



| | |
|------------|--------------|
| Khs dnro | 2008-374/622 |
| Stn dnro | |
| Saap./Anl. | 15-12-2008 |

LAUSUNTO MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN TOTEUTUSOHJEL-
MAAN 2008-2017 LIITTYVÄSTÄ TOIVOMUSPONNESTA NRO 3
(4)

HALKE 2008 - 374/622

Lausuntopyyntö

Hallintokeskus pyytää asuntotuotantotoimiston lausuntoa Laadukkaan asumisen Helsinki, Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaan 2008-2017 liittyvästä toivomusponnosta nro 3 (4).

"Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunginhallitus selvittää monipuolisesti ja asiantuntijoita hyväksi käyttäen, miten rakentamisen laadun valvontaa voidaan tehostaa ja miten rakentamisen ja asumisen kustannuksia voidaan karsia tavoitteena kohtuuhintainen ja hyvälaatuinen asunto ja asuminen. (Maija Anttila, äänin 76-0)".

LAUSUNTO

Asuntotuotantotoimisto antaa toivomusponnen johdosta seuraavan ATT:n toimintaan ja toimintaedellytyksiin rajatun lausunnon.

Asuntotuotantotoimisto rakennuttaa toiminta-ajatuksensa, maankäytön ja asumisen toteutusohjelman ja asiakkaiden tavoitteiden mukaisesti laadukkaita ja elinkaarikustannuksiltaan edullisia koteja. ATT on tietoisesti panostanut asuntojen laatuun mm. käyttämällä Suomen parhaita asuntosuunnittelijoita ja asettamalla tavoitteeksi laadukkaat ja kestävät suunnitteluratkaisut myös kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa.

Taloustutkimuksen Rakentaminen 2008 –raportin mukaan hintalaatu –suhde on kuluttajien mielestä tärkein yksittäinen tekijä arvioitaessa asuntorakennuttajien yrityskuvaa. Viime vuosina kuluttajat ovat arvostaneet asuntotuotantotoimiston hintalaatu –suhteeltaan parhaaksi asuntorakennuttajaksi.

ATT:n keräämän asiakaspalautteen perusteella on todettavissa, että asuntokohteiden suunnitteluratkaisut ja asuntojen hintalaatusuhde ovat saaneet pääsääntöisesti hyviä palautepisteitä. Vaatimattomampia arvosanoja on saatu kohteen valmiudesta vastaanottohetkellä ja jälkitöiden loppuun saattamisesta. Rakennus- alalla vallitsevan käsityksen mukaan "laatu syntyy tekemällä - ei valvonnalla", mutta urakoitsijoiden sertifioituihin laatujärjestelmät eivät yksinään takaa laadukasta lopputulosta: tarvitaan myös laadukkaita suunnitelmia ja rakennuttajan myötävaikutusta.

Rakentaminen on yhteistoimintaa

Rakennustyön laatuun vaikuttavat eniten toteutukseen varatut resurssit, riittävä rakennusaika ja ennen kaikkea urakoitsijan laa-



dunvarmistuksen taito. Korkeasuhdanteen aikana kohtuuhintaista asuntotuotantoa vaivasi resurssipula urakoitsijoiden resurssien siirtoutuessa suurelta osin vapaarahoitteeseen perustajaurakointiin. Taantumassa ongelmaksi saattaa muodostua hintakilpailu, jolloin työn saa halvimman tarjouksen tehnyt, työhön vähiten resursseja varannut tarjoaja.

Rakennuttajan puolesta urakkasuoritusta valvovat rakennuttajan tähän tehtävään asettamat pätevät valvojat ja suunnittelijat omalta osaltaan. Rakennuttajan suunnittelijoiden valvonta ei rajoita eikä vähennä urakoitsijan sopimuksen mukaista vastuuta.

ATT edellyttää, että urakoitsija varaa rakentamiseen riittävät työnjohtoresurssit. Tarjouspyynnöissä määritellään mm. ammattitaitoisen työnjohdon minimimäärä kohteen laajuuden mukaisesti. Urakoitsijan on hyväksyttävä työmaakohtainen laadunvarmistussuunnitelma rakennuttajalla ennen urakkasopimuksen allekirjoitusta. ATT valvoo laadunvarmistussuunnitelman toteutumista ATT:n tarkastusasiakirjan mukaisesti. Tarkastusasiakirja perustuu ennakoivaan laadunvarmistukseen, jossa määritellään tarvittavat malliasennukset, kokeet ja tarkastukset sekä tarkastuksia tekevät vastuuhenkilöt. ATT liittyy alustavan kohdekohtaisen tarkastusasiakirjan jo suunnittelun tarjouspyyntöihin, jotta suunnittelijat kohdetta tarjotessaan osaavat ottaa huomioon rakentamisen aikaisen laadunvarmistuksen edellyttämän työpanoksen.

Osaaminen on laadun kulmakivi

Edellisen laman aikana rakennusalan koulutusta supistettiin rajusti ja samalla menetettiin lähes kokonainen sukupolvi ammattitaitoisia rakennusalan työnjohtoon ja johtamiseen soveltuvia ammatillaisia. Rakennusvalvontavirasto on käsitellyt lausunnossaan koulutuspoliittisia asioita, joihin tässä lausunnossa ei puututa.

Osaamisen ylläpitäminen ja kehittäminen on tärkeää myös rakennuttajan laadunvarmistuksen ja riskienhallinnan kannalta. ATT on määrätietoisesti järjestänyt koulutusta koko tekniselle henkilökunnalleen. Koulutusta on painotettu rakennuttamisprosessin kriittisiin tehtäviin kuten aikataulujen hallintaan, laadunvarmistukseen, märkätila-asennuksiin ja rakennusfysiikkaan. ATT kannustaa henkilöstöään hankkimaan omaan tehtäväkuvaan liittyvän pätevyyden.

Kaavoitus avainasemassa kohtuuhintaisen asuntotuotannon varmistamisessa

Kustannustietoinen asemakaavoitus, tontinluovutus ja viranomaisohjaus mahdollistavat kohtuuhintaisen asuntotuotannon. Kaavoit-



tusvaiheessa asuntotuotannon näkökulmasta tehtävillä toteutettavuuden riskianalyysillä ja kustannustarkasteluilla pystytään varmistamaan myös kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytykset. Tämä edellyttää kustannustietämyksen lisäämistä kaupungin kaikissa asuntotuotantoon myötävaikuttavissa virastoissa. Tahtotila kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamiseen on jo olemassa. Lisäksi tarvitaan riittävät resurssit tarpeellisten tarkastelujen tekemiseksi.

ATT:n aloitteesta on käynnistetty kustannusseminaarisarja, jolla pyritään parantamaan kustannustietoisuutta koko kohtuuhintaisen asuntotuotannon hoitoketjussa. Ensimmäinen seminaari järjestettiin 10.10.2008 kaupunkisuunnitteluvirastossa ja koulutus painotui kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiin asemakaavoituksen keinoin. Koulutuksessa käsiteltiin monipuolisesti asuntojen hintaan vaikuttavia tekijöitä, joista merkittävimpiä ovat pysäköintiratkaisu, perustamisolosuhteet (suhteessa kerroslukuun), rakennusten massoittelu runkosyvyyksineen, vajaat kerrokset jne. Eriyisesti tulisi välttää useiden kallistavien tekijöiden kasautumista samalle tontille. Koulutustilaisuuteen osallistuivat mm. kaupunkisuunnitteluviraston kaavoittajat, kiinteistöviraston tonttiosasto, talous- ja suunnittelukeskuksen projektinjohtajat sekä ATT:n hanke-suunnittelu- ja projektinjohtohenkilöstö.

Helsingin asemakaavoituksessa on viime vuosina keskitytty tekemään laadukkaita, korkeatasoisia asemakaavoja. Kaavojen taloudellisuutta on arvioitu kaupungin maksettavaksi tulevien investointien kannalta. Rakennettavia asuntoja, kustannuksia ja hintoja ei ole arvioitu kaavoitusvaiheessa. Kaavoituksessa tehtävien päätösten vaikuttavuus on erittäin suuri ja kustannustiedottomat kaavoitusratkaisut ovat usein johtaneet liian kalliisiin suunnitteluratkaisuihin, joita ei ole voitu toteuttaa. Jatkossa kaavoitusvaiheen kustannustarkastelut tulisivat tehdä myös asuntotuotannon näkökulmasta. Ainoastaan siten voidaan varmistaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutusedellytykset. Kohtuuhintaisuus tulee ottaa kaavoituksessa tavoitteeksi asunnon laadun ja korkeatasoisen asuinympäristön lisäksi.

Helsingissä 12.12.2008

ASUNTOTUOTANTOTOIMISTO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sisko Marjamaa

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Jarmo Mylläri