

TAVOITE KORKEALLE
ASUNTORAKENTAMISEN KEHITTÄMISKATSAUS
29.2.2012



Sisällysluettelo

1 JOHDANTO	4
TAVOITTEET	4
TYÖRYHMÄ.....	4
TYÖRYHMÄN TOIMINTATAPA	5
2 NYKYTILANNE	6
ASUNTORAKENTAMISEN KEHITTÄMISEN MUUTOSVOIMAT	6
<i>Ilmastonmuutos</i>	6
<i>Asukaslähtöisyys ja yksilöllistyminen</i>	6
<i>Omaleimaiset alueet</i>	6
ASUNTORAKENTAMISEN KEHITTÄMISTÄ OHJAAVAT LINJAUKSET.....	7
ASUNTORAKENTAMISEN KEHITTÄMISEN NYKYMENETELMÄT	8
<i>Kehittyvä kerrostalo -ohjelma</i>	8
VIIMEAIKAISTEN TYÖRYHMIEN ESITYKSET ASUNTORAKENTAMISEN KEHITTÄMISEKSI.....	10
<i>Pientaloasumisen kehittäminen</i>	10
<i>Townhouse-ryhmä</i>	11
<i>Korkean rakentamisen työryhmät</i>	11
<i>Täydennysrakentamistyöryhmä</i>	12
<i>Asumisen energiatehokkuustyöryhmä</i>	12
<i>Autopaikkatyöryhmä</i>	13
<i>Keskipinta-alatyöryhmä</i>	15
<i>Helsinki kaikille -projekti</i>	15
<i>Asuntotuotantokaavojen toteuttamiskelpoisuus -työryhmä</i>	16
ASUNTORAKENTAMISEN TULEVAISUUS.....	16
3 KEHITTÄMISPERIAATTEET, -TEEMAT JA -AIHEET	18
RAJAUS	18
YLEISET KEHITTÄMISPERIAATTEET	18
KEHITTÄMISTEEMAT JA NIIHIN LIITTYVÄT KEHITTÄMISAIHEET	20
<i>Ilmastonmuutos</i>	20
Tuettavat kehittämisaiheet.....	21
Energiatehokkuuden tekniset ratkaisut.....	21
Ekotehokkuus	22
Käyttövaiheen energiatehokkuus	22
<i>Omaleimaiset alueet</i>	23
Tuettavat kehittämisaiheet.....	24
Alueiden omaleimaisuuden ja monipuolisuuden tukeminen.....	24
Rakennusalan kilpailun edistäminen.....	25
<i>Asukaslähtöisyys ja yksilöllistyminen ja niihin liittyvät kehittämisaiheet</i>	26
Tuettavat kehittämisaiheet.....	28
Asukasrakenteen monimuotoisuuden huomioon ottaminen suunnittelu- ja toteutusratkaisuissa	28
Asukkaiden monimuotoisuuden huomioon ottaminen prosesseissa.....	29
Asumisen kustannuksiin vaikuttaminen.....	30

4 KEHITTÄMISTOIMINNAN PROSESSI JA TOIMINTATAVAT	31
YLEISTÄ.....	31
<i>Osaprosessi: Kehittämistoiminnan koordinointi</i>	31
Kehitettävät toimintatavat.....	32
Kehittämisen koordinoinnin parantaminen.....	32
<i>Osaprosessi: Kehittäminen asemakaavoituksella</i>	32
Kehitettävät toimintatavat.....	33
Asemakaavoituksen alueellisten ominaispiirteiden ohjauksen vahvistaminen kustannustietoisesti.....	33
Asemakaavojen toteutusedellytyksistä huolehtiminen hallintokuntien yhteisvastuullisella yhteistyöllä.....	33
<i>Osaprosessi: Kehittäminen tontinluovutuksen avulla</i>	33
Kehitettävät toimintatavat.....	34
Kilpailun edistäminen rakennuttaja- ja urakoitsijakentässä	34
Tontinluovutukseen liittyvän kehittämisen vahvistaminen.....	34
<i>Osaprosessi: Kehittämisideoiden seuranta ja tiedon levittäminen</i>	35
Kehitettävät toimintatavat.....	35
Asuntorakentamisen kehittämisen seurannan järjestäminen	35
LIITE 1 YKSITTÄISEN KEHITTYVÄ KERROSTALO -HANKKEEN TOTEUTUSPROSESSI.....	36
LIITE 2: MUISTIOSSA ESITELTYJEN TYÖRYHMIEN KOKOONPANOT.....	37

Kannen kuva Hanna Mélar

1 JOHDANTO

Tavoitteet

Asuntorakentamisen kehittämistä on Helsingissä tehty tarpeen mukaan erilaisin toimin asunto-ohjelmiin kirjattujen tavoitteiden toteuttamiseksi muun muassa työryhmissä sekä Kehittyvä kerrostalo -ohjelmassa. Tässä raportissa taustoitetaan asuntorakentamisen kehittämistä nykytilanteen kuvauksen avulla, hahmotetaan asuntorakentamisen yleisiä kehittämistarpeita sekä esitellään suuntaviivoja ja tulevalle kehittämis-toiminnalle. Kehittämistoimintaa on tässä muistossa tarkasteltu vain uudistuotannon osalta kuitenkin sisältäen lisärakentamisen kaikissa talotyypeissä.

Muistossa esitetyt kehittämistarpeet on jaoteltu yleisistä muutosvoimista johdetun kolmen kehittämisteeman alle sekä asuntorakentamisen prosesseihin liittyviksi kehittämistarpeiksi. Valitut kehittämisteemat ovat ilmastonmuutos, uudet mittavat rakentamismahdollisuudet, asukasläh- töisyys ja yksilöllistyminen sekä prosesseihin liittyvät kehittämistarpeet. Kullekin teemalle on määritelty keskeiset kehittämistavoitteet ja niiden toteuttamiseksi tarvittavat kehittämistoimintatavat. Prosesseihin liittyvät kehittämistavoitteet ja -toimintatavat on esitetty omana kokonaisuute- naan. Muistiossa esitetyt kehittämistoiminnan sisällölliset tavoitteet ja toimintatavat perustellaan kaupungin strategiaohjelmalla, asunto- ohjelman linjauksilla, projektitoiminnan tavoitteiden toteutumisella sekä viimeaikaisten työryhmien työllä.

Työryhmä

Asuntorakentamisen kehittämismuistion laadintaa varten kehittämis- osasto kutsui koolle poikkihallinnollisen asiantuntijaryhmän. Muistion valmistelutyöryhmään ovat kuuluneet:

Markus Härkäpää, Taske/Keto, pj.

Riikka Henriksson, Taske/Keto, siht.

Ifa Kytösaho, Taske/Keto

Annukka Lindroos, Ksv/As

Riitta Jalkanen, Ksv/As

Rikhard Manninen, Ksv/Ys

Tuomas Kivelä, Kv/To

Sami Haapanen Kv/To

Timo Cantell, Tiek
Seidi Kivisyryjä, Att

Valmistelutyöryhmä kokoontui kuusi kertaa. Kokousten valmistelusta vastasi kehittämisosasto.

Työryhmän toimintatapa

Asuntorakentamisen kehittämiskartoitus on laadittu nykytila-analyysin ja asiantuntijakeskustelujen pohjalta. Nykytilannetta jäsentäväksi teemoiksi on valittu Helsingin arkkitehtuuripoliittisesta ohjelmasta asuntorakentamisen kehittämiseen liittyvät muutosvoimat. Nämä ovat ilmastomuutos, uudet mittavat rakentamismahdollisuudet sekä asukaslähtöisyys ja yksilöllistyminen. Täydennysrakentamista ei ole nostettu omaksi teemakseen, vaan sen on katsottu sisältyvän uudet mittavat rakentamismahdollisuudet -teeman alle. Uudet mittavat rakennusalueet on tässä muistiossa nimetty uudelleen omaleimaisiksi alueiksi. Kehittämisteemoista on johdettu kunkin teeman toteuttamisessa keskeisiä kehittämisaiheita.

Kehittämistavoitteiden toteuttamiseen liittyy keskeisesti kaupungin prosessien kehittäminen sekä sellaisten toimintatapojen luominen, joiden avulla kehittämishankkeet kulkevat tiettyjen vaiheiden kautta ideasta suunnitelmaan, suunnitelmasta toteutukseen ja toteutuksesta seurantaan. Kehittämistavoitteiden tunnistamisen kautta on syntynyt käsitys kaupungin omiin prosesseihin ja toimintatapoihin liittyvistä kehittämistarpeista.

Työ on myös tuottanut näkemyksiä tutkimustarpeista eri teemoihin liittyen. Näkemyksiä voidaan käyttää hyväksi kaupungin omien tutkimusten ja selvitysten suuntaamisessa sekä päätettäessä kaupungin osallistumisesta ulkopuolisiin tutkimushankkeisiin. Tutkimus- ja kehittämishankkeista saadun tiedon analysointi ja muuttaminen kehittämishankkeiksi on tärkeää. Näin lisätään ja hyödynnetään tietoa ja osaamista asuntorakentamisessa. Tutkimustoiminnalla voidaan luoda edellytyksiä ja tukea kehittämishankkeiden toteutumista. Suuntaamalla kaupungin osallistumista asuntorakentamisen kehittämisen kannalta olennaisiin tutkimushankkeisiin toisaalta vahvistetaan kaupungin henkilökunnan osaamista ja toisaalta myötävaikutetaan tutkimussisältöihin siten, että niiden tulokset ovat sovellettavissa kaupungin operatiivisessa toiminnassa. Asuntorakentamisen kehittämismuistioon kirjatut painopisteet voivat siten toimia apuna myös tutkimustoiminnan suuntaamiselle.

Rakennusalan toimijoiden kanssa on tehty yhteistyötä ohjelman valmistelussa sekä meneillään olevissa kehittämishankkeista.

2 NYKYTILANNE

Asuntorakentamisen kehittämisen muutosvoimat

Ilmastonmuutos

Valtio on uudistanut ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi rakentamista koskevia määräyksiä erityisesti energiatehokkuuteen ja uusiutuviin energialähteisiin liittyen. Määräysten kehittämisestä on laadittu tiekartta, jonka mukaan energiatehokkuusmääräykset kiristyvät lähivuosina edelleen.

Ilmastonmuutokseen liittyen asumisen energiatehokkuustyöryhmä on laatinut Helsingin linjauksia koskien energiatehokkuutta uudis- ja korjausrakentamisessa. Energiatehokkuuden saralla asuntorakentamisen kehittämisen kohteina ovat viime aikoina olleet tekniset ratkaisut sekä rakentamisen laadunvarmistusprosessit. Rakentamisen energiatehokkuuden kehittämisen lisäksi kaupunki on laatinut sekä tulva- että hulevesistrategian, joilla halutaan varautua sekä sadannan kasvuun että meri- ja jokivesien kohoaviin korkeuksiin. Kaupungin linjauksilla ja ilmastonmuutoksen tutkimuksella on vaikutuksia asuntorakentamiseen Helsingissä.

Asukaslähtöisyys ja yksilöllistyminen

Asukaslähtöisyys ja yksilöllistyminen ovat teemoina kiinnostaneet asumisen tutkijoita viime vuosina. Tutkimuksien keskeinen johtopäätös on ollut nykyisen rakentamistavan ja rakennusliikkeiden heikko kyky vastata ihmisten yksilöllistyviin tarpeisiin ja asumistoiveisiin. Kohtuuhintaisen ja toiveiden mukaisen asumisvaihtoehdon löytäminen Helsingistä on tutkimusten mukaan ongelmallista.

Asukaslähtöisyys ja yksilöllistyminen teemaan liittyvät väestörakenteessa tapahtuvat muutokset ja niiden vaikutus asuntorakentamiseen. Tulevaisuudessa ikääntyvien ja vieraskielisten määrät kasvavat Helsingissä. Lapsiperheitä ei voi käsitellä yhtenä ryhmänä, vaan joukkoon mahtuu niin urbaanista kerrostaloasumisesta kuin pientaloasumisesta haaveilevia perheitä. Uusperheillä on omia tarpeitaan asumiselle. Kaikki nämä muutokset korostavat asukaslähtöisyyden ja yksilöllistymisen merkitystä asuntorakentamisessa ja -suunnittelussa.

Omaleimaiset alueet

Uudet mittavat rakentamismahdollisuudet liittyvät paitsi uusien projekti-alueiden toteuttamiseen omaleimaisina, alueen erityispiirteet huomioivina, myös täydennysrakentamisen kasvavaan rooliin, jossa alueen

erityispiirteillä ja houkuttelevilla ratkaisuilla on iso merkitys. Rakennusalueiden mittavuus yhdessä vuonna 2010 alkavan työikäisten määrän laskun kanssa saattaa muodostaa ongelman paitsi työvoiman riittävyydelle, myös rakennusteollisuuden ja rakennusmateriaalien saatavuudelle. Samanaikaisesti käynnissä oleva ilmastomuutokseen vastaaminen ja rakentamismääräysten kiivastahtinen uudistuminen vaativat panostamista osaamisen kehittämiseen ja uusien toimintatapojen synnyttämiseen.

Rakentamisessa tulee edistää elämyksellisesti laadukasta ja kaunista sekä teknisesti kestävästä rakentamisesta. Kasvavat paineet määrän suhteen eivät saisi näkyä laadun heikkenemisenä. Jokaiselle aluerakentamisprojektille on haluttu luoda oma luonne ja toteuttaa asuntorakentamisessa ratkaisuja, jotka tukevat tätä luonnetta. Täydennysrakentamisella on tulevaisuudessa kasvava rooli alueiden tasapainoisen kehityksen ja asuinalueiden kehittämisen saralla. Helsinkiin rakentuu tulevaisuudessa sekä projekti- että täydennysrakentamisalueille talotyypeiltään, hallintamuodoiltaan ja asuinympäristöiltään monipuolisia ja omaleimaisia alueita. Kehittämisosastolla koordinoidaan aluerakentamisprojektien toteutusta.

Betonielementtirakentamisen rinnalle on kehitteillä uusia ratkaisuja rakennuksen runkomateriaaleiksi. Metall-, puu- ja liittorakenteet muuttavat käsityksiä kustannustehokkaista suunnitteluratkaisuista. Ne voivat myös mahdollistaa totutusta poikkeavaa arkkitehtonista ilmaisua. Uusien innovaatioiden ja rakennusmateriaalien saaminen rakennusalan kilpailuille markkinoille edellyttää hankkeiden käynnistykseen kohdistuvia edistämistoimia. Tämä tarkoittaa sekä tutkimus- että kehitysyhteistyötä, mutta myös pilotointia yhteistyössä rakentajien ja tuotetoimittajien kanssa. Tavoitteena on kuitenkin lisätä kilpailua markkinoilla sekä edistää eri materiaalien käyttöä niille parhaiten soveltuvissa käyttökohteissa. Koska paitsi vaikeiden myös uusien ratkaisujen riskien hinnoittelu korreloi vahvasti valittujen rakennusmateriaalien kanssa, rakentamisen kustannusarviolaskelmien herkkyyttä tunnistaa muuttuvien toteutustapojen kustannusvaikutuksia tulee arvioida ja tarpeen mukaan kehittää.

Kehittämistoiminnan koordinoimiseksi tulee vahvistaa hallintokuntarajat ylittävää yhteistyötä ja tapoja rakentaa yhteistä näkemystä hankeohjauksen eri vaiheissa.

Asuntorakentamisen kehittämistä ohjaavat linjaukset

Helsingin kaupungin toimintaa ohjataan valtuuston hyväksymillä strategiaohjelmilla. Asuntorakentamisen kehittämiseen on vaikutusta seuraavilla toimintaohjelmilla: strategiaohjelma (Kvsto 29.4.2009), Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma (Vsto 13.2.2008) sekä ympäristöpolitiikka (Khs 2/2012).

Helsingin kaupungin asuntopoliittiset päämäärät sekä ohjelmakauden tavoitteet ja toimenpiteet määritellään Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa. Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008–2017 (MA-ohjelma) tavoitteena on rakentaa Helsinkiin vuosittain 5 000 asuntoa. Näistä 40 % tulisi olla vapaarahoitteista tuotantoa, 40 % nk. välimallia (esim. Hitas, asumisoikeus, osaomistus) ja 20 % valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Ohjelmassa määritellään tavoitteita, jotka joko suoraan tai välillisesti asettavat tavoitteita asuntorakentamisen kehittämiseksi. Näitä ovat tavoitteet kerrostalojen, kaupunkimaisen pientalon, omatoimisen rakentamisen ja rakennuttamisen, alueidentiteettien, hitas-järjestelmän, täydennysrakentamisen, rakentamisen energiatehokkuuden ja autopaikkojen toteuttamisen kehittämisestä. Asuntorakentamisen kehittämisen keinoin liittyen ohjelmassa on asetettu tavoitteita myös kaupungin tontinluovutukselle ja aluekokonaisuuksien toteuttamiselle. Maankäytön ja asumisen uusi ohjelma MA2012 tulee valtuuston käsittelyyn huhtikuussa 2012.

Valtuuston strategiaohjelmassa on määritelty tavoitteita Helsingin kaupunkirakenteen ja asumisen kehittämiseksi. Kaupunkirakennetta ja asumista koskevat strategiset tavoitteet ovat asumisen määrän ja laadun sekä kaupunkiympäristön monipuolisuuden turvaaminen, kaupunkirakenteen eheyttäminen ilmastomuutokseen vastaamiseksi ja liikennejärjestelmien kehittäminen kestävien liikennemuotojen edistämiseksi. Asuntorakentamisen kehittämisellä on yhtymäkohtia asumisen määrän ja laadun sekä kaupunkiympäristön monipuolisuuden tavoitteeseen ja siihen liittyviin kriittiseksi menestystekijöiksi tunnistettuihin asuntotuotannon määrästä ja laadusta huolehtimiseen sekä mielenkiintoisten, kauniiden ja toimivien urbaanien asuinalueiden ja ympäristöjen toteuttamiseen. Keskeisimmin toimenpiteillä voidaan huolehtia asuntotuotannon monipuolisuuden toteutumisesta, uusien rakentamisalueiden toteutumisesta monipuolisina, turvallisina ja kauniina. Asuntorakentamisen kehittämisellä voidaan myös myötävaikuttaa palvelutarjonnan muodostumiseen sekä erityisesti kaupunginosien erilaisten identiteettien kehittämiseen sekä esikaupunkialueiden elinvoimaisuuden tukemiseen.

Ympäristöpolitiikassa määritelty ilmansuojelua koskeva pitkän aikavälin tavoite luoda Helsingistä eturivin toimija energiatehokkuudessa, ilmastomuutoksen hillinnässä ja siihen sopeutumisessa niin kansallisesti kuin kansainvälisestikin asettaa suuntaviivoja myös rakentamisen kehittämiseksi.

Asuntorakentamisen kehittämisen nyky menetelmät

Kehittyvä kerrostalo -ohjelma

Asuntorakentamisen kehittämistä on Helsingissä tehty tarpeen mukaan sekä strategisten ohjelmien tavoitteiden toteuttamiseksi että ajankohdistaisten kehittämistarpeiden toteutumisen edistämiseksi erilaisissa työ-

ryhmissä. Koordinoitua ja ohjelmallista kehittämistyötä tehdään kerrostalorakentamisessa. Helsingin kerrostalorakentamisen kehittämiseksi koottiin vuonna 2005 laaja-alainen työryhmä, jonka tehtävänä oli analysoida kerrostalosuunnittelun ja -rakentamisen nykytilannetta, yksilöidä kehittämistarpeita ja kehittämismenetelmiä sekä käynnistää konkreettisia kehittämishankkeita. Työhön osallistui edustajia kaupunkisuunnitteluvirastosta, kiinteistövirastosta, asuntotuotantotoimistosta, talous- ja suunnittelukeskuksesta sekä rakennusvalvontavirastosta. Työtä tehtiin kaupunkisuunnitteluviraston johdolla. Kehittämisprojekti saatiin päätökseen 12.2.2009, jolloin projektin yhteenvetoraportissa esitetyt jatko-työsuositukset hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Projektin jatkotyönä laadittiin syksyllä 2009 julkistettu Kehittyvä kerrostalo -ohjelma, joka osaltaan toteuttaa Helsingin kaupungin valtuustostrategian tavoitetta asuntotuotannon määrän ja laadun toteutuksesta huolehtimalla korkealaatuisesta asuntotarjonnasta sekä Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa 2008–2017 asetettua tavoitetta kerrostalorakentamisen kehittämisestä. Ohjelman tavoitteena on yksilöllisten asumisratkaisujen ja kilpailukykyisten asumisvaihtoehtojen lisääminen Helsingissä monipuolisella kerrostalorakentamisella.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan hyväksytään määriteltyihin teemoihin liittyviä kerrostalorakentamista kehittäviä hankkeita. Ohjelma koordinoi kerrostaloihin liittyviä kehittämistoimenpiteitä ja huolehtii niiden toteutusedellytyksistä. Kehittämistoimintaa tuetaan laatimalla yhteistyössä alan eri toimijoiden, tutkijoista käytännön toteuttajiin asti, kehittämishankkeita tukevia tutkimuksia ja selvityksiä sekä uusia konsepteja. Tilasuunnittelun, talotyypin sekä pihojen kehittämisteemojen lisäksi ohjelmassa otetaan huomioon energiansäästö, muuntojoustavuus, kustannustietoisuus ja asukaslähtöisyys.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmatyötä on tehty hallintokuntarajat ylittävällä yhteistyöllä. Kehittyvä kerrostalo -ohjelman koordinoitiryhmän tehtävänä on kehittää hankeideoita yhdessä hankeomistajien kanssa siten, että saadaan yhteisesti hyväksyttävä kehittämissuunnitelma. Erityisesti kaupungin maalle synnyttävät hankkeet, joissa hankkeen käynnistyminen edellyttää tontinluovutusta on tärkeää säilyttää riittävän kunnianhimoisen kehittämistavoite. Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan hyväksyttävien hankkeiden tavoitteellisuus varmistetaan rakennuslupavaiheeseen asti alueryhmän koordinoimalla suunnitteluyhteistyöllä. Kehittäminen organisoidaan osana aluerakentamistoimintaa ohjelmaan hyväksytyjen konkreettisten hankkeiden kautta. Suunnitteluyhteistyön onnistumisen edellytys on kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja rakennusvalvontaviraston aktiivinen osallistuminen hankkeiden ohjaamiseen. Tarvittaessa alueryhmän suunnitteluyhteistyö sisältää myös katusuunnitelmien ja -rakentamisen sekä naapuritonttien rakentamisen koordinoinnin. Alueryhmän suunnitteluyhteistyön koordinoivastuu on talous- ja suunnittelukeskuksen projektialueiden projektinjohtajalla.

Viimeaikaisten työryhmien esitykset asuntorakentamisen kehittämiseksi

Asuntorakentamisen kehittämiseen liittyviä työryhmiä on ollut käynnissä vuoden 2008 jälkeen useita. Työryhmissä on mietitty pientalorakentamiseen, townhouseihin, korkeaan rakentamiseen, täydennysrakentamiseen, asumisen energiatehokkuuteen, autopaikoitukseen, keskipinta-alaohjaukseen, esteettömyyteen ja asuntokaavojen toteuttamiskelpoisuuteen liittyviä kehittämistarpeita.

Pientaloasumisen kehittäminen

Helsingin kaupungin strategiaohjelman tavoite asuntotuotannon määrän ja laadun toteutuksesta edellyttää myös pientaloasumisen kehittämistä. Sitä on tehty pääosin erilaisissa työryhmissä. Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolle perustettavan pientaloprojektin projektiohjelmaluonnos on laadittu 2009 ja sitä on päivitetty keväällä 2011. Projektiohjelmassa on paneuduttu erityisesti pientalojen ja pientaloaluiden toteuttamiseen liittyviin asioihin. Ohjelmaan on nostettu tärkeimmiksi koottuja ajankohtaisia teemoja. Ohjelma on laadittu työryhmässä, johon ovat kuuluneet pientalorakentamisen kanssa keskeisimmin tekemisessä olevat hallintokunnat. Projektia ei ole toistaiseksi perustettu tai sen projektiohjelmaa käsitelty aluerakentamisprojektien johtoryhmässä. Pientalorakentamisen kehittämisen edistäminen kuuluu osaksi vuonna 2011 kiinteistövirastoon palkatun pientaloasiamiehen tehtäväkenttää.

Helsingin kaupunki järjesti keväällä 2006 suunnittelutarjouskilpailun Helsinki-pientalo tyyppitalon suunnittelusta. Pientalojen rakentamisen edistämistä varten rakennusvalvontavirasto on yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa kehittänyt vuonna 2008 Helsinki-pientalo-konseptin. Pientalorakentamisen kehittämistä pohtinut työryhmä esitti erillispientalojen kaavoittamisen keskittämistä pientaloalueiden reunoille ja liikennealueiden varsille. Myös täydennysrakentamisalueilla on potentiaalia erillispientalorakentamiselle.

Toteutusmuodon valinnalla on suuri merkitys pientalojen toteutuksen nopeudelle. Kuluttajille luovutettujen kohteiden toteutus on tonttiosaston kokemuksen mukaan osoittautunut suhdanteista melko vähän riippuvaiseksi ja hankkeet saadaan nopeasti rakenteille. Pientalorakentaminen ei kuitenkaan ole vastaus asuntopulaan eikä ratkaise kaupungin tiivistämiseen liittyviä määrällisiä tavoitteita. Pientalot nähdään kuitenkin asuntopoliittisesti keskeisenä osana perheasuntojen tarjontaa.

Townhouse-ryhmä

Kaupunkisuunnitteluviraston poikkihallinnollinen townhouse-ryhmä on laatinut alkuvuonna 2012 julkaistun selvityksen koskien tehokasta ja tiivistä pientalomaista II-III-kerroksista rakentamista. Selvityksessä townhouse-nimityksellä tarkoitetaan sekä omatonttista että yhtiömuotoista rakentamista, joissa asunnot liittyvät toisiinsa vierekkäin palomuuereilla. Selvitys sisältää suosituksia kaupunkipientalorakentamisen edistämiseksi.

Townhouse-työryhmä on pohtinut kaupunkipientalojen rakentamista Helsingissä. Työryhmä esittää, että kaupungin eri osa-alueille kaavoitettaisiin pientaloja ja kaupunkipientaloja ja että kaavavarannosta tiedotettaisiin laajasti sekä kuluttajille että rakentajille talotyyppin markkinoinnin edistämiseksi. Talotyyppiin liittyvien rakentamismääräysten tulkintoja esitetään tarkistettavaksi. Townhouse-talotyyppiin liittyvien erityispiirteiden vuoksi katsotaan myös välttämättömäksi tiivistää kaavoituksen, kiinteistötoimen ja talous- ja suunnittelukeskuksen yhteistyötä siten, että townhouse-tonttien tontinluovutustavat määriteltäisiin jo kaavoituksen yhteydessä sekä tuotantotapojen edellytysten huomioon ottamista asemakaavoissa. Tontinluovutus- ja toteutustapapalettia esitetään käytettäväksi monipuolisesti ja kaupunkipientaloja esitetään toteutettavan eri rahoitus- ja hallintamuotoisina. Työryhmä esittää omatoimisen ryhmärakennuttamisen ja omatoimirakennuttamisen toimintamallin luomista, tiedotuksen ja neuvonnan lisäämistä sekä tontinluovutuksen, rakennuslupamenettelyn ja työmaavaiheen kehittämistä. Esitetään myös yhtiön perustamista, jonka tehtävänä olisi huolehtia kaupungin laajuisesti pienten täydennysrakennusalueiden yhteisjärjestelyjen suunnittelusta, rakentamisesta ja hallinnoinnista.

Korkean rakentamisen työryhmät

Uusien projektialueiden kaavoissa on useita alueita, joihin kaavillaan tavanomaista korkeampia rakennuksia. Korkeiden rakennusten vaikutuksia kaupunkikuvaan, rakentamiseen, rakentamismääräyksiin, asutavuuteen ja asumisen markkinointiin pohditaan useissa työryhmissä. Rakennusvalvontavirastolle valmistuu syksyllä 2011 ohje ylikorkeiden rakennusten rakennuslupamenettelystä. Menettelyohjeen tavoitteena on varmistaa yhdenmukaiset ja tasapuoliset toimintatavat yli 16-kerroksisten rakennusten rakennuslupamenettelyssä. Pasilaan kaavoitettujen tornien toteuttamisedellytyksistä on valmistunut markkinointi- ja kustannus selvitys sekä toiminnoiltaan monipuolisen kiinteistön hallintomalliselvitys.

Kaupunkisuunnitteluviraston korkeiden rakennusten kaupunkikuvaa ja toteuttamiskelpoisuutta sekä asuintornien kohderyhmiä pohtiva poikkihallinnollisen työryhmän raportti hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulauta-

kunnassa 13.12.2011 ja kaupunginhallitus merkitsi asian tiedoksi 6.2.2012.

Täydennysrakentamistyöryhmä

Täydennysrakentamistyöryhmä perustettiin kaupunginjohtajan päätöksellä 19.8.2010. Työryhmän toimikausi oli 1.9.2009–31.12.2010 ja sen tehtävänä oli edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa 2008–2017 määriteltyjen periaatteiden (tavoite 13, täydennysrakentamisen edistäminen) mukaisesti. Työryhmässä oli useiden hallintokuntien edustus.

Osana täydennysrakentamistyöryhmän työtä laadittiin selvitys lisärakentamismahdollisuuksista Helsingin kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden alueilla. Kaupunginhallitus päätti 29.3.2010 merkitä tiedoksi selvityksen. Samalla kaupunginhallitus päätti kehottaa asuntotuotantotoimikuntaa tekemään esityksen keinoista, joilla voitaisiin edistää selvityksessä mainittujen kohteiden toteuttamista muuhun hallintamuotoon kuin valtion tukemiksi vuokra-asunnoiksi. Ehdotuksen tuli olla valmis 31.10.2010.

Täydennysrakentamistyöryhmän raportti on valmistunut 9.2.2011. Raportti käsitellään MA-ohjelman päätösvalmistelun yhteydessä. Täydennysrakentamistyöryhmän loppuraportista annetuissa lausunnoissa oli useita asuntorakentamisen kannalta keskeisiä tavoitteita ja ehdotuksia. Lausunnoissa esille nostettuja mahdollisia täydennysrakentamisen tavoitteita voivat olla kaupunkikuvallisen laadun nosto, kertaustyylin käyttäminen, ulkotilojen korkea laatu sekä pientalojen käyttäminen täydennysrakentamisessa kerrostalojen seassa ja katoilla. Loppuraportin lausunnoissa esitetään myös lisärakentamiseen soveltuvan Helsinki-kerrostalotyypin kehittämistä.

Aluerakentamisprojektien johtoryhmä perusti 9.6.2011 kokouksessaan täydennysrakentamisprojektin kehittämisosastolle. Täydennysrakentamisprojekti jatkaa täydennysrakentamistyöryhmän työtä ja työryhmän loppuraportissa mainittujen kehittämistoimenpiteiden käytännön toteuttamista.

Asumisen energiatehokkuustyöryhmä

Kaupunginjohtaja päätti johtajistokäsittelyssä 17.6.2009 asettaa asumisen energiatehokkuustyöryhmän toimikaudeksi 1.8.2009–31.12.2010. Työryhmään nimettiin edustajat talous- ja suunnittelukeskuksesta, kiinteistövirastosta, asuntotuotantotoimistosta, Roihuvuoren Kiinteistöt Oy:stä, Vesalan Kiinteistöt Oy:stä, rakennusvalvontavirastosta, kau-

punkisuunnitteluvirastosta, rakennusvirastosta, ympäristökeskuksesta ja hallintokeskuksesta.

Työryhmän tehtävänä oli laatia toimenpide-ehdotus kaupungin omistaman asuntokannan ja kaupungin asuntotuotannon energiatehokkuuden toimenpideohjelmaksi. Toimenpideohjelmassa tuli määritellä keinot, joilla kuntasektorin energiansäästösopimukseen ja asuinkiinteistökannan energiansäästösopimukseen määritellyt Helsingin kaupungin asuinkiinteistökannan energiansäästötavoitteet on mahdollista saavuttaa. Tehtävä sisälsi myös kaupungin asuntotonttien tontinluovutuksiin liitettävien energiatehokkuustavoitteiden laatimisen. Asumisen energiatehokkuustyöryhmän esityksestä kiinteistölautakunta päätti 3.5.2011, että kaikilta kaupungin maalle rakennettavilta asuinrakennuksilta vaaditaan A-energiatehokkuusluokan vaatimusten täyttämistä. Työryhmä esitti myös ehdotuksia asuntotuotannon laadunvarmistusmenetelmiin ja teknisten ratkaisujen kehittämiseen energiatehokkaammiksi. Näitä ratkaisuja on tarpeen kehittää edelleen rakentamisen kehittämishankkeissa.

Työryhmän loppuraporttia kaupungin omistaman asuntokannan ja kaupungin asuntotuotannon energiatehokkuuden toimenpideohjelma 17.12.2010 ei ole vielä käsitelty kaupunginhallituksessa.

Autopaikkatyöryhmä

Kaupunginjohtaja päätti johtajistokäsittelyssä 14.5.2008 asettaa työryhmän selvittämään millaisin mallein asemakaavamääräysten mukaiset autopaikat voidaan toteuttaa siten, että kustannukset kohdentuvat nykyistä suuremmin autopaikkojen käyttäjille. Ryhmään nimettiin jäsenet talous- ja suunnittelukeskuksesta, asuntotuotantotoimistosta, kaupunkisuunnitteluvirastosta, kiinteistövirastosta ja rakennusvalvontavirastosta.

Työryhmän loppuraportin (31.1.2009) käsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus hyväksyi 2.3.2009 käsittelyn yhteydessä toimenpiteitä. Asuntotuotantotoimisto ryhtyy Kalasataman ja Jätkäsaaren aloitusalueilla kokeiluhankkeena kehittämään autopaikkojen sitomista erillisiin autopaikkaosakkeisiin tai asunto-osakkeisiin siten, että kuhunkin osakkeeseen kohdistuu autopaikan toteuttamiskustannuksia vastaava velkaosuus. Lisäksi asuntotuotantotoimiston tulee päätöksen mukaan ryhtyä Kalasataman ja Jätkäsaaren aloitusalueilla vuokra-asuntotuotantokohteissa kokeiluhankkeena kehittämään autopaikan kustannusten kohdentamista autopaikkojen käyttäjille. Toimenpiteissä päätettiin, että yhteistyössä yhteiskäyttöautopalvelua tarjoavien yritysten ja asuntorakennuttajien kanssa kehitetään asuntotonttimalli, joka perustuu osittain autojen yhteiskäyttöön. Kaupunki varaa katualueilta riittävästi autopaikkoja yhteiskäyttöautoille. Lisäksi päätettiin, että jokaisessa uudessa

asemakaavassa tutkitaan pysäköinnin järjestämisen vaihtoehdot ja niiden kustannusvaikutukset asuntojen hintaan etsien edullisempia ja tehokkaampia suunnitteluratkaisuja. Edelleen päätettiin että kaavoituksessa huomioidaan mahdollisuudet edistää yhteiskäyttöautoilua kaavoittamalla näille katupysäköintipaikkoja ja edelleen että MA-ohjelman mukaisia vähäautoisia tai autottomia asuntotontteja ja -kortteleita kaavoitetaan kokeiluluontoisesti.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on yhdessä talous- ja suunnittelukeskuksen, kiinteistöviraston ja eri rakennuttajatahojen kanssa käynnistänyt Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan liittyen kolme autotonta hanketta. Kaksi näistä on sovittu tulevan Kalasatamaan ja yksi Jätkäsaareen. Asuntotuotantotoimiston rakennuttamina toteutettavat Kalasataman hankkeet ovat jo rakennusvaiheessa, Jätkäsaaren hankkeista toisella on tontinvaraus (Kslk 26.8.2010). Joukossa on sekä omistus- että vuokratontteja. Näiden lisäksi asuntotuotantotoimisto toteuttaa Jätkäsaareen korttelin, jossa autopaikoituksen hinta erotetaan asuntojen hinnoista. Kortteliin toteutetaan sekä vapaarahoitteisia että hitas-omistusasuntoja. Poikkeamispäätösin käynnistetyt hankkeet toteutetaan, koska halutaan pikaista kokemusta ja palautetta autottomasta rakentamisesta ja autopaikkakustannusten kohdentamisesta autopaikoituksen käyttäjille sekä koska molemmilla alueilla on erittäin hyvät joukkoliikenne yhteydet käytävissään. Mahdollinen tilapäinen autonkäyttötarve voidaan hoitaa alueille sijoittuvilla yhteiskäyttöautoilla.

Vähäautoisten hankkeiden määrittelyyn kiinteästi liittyy autopaikoituksen normien määrittely. Autopaikkoja säätelee maankäyttö- ja rakennuslaki. Laki ei säätele asunto-tonteille toteutettavaa autopaikkamäärää eikä toteutustapaa, vaan tämä tapahtuu asemakaavassa. Lain mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Lain mukaan kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakennusluvassa määrätyt autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä. Asemakaavassa ei määrätä, kuinka autopaikat toteutetaan. Kaupunkisuunnitteluvirasto merkitsee laatimiinsa uusiin asemakaavoihin asuntotonttien autopaikkamäärät pääsääntöisesti kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän laskentaohjeen mukaisesti. Kaupunkisuunnitteluvirasto voi kuitenkin asemakaavaa laadittaessa esittää poikettavaksi laskentaohjeesta perustellusta syystä. Tarkistetut laskentaohjeet on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 7.2.2012.

Vähäautoisten asuntohankkeiden tukemiseksi talous- ja suunnittelukeskus on tilannut Kiinteistöliitolta yhtiöjärjestysmalleja autopaikkojen hallinnoinnin menetelmistä sekä ylläpitokustannusten jakamiseksi yhtiössä.

Keskipinta-alatyöryhmä

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja asetti 3.5.2010 työryhmän kehittämään asuntotuotannon keskipinta-alan ja huoneistotyyppien ohjaamista. Työryhmään kuuluivat edustajat kiinteistövirastosta, asuntotuotantotoimistosta, kaupunkisuunnitteluvirastosta ja rakennusvalvontavirastosta. Työryhmän tehtävänä oli selvittää erilaisten ohjausmallien edut ja haitat sekä tuoda esitys kaupunginhallitukselle vuoden 2010 loppuun mennessä. Työryhmä sai työnsä jatkoaikaa 31.3.2011 asti. Työryhmän loppuraporttia ei ole käsitelty kaupunginhallituksessa, vaan keskipinta-alakysymys ratkaistaan Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman hyväksymisen yhteydessä huhtikuussa 2012.

Työryhmä esittää asuntorakentamista ohjattavan joustavalla keskipinta-alaohjauksella, jossa määriteltäisiin kullekin asuinrakennuskohteelle haluttu perheasuntojen osuus ja näille keskipinta-alatavoite. Tällöin keskipinta-alaohjaus ei enää koskisi hankkeen pienasuntojen kokoa, maksimimäärää kylläkin. Määrätavoitteella voidaan varmistaa määrällisesti riittävä perheasuntojen toteutuminen. Perheasunnoille asetettavan keskipinta-alatavoitteen merkitys on perheasuntojen käytettävyyden ja riittävä väljyyden varmistaminen. Asuntorakentamisen kehittämisen kannalta merkityksellistä on työryhmän havainto asumisviihtyvyyden ja käytettävyyden sekä hyvän asuntosuunnittelun välisestä korrelaatiosta.

Helsinki kaikille -projekti

Helsinki kaikille on kaupunginhallituksen 15.10.2001 päätöksellä ja rakennusviraston johdolla vuonna 2002 aloitettu yhteistyöprojekti. Projektin päätösjuhlaa vietetään 8.12.2011. Projektissa ovat mukana kaupungin virastojen, vanhus- ja vammaisjärjestöjen, asukkaiden, valtionhallinnon, kiinteistöjen, elinkeinoelämän sekä järjestöjen edustajat.

Helsinki kaikille -projekti on kaupunginhallituksen kehotuksesta laatinut esteettömyyslinjaukset. Linjauksia on käsitelty projektin ohjausryhmän kokouksessa 7.6.2011. Tuolloin esteettömyyslinjaukset ovat olleet lausuntokierroksella hallintokunnissa. Linjaukset tuodaan kokouspöytäkirjan mukaan ohjausryhmän käsittelyyn lausuntojen jälkeen ja sen jälkeen ne menevät yleisten töiden lautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyyn. Esteettömyyslinjausten ja aiemmin valmistuneen esteettömyysmittariston avulla voidaan seurata ja kehittää hallintokunnissa tehtävää esteettömyystyötä.

Kaupunginhallitus asetti kokouksessaan 16.1.2012 apulaiskaupunginjohtaja Pekka Saurin johdolla toimivan esteettömyysasioiden neuvottelukunnan 31.12.2012 päättyväksi toimikaudeksi. Sen tehtävänä on koordinoita ja edistää koko kaupungin esteettömyystyötä ja seurata

esteettömyyden toimeenpanoa käytännön hankkeissa eri hallintokunnissa.

Asuntotuotantokaavojen toteuttamiskelpoisuus -työryhmä

Asuntotuotantokaavojen toteuttamiskelpoisuutta pohtii elokuussa 2011 työnsä aloittanut työryhmä kaupunkisuunnitteluviraston johdolla. Työhön osallistuvat kiinteistövirasto, rakennusvirasto, rakennusvalvontavirasto, asuntotuotantotoimisto sekä talous- ja suunnittelukeskus. Työn tavoitteena on tehdä toimenpideohjelma asuntotuotantokaavojen toteuttamisen esteiden ja hidasteiden poistamiseksi tai vähentämiseksi siten että ympäristön laatu varmistetaan. Työryhmän on määrä saada raporttinsa valmiiksi toukokuussa 2012.

Asuntorakentamisen tulevaisuus

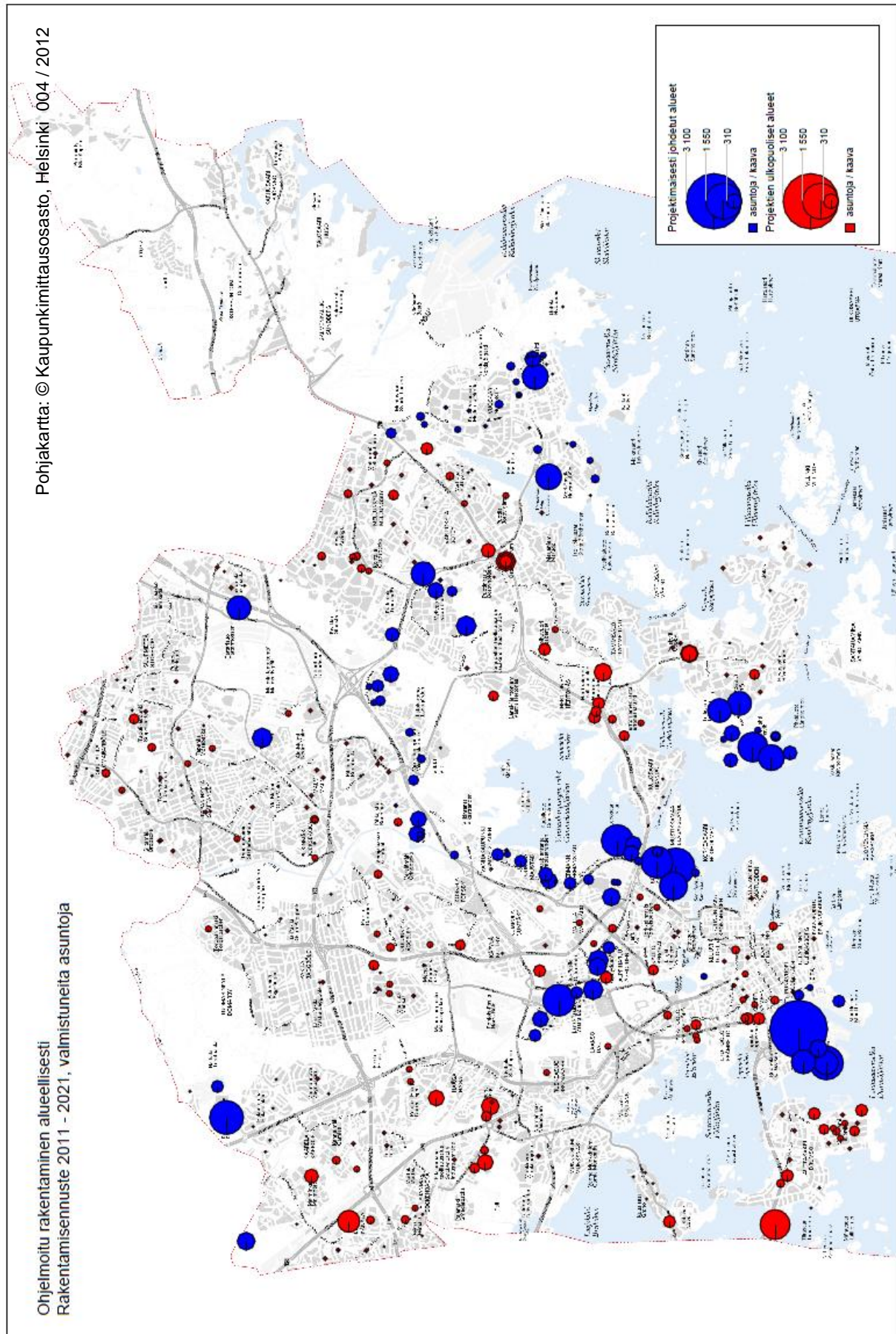
Tulevaisuudessa asuntorakentaminen toteutetaan uusille projektialueille sekä esikaupunkialueille täydennysrakentamisena. Kuvassa 1 ja taulukossa 1 on esitetty rakentamisennusteeseen pohjautuva tuleva rakentaminen vuosina 2011–2021 valmistuneina asuntoina. Kymmenen vuoden aikana ennustetaan valmistuvan 51 154 asuntoa, joista 62 % valmistuu projektimaisesti johdetuille alueille. Mittavien projektialueiden toteuttaminen ja täydennysrakentamisen merkityksen kasvu ovat saaneet aikaan tarpeen tarkastella kaupungin asuntorakentamisen kehittämistä kokonaisuutena. Asuntorakentamista kehittävien hankkeiden sijoittumista olisi perusteltua ohjata tasapuolisesti kunkin alueen ominaispiirteitä tukevalla tavalla. Tämän muistion luvussa 4 käydään läpi keinoja hallintokuntarajat ylittävän yhteistyön kehittämiseksi.

Taulukko 1. Rakentamisennuste 2011–2021, asuntoja kpl.

Projektialueet	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Yhteensä
Länsisatama		459	1010	746	680	823	616	434	721	669	485	6643
Arabia-Hermannin	577	410	361	252	178	115						1893
Viikki	541	471	673	522	98	140						2445
Vuosaari	389	564	436	395	245	294	263	270	231	139	102	3328
Kalasadama	46	461	364	278	666	386	475	893	890	998	461	5918
Kruunuvuori				340	399	739	581	549	650	660	394	4312
Töölönlahti			11	26		22						59
Pasila	118	144	339	318	244	194	289	607	615	484	165	3517
Kuninkaankolmio			87		121	299	130	282	396	390	236	1941
Myllypuro	115	344	329	280	234	255	32	18	18	18		1643
Yhteensä	1786	2853	3610	3157	2865	3267	2386	3053	3521	3358	1843	31699

Muut alueet	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Yhteensä
Alppikylä	29	253	269	114	9	3	15					692
Ormuspelto	129	174	98	33	72							506
Muut	2302	2347	1671	1424	1245	1486	2114	1679	1475	1332	1182	18257
Yhteensä	2460	2774	2038	1571	1326	1489	2129	1679	1475	1332	1182	19455

Helsinki yhteensä	4246	5627	5648	4728	4191	4756	4515	4732	4996	4690	3025	51154
--------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------



Kuva 1. Ohjelmoitu rakentaminen alueellisesti. Rakentamisennuste 2011–2021, valmistuneita asuntoja. Lähde: Ato-tiimi.

3 KEHITTÄMISPERIAATTEET, -TEEMAT JA -AIHEET

Rajaus

Asuntorakentamisen kehittämismuistiossa keskitytään normaaliin asuntorakentamiseen, joten muistio ei sisällä erityisryhmien asumiseen liittyviä kehittämisteemoja tai tavoitteita. Erityisryhmien asumisen järjestäminen on keskeinen osa valtion asuntopolitiikkaa. Siihen liittyvät Helsingin tavoitteet ja toimenpiteet ohjataan MA-ohjelmalla. Erityisryhmien asuntojen integroiminen asuntohankkeisiin toteutetaan suunnittelun keinoin. Hankkeiden sijoittamisesta ja ajoittamisesta vastaa sosiaalivirasto yhteistyössä tilakeskuksen ja asemakaavaosaston kanssa. Erityisryhmien tarpeita vastaavien asuntojen suunnitteluohjeiden kehittämisestä ja ajantasaisuudesta kaupungin omassa tuotannossa vastaavat sosiaalivirasto yhteistyössä kiinteistöviraston tilakeskuksen, HKR-Rakennuttajan ja asuntotuotantotoimiston kanssa, muussa tuotannossa vastuu laadusta on tilaajalla.

Asuntorakentamisen kehittämistarpeet on jaoteltu kolmen teeman alle. Kehittämisteemat ovat ilmastonmuutos, uudet mittavat rakentamismahdollisuudet sekä asukaslähtöisyys ja yksilöllistyminen. Kustakin teemasta on tunnistettu keskeiset kehittämistavoitteet, joista on edelleen johdettu tavoitteen toteuttamiseksi tarpeelliset kehittämisaiheet.

Asuntorakentamisen kehittämistä tukevat toimintaperiaatteet esitetään omana kokonaisuutenaan luvun alussa. Kehittämistavoitteisiin liittyvät kehittämisaiheet esitetään kunkin teeman sekä osaprosessin osalta erikseen.

Yleiset kehittämisperiaatteet

Keskeisiä kehittämiseen liittyvät yleiset kehittämisperiaatteet ovat seuraavat:

3. *Asuttavuus ja toteuttamiskelpoisuus*

- Kehittämistoimien tulisi parantaa asuttavuutta ja toteutuskelpoisuutta.

4. *Alueellinen omaleimaisuus*

- Parhaimmillaan tekninen kehittäminen luo hyvää kaupunkikuvaa.

- Kehittämisteemojen valikoituminen tukemaan kunkin alueen imagoa tai jotain muuta ominaisuutta olisi tärkeää. Kullekin alueelle olisi hyvä määritellä yhdessä sovittuja teemoja.
- Kehittämissyhteistyö voi käynnistyä jo kaavoitusvaiheessa.
- Esimerkkinä alueellista omaleimaisuutta tukevista reunaehdoista on asemakaavan edellyttämä rikas ylimpien kerrosten massoitelu, joka parhaimmillaan voi johtaa kattoasuntojen kehittämiseen.

5. Kehittämiskokonaisuudet

- Saman hankkeen kehittämisvaatimusten tulee tukea toisiaan.
- Vaatimuksiltaan haastavat kehittämiskokonaisuudet kohdistetaan ensisijaisesti erittäin vetovoimaisille paikoille toteutettaviin hankkeisiin. Kustannusten näkökulmasta vetovoimaiset hankkeet sisältävät laajat kehittämismahdollisuudet, jolloin kehittämisvaatimuksetkin voivat olla haastavampia.
- Haastavat tontit voivat kannustaa toteutukseen liittyviin innovaatioihin.

6. Hallintamuotoherkkyys

- Kehittämistä tehdään kaikissa hallintamuodoissa ja talotyypeissä. Kehittämiskohteiden laajuus vaihtelee tapauskohtaisesti hankkeen toteuttamisedellytysten asettamien reunaehtojen mukaan.

7. Alueellinen kohdentaminen

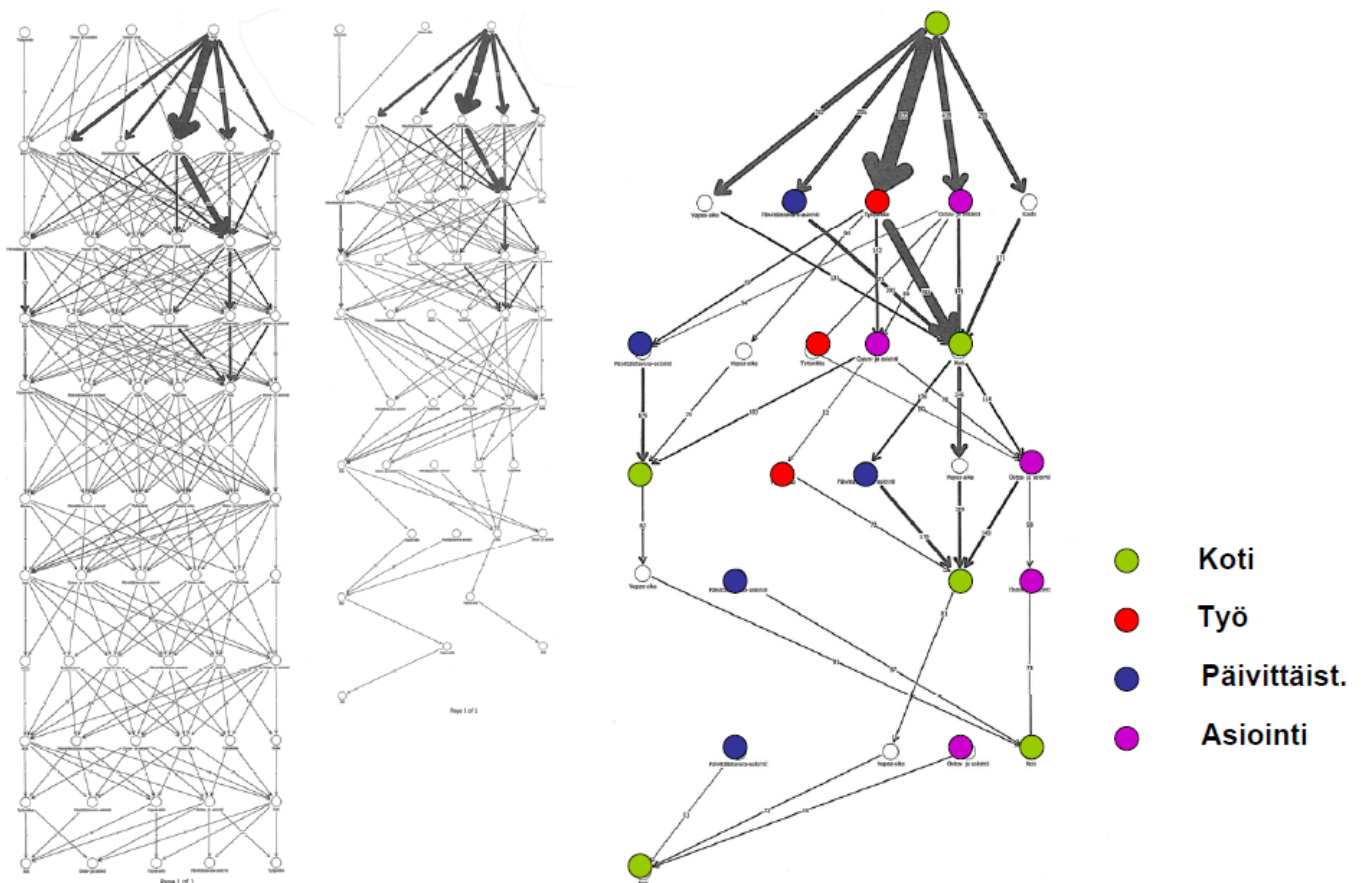
- Asuntorakentamisen kehittämishankkeita toteutetaan sekä uusille projektialueille että täydennysrakentamisalueille.

Kehittämisteemat ja niihin liittyvät kehittämisaiheet

Ilmastonmuutos

Lainsäädännön, uusiutuvien säännösten ja kaupungin linjauksien lisäksi ilmastonmuutokseen varautumisessa ja torjumisessa on merkitystä energiatehokkailla teknisillä ratkaisuilla. Energiategokkuustyöryhmä on esittänyt tähän panostamista tulevissa asuntorakentamishankkeissa. Asuntorakentamisella on myös merkitystä liikkumisratkaisuihin. Tutkimusten mukaan suurin osa matkoista alkaa kodista tai päättyy kotiin. Parantamalla pyöräilyyn liittyviä säilytysratkaisuja voidaan edistää pyöräilyyn ja kävelyyn liittyviä elämäntapoja ja vähentää moottoriliikenteel-

lä toteutettuja matkoja. Tutkimuksissa on noussut vahvasti esille, että asukkaan rooli on merkittävä energiankulutuksen vähentämisessä. Kehittämishankkeet ovat tähän mennessä vahvasti keskittyneet teknisiin ratkaisuihin. Tulevaisuudessa olisi tärkeää kiinnittää huomiota toimiin, joilla asukkaan energiankulutusta vähennetään.



Kuva 2. Matkaketjuista valtaosa alkaa tai päättyy kotiin.
Lähde: Samuli Alppi & Ville Viljanen 2008.

Tuettavat kehittämisaiheet

Energiatohokkuuden tekniset ratkaisut

Teknisillä ratkaisulla mahdollistetaan energiansäästöä, joten uusien ideoiden toteuttaminen ja niistä hankkeiden luominen on tärkeää. Tarvi- taan alueita, joilla voidaan tuottaa paikallisesti energiaa ja kokemuksia tästä toimintatavasta. Lähiympäristöjen ilman kosteuteen, lämpötilaan ja pienhiukkasten määrään voidaan vaikuttaa huolehtimalla asuinympä-

ristöjen pienilmastosta, mm. hulevesien valunta-aikaa pidentämällä, kasvillisuudenmäärällä ja laadulla.

- Teknisten ratkaisujen kehittäminen energiatehokkaammiksi
- Paikallisten energiantuotantotapojen mahdollistaminen
- Pienilmastoon vaikuttaminen (suuntaus, suojaus, hulevedet, kasvillisuus)

Ekotehokkuus

Kävelyn ja pyöräilyn edistämisessä autottomissa tai vähäautoisissa kohteissa voidaan luoda edelläkävijyyttä ja mahdollistaa autoriippumattomia elämäntapavalintoja. Pyöräilyä voidaan edistää myös helppokäyttöisillä ja helposti saavutettavilla pyörien säilytystiloilla. Erilaisilla autojen pysäköinnin hallinnollisilla, rahoituksellisilla sekä yhteiskäyttöisiin autoihin perustuvilla pysäköinti- ja autoiluratkaisuilla kehitetään tilaa säästäviä tapoja huolehtia asukkaiden liikkumistarpeista.

- Autojen pysäköintipaikkojen määrään liittyvien hallinnollisten ja juridisten ratkaisujen kehittäminen
- Uudet tekniset pysäköintiratkaisut, mm. autohissit
- Ulkuvälineiden säilytystilojen käytettävyyden kehittäminen

Käyttövaiheen energiatehokkuus

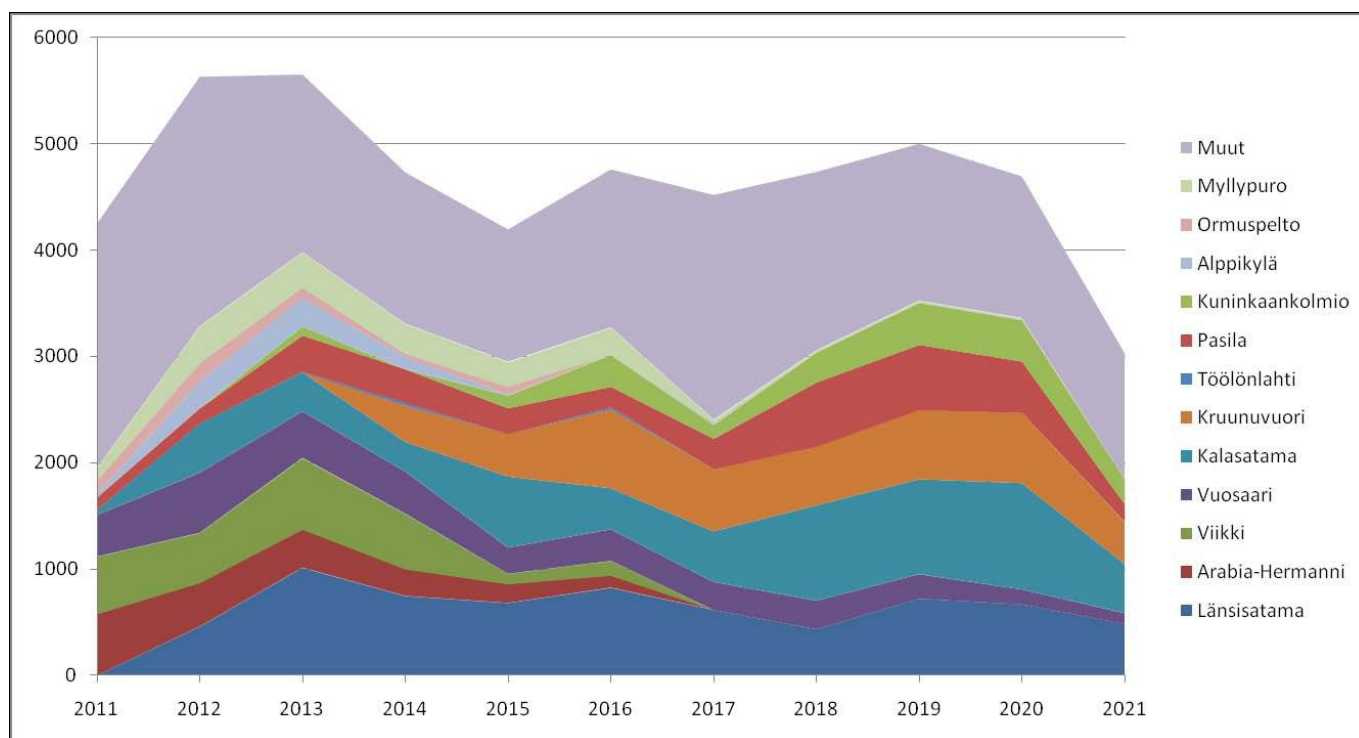
Asukkaan rooli energian säästämisessä on suuri, uudet tekniset laitteet ovat usein monimutkaisia käyttää ja niiden huoltotoimenpiteissä puuttuu asiantuntemusta. Tähän tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta säästötoimissa saadaan todellisia tuloksia.

- Energiatehokkuutta parantavien teknisten ratkaisujen helppokäyttöisyys ja käyttövaiheen ohjeistus
- Energiatehokkuutta parantavien teknisten ratkaisujen huoltotoimenpiteiden säännönmukaisuus ja ammattitaitoisuus

Omaleimaiset alueet

Helsingin kaupungin asuntopoliittisena strategisena tavoitteena on kehittää kaupunginosista keskenään erilaisia, houkuttelevia asuinalueita. Uusista alueista halutaan persoonallisia ja asukasrakenteeltaan monipuolisia. Olemassa olevia alueita halutaan kehittää tukemalla niiden elinvoimaisuutta täydennysrakentamisella niiden omista lähtökohdista käsin.

Uudet kaupunginosat sijaitsevat sekä merenrannalla että sisämaassa. Jokaisen alueen kaavoituksessa otetaan huomioon alueen ominaispiirteet ja ne näkyvät myös rakennusten fyysisessä ilmeessä. Tulevaisuuden asuntorakentamisen pääpaino on isoilla projektialueilla: Kalasatamassa, Jätkäsaarella, Kruunuvuorenrannassa, Pasilassa, Kuninkaantammessa ja Östersundomissa. Näiden rinnalla täydennysrakentamisen merkitys esikaupunkialueilla kasvaa.



Kuva 3. Rakentamisennuste 2011–2021 projektialueittain valmistuvina asuntoina. Lähde: Taske/Keto/ATO-rekisteri.

Omaleimaisuutta tulee tukea kaikilla alueilla, ei vain uusilla projektialueilla. Alueen omaleimaisuudella tarkoitetaan piirteitä, jotka tekevät alueesta ainutlaatuisen, muusta ympäristöstä erottuvan. Alueiden oma-

leimaisuutta projektialueilla tuetaan kaavaratkaisuilla. Jokaiselle projektialueelle luodaan kaavalla omaleimaisuuspiirteitä, joiden toteutuminen rakennuksien ulkoasussa ja toiminnallisissa ratkaisuissa tulee varmistaa. Omaleimaisuutta voidaan luoda ja uudistaa täydennysrakentamisalueilla kehittämishankkeilla. Asuntorakentamisen kehittämisellä on merkittävä rooli asemakaavan omaleimaisuuspiirteiden ilmenemisestä rakennuksissa ja asuntosuunnittelussa.

Täydennysrakentamisalueilla omaleimaisuuspiirteitä ei välttämättä ole pohdittu kaavatasolla. Uusi asuntorakentamiskohde voi tuoda alueelle tunnuspiirteen ja parantaa kaupunkikuvaa. Täydennysrakentamisalueille tarvitaan monipuolisia talotyyppejä ja asuntotuotantoa eri kohderyhmille. Omaleimaisuuden tukemiseen liittyy myös laadukkaan kaupunkiympäristön syntyminen täydennysalueille.

Täydennysrakentamistyöryhmän ehdottaman Laadukas lisärakentaminen -projektin tavoitteet voidaan toteuttaa osana normaalia hallintokuntien välistä yhteistyötä. Asuntorakentamisen kehittämistä täydennysrakentamisalueilla voidaan toteuttaa Kehittyvä kerrostalo -ohjelman hankkeiden ja oivallusten kautta. Kehittämisosastolla toimivalla täydennysrakentamisprojektilla on keskeinen rooli täydennysrakentamisen edistämässä ja siihen liittyvien säännösjousten mahdollistamisessa. Yksilöllisin, alueen ominaispiirteet huomioon ottavin ratkaisuin luodaan ja tuetaan alueellista omaleimaisuutta.

Tuettavat kehittämisaiheet

Alueiden omaleimaisuuden ja monipuolisuuden tukeminen

Persoonallisten alueiden toteuttaminen edellyttää hallintokuntien välistä yhteistyötä ja sen vahvistamista. On tärkeä tunnistaa alueelliset ominaispiirteet, joita kullakin alueella halutaan vaalia tai korostaa. Kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä voidaan ohjata paitsi asemakaavamerkinnoillä myös lähiympäristön suunnitteluohjeilla sekä rakentamistapaohjeilla. Kaupunkikuvallinen näkemyksellisyys tulee johtaa linjakkaasti kaavoituksesta rakennuslupaprosessiin ja toteutukseen kahlitsematta kuitenkaan hankekohtaisia vapausasteita tarpeettomasti. Halutusta lopputuloksesta rakentuvan yhteisen näkemys aikaan saaminen edellyttää yhteistyötä ja luottamuksen rakentamista hallintokuntien välillä. Yhteistyö rakentamisen ohjauksen rajapinnoissa tulee turvata hyvillä toimintatavoilla ja riittävällä tiedonvaihdoilla.

Hitas-tuotannon laadunohjauksen antaman mallin mukaan voidaan kehittää rakentamista ohjaavien hallintokuntien välistä yhteistyötä. Aluerakentamisen koordinointiin liitettävä yhteissuunnittelu luo hyvän alustan asemakaavoituksen tavoitteiden, katusuunnittelun yksityiskohtien ja

ajoituksen, hallinnon ja toteutuksen fyysisten ja ajoituksellisten rajapintojen yhteiskäsittelylle.

- Alueellisten kehittämisteemojen määrittäminen projektialueille ja keskeisille täydennysrakennuskohteille kehittämistyön ohjelmoinnin yhdeksi perustaksi
- Persoonallisten arkkitehtuurikohteiden toteuttaminen eri alueilla
- Uusien talotyyppien korkealaatuinen toteuttaminen eri alueille ja niiden toteuttamisedellytysten tukeminen eri keinoin (hybriditalot, korkeat rakennukset, kelluvat asunnot, townhouset)
- Pientalojen kaavoittaminen täydennysrakennusalueille asuntotarjonnan monipuolistamiseksi

Rakennusalan kilpailun edistäminen

Erilaiset uudet rakennusmateriaalit ja toteutusmenetelmät voisivat mahdollistaa vaihtoehtoja Suomessa vallalla olleisiin rakentamistapoihin ja menetelmiin. Uusilla materiaaleilla voidaan uudistaa paitsi rakennusten kaupunkikuvallista ilmettä, luoda myös asuttavuudelle uusia mahdollisuuksia. Kaupunkikuvallisista mahdollisuuksista mainittakoon mm. erilaiset erkkerit ja ulokkeet, joiden toteuttaminen puurakentamiseen tai teräskennorakenteessa voi saada aivan uuden kustannusrakenteen kuin betonista toteutettaessa. Erkkereiden ja ulokkeiden käyttö tuottaa tilakokemukseltaan rikkaita asuntoja. Toteutetuista puukerrostaloista on myös saatu viitteitä betonitaloja pehmeämmästä akustiikasta. Materiaalien ympäristövaikutukset ovat hyvin erilaiset. Puurakentamisen etuna voidaan pitää materiaalin keveyttä ja mahdollisesti myös hiilijalanjäljen pienuutta. Materiaalien erilaiset ominaisuudet voivat olla rikkaus, ja parhaimmillaan materiaalien välinen kilpailu voi edistää myös rakennusalan kotimaisten suhdanteiden vakautta sekä alan yleistä kilpailua. Eri materiaalitoteutusten mahdollistaminen edellyttää rakennuttamisprosessien uudistamista ja kilpailuttamisen laatumäärittelyjen kehittämistä.

- Eri materiaalien monipuolisella käytöllä voidaan lisätä kilpailua rakennusalalla

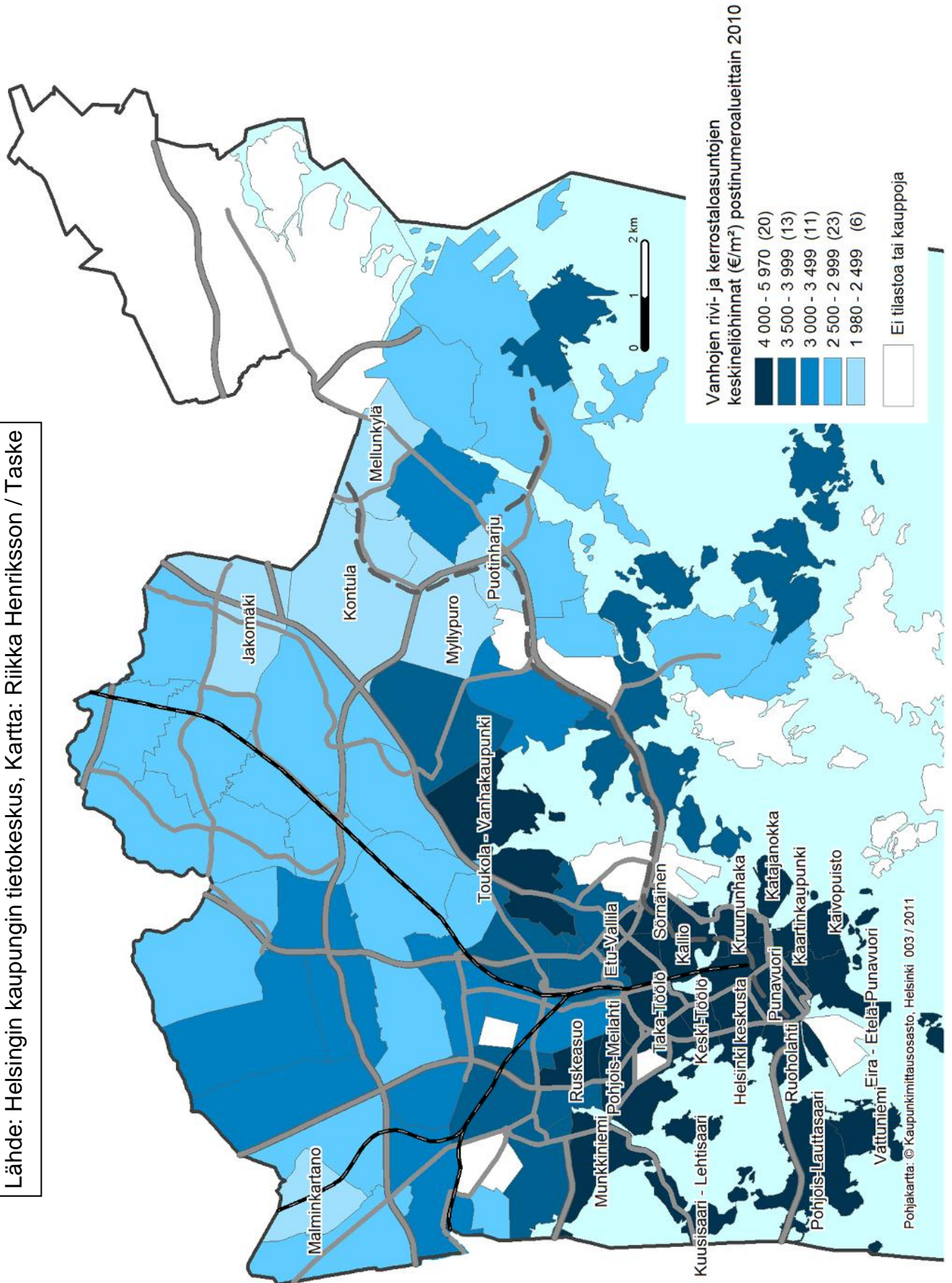
Asukaslähtöisyys ja yksilöllistyminen ja niihin liittyvät kehittämisasiheet

Tutkimuksissa on noussut esiin kohderyhmien tuntemuksen merkitys asuntorakentamisessa. Helsingin keskeiset väestörakenteen muutokset tulevaisuudessa ovat vieraskielisen väestön ja ikääntyvien määrän kasvu. Helsinki on useita vuosia menettänyt nuoria aikuisia ja pieniä lapsia kehyskuntiin ja tämän trendin ennustetaan jatkuvan tulevaisuudessa, joskin hieman maltillisempänä. Asuntopolitiikan perinteisenä painopisteenä ovat olleet lapsiperheet. Helsingissä on paljon yhden hengen talouksia. Kaikkien näiden kohderyhmien toiveet ja tarpeet poikkeavat toisistaan ja jokaiselle ryhmälle mahdollistaa asumisuralla eteneminen ja tulisi tuottaa kunkin ryhmän asumistoiveita vastaavia ratkaisuja.

Keskipinta-alatyöryhmän laatimien selvitysten mukaan noin puolet Helsingissä sijaitsevista perheasunnoksi (3h+k –) luokiteltavista asunnoista on yhden tai kahden hengen talouksien käytössä. Ikääntyneiden asumisessa korostuvat kotona selviämisen vaatimukset sekä asuntojen esteettömyys ja saavutettavuus. Asuntorakentamisen kehittämisen kannalta tarvitaan tuotteita, joilla voidaan mahdollistaa ikääntyneiden käytössä olevien perheasuntojen palautuminen joustavasti perheiden käytettäväksi. Tarvitaan tietoa siitä, miten voidaan helpottaa ikääntyneiden siirtymistä heille soveltuviin uudistuotannon asuntoihin. Eri kohderyhmiä kiinnostavien asuntotuotteiden harkitulla kohdentamisella eri alueille voidaan rakentaa toisistaan poikkeavia omaleimaisia alueita. Omaleimaisuudella tavoitellaan sosiaalisesti kestäviä elinvoimaisia asuinalueita.

Helsingin asuntojen hintakehitys on ollut muuta maata nopeampaa ja kohtuuhintaisille tuotteille on kysyntää. Asunnon hintataso ja rakentamisen kustannukset ovat kuitenkin kaksi eri asiaa. Asuntojen hintaan tai vuokratason vaikuttavat paitsi rakentamisen kustannukset, myös esimerkiksi kohteen sijainti, varustelutaso, hallintamuoto ja autopaikkaratkaisu. Rakentamisen kustannukset ja asumisen hinta korreloivat ainoastaan säännellyssä tuotannossa. Kohtuuhintaisten asumisvaihtoehtojen määrän ja keinojen linjauksesta vastaa MA-ohjelma.

Kuva 4: Vanhojen asuntojen hinnat Helsingissä 2010
Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus, Kartta: Riikka Henriksson / Taske



Kuvan 4 kartta osoittaa asuntojen hintakehityksen alueellisen luonteen. On tärkeää huolehtia eri alueille soveltuvasta monipuolisesta asuntotarjonnasta, myös kohtuuhintaisuus huomioon ottaen. Tämä tarkoittaa monipuolisten asuntotuotteiden kehittämistä. Asuntorakentamisen kehittämisen ydintehtävänä on löytää keinoja vaikuttaa rakentamisen kustannuksiin ja taloudellisuuteen. Tähän liittyvät tontinluovutustavat ja kilpailun edistäminen, joita koskevat kehittämissuositukset esitetään luvussa 4.

Kohtuuhintaisuus tarkoittaa maksukykyyn suhteutettuja tuotteita eri asukasryhmille. Sosiaalinen asuntotuotanto vastaa kohtuuhintaisesta vuokra-asuntotuotannosta. Helsingin vastaus kohtuuhintaiseen omistusasuntotuotantoon on ollut Hitas-järjestelmä. Käytössä oleva markkinatieto vaikuttaa kuluttajien käyttäytymiseen, millä on heijastusvaikutuksensa paitsi rakentamisen hintakehitykseen myös asuntorakentamisen laatuun. Tarvitaan lisää ja tarkempaa tietoa asuntorakentamisen kustannuksista sekä kustannusten kohdentumisesta markkinoilla.

Asumisen hinnat määräytyvät markkinoilla. Suhdannevaihtelujen merkitys ylittää helposti kustannussuunnittelun merkityksen. Tasainen uusiutuotanto mahdollistaa paitsi uudistuotannon vakaan hintakehityksen myös vahvistaa olemassa olevan asuntokannan tasaista arvokehitystä. Rakennuttamisessa voidaan suunnitella vain kustannuksia. Rakentamisen kustannuksia suunnitteleamalla voidaan vaikuttaa asumisen hintaan vain toimivassa kilpailutilanteessa, siksi rakennusalan kilpailun ylläpitäminen on tärkeää. Rakennusalan työllisyystilanteen ja tilauskannan seurannalla mahdollistetaan asuntorakentamisen häiriötöntä ja tasaista kehitystä.

Tuettavat kehittämissaiheet

Asukasrakenteen monimuotoisuuden huomioon ottaminen suunnittelu- ja toteutusratkaisuihin

Monipuolisen asukasjakauman saavuttaminen edellyttää lapsiperheiden, yhden hengen talouksien ja ikääntyneiden asumisen mahdollistamista kaupungissa. Yleispätevän tuotannon lisäksi tarvitsemme tuotantoa joka vastaa yhteiskunnassa tapahtuvien myötä muuttuviin tarpeisiin. Asuntosuunnittelussa täytyy ottaa huomioon eri ryhmien tarpeet. Jotta on mahdollista tuottaa eri asukasryhmien toiveiden mukaisia asuntoja, täytyy olla tietoa, mitä eri ryhmien toiveet ovat. Ikääntyvien tarpeista asunnoille on vastikään valmistunut väitöskirja¹. Asukkaiden kuuntelemiseen tarvitaan uusia keinoja.

¹ Sipiläinen, Pirjo. Demands on Dwellings for the Elderly in Home Care. Aalto-university 2011.

Uutta tietoa tarvitaan eri asukasryhmien, erityisesti urbaanien lapsiperheiden asumispreferensseistä Helsingissä sekä ikääntyville soveltuvien asuntojen sijainnista suhteessa ikääntyvien nykyisiin asuinpaikkoihin. Esimerkiksi lapsiperheistä olisi hyvä saada selville, mikä saa lapsiperheen valitsemaan asumispaikakseen Helsingin ja millaisia ovat urbaanit lapsiperheet.

Asukaslähtöisyys toteutuu myös silloin kun asukas toimii prosessissa tilaajana. Erilaiset omatoimiset rakentamismenetelmät sekä rakennuttamisen menetelmät toimivat siten asukaslähtöisyyttä kehittävinä toimintamuotoina. Näiden prosessien tukemisella on myös välillinen vaikutus tuottajamuotoiseen tuotantoon sekä laadun että palveluprosessien osalta, sillä vaihtoehtojen olemassa olo haastaa myös alan muut toimijat. Ryhmärakennuttamisella voidaan parhaimmillaan kehittää myös asumisen yhteisöllisyyttä, silloin kun ryhmän kokoaminen perustuu yhteiseen ominaisuuteen, harrastuneisuuteen tai kiinnostuksen kohteeseen. Yhteisöllisellä lähestymistavalla voidaan kehittää uudenlaisia asumista ja harrastuksia yhdistäviä ratkaisuja.

- Kohderyhmien tarpeiden tunnistaminen ja asuttavuuden kehittäminen
- Asuntosuunnittelun kehittäminen

Asukkaiden monimuotoisuuden huomioon ottaminen prosesseissa

Asukaslähtöisyyden kehittämiseksi ja rakennusalan laadulla kilpailun edistämiseksi on syytä jatkaa tonttien luovuttamista ryhmä- ja omatoimirakentamiseen. Kaupungin on myös syytä edelleen myötävaikuttaa ryhmärakennuttamisen lainsäädännöllisten, rahoituskellisten ja vastuuvakuutuskysymysten suotuisaan kehittymiseen. Erityisen hyvin ryhmärakennuttaminen soveltuu sellaisten tonttien rakentamisen käynnistämiseen, jotka eivät kiinnosta tuottajamuotoisia rakentajia. Ammattitaitoisen toteutuksen varmistamiseksi on hyvä suosia ammatillisvetoisia hankkeita, suoraan kuluttajille luovutettavat hankkeet on hyvä tarkkaan harkita ja edellyttää tontinvarausehdoissa ammattilaisten käyttöä vähintäänkin hankkeiden koordinoinnissa. Kaupunginkin rahoittama toukuussa 2012 valmistuva ryhmärakennuttamisen portaali auttaa osaltaan ryhmien syntymistä ja toimii myös tiedonvälityskanavana.

- Prosessien kehittäminen asiakasta kuunteleviksi
- Uusien rakennuttamis- ja rakentamismallien tukeminen (esim. ryhmärakennuttaminen)

Asumisen kustannuksiin vaikuttaminen

Rakentamisen kustannuksia ovat uusilla projektialueilla nostaneet erityisesti maan tai kansiin alle sijoitetut autopaikointiratkaisut sekä huonot maanpohjat. Eheytyvä kaupunkirakenne edellyttää maankäytön tehostamista sekä myös sellaisten rakentamiskohteiden ottamista asutukseen, jotka huonon maanohjansa vuoksi eivät aikaisemmin ole valikoituneet rakennettaviksi tai jotka käyttötarkoituksen muutosten johdosta muutetaan asumiseen, perustamiskustannuksista huolimatta. Erityisesti pysäköintiratkaisujen osalta tulee kehittää uusia tapoja toteuttaa pysäköinti sekä teknisesti että rahoituskannalta ja hallinnollisesti. Rakentamiskustannustietoisuuden lisääminen parantaa kuluttajien mahdollisuuksia kehittyä valistuneiksi ja vaativiksi tilaajiksi. Osaava ja vaativa asiakas voi kehittää tuotannon laatua. Rakentamisen suhdan- neseuranta parantaa tilaajien mahdollisuuksia ajoittaa toimintansa markkinoiden kannalta optimaalisesti.

- Uudet pysäköintiratkaisut ja niiden rahoitusmallien kehittäminen
- Kaavaratkaisuilla kohtuuhintaisuuden edistäminen (esim. hankalat maanpohjat)

4 KEHITTÄMISTOIMINNAN PROSESSI JA TOIMINTATAVAT

Yleistä

Asuntorakentamista kehittävien hankkeiden sijoittumista olisi perusteltua ohjata tasapuolisesti kunkin alueen ominaispiirteitä tukevalla tavalla.

Kehittämisideoita sekä syntyy että synnytetään. Rakentajat kehittävät asuntorakentamista sekä oma-aloitteisesti omista lähtökohdistaan käsin että yhteistyössä kaupungin kanssa. Kaupunki käynnistää kehittämishankkeita sekä mahdollistamalla että kannustamalla. Asemakaavalliset lähtökohdat voivat itsessään synnyttää kehittämistarpeita asuntotuotannolle. Kaupungin taholta kehittämisideoita tuodaan toteutukseen tontinluovutusehtoihin liitetyin kehittämistavoittein sekä kannustamalla kehittämiseen ja ohjaamalla hankkeiden sisältöjä. Tontinluovutusmenetelmillä voidaan aktiivisesti ohjata kehittämiseen. Tässä luvussa käydään läpi asuntorakentamisen kehittämisen keinoja eri prosessien näkökulmasta.

Osaprosessi: Kehittämistoiminnan koordinointi

Persoonallisten alueiden toteuttaminen edellyttää hallintokuntien välistä yhteistyötä ja sen vahvistamista. On tärkeä tunnistaa alueelliset ominaispiirteet, joita kullakin alueella halutaan vaalia tai korostaa. Kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä voidaan ohjata paitsi asemakaavamerkinnoillä myös lähiympäristön suunnitteluohjeilla sekä rakentamistapaohjeilla. Kaupunkikuvallinen näkemyksellisyys tulee johtaa linjakkaasti kaavoituksesta rakennuslupaprosessiin ja toteutukseen kahlitsematta kuitenkaan hankekohtaisia vapausasteita tarpeettomasti. Halutusta lopputuloksesta rakentuvan yhteisen näkemys aikaansaaminen edellyttää yhteistyötä ja luottamuksen rakentamista hallintokuntien välillä. Yhteistyö rakentamisen ohjauksen rajapinnoissa tulee turvata hyvillä toimintatavoilla ja riittävällä tiedonvaihdoilla.

Hitas-tuotannon laadunohjauksen antaman mallin mukaan voidaan kehittää rakentamista ohjaavien hallintokuntien välistä yhteistyötä. Aluerakentamisen koordinointiin liitettävä yhteissuunnittelu luo hyvän alustan asemakaavoituksen tavoitteiden, katusuunnittelun yksityiskohtien ja ajoituksen, hallinnon ja toteutuksen fyysisten ja ajoituksellisten rajapintojen yhteiskäsittelylle.

Kehitettävät toimintatavat

Kehittämisen koordinoinnin parantaminen

- Asuntorakentamisen kehittämisen prosessikuvauksen laatiminen. Prosessimallissa kuvataan eri hallintokuntien roolit ja osallistuminen kehittämiseen rakentamisen ohjauksen eri vaiheissa.
- Alueryhmätoiminnan hyödyntäminen asuntotuotannossa alueen omaleimaisuuden ja monipuolisuuden takaamiseksi
- Korkeatasoisen suunnittelun ja toteutuksen varmistaminen alueryhmien yhteissuunnittelulla
- Kehittämiskohteissa tulee pyrkiä kustannustietoisuuteen

Osaprosessi: Kehittäminen asemakaavoituksella

Asemakaavojen avulla luodaan alueiden omaleimaisuuspiirteitä, joita rakentamistapaohjeet ja lähiympäristön suunnitteluohjeet täydentävät. Kaavoissa olevat ideat eivät aina toteudu halutulla tavalla rakennuksien ulkoasussa tai toiminnallisuudessa. Tämän asian ratkaisemiseksi on sovittu alueryhmätyyppisen työskentelyn laajentamisesta Hitas-ohjauksen lisäksi koskemaan kaikkea projektialueiden rakentamista. Tällä halutaan varmistaa, että rakennus- ja asuntosuunnitteluratkaisut sekä rakennusten ja asuinympäristöjen toteutuksessa asemakaavalla määritellyt rakentamisen laadun ja asumisviihtyvyyden tavoitteet saavutetaan riittävän hyvin.

Asemakaavalliset ominaispiirteet luovat lähtökohdat kaikelle rakentamiselle. Asemakaavoihin ja niitä täydentäviin kaavaselostuksiin, lähiympäristön suunnitteluohjeisiin sekä rakentamistapaohjeisiin voi sisältyä kehittämistä tukevia tavoitteita. Asemakaavoilla annetut ohjeet ovat kuitenkin yleispiirteisiä eikä yksin niillä voida ohjata kehittämissankkeita. Asemakaavat voivat ohjata, mahdollistaa ja parhaimmillaan johtaa kehittämishankkeiden käynnistymiseen.

Asemakaavoituksen alueellisten ominaispiirteiden ohjausta tulee kehittää siten että eri hallintokuntien ohjaustoimien kustannustietoisuutta vahvistetaan. Asemakaavojen toteutusedellytyksistä huolehditaan hallintokuntien yhteisvastuullisella yhteistyöllä.

Kehitettävät toimintatavat

Asemakaavoituksen alueellisten ominaispiirteiden ohjauksen vahvistaminen kustannustietoisesti

- Asemakaavaselostusten, lähiympäristön suunnitteluohjeiden ja rakentamistapaohjeiden kehittäminen siten, että niistä on selkeästi löydettävissä alueellisesti tavoitellut ominaispiirteet, joita asuntorakentamisen kehittämisellä toivotaan tuettavan
- Asemakaavoituksen kustannustietoisuuden kehittäminen

Asemakaavojen toteutusedellytyksistä huolehtiminen hallintokuntien yhteisvastuullisella yhteistyöllä

- Rakentamisen koordinoinnin kehittäminen siten, että tontinluovutus- ja toteutusmuotoja voidaan tarvittaessa suunnitella talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kesken jo ennen asemakaavan vahvistamista

Osaprosessi: Kehittäminen tontinluovutuksen avulla

Kaupunki voi aktiivisesti edistää kehittämishankkeiden toteutumista kaupungin maalle erilaisin tontinluovutuskilpailuin. Tällöin kilpailuohjelmaan määritellään kaupungin kehittämistavoitteet.

Erilaisia tontinluovutusmenetelmiä ovat suoravaraukset, joissa tontinvaraus perustuu hankeomistajan tonttiosastolle esittämään hakemukseen. Tonttiosastolla on käynnistynyt hakemusten yhdenmukaistamisprosessi, jossa toteutetaan hakulomakkeet erilaisia tilanteita varten.

Strategisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla sijaitsevien tonttien tontinvarausehtoihin on perinteisesti voitu sisällyttää velvoite arkkitehtuurikilpailun järjestämisestä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja talous- ja suunnittelukeskuksen alueprojektin edustajien kanssa. Erityisesti hitas-omistushankkeissa on käytetty laatukilpailuja, joihin sisältyy myyntihinnan keskimääräinen maksimi. Viime aikoina on myös menestyksellä testattu eri tontinluovutusmenetelmien yhdistelmiä.

Jätkäsaaren Saukonpaaden alueella järjestettiin tontinluovutuskilpailu, jossa ehtoihin kuului arkkitehtuurikilpailun järjestäminen yhdessä kaupungin edustajien kanssa tonttipakettiin kuuluneista hitas-hankkeista kattohinnalla. Pakettiin kuului myös vapaarahoitteisia kortteleita, joissa edellytettiin arkkitehtuurikilpailua. Lisäkannustimena nopeaan tontinva-

rauksessa määriteltyyn toteutusaikatauluun oli varaukseen otettu optio lisäkorttelin luovutuksesta vapaarahoitteiseen tuotantoon Jätkäsaaren alueelta.

Kumppanuuskaavoituksella voidaan kehittää rakentamisen laatua, sen sijaan rakentamisen nopeuttamiseen sillä on todettu olevan vain vähän tai ei ollenkaan vaikutusta. Kumppanuuskaavoitusta menetelmänä on kehitetty sekä Kruunuvuorenrannan että Kuninkaankolmion projektialueilla. Kruunuvuorenrannan projektialueella Borgiströminmäen tontinluovutuskilpailussa kokonaisuuteen kuuluvat tontit oli ryhmitelty erilaisiin paketteihin kaupunkikuvallisen samankaltaisuuden ja hallintomuodollisen variaation mukaan. Kuninkaankolmion projektialueella Honkasuon Haapaperhosen tontinluovutuskilpailun arviointiperusteluihin laadittiin tavanomaisten käytettävyyttä ja kaupunkikuvallista laatua painottavien arviointiperustelujen lisäksi seikkaperäinen ekologisen rakentamisen kriteeristö. Kilpailun kohteena olevat tontit oli jaettu kahteen kategoriaan rakennustypologian mukaan. Käytännössä tämä tarkoitti kahta yhtäaikaista erillistä kilpailusarjaa, joissa kuitenkin kummassakin tuli tutkia vain tietty rakennusryhmä, johon laadittujen suunnitelmien perusteella laadittiin tontinvaraukset laajemmalle alueelle.

Kannusteita kehittämiselle tulee rakentaa edelleen. Erilaisten paketoitien käyttöä voidaan pitää onnistuneena menetelmänä ja sitä on syytä kehittää edelleen. Yhtenä tutkittavana vaihtoehtona voitaisiin kehittää sarjatontinluovutukset, joissa varattavat tontit voisivat sijaita ns. kiinnostavilla ja vähemmän houkuttelevilla alueilla. Tällöin pakettiin kuuluvan hyvän tontin rakennuslupaan liittyvän lyhytaikaisen vuokrasopimuksen saamisen edellytyksenä tulisi vaatia rakentamisen aloittamista heikommin markkinoitavalta alueelta. Menetelmällä voitaisiin saada käynnistymään rakentamista urakoitsijoita vähemmän kiinnostavilta alueilta. Menetelmää on kuitenkin syytä käyttää harkiten, sillä ei ole tarkoituksenmukaista hidastaa tarpeettomasti kiinnostavien alueiden rakentamista.

Kehitettävät toimintatavat

Kilpailun edistäminen rakennuttaja- ja urakoitsijakentässä

- Tontinluovutustapojen kehittäminen käyttäen mm. erilaisia lisäoptioita

Tontinluovutukseen liittyvän kehittämisen vahvistaminen

- Tontinluovutuksiin liitettävien kehittämisominaisuuksien määrittäminen kiinteistöviraston, kaupunkisuunnitteluviraston, raken-

nusvalvontaviraston ja talous- ja suunnittelukeskuksen kehittä-
misosaston yhteistyönä vuosittain

- Kumppanuuskaavoituksen hyödyntämisen jatkaminen ja mene-
telmien kehittäminen edelleen kehittämishankkeiden toteutuk-
sessa

Osaprosessi: Kehittämisideoiden seuranta ja tiedon levittäminen

Asuntorakentamisen kehittäminen ei ole vain uusien kehittämishank-
keiden tukemista. Tärkeää on myös aikaisemmista kokemuksista op-
piminen. Kehittämishankkeiden tulosten levittämiseksi on tärkeä liittää
hankkeisiin seurantaa. Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan hyväksytyistä
hankkeista edellytetään laadittavan loppuraportti hankkeen valmistues-
sa sekä erityinen seurantaraportti hankkeen takuuajana. Tavoitteena
on todentaa hankkeelle asetettujen tavoitteiden toteutuminen sekä le-
vittää hankkeen opit kaikkien saataville.

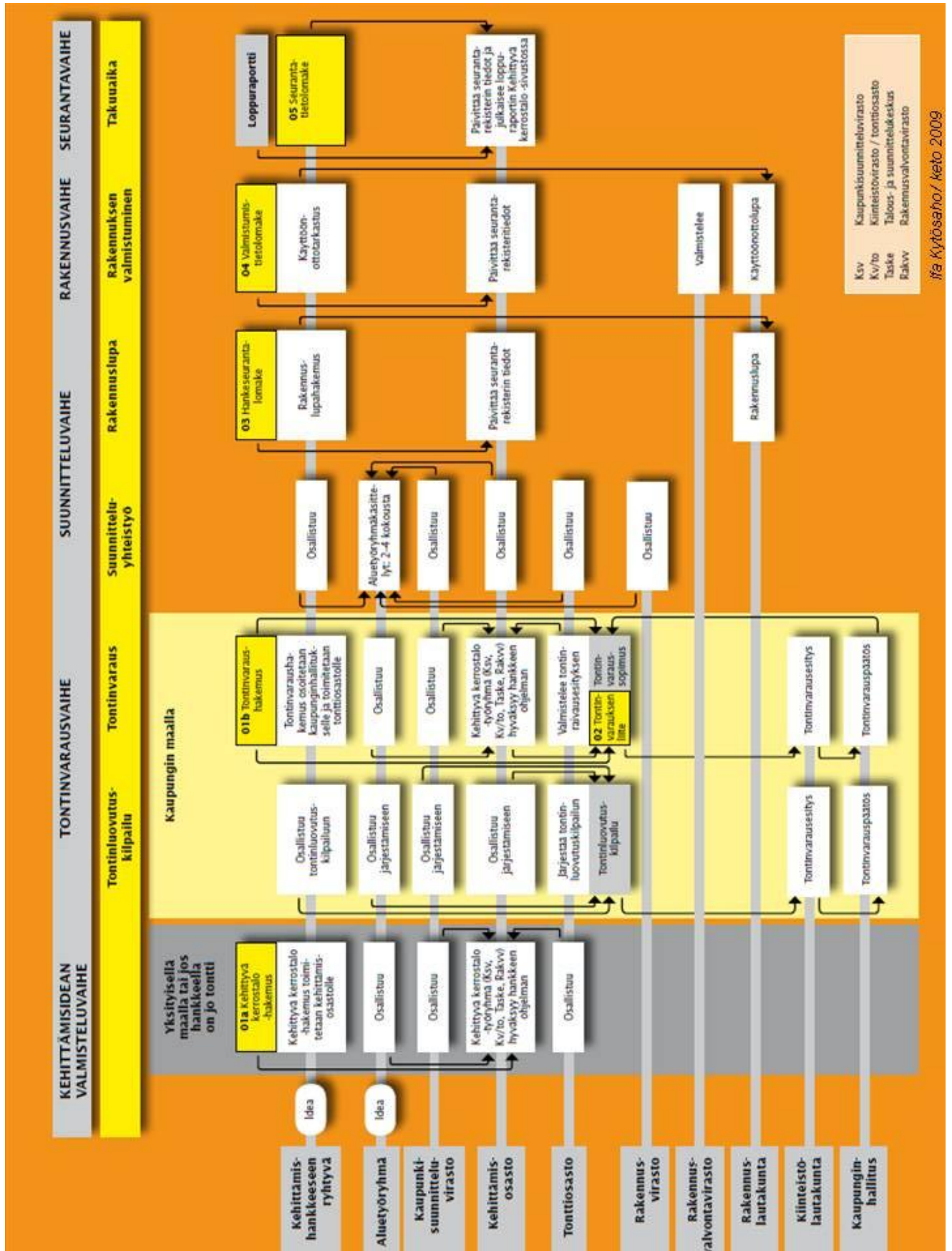
Asuntotuotantotoimisto on omissa asuntorakentamiskohteissaan toteut-
tanut erilaisia kehittämishankkeita. Asuntotuotantotoimiston kokemuk-
set kehittämishankkeista tulisi myös saattaa julkisesti saataville.

Kehitettävät toimintatavat

Asuntorakentamisen kehittämisen seurannan järjestäminen

- Säännöllisesti julkaisut seurantaraportit tutkimus- ja kehittämis-
hankkeista tarpeellisten jatkotoimenpiteiden määrittelemiseksi

Liite 1 Yksittäisen Kehittyvä kerrostalo -hankkeen toteutusprosessi



Kehittämisosasto
Riikka Henriksson / Ifa Kytösaho

29.2.2012

Liite 2: Muistiossa esiteltyjen työryhmien kokoonpanot

Kehittyvä kerrostalo -ohjelman koordinoitiryhmä

Ohjelmaan liittyvät hallinnolliset käsittelyt:
Kslk 12.2.2009 § 40 Kehittyvä kerrostalo -ohjelma merkittiin tiedoksi.

Strategiaohjelma 2009-2012, *Kaupunkirakenne ja asuminen*

Päämäärä: Asumisen määrä ja laatu sekä kaupunkiympäristön monipuolisuus turvataan

Tavoite: Eri väestöryhmien tarpeet otetaan huomioon asuntotarjonnassa, myös korkealaatuisesta asuntotarjonnasta huolehditaan. Asuntotuotannon monipuolisuudella vahvistetaan myös veropohjan kehitystä.

Toimenpide: Kerrostalojen kehittämisohjelman toteuttaminen

Ifa Kytösaho	Taske/Keto
Sami Haapanen	Kv/To
Annukka Lindroos	Ksv
Kyösti Oasmaa	Taske/Keto
Seppo Kauhanen	Taske/Keto
Juha Veijalainen	Rakvv

Tulokset:

Ohjelmaan on hyväksytty vuosina 2009–2011 yhteensä 12 hankekokonaisuutta.

Lisäksi vuoden 2012 tontinvarauskierroksella suositellaan 3:a hanketta hyväksyttäväksi ohjelmaan.

Pientaloasumisen kehittäminen

Pientaloprojektin projektiohjelman laadintaan ovat osallistuneet:

Mari Siivola (pj.)	Taske/Keto
Federley Kirsi	Kv/To
Ijäs Susanna	Kv/To
Jalkanen Riitta	Ksv
Kivelä Tuomas	Kv/To
Koukku Sari	Rakvv
Lehtonen Risto	Kv/To
Mutanen Johanna	Ksv
Tarula Satu	Ksv
Välimäki Minna	Kv/To

Tulokset:

Pientaloprojektiohjelman luonnos on laadittu 2009 ja päivitetty 2011.

Townhouse-ryhmä

Raportin laadintaan ovat osallistuneet:

Riitta Jalkanen (pj. & siht.)	Ksv
Sami Haapanen	Kv/To
Pirkka Hellman	Rakvv
Risto Levanto	Rakvv
Rikhard Manninen	Ksv
Sakari Pulkkinen	Ksv
Henna Helander	Att
Tyko Saarikko	Ksv
Mari Siivola	Taske/Keto

Tulokset:

Loppuraportti menossa Kslk 3/2012.

Korkean rakentamisen työryhmät

Korkean rakentamisen kaupunkikuvallisia, toiminnallisia ja taloudellisia kysymyksiä valmisteli työryhmä kokoonpanolla:

Annukka Lindroos (Pj.)	Ksv
Riitta Jalkanen	Ksv
Kerttu Kurki-Issakainen	Ksv
Rikhard Manninen	Ksv
Pekka Saarinen	Ksv
Leena Silfverberg	Ksv
Juhani Tuuttila	Kv/To
Sami Haapanen	Kv/To
Ifa Kytösaho	Taske/Keto
Juha Veijalainen	Rakvv
Risto Levanto	Rakvv
Hannu Pyykönen	Rakvv
Pekka Pakkala	ulkopuolinen asiantunt.

Tulokset:

Kslk 13.12.2011 § 401 merkittiin tiedoksi Korkea rakentaminen Helsingissä -raportti ja hyväksyttiin suositukset otettavaksi huomioon kaavoituksessa.

Helsingin korkean rakentamisen ohje valmisteltiin kokoonpanolla:

Niina Puumalainen (pj.)	Taske/Keto
Ilkka Korpi (siht.)	Taske/Keto
Ifa Kytösaho	Taske/Keto
Pasi Lehtiö	Kv/To
Timo Lepistö	Ksv
Pekka Saarinen	Ksv

Kehittämisosasto
Riikka Henriksson / Ifa Kytösaho

29.2.2012

Hannu Litovuo	Rakvv
Hannu Pyykönen	Rakvv
Risto Levanto	Rakvv
Kai Miller	Rakvv
Risto Oksanen	Rakvv
Harri Laakso	Pel
Antti Kari	Senaatti Kiinteistöt Oy
Ismo Tavast	Ramboll Finland Oy
Jyri Savolainen	Ramboll Finland Oy
Mauri Tommila	Tommila Arkkitehdit Oy
Peter Ögård	Tommila Arkkitehdit Oy
Jukka Laine	L2 Paloturvallisuus Oy
Aarne Mikkonen	NCC Rakennus Oy
Jukka Mäkitalo	NCC Rakennus Oy
	Ramboll UK

Tulokset:

Korkean rakentamisen ohje viedään hyväksyttäväksi rakennuslautakuntaan 2012.

Täydennysrakentamistyöryhmä

Kj § 19.8.2009 asetettiin toimikaudeksi 1.9.2009–31.12.2010.

Mari Siivola (pj.)	Taske/Keto
Tero Santaoja (siht.)	Ksv
Leena Kähkönen	Att (1.3.2010 asti)
Seija Karvinen	Att
Henna Helander	Att
Miliza Ryöti	Halke
Tanja Sippola-Alho	Halke
Tuula Helasvuo	Ksv
Kari Piimies	Ksv
Marja Piimies	Ksv
Sami Haapanen	Kv/To
Esko Patrikainen	Kv/To
Juha Viljakainen	Kv/Kky
Päivi Hellman	Rakvv
Kai Miller	Rakvv
Heli Virkamäki	Rakvv
Kyösti Oasmaa	Taske/Keto
Ari Jaakola	Tieke
Jouni Karjalainen	Vesalan Kiinteistöt Oy

Tulokset:

Khs 29.3.2010 Asuinkiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamisselvitys

Täydennysrakentamistyöryhmän loppuraportti 9.2.2011, viedään Khs:een MA-ohjelman käsittelyyn yhteydessä.

Aluerakentamisprojektien Jory 9.6.2011 Taskeen perustettiin täydennysrakentamisprojekti.

Asumisen energiatehokkuustyöryhmä

Kj 17.6.2009 § 43 asetettu toimikaudeksi 1.8.2009–31.12.2010.

Ifa Kytösaho (pj.)	Taske/Keto
Ina Liljeström (siht.)	Taske/Keto(-30.6.2010)
Saara Kanto (siht.)	Taske/Keto (1.8.2010 -)
Miliza Ryöti	Halke
Kai Forsén	Att
Leena Kähkönen	Att (- 1.3.2009)
Alpo Tani	Ksv (- 31.12.2009)
Olli Jokinen	Ksv (1.1.2010 -)
Sami Haapanen	Kv/To
Kari Nietosvaara	Kv/Kky
Juha Viljakainen	Kv/Kky
Pirjo Pekkarinen-Kanerva	Rakvv
Ulla Soitinaho	Rakvv
Sirpa Eskelinen	Rakvv
Jari Viinanen	Ymk
Petteri Huuska	Ymk
Hannu Laakso	Jakomäen KOy
Jouni Karjalainen	Vesalan KOy
Jukka Aalto	Roihuvuoren KOy
Marko Riipinen	Helsingin Energia

Tulokset:

Energiatehokkuusvaatimukset asuntotonttien tontinluovutuksissa, 18.6.2010: Kslk 3.5.2011 § 224.

Loppuraportti: Kaupungin omistaman asuntokannan ja kaupungin asuntotuotannon energiatehokkuuden toimenpideohjelma 17.12.2010.

Autopaikkatyöryhmä

Työryhmän asettaminen Kj 14.5.2008 § 50

Kyösti Oasmaa (pj.)	Taske/Keto
Jarmo Mylläri	Att
Matti Kaijansinkko	Ksv
Jorma Kaihlanen	Ksv
Pasi Lehtiö	Kv/To
Pentti Ruuska	Rakvv
Niina Puumalainen	Taske/Keto
Ville Vastamäki (siht.)	Taske/Keto

Tulokset:

Khs 2.3.2009 § 2 Autopaikkatyöryhmän loppuraportti 31.1.2009:

Kslk 7.2.2012 § 45 hyväksyttiin tarkistetut autopaikkamäärien laskentaohjeet.

Kehittämisosasto
Riikka Henriksson / Ifa Kytösaho

29.2.2012

Keskipinta-alatyöryhmä

Työryhmän asettaminen Khs 3.5.2010.

Sami Haapanen (pj.)	Kv/To
Henna Helander	Att
Riitta Jalkanen	Ksv
Tuomas Kivelä	Kv/To
Juha Veijalainen	Rakvv
Rikhard Manninen	Ksv
Tiina Haikarainen (siht.)	Kv/To

Tulokset:

Loppuraportti Asuntotuotannon keskipinta-alan ja huoneistotyyppijakauman ohjaaminen, -ohjausmallit sekä niiden edut ja haitat - ohjauksen kehittäminen, 31.3.2011.

Helsinki kaikille -projekti

Raimo K. Saarinen	Rakvv (pj.)
Pekka Sauri	Ryj
Alpo Tani	Ksv
Hannu Pyykönen	Rakvv
Kristiina Pyykönen	Kv/Tila
Sufia Korhonen	Sosv
Kristiina Räihä	Sosv
Pirjo Sipiläinen	Terke
Hilkka Salanne	Opev
Asko Rahikainen	Liv
Anni Tirri	Helsinki kaikille -projekti
Pirjo Tujula	Helsinki kaikille -projekti
Jussi Heinämies	Yltk
Veli-Heikki Klemetti	Yltk
Kirsti Inkeroinen-Kalliokoski	Yltk
Jarmo Nieminen	Yltk
Mervi Vatanen	HSL
Erja Väyrynen	YM
Aija Tasa	RAKLI ry
Jari Hännikäinen	Uudenmaan Asunto- kiinteistöyhdistys ry
Aino Kärkkäinen	Hgin seurakuntayhtymä
Pirjo Tulikukka	Helka ry
Lasse Eva	Hgin Invalidien yhdistys ry
Timo Lehtonen	Vammaisneuvosto
Ritva Rautio	Vanhusneuvosto
Jukka Rasa	Kuuloliitto ry
Juha Seppälä	Näkövammaisten keskusliitto ry
Ari Kurppa	Invalidiliitto ry/ESKE
Maija Könkkölä	Invalidiliitto ry/ESKE
Sanna Meronen	Helsingin Yrittäjät ry
Tiina Pasuri	Hgin seudun kauppakamari

Asuntokaavojen toteuttamiskelpoisuus -työryhmä

Kiinteistöviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston joryt päättivät kokouksessaan 8.6.2011 asuntotuotanto-kaavojen toteuttamiskelpoisuuden kehittämisestä hallintokuntarajat ylittävällä työryhmällä.

Annukka Lindroos (pj.)	Ksv
Pia Sjöroos (siht.)	Ksv
Ulla Kuitunen	Ksv
Sari Ruotsalainen	Ksv
Terhi Kuusisto	Ksv
Pekka Saarinen	Ksv
Katariina Baarman	Ksv
Heikki Palomäki	Ksv
Sami Haapanen	Kv/To
Tuomas Kivelä	Kv/To
Ilkka Vähäaho	Kv/Geo
Pekka Holopainen	Kv/Geo
Osmo Korhonen	Kv/Geo
Heikki Rinne	Taske/Keto
Ifa Kytösaho	Taske/Keto (- 29.2.2012)
Ville Vastamäki	Taske/Keto (1.3.2012 -)
Juha Veijalainen	Rakvv
Virpi Kehiakehi	Rakvv
Risto Oksanen	Rakvv
Ulla Vahtera	Rakvv
Henna Helander	Att (- 28.2.2012)
Riitta Eloranta	Att
Petteri Karling	Att
Kaisu Ilonen	Hkr (1.3.2012 -)
Helena Ström	Hkr (1.3.2012 -)