtyisyyden parantamisella ja asukkaille tärkeille palvelujen kuten koulujen ja päiväkotien kehittämisellä. On kuitenkin vielä toistaiseksi epävarmaa, mitä kaikkia toimenpiteitä

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkisen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (JulKL 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

tarvitaan, jotta omistusasuntojen rakentaminen kaupunkiuudistusalueille on riittävän houkuttelevaa. Kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan talousarvion 2023 sitova toiminnan tavoite asuntokannan kahden prosentin lisäyksestä vuosittain ei toteutunut.

Turvallisuuden ja viihtyisyyden parantamiseksi on tehty pieniä toimenpiteitä

Turvallisuuden tunteen ja viihtyisyyden parantamiseksi sekä alueiden elinvoiman ja houkuttelevuuden lisäämiseksi tehdyt toimet eivät ole vielä toistaiseksi riittäviä, jotta kaupunkiuudistusalueen mittarit olisivat kaikilta osin kehittyneet toivotusti. Toisaalta osa toimenpiteistä ei ole voinutkaan vaikuttaa vielä kahdessa vuodessa. Useita toimenpiteitä on kuitenkin ryhdytty toteuttamaan ja monet toiminnalliset tavoitteet vuoden 2023 talousarviossa toteutuivat. Turvallisuuden tunteen ja viihtyvyyden parantaminen on yksi kaupunkiuudistuksen tärkeimmistä tehtävistä. Turvallisuuden tunteen parantaminen olikin mainittu monen toimialan toiminnallisen tavoitteen kohdalla. Arviointihavaintojen mukaan kaupunkiuudistusalueilla on toteutettu tähän mennessä pääasiassa suhteellisen pieniä turvallisuuden ja viihtyisyyden parannuksia.

Vuoden 2023 talousarviossa oli kuusi muuta toiminnan tavoitetta turvallisuuden tunteen parantamiseksi kaupunkiuudistusalueilla. Kuudesta tavoitteesta kaksi ei toteutunut. Toteutuneita tavoitteita oli turvallisuuskokousten järjestäminen kaupunkiuudistusalueilla, valaistusten korjaaminen, tilavarauksen prosessien selkeyttäminen ja lukitusratkaisujen ja järjestelmäintegraation toteuttamisvaihtoehtojen kartoittaminen sekä matalan kynnyksen päihde- ja mielenterveyspalvelujen lisääminen ja pelastustoiminnan toimintavalmiuden parantaminen perustamalla uusia pelastus- ja kevytpelastusasemia. Toteutumattomat tavoitteet liittyivät kaupunkiuudistusalueille kohdennettavien turvallisuutta, viihtyisyyttä, houkuttelevuutta ja elinvoimaa parantavien investointihankkeiden toteutumisasteeseen sekä koulujen oppilaiden kokemuksiin siitä, että aikuiset suhtautuvat heihin ystävällisesti koulun lähialueen julkisissa paikoissa.

Tärkeitä toimenpiteitä turvallisuuden ja viihtyisyyden on vielä osin toteutumatta. Etenkin asemanseutujen viihtyisyys ja turvallisuus on tärkeää. Asemanseutujen yleisilmettä on kohotettu: asemanseudun pintoja ja istutuksia on korjattu, penkkejä on uudistettu, leikkivälineitä on lisätty sekä laituritasoja ja pyörätelineitä on korjattu. Asemanseutujen laajempi kunnostaminen tapahtuu myöhemmin. Esimerkiksi Mellunkylässä kunnostetaan Mellunmäen ja Kontulan metroasemat ja Kontulan ostari uudistetaan. Myös asemanseutujen liiketilamahdollisuuksien tarkastelu yksityisiä palveluita varten on vielä kaupunkiympäristön toimialan osalta kesken. Yksityisten palvelujen liiketilamahdollisuudet liittyvät läheisesti myös alueiden elinvoimaan ja houkuttelevuuteen.

Elinvoima ja houkuttelevuus lisääntyvät pitkällä aikavälillä

Elinvoiman ja houkuttelevuuden lisääminen on turvallisuuden tunteen ja viihtyvyyden parantamisen ohella olennaista kaupunkiuudistuksen näkökulmasta. Elinvoiman lisäämiseksi on tarkasteluajankohtaan mennessä kyetty toteuttamaan hyvin niin sanottuja ”nopeita ja ketteriä” toimenpiteitä, mutta laajemmat toimenpiteet ovat vielä kesken. Toteutuneet toimenpiteet liittyvät esimerkiksi Kehittyvä kerrostalo -tonttien

ARVIONTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl. 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

hakuun Malminkartanossa ja Mellunkylässä, segregaatian tilannekuvan luontiin 3D-mallinnuksena sekä asuntotuotannon hallintamuotolinjausten laatimiseen. Asuntokannan monipuolisuuden, laadukkaan kaupunkisuunnittelun ja yritystoiminnalle hyvien edellytysten kehittäminen vie aikaa, joten ymmärrettävästi vasta vuonna 2020 luodussa Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa esitetyt tavoitteet eivät ole vielä toteutuneet. Osa tavoitteista ulottuukin vasta vuoteen 2035.

Asemanseutujen liiketilamahdollisuuksien tarkastelun lisäksi tarkempia suunnitelmia tai tavoitteita yksityisten toimijoiden houkuttelemisesta kaupunkiuudistusalueille ei ole tehty. Mahdollisena huolena yritysten houkuttelemiseen liittyen on kaupunkirakenteen muutoksesta aiheutuva nouseva vuokrataso ja se, riittääkö nykyisillä tai uusilla yrittäjillä vuokranmaksukykyä. Yksityisten investointien saaminen kaupunkiuudistusalueille olisi kuitenkin tärkeä konkreettinen tapa lisätä elinvoimaa.

Kaupunkiuudistusalueilla on arvioitu tavoitteiden kehittymistä myös tarkastelemalla mittareiden kehitystä. Turvallisuuden, viihtyvyyden, houkuttelevuuden ja elinvoiman parantamista ja lisääntymistä koskevien mittareiden uusimmat tiedot ovat kuitenkin vasta vuodelta 2022 tai 2021. Mittarit eivät pääosin turvallisuuden ja viihtyvyyden osalta ole kehittyneet tavoitteiden mukaisesti, mutta houkuttelevuuden ja elinvoiman osalta mittarit ovat kehittyneet positiiviseen suuntaan. Esimerkiksi sosioekonominen summaindeksi ja vieraskielisten osuus eivät kehittyneet kaupunkiuudistuksen tavoitteiden suuntaisesti vuonna 2022. Työttömyysaste sen sijaan laski kaikilla alueilla vuonna 2022. Toisaalta myös työpaikkojen määrä laski alueilla vuonna 2022.

Rahoitus investointeihin on riittävää, mutta kaupunkiuudistuksen koordinaatiossa on parannettavaa

Rahoitus isoihin investointeihin kaupunkiuudistusalueilla on toistaiseksi ollut riittävää. Ongelmana on pikemminkin ollut, että hankkeiden suunnitteluvalmius ei vielä mahdollista kaikkien rahoituksen saaneiden investointien toteuttamista. Toisaalta kaupunkilaisten peruspalveluita tarjoavat toimialat joutuvat toteuttamaan kaupunkiuudistuksen toimenpiteitä perusrahoituksellaan ja rahoituksen priorisointi voi toimialoilla tuottaa vaikeuksia.

Osa toimialoista on huomionnut alusta lähtien kaupunkiuudistuksen hyvin omassa toiminnassaan. Toimialojen tietoisuus kaupunkiuudistuksesta vaikuttaa arvioinnin perusteella parantuneen, mutta kaupunkiuudistuksen johtamisen toivottaisiin olevan selkeämpää. Kaupungin sisäistä koordinaatiota kaupunkiuudistuksessa pyritään parantamaan jo vuoden 2024 aikana esimerkiksi projektipäällikkömallin avulla. Kaupunginkanslian aluerakentamisen yksikköön rekrytoitavat projektipäälliköt tulevat vastaamaan alueiden palveluiden yhteensovittamisesta ja verkostojen johtamisesta. Kaupunkiuudistuksen kokonaisuuden koordinoinnin vastuu säilyy kuitenkin Kanslian asumisen yksikössä.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (JulKL 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

LÄHTEET**Arviointikäynnit ja haastattelut**

Erytyissuunnittelijan, projektinjohtajien (2 henkilöä) ja asunto-ohjelmapäällikön esihaastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto 25.5.2023.

Maankäyttöjohtajan haastattelu, Kaupunkiympäristön toimiala, Maankäyttö ja kaupunkirakenne 24.8.2023.

Projektinjohtajien (3 henkilöä) haastattelu, Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentaminen 17.1.2024.

Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunginkansliaan 13.11.2023.

Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti kaupunkiympäristön toimialalle 1.11.2023.

Teknisen johtajan haastattelu, Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennukset ja yleiset alueet 11.9.2023.

Sähköpostit

Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston erityissuunnittelijan ja projektinjohtajien kommentit muistioluonnokseen 5.3.2024.

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun yksikön päällikön sähköpostivastaus 7.2.2024.

Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttöjohtajan kommentit muistioluonnokseen 5.3.2024.

Sähköpostitse saadut tiedot kaupunginkanslialta, kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta, kaupunkiympäristön toimialalta, kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta sekä sosi-ali-, terveys- ja pelastustoimialalta 25.1.–1.2.2024.

Muut lähteet

Helsingin kaupunginkanslian muistioita 2023:1: Segregaation ennalta ehkäiseminen ja lieventäminen Helsingin kaupungissa.

Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2021:1: Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020.

Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2023:11: Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020: Seurantaportti 2023.

Helsingin kaupungin talousarvio 2023 ja taloussuunnitelma 2023–2025.

Helsingin kaupungin talousarvio 2024 ja taloussuunnitelma 2024–2026.

ARVIINTIMUISTIO 7.3.2024

Julkinen tarkastuslautakunnan annettua arviointikertomuksen vuodelta 2023 (Julkl 6 § 1 mom. 6 ja 8 kohdat)

Helsingin kaupunki, Kaupunginkanslia, Kaupunkitietopalvelut: Kvartti 01/2023.

Kasvun paikka – Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025.

Malminkartanon tyhjätkä liiketilat: Selvitys- ja konseptityö 2022.

Riihimäen Tilat ja Kehitys Oy, HSY ja Hämeenlinnan kaupunki 2019. Analyysi asemaseutujen kehittämisestä liikepaikkoina erityisesti vähähiiliselle liiketoiminnalle. Fiksu Assa-hankkeen selvitys.

Vahva ja välittävä Suomi – Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelma 20.6.2023.

Kaupunkiympäristön aineistoja 2021:17: Yleiskaavan toteuttamisohjelma 2022.