

ARVIOINTIKERTOMUS 2021 KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALAN VASTAUKSET

Alla on esitelty toimialan vastaukset tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen. Tarkastuslautakunnan huomiot ovat nähtävissä liitteestä Arviointikertomus 2021.

Tarkastuslautakunta toteaa tiivistelmäkohdissa 1 ja 2:

Valtuustokaudella 2018–2021 asetettiin yhteensä 137 strategista vuositavoitetta. Strategistientavoitteiden toteuttamista ja arvioitavuutta vaikeuttivat kahtena viimeisenä vuotena koronapandemian vaikutukset. Toteutumatta jääneiden tavoitteiden osuus nousi selvästi vuosina 2020–2021. Noin 80 prosenttia valtuustokaudella asetetuista tavoitteista toteutui kuitenkin täysin tai osittain. Tarkastuslautakunta oli valtuustokaudella joko eri mieltä raportoidusta tavoitetoteutumisesta tai antoi erilaisia huomautuksia 32 tavoitteen osalta.

Kaupunginhallituksen raportoinnin mukaan vuoden 2021 sitovista strategisista tavoitteista (yhteensä 39 tavoitetta) oli toteutunut täysin 15, osittain 14 ja 10 tavoitetta ei toteutunut lainkaan. Koronapandemia vaikutti voimakkaasti tiettyjen tavoitteiden toteutumatta jäämiseen (esimerkiksi työllisyyden parantamiseen liittyvät tavoitteet) ja arvioitavuuteen. Tarkastuslautakunta oli eri mieltä kolmen tavoitteen raportoidusta toteutumisesta, kahden tavoitteen osalta huomautettiin raportoinnista, viiden tavoitteen osalta mittaroinnista. Selkeä mittarointi antaa hyvän lähtökohdan tavoitteiden arvioinnille ja mittaroinnin kehittämiseen pitääkin kiinnittää edelleen huomiota.

Toimiala toteaa:

Koronapandemiasta huolimatta kaupunkiympäristön toimiala suoriutui sille vastuutetuista perustehtävistä erinomaisesti. Asiantuntijatehtäviä tehtiin etätyönä ja näin pyrittiin pitämään henkilökunta terveisinä ja työkykyisinä. Tavoitteessa onnistuttiin sillä palveluiden heikkenemistä ei havaittu.

Toimiala on pyrkinyt kiinnittämään erityistä huomiota strategisten tavoitteiden mittarointiin, mikä onkin tuottanut tulosta. Käytettyjen mittareiden kriittinen arviointi ja päivittäminen on kuitenkin tärkeää työn tuloksellisuuden kehittämisen näkökulmasta ja siksi toimiala tulee jatkossakin kiinnittämään mittarointiin erityistä huomiota.

1.1.2 Vuoden 2021 sitovien tavoitteiden toteutuminen emokaupungissa

Sitova tavoite 4.3 Vantaan ratikkakaupungin suunnittelu etenee

Tarkastuslautakunta toteaa:

Tavoitteena oli, että kaavarunkoluonnos ja 40 prosenttia katusuunnitelmista ovat valmiina vuonna 2021. Raportoinnissa todetaan, että kaavarunkoluonnos valmistunee nähtäville asetettavaksi maaliskuussa 2022. Ensimmäisten katusuunnitelmien todetaan myös valmistuvan vuoden 2022 puolella. Suunnittelutyöt etenivät, mutta koska kumpikaan osatavoitteista ei toteutunut tavoitteeksi asetetussa aikataulussa, tavoite ei toteutunut lainkaan.

Toimialan vastaus: Tavoite ei toteutunut. Vuonna 2021 edistettiin aktiivisesti sekä ratikan kaavarunkoa, että asemakaavoja ja katusuunnitelmia. Tavoitteet vuodelle 2021 määriteltiin ennen suunnittelun alkua vuonna 2020, jolloin valmistumisaikoja oli vaikea arvioida. Katusuunnitelmien

osalta myös suunnittelun aikana on käynyt ilmi asioita, jotka ovat viivästäneet yksittäisiä suunnitelmia. Kaavarunkoluonnos valmistui nähtäville asetettavaksi maaliskuussa 2022.

15.1 Toimitilat ovat teknisesti kunnossa ja sisäilmaolosuhteet ovat vaatimusten mukaisia

Tarkastuslautakunta toteaa:

Mittareiden tarkempaan sisältöön ja selkeyteen olisi jatkossa hyvä kiinnittää enemmän huomiota.

Toimialan vastaus: Mittariksi valittua kohdekohtaista kuntotarkastusta ja olosuhdemittausta voidaan pitää hyvänä ja riittävän luotettavana keinona osoittaa ko. tavoitteen toteutuminen. Aikaisemmin toimitilojen kuntoa ja sisäilmatilannetta pyrittiin arvioimaan oirekyselyillä, jotka vastaajien yksilöllisten muuttujien vuoksi eivät välttämättä anna yksiselitteistä kuvaa rakennuksen tilanteesta.

Tekniset tutkimukset ja selvitykset tehdään erittäin kattavasti ja yleisesti hyväksytyjä menetelmiä käyttäen. Vastaavasti kaikki korjaustoimet perustuvat tutkimuksissa todettuihin epäkohtiin ja toimenpidesuosituksiin. Korjausten onnistuminen olosuhteiden osalta todennetaan lisäksi merkittävimmissä korjauskohteissa työterveyden käyttäjäkyselyin.

Kuntoarvioinnin rinnalla toimitilojen kuntoluokkaa arvioidaan mm. korjausvelkalaskennan avulla. Kuntoluokitus perustuu teoreettiseen kulumaan ja teknistä arvoa kohottaviin korjausinvestointeihin. Rakennusten ja rakennusosien todellinen tekninen kunto ja olosuhteet selviää kuitenkin parhaiten säännöllisin kohdekohtaisin tutkimuksin ja mittauksin. Parempaa mittari asetetun tavoitteen arvioimiseksi on vaikea määritellä.

Kaupunkiympäristön-toimialalle on annettu myös vastattavaksi 1.3.1 VAV-konserni ja siltä osin tonttipulaan kaavoitukseen liittyvä johtopäätös ja suositus.

Tarkastuslautakunnan johtopäätökset:

Epävarmuustekijänä VAV:in toimintaympäristössä on erityisesti tonttipula, joka hidastaa asuntotuotantoa. Myös tonttien suunnittelussa on haasteita, koska suunnittelu tehdään korttelikokonaisuuksina, jolloin on sovittava yhteen monen eri toimijan toiminta ja erilaiset kortteliin liittyvät kokonaisratkaisut (esimerkiksi pysäköintiratkaisut). Myös syksyllä 2021 alkaneella rakennuskustannusten nousulla voi olla vaikutusta asuntotuotantoon.

Tarkastuslautakunta suositaa:

Tarkastuslautakunta toteaa, että VAV-konsernilla on tärkeä rooli pienituloisten asumismahdollisuuksien turvaajana. VAV:in tarjoamille kohtuuhintaisen vuokratason asunnoille olisi kysyntää selvästi nykyistä enemmänkin. Lautakunta ilmaisee huolensa siitä, että VAV:in asuntotuotannon ennakoitu hidastuvan jatkossa etenkin tonttipulan vuoksi. Lautakunta toivoo kaupungin kiinnittävän kaavoituksessaan erityistä huomiota kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytysten parantamiseen, jotta tätä asuntotuotantoa saataisiin lisättyä.

Toimialan vastaus:

Vantaa ei ole päässyt MAL-sopimuksessa asetettuihin valtion pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntojen tuotantotavoitteisiin viime vuosina. Tavoitteena on ollut 528 asuntoa vuosittain, joista VAV-konsernin tavoite noin 350 asuntoa vuosittain. Vuonna 2021 Vantaalle valmistui 314 pitkän

korkotuen vuokra-asuntoa, joista VAV-konsernin osuus oli 100 asuntoa. Myöskään asemakaavoituksessa ei olla päästy MAL-sopimuksessa asetettuun tavoitteeseen, 240 000 k-m² uutta asuntokerrosalaa vuosittain. Vuonna 2021 tavoitteesta jäätii kauas, noin 90 000 k-m²:in.

VAV-konsernin kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämiseksi toimenpiteet on jo käynnistetty ja niitä on käsitelty mm. kaupungin johtoryhmässä 23.5.2022. Keskeisiä keinoja tonttitarjonnan lisäämiseksi ovat kaupungin tonttivarannon lisääminen kaavoituksella ja maanhankinnalla (ml. maankäyttösopimukset), kohtuuhintaisen vuokra-asumisen painottaminen tontinluovutuksessa, keskusten ja asuinalueiden asuntokannan kehittäminen monipuolisesti sekä erillisen tonttiohjelman laatiminen VAV-konsernille. Kaikki toimenpiteet on jo otettu käyttöön.

Merkittävässä maankäyttösopimuksissa, joissa kaavamuutoksen laajuus on noin 10 000 kerrosneliömetriä, varmistetaan asuntotuotannon monipuolisuus hallintamuotojakauman ohjauksen kirjauksilla. Sopimuksissa pääsääntöisesti veloitetaan toteuttamaan uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20% valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona ja noin 10% asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina, lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla. Em. maankäyttösopimusten vaatimuksilla pyritään osaltaan parantamaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumisen edellytyksiä, myös VAV-konsernin osalta.

Kaupungin toimenpiteiden lisäksi tarvitaan vahvaa edunvalvontaa yhteistyössä VAV:n kanssa korkotukilainsäädännön uudistamisessa, jotta pitkän korkotuen rahoitusmalli säilyisi tulevaisuudessa riittävän houkuttelevana toimijoiden, kuten VAV-konsernin, kannalta.

Asemakaavoituksessa on talousarvion puitteissa ohjattu lisää henkilöresursseja asuntokaavoitukseen MAL-sopimuksen tavoitteiden saavuttamiseksi. Vuoden 2022 ja tulevassa 2023 kaavoitusohjelmassa priorisoidaan vielä aikaisempaa vahvemmin asuntokaavoitusta. Tavoitteiden saavuttamiseen vaikuttaa ratkaisevalla tavalla kaupungin maanomistuksen osuus kaavahankkeista ja toisaalta markkinatilanne, joka ohjaa yksityisten kumppaneiden halukkuutta viedä kaavahankkeita valmiiksi asti. Kaavaratkaisuissa varmistetaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytykset kaavoittamalla soveltuviin kohteisiin ara-vuokra-asuntotuotantoon soveltuvia tontteja.