



03.04.2013

Tj/7

§ 43

Asuntotuotantotoimikunnan lausunto Kauko Koskisen ym. aloitteesta aravavuokra-asuntojen korkeiden rakennuskustannusten selvittämisestä

HEL 2012-013814 T 00 00 03

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Lausunto

Asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä toimenpiteitä, joilla luodaan edellytyksiä kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamiseksi Helsingissä. Kesällä 2012 allekirjoitetun Helsingin seudun ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen yhtenä tavoitteena on kohtuuhintainen asuntotuotanto. Kuten valtuustoaloitteessa todetaan, rakennuskustannukset ovat Helsingissä korkeammat kuin muualla Suomessa. Kustannusten eron voi todeta myös Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) raporteista. Luotettavaa ja vertailukelpoista selvitystä eri puolelle Suomea rakennettujen asuntojen rakennuskustannusten eroavuuksien syistä ja yksittäisten seikkojen kustannusvaikutuksista ei tiettävästi ole tehty, vaikkakin monia kustannuksia nostavia syitä on yleisesti tiedossa.

Tilastokeskuksen julkaisema rakennuskustannusindeksi kuvaa rakentamisen tuotantopanosten, tarvikkeiden, palkkojen ja muiden panosten hintojen kehitystä suhteessa indeksille määritellyn perusvuoden hintatasoon nähden. Rakennuskustannusten eroja eri puolella Suomea kuvaa laajaan tutkimus- ja kehitystyöhön perustuva Haahtela-yhtymän julkaisema Haahtela-hintaindeksi. Haahtela-indeksin avulla rakennuskustannusindeksin lukemat on pyritty muuttamaan reaali maailmaan soveltuviksi, koska rakennuskustannusindeksi ei kuvaa kattavasti rakentamisen hinnan muodostumista eikä etenkin sen muutoksia. Haahtela-indeksi on muuttuvapainoinen ja muuttuvahintainen rakentamisen hintaindeksi, joka kuvaa eri alueiden tarjoushintatason kehittymistä eri puolilla Suomea. Suomi on jaettu kunnittain kuuteen eri indeksialueeseen alkaen pääkaupunkiseudusta ja päättyen halvan rakentamisen paikkakuntiin. Indeksia käytetään yleisesti uudis-, korjaus- ja nykyhintoja arvioitaessa ja myös asuntotuotantotoimiston rakennushankkeiden kustannusohjaus perustuu tähän. Tällä hetkellä eri alueiden kalleusero on Haahtela-indeksillä mitaten 12 prosenttia.



Kustannuksiin vaikuttaa markkinatilanne

Rakennuskustannukset muodostuvat urakkakustannuksista, suunnittelukustannuksista, rakennuttajan kustannuksista ja rahoituskustannuksista. Tontin hinta ei sisälly rakennuskustannuksiin. Urakkakustannukset muodostuvat hankkeen rakentamiseen tarvittavien materiaalien hinnoista sekä työn hinnoista ja työmenekistä. Materiaalien hinta ei ole yhtä aluesidonnaista kuin työn hinta. Resurssien hintojen ero eri puolella Suomea muodostuukin lähes kokonaan työn hinnan ja työmenekin eroista. Halvan työvoiman alueella saman tuotteen tekeminen on kallista aluetta halvempaa. Korkeasuhdanteessa alueelliset erot korostuvat ja matalasuhdanteessa kaventuvat.

Rakennuskustannukset ovat riippuvaisia vallitsevasta kilpailutilanteesta, mikä taas on riippuvainen rakentamisen määrästä ja talouden yleisestä tilanteesta. Pääkaupunkiseudulla asuntorakentaminen ei heilahtelee suhdanteiden mukaan aivan yhtä voimakkaasti kuin muualla Suomessa, koska muuttoliikkeen ansiosta asunnoista on kova kysyntä. Korkeasuhdanteessa monet rakennusliikkeet rakentavat mieluummin omia vapaarahoitteisia myyntikohteitaan kuin osallistuvat ara-tuotannon urakkakilpailuihin. Rakentamisen kapasiteetin ylikuormittuminen johtaa katteiden nostamiseen ja työn hinta nousee. Kun töitä on vähän, kilpailu hillitsee urakoitsijoiden kateodotuksia.

Tuotteet ovat erilaisia

Puhuttaessa rakennushankkeiden kalleudesta tai edullisuudesta ja vertailtaessa eri puolille Suomea rakennettujen asuntojen hintoja, tulee ymmärtää kustannusten lisäksi myös millainen rakennus on kyseessä.

Helsinki on Suomen metropolialuetta ja sitä halutaan kehittää kilpailukykyisenä tieteen, taiteen ja hyvien palvelujen vetovoimaan perustuvana maailmanluokan liiketoiminta- ja innovaatiokeskuksena. Tavoite luo haastetta myös asuntorakentamiselle. Turvallisuus, terveellisyys, toimivuus, viihtyisyys ja esteettisyys olivat ympäristöominaisuuksien ohella merkittäviä laatumuutoksia VTT:n vuosien 1994-2005 välisen tuotannon laadun kehittymistä selvittäneiden tutkimusten mukaan. Viranomaisvaatimusten ohella tutkimukset osoittivat, että rakentajien vapaaehtoinen panostus laatuun oli ajanjaksolla todella merkittävää (Vainio, Terttu et. al. Asuntotuotannon laatukustannukset 1994-2005, VTT 2006 ja Vainio, Terttu et al. Kohti yksiköllisempää – Asuntotuotannon laatumuutokset



1990–2005, VTT 2008). Asuinrakennusten ulkonäölle ja asuin- ja yhteistiloille asetettu vaatimustaso on Helsingissä kasvanut muuta maata voimakkaammin. Nämä vaatimukset kohdistuvat yhtäläisinä kaikelle asuntotuotannolle hallintamuodosta riippumatta.

Helsingissä on viime vuosina kaavoitettu laadukkaita, korkeatasoisia asemakaavoja, joissa edellytetään monimuotoisia rakennuksia. Saman kerrosalan voi monissa osin Suomea massoitella yksinkertaisemmin. Helsingissä rakennusten julkisivuja on usein määrätty toteutettavaksi paikalla muuraten ja toisinaan myös rapaten. Muualla Suomessa elementtirakenteiset julkisivut ovat edelleen olleet paljon käytetty ratkaisu. Toisaalta Helsingissä tavanomainen välipohjarakenne on elementtirakenteinen välipohja, kun taas mm. Tampereella paikallisten urakoitsijoiden yleisesti käyttämä ratkaisu on paikalla valettu välipohja. Eri alueilla on siten erilaisille toteutusratkaisuille omat markkinat ja siten oma hinta.

Monilla Helsingin uusilla kaava-alueilla tulee ylimpien kerrosten olla vajaita, parvekkeiden sisäänvedettyjä tai ripustettuja, porrashuoneiden läpikuljettavia ja kattojen liikennöityjä terassikattoja. Lisävaatimuksia rakentamiselle on asetettu myös alueellisissa rakentamistapaohjeissa. Kaikilla edellä mainituilla kaupunkikuvaa ja asumisen viihtyisyyttä parantavilla vaatimuksilla on kustannuksia nostava vaikutus.

Rakentamispaikasta ja maankäytön tehokkuudesta merkittävä kustannusvaikutus

Helsingin hyvät asuinrakentamistontit on pääsääntöisesti jo rakennettu. Pääkaupungissa onkin viime vuosina laadittu asemakaavoja ja rakennettu asuinrakennuksia pohjarakennusolosuhteiltaan aiempaa huomattavasti vaikeammille alueille, kuten savikkoalueille, entisille satama-alueille, teollisuuden jättömaille ja liikennealueille. Tämä on edellyttänyt rakennusten ja putkilinjojen paaluttamista pitkillä paaluilla, usein on myös jouduttu käyttämään erittäin kalliita teräsporapaaluja. Muualla Suomessa tontit ovat suurempia ja väljemmillä tonteilla rakennuksen toiminnot voidaan usein sijoittaa siten, että pohjanvahvistus jää mahdollisimman vähäiseksi, eikä esimerkiksi kellaria rakenneta. Pohja- ja tulvaveteen liittyvät lisähaasteet ovat myös olleet Helsingissä tyypillisiä kustannuksia nostavia asioita. Täyttömaille maaperä on usein saastunutta, jolloin pilaantuneen maan poiskuljetus ja kaatopaikkamaksut nostavat kustannuksia. Liikennealueiden läheisyydessä melulta suojautuminen edellyttää raskaampaa ja tiiviimpää vaipparakennetta ja ikkunoita sekä parvekkeiden lasitusta.

Helsingin uusilla aluerakentamisalueilla aluetehokkuudelle asetetut tavoitteet estävät maantasopysäköinnin ja yleisin pysäköintiratkaisu on kustannuksiltaan korkea korttelikohtainen pihakansien alle sijoitettu pysäköintilaitos. Muualla Suomessa yleisin pysäköintiratkaisu,



maantasopysäköinti, tarkoittaisi pienempää kerrosalaa ja tehottomuutta maankäytön kokonaistaloudellisuudessa. Pysäköintiratkaisun kustannusvaikutus onkin yksi suurimpia kustannuksia asuinrakentamisessa. Pihakansi tai rakennusten kellareihin sijoitetut autopaikat nostavat asuntojen kustannuksia merkittävästi etenkin Helsingin huonon maaperän tonteilla.

Asuntotuotantotoimisto rakentaa kestävää laatua kaikille

Helsingin asuntorakentamisen yhtenä tavoitteena on segregaatoin ehkäisy. Asuinrakentamisessa tämä tarkoittaa, että hallintomuodoiltaan erilaiset asuinrakennukset eivät katukuvassa erotu toisistaan. Vuokratalon tulee olla yhtä korkealuokkainen kuin naapurissa sijaitseva omistusasuntorakennus.

Asuntotuotantotoimisto on panostanut tietoisesti asuntojen laatuun mm. käyttämällä Suomen parhaita asuntosuunnittelijoita ja asettamalla tavoitteeksi laadukkaat ja aikaa kestävät suunnitteluratkaisut myös vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannossa.

Investointikustannuksiltaan kalliimpi rakenne, järjestelmä tai materiaali on yleensä elinkaarikustannuksiltaan taloudellisempi ja näin ollen järkevämpi valinta.

Täydennysrakentamisella pyritään tasapainottamaan vanhojen alueiden eriarvoistumista. Hiipuvilla alueilla asuntojen laatutasoa nostamalla voidaan nostaa myös alueen yleistä imagoa, parantaa viihtyisyyttä ja kaupunkikuvaa. Valmiiksi rakennetussa ympäristössä rakentaminen on kuitenkin usein logistisesti vaikeaa ja pieni hankekoko nostaa jo sinänsä rakentamisen kustannuksia.

Rakentamismääräykset ja esteettömyysmääräykset ovat samanlaiset joka puolella Suomea, mutta tiiviisti rakennettavilla Helsingin tonteilla maasto-olosuhteista johtuen esteettömyyskustannuksetkin nousevat usein korkeammiksi kuin pääkaupunkiseudun ulkopuolella väljemmillä tonteilla.

Asumista palvelevien tilojen vaatimuksissa eroja

Määräysten ja säädösten tulkinnoissa saattaa myös olla edelleen eroja eri puolella Suomea esim. esteettömyyteen ja paloturvallisuuteen liittyvissä asioissa. Yhteisten tulkintojen rakentamiseksi on toisaalta tehty paljon yhteistyötä aluekeskuksissa ja myös pääkaupunkiseudun kunnissa. Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisen rakennusvalvontaviranomaiset ovat pyrkineet ottamaan käyttöön yhtenäiset käytännöt asuinrakennusten aputilojen mitoitusohjeissa. Siitäkin huolimatta yhteistilojen osuus on Helsingissä suurempi kuin muissa kaupungeissa. Helsingin ara-vuokratuotannossa asumista palvelevia toimintoja toteutetaan yhteistiloihin sellaisille toiminnoille,



jotka muualla Suomessa ja Helsingissäkin omistustuotannossa toteutetaan asunnon sisään. Tällaisia ovat mm. saunat ja vaatehuoltotilat. ARA:n tilastojen mukaan Helsinkiin vuosina 2008-2012 rahoituspäätöksen saaneissa ara-vuokra-asuntohankkeissa oli yhteistiloja keskimäärin 11,42 prosenttia hankkeen asuntojen alasta, kun se muualla Suomessa oli vastaavana aikana 10,36 prosenttia. Yhteistilojen määrän trendi on ollut kasvava. Lisääntyneet yhteistilat ovat nostaneet asumisen tasoa, mutta samalla päällekkäistoiminnot hyvin varusteltujen asuntojen kanssa ovat lisääntyneet ja asuntojen kustannukset nousseet.

Lopuksi

Edellä on esitetty useita tekijöitä, jotka johtavat Helsingin korkeampiin rakennuskustannuksiin. Varsinaisen selvityksen teettäminen on haasteellista, koska luotettavan hintatiedon saaminen urakoitsijoilta on vaikeaa. Mikäli perusteellisempi selvitys katsotaan tarpeelliseksi, on se tehtävä ammattitaitoisesti ja kustannusten erojen syyt analysoitava tarkoin, jotta tuloksesta voidaan tehdä oikeita johtopäätöksiä.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Lisätiedot

Ifa Kytösaho, kehittämisspällikkö, puhelin: 310 32293
ifa.kytosaho(a)hel.fi
Riitta Eloranta, kustannuspällikkö, puhelin: 310 32311
riitta.eloranta(a)att.hel.fi
Markku Nyssölä, vs. toimitusjohtaja, puhelin: 310 32297
markku.nyssola(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite.pdf

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Lausunto

Asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä toimenpiteitä, joilla luodaan edellytyksiä kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamiseksi Helsingissä. Kesällä 2012 allekirjoitetun Helsingin seudun ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen yhtenä tavoitteena on kohtuuhintainen asuntotuotanto. Kuten valtuustoaloitteessa todetaan, rakennuskustannukset ovat Helsingissä korkeammat kuin muualla Suomessa. Kustannusten eron voi todeta myös Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA)



raporteista. Luotettavaa ja vertailukelpoista selvitystä eri puolelle Suomea rakennettujen asuntojen rakennuskustannusten eroavuuksien syistä ja yksittäisten seikkojen kustannusvaikutuksista ei tiettävästi ole tehty, vaikkakin monia kustannuksia nostavia syitä on yleisesti tiedossa.

Tilastokeskuksen julkaisema rakennuskustannusindeksi kuvaa rakentamisen tuotantopanosten, tarvikkeiden, palkkojen ja muiden panosten hintojen kehitystä suhteessa indeksille määritellyn perusvuoden hintatasoon nähden. Rakennuskustannusten eroja eri puolella Suomea kuvaa laajaan tutkimus- ja kehitystyöhön perustuva Haahtela-yhtymän julkaisema Haahtela-hintaindeksi. Haahtela-indeksin avulla rakennuskustannusindeksin lukemat on pyritty muuttamaan reaali maailmaan soveltuviksi, koska rakennuskustannusindeksi ei kuvaa kattavasti rakentamisen hinnan muodostumista eikä etenkin sen muutoksia. Haahtela-indeksi on muuttuvapainoinen ja muuttuvahintainen rakentamisen hintaindeksi, joka kuvaa eri alueiden tarjoushintatason kehittymistä eri puolilla Suomea. Suomi on jaettu kunnittain kuuteen eri indeksialueeseen alkaen pääkaupunkiseudusta ja päättyen halvan rakentamisen paikkakuntiin. Indeksiä käytetään yleisesti uudis-, korjaus- ja nykyhintoja arvioitaessa ja myös asuntotuotantotoimiston rakennushankkeiden kustannusohjaus perustuu tähän. Tällä hetkellä eri alueiden kalleusero on Haahtela-indeksillä mitaten 12 prosenttia.

Kustannuksiin vaikuttaa markkinatilanne

Rakennuskustannukset muodostuvat urakkakustannuksista, suunnittelukustannuksista, rakennuttajan kustannuksista ja rahoituskustannuksista. Tontin hinta ei sisälly rakennuskustannuksiin. Urakkakustannukset muodostuvat hankkeen rakentamiseen tarvittavien materiaalien hinnoista sekä työn hinnoista ja työmenekistä. Materiaalien hinta ei ole yhtä aluesidonnaista kuin työn hinta. Resurssien hintojen ero eri puolella Suomea muodostuukin lähes kokonaan työn hinnan ja työmenekin eroista. Halvan työvoiman alueella saman tuotteen tekeminen on kallista aluetta halvempaa. Korkeasuhdanteessa alueelliset erot korostuvat ja matalasuhdanteessa kaventuvat.

Rakennuskustannukset ovat riippuvaisia vallitsevasta kilpailutilanteesta, mikä taas on riippuvainen rakentamisen määrästä ja talouden yleisestä tilanteesta. Pääkaupunkiseudulla asuntorakentaminen ei heilahtelee suhdanteiden mukaan aivan yhtä voimakkaasti kuin muualla Suomessa, koska muuttoliikkeen ansiosta



asunnoista on kova kysyntä. Korkeasuhdanteessa monet rakennusliikkeet rakentavat mieluummin omia vapaarahoitteisia myyntikohteitaan kuin osallistuvat ara-tuotannon urakkakilpailuihin. Rakentamisen kapasiteetin ylikuormittuminen johtaa katteiden nostamiseen ja työn hinta nousee. Kun töitä on vähän, kilpailu hillitsee urakoitsijoiden kateodotuksia.

Tuotteet ovat erilaisia

Puhuttaessa rakennushankkeiden kalleudesta tai edullisuudesta ja vertailtaessa eri puolille Suomea rakennettujen asuntojen hintoja, tulee ymmärtää kustannusten lisäksi myös millainen rakennus on kyseessä.

Helsinki on Suomen metropolialuetta ja sitä halutaan kehittää kilpailukykyisenä tieteen, taiteen ja hyvien palvelujen vetovoimaan perustuvana maailmanluokan liiketoiminta- ja innovaatiokeskuksena. Tavoite luo haastetta myös asuntorakentamiselle. Turvallisuus, terveellisyys, toimivuus, viihtyisyys ja esteettisyys olivat ympäristöominaisuuksien ohella merkittäviä laatumuutoksia VTT:n vuosien 1994-2005 välisen tuotannon laadun kehittymistä selvittäneiden tutkimusten mukaan. Viranomaisvaatimusten ohella tutkimukset osoittivat, että rakentajien vapaaehtoinen panostus laatuun oli ajanjaksolla todella merkittävää (Vainio, Terttu et. al. Asuntotuotannon laatukustannukset 1994-2005, VTT 2006 ja Vainio, Terttu et al. Kohti yksiköllisempää – Asuntotuotannon laatumuutokset 1990–2005, VTT 2008). Asuinrakennusten ulkonäölle ja asuin- ja yhteistiloille asetettu vaatimustaso on Helsingissä kasvanut muuta maata voimakkaammin. Nämä vaatimukset kohdistuvat yhtäläisinä kaikelle asuntotuotannolle hallintamuodosta riippumatta.

Helsingissä on viime vuosina kaavoitettu laadukkaita, korkeatasoisia asemakaavoja, joissa edellytetään monimuotoisia rakennuksia. Saman kerrosalan voi monissa osin Suomea massoitella yksinkertaisemmin. Helsingissä rakennusten julkisivuja on usein määrätty toteutettavaksi paikalla muuraten ja toisinaan myös rapaten. Muualla Suomessa elementtirakenteiset julkisivut ovat edelleen olleet paljon käytetty ratkaisu. Toisaalta Helsingissä tavanomainen välipohjarakenne on elementtirakenteinen välipohja, kun taas mm. Tampereella paikallisten urakoitsijoiden yleisesti käyttämä ratkaisu on paikalla valettu välipohja. Eri alueilla on siten erilaisille toteutusratkaisuille omat markkinat ja siten oma hinta.

Monilla Helsingin uusilla kaava-alueilla tulee ylimpien kerrosten olla vajaita, parvekkeiden sisäänvedettyjä tai ripustettuja, porrashuoneiden läpikuljettavia ja kattojen liikennöityjä terassikattoja. Lisävaatimuksia rakentamiselle on asetettu myös alueellisissa rakentamistapaohjeissa.



Kaikilla edellä mainituilla kaupunkikuvaa ja asumisen viihtyisyyttä parantavilla vaatimuksilla on kustannuksia nostava vaikutus.

Rakentamispaikasta ja maankäytön tehokkuudesta merkittävä kustannusvaikutus

Helsingin hyvät asuinrakentamistontit on pääsääntöisesti jo rakennettu. Pääkaupungissa onkin viime vuosina laadittu asemakaavoja ja rakennettu asuinrakennuksia pohjarakennusolosuhteiltaan aiempaa huomattavasti vaikeammille alueille, kuten savikkoalueille, entisille satama-alueille, teollisuuden jättömaille ja liikennealueille. Tämä on edellyttänyt rakennusten ja putkilinjojen paaluttamista pitkillä paaluilla, usein on myös jouduttu käyttämään erittäin kalliita teräsporapaaluja. Muualla Suomessa tontit ovat suurempia ja väljemmillä tonteilla rakennuksen toiminnot voidaan usein sijoittaa siten, että pohjanvahvistus jää mahdollisimman vähäiseksi, eikä esimerkiksi kellaria rakenneta. Pohja- ja tulvaveteen liittyvät lisähaasteet ovat myös olleet Helsingissä tyypillisiä kustannuksia nostavia asioita. Täyttömaille maaperä on usein saastunutta, jolloin pilaantuneen maan poiskuljetus ja kaatopaikkamaksut nostavat kustannuksia. Liikennealueiden läheisyydessä melulta suojautuminen edellyttää raskaampaa ja tiiviimpää vaipparakennetta ja ikkunoita sekä parvekkeiden lasitusta.

Helsingin uusilla aluerakentamisalueilla aluetehokkuudelle asetetut tavoitteet estävät maantasopysäköinnin ja yleisin pysäköintiratkaisu on kustannuksiltaan korkea korttelikohtainen pihakansien alle sijoitettu pysäköintilaitos. Muualla Suomessa yleisin pysäköintiratkaisu, maantasopysäköinti, tarkoittaisi pienempää kerrosalaa ja tehottomuutta maankäytön kokonaistaloudellisuudessa. Pysäköintiratkaisun kustannusvaikutus onkin yksi suurimpia kustannuksia asuinrakentamisessa. Pihakansi tai rakennusten kellareihin sijoitetut autopaikat nostavat asuntojen kustannuksia merkittävästi etenkin Helsingin huonon maaperän tonteilla.

Asuntotuotantotoimisto rakentaa kestäväää laatua kaikille

Helsingin asuntorakentamisen yhtenä tavoitteena on segregaaation ehkäisy. Asuinrakentamisessa tämä tarkoittaa, että hallintomuodoiltaan erilaiset asuinrakennukset eivät katukuvassa erotu toisistaan. Vuokratalon tulee olla yhtä korkealuokkainen kuin naapurissa sijaitseva omistusasuntorakennus.

Asuntotuotantotoimisto on panostanut tietoisesti asuntojen laatuun mm. käyttämällä Suomen parhaita asuntosuunnittelijoita ja asettamalla tavoitteeksi laadukkaat ja aikaa kestävät suunnitteluratkaisut myös vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannossa.

Investointikustannuksiltaan kalliimpi rakenne, järjestelmä tai materiaali on yleensä elinkaarikustannuksiltaan taloudellisempi ja näin ollen järkevämpi valinta.



Täydennysrakentamisella pyritään tasapainottamaan vanhojen alueiden eriarvoistumista. Hiipuvilla alueilla asuntojen laatutasoa nostamalla voidaan nostaa myös alueen yleistä imagoa, parantaa viihtyisyyttä ja kaupunkikuvaa. Valmiiksi rakennetussa ympäristössä rakentaminen on kuitenkin usein logistisesti vaikeaa ja pieni hankekoko nostaa jo sinänsä rakentamisen kustannuksia.

Rakentamismääräykset ja esteettömyysmääräykset ovat samanlaiset joka puolella Suomea, mutta tiiviisti rakennettavilla Helsingin tonteilla maasto-olosuhteista johtuen esteettömyyskustannuksetkin nousevat usein korkeammiksi kuin pääkaupunkiseudun ulkopuolella väljemmillä tonteilla.

Asumista palvelevien tilojen vaatimuksissa eroja

Määräysten ja säädösten tulkinnoissa saattaa myös olla edelleen eroja eri puolella Suomea esim. esteettömyyteen ja paloturvallisuuteen liittyvissä asioissa. Yhteisten tulkintojen rakentamiseksi on toisaalta tehty paljon yhteistyötä aluekeskuksissa ja myös pääkaupunkiseudun kunnissa. Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisen rakennusvalvontaviranomaiset ovat pyrkineet ottamaan käyttöön yhtenäiset käytännöt asuinrakennusten aputilojen mitoitusohjeissa. Siitäkin huolimatta yhteistilojen osuus on Helsingissä suurempi kuin muissa kaupungeissa. Helsingin ara-vuokratuotannossa asumista palvelevia toimintoja toteutetaan yhteistiloihin sellaisille toiminnoille, jotka muualla Suomessa ja Helsingissäkin omistustuotannossa toteutetaan asunnon sisään. Tällaisia ovat mm. saunat ja vaatehuoltotilat. ARA:n tilastojen mukaan Helsinkiin vuosina 2008-2012 rahoituspäätöksen saaneissa ara-vuokra-asuntohankkeissa oli yhteistiloja keskimäärin 11,42 prosenttia hankkeen asuntojen alasta, kun se muualla Suomessa oli vastaavana aikana 10,36 prosenttia. Yhteistilojen määrän trendi on ollut kasvava. Lisääntyneet yhteistilat ovat nostaneet asumisen tasoa, mutta samalla päällekkäistoiminnot hyvin varusteltujen asuntojen kanssa ovat lisääntyneet ja asuntojen kustannukset nousseet.

Lopuksi

Edellä on esitetty useita tekijöitä, jotka johtavat Helsingin korkeampiin rakennuskustannuksiin. Varsinaisen selvityksen teettäminen on haasteellista, koska luotettavan hintatiedon saaminen urakoitsijoilta on vaikeaa. Mikäli perusteellisempi selvitys katsotaan tarpeelliseksi, on se tehtävä ammattitaitoisesti ja kustannusten erojen syyt analysoitava tarkoin, jotta tuloksesta voidaan tehdä oikeita johtopäätöksiä.

Esittelijä



Hallintokeskus pyytää lausuntoa Kauko Koskisen ym. valtuustoaloitteesta koskien Helsingin aravavuokra-asuntojen muuta maata korkeampien rakennuskustannusten selvittämistä.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyysölä

Lisätiedot

Ifa Kytösaho, kehittämisspäällikkö, puhelin: 310 32293
ifa.kytosaho(a)hel.fi
Riitta Eloranta, kustannuspäällikkö, puhelin: 310 32311
riitta.eloranta(a)att.hel.fi
Markku Nyysölä, vs. toimitusjohtaja, puhelin: 310 32297
markku.nyysola(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite.pdf