



22.05.2013

Tj/8

§ 88

Asuntotuotantotoimikunnan lausunto tarkastuslautakunnan arviointikertomuksesta 2012

Pöydälle 22.05.2013

HEL 2013-003863 T 00 03 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Markku Nyyssölä, vs. toimitusjohtaja, puhelin: 310 32297
markku.nyyssola(a)att.hel.fi
Seidi Kivisyryä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyry(a)att.hel.fi

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne antaa tarkastuslautakunnalle seuraavan lausunnon:

2.6 Johtopäätökset tavoitteiden toteutumisesta

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- kaupunginvaltuuston asettaman sitovan tavoitteen poikkeama tulee hyväksyttävä valtuustolla riippumatta siitä, mistä se aiheutuu.
- sitovien toiminnallisten tavoitteiden tulee kattaa kaupungin strategiaohjelman tavoitteet nykyistä laajemmin, kuten tarkastuslautakunta on suositellut jo vuonna 2010.
- hallintokuntien tulee asettaa aiempaa enemmän yhteisiä hallintokuntarajat ylittäviä sitovia toiminnallisia tavoitteita, kuten tarkastuslautakunta on suositellut jo vuonna 2009.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että asuntotuotantotoimiston talousarvion sitovana tavoitteena on ollut toimintakate.

Toimintakatetavoite on saavutettu jokaisena vuotena, jona se on ollut toimiston tavoitteena. Toimintakatteen ylittävä osuus on tuloutettu vuodesta 2006 lukien asuntotuotantorahastoon toiminnasta aiheutuvien riskien kattamiseksi.

Toimiston vuoden 2012 sitovana toiminnallisena tavoitteena oli käynnistää 921 uudisasunnon rakennuttaminen. Sitovan tavoitteen



mukaista uudistuotannon määrää ei ollut mahdollista käynnistää rakentamiskelpoisten tonttien puuttumisen takia. Toimikunnan 8.2.2012 hyväksymässä tuotanto-ohjelmassa uudistuotannon määrä oli talousarvion sitovaa toiminnallista tavoitetta alhaisempi käsittäen 858 asuntoa. Hyväksytty tuotanto-ohjelma sisälsi hankkeet, joiden käynnistäminen oli mahdollista tonttien toteutuskelpoisuuden perusteella. Tuotanto-ohjelman hyväksymisen yhteydessä tuotiin esiin siihen sisältyvät käynnistymisen riskit. Riskejä aiheuttivat mm. kalliit rakentamiskustannukset ja omistuskohdeiden osalta heikoksi arvioitu markkinatilanne.

Sitovan toiminnallisen tavoitteen alittuminen on hyväksytetty kaupunginvaltuustossa.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että hallintokuntarajat ylittävä yhteistyö asuntotoimen sektorilla on hyvällä tasolla ja sitä kehitetään nykyisestäään mm. sujuvoittamistyöryhmän työstä saatavan selvityksen perusteella. Jatkossa tullaan selvittämään myös mahdollisuudet hallintokuntarajat ylittävien sitovien toiminnallisten tavoitteiden asettamiseen.

4.1.1 Tuottavuus- ja työhyvinvointiohjelman säästötavoitteet

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- lautakuntien ja johtokuntien tulee sitoutua talousarvioraamiin siten, että ne osoittavat tarvittavat menosäästöt raamin sisältä, mikäli päättävät menojen lisäyksistä.
- tuottavuustavoitteet tulee asettaa usealle vuodelle siten, että hallintokunnilla on realistiset mahdollisuudet saavuttaa ne ja niiden toteuttaminen on riittävän haasteellisista.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että asuntotuotantotoimisto on nettobudjetoitu yksikkö, joka saa toimintansa rahoituksen kokonaan korvauksena tuottamistaan palveluista. Kaupunginvaltuusto päättää nettobudjetoitujen yksiköiden sitovuustasoksi toimintakatteen. Vuonna 2012 raamin mukainen toimintakatetavoite oli 599.000 euroa. Asuntotuotantotoimisto ylitti toimintakatetavoitteen 152.500 eurolla, mikä siirrettiin asuntotuotantorahastoon asuntotuotannon riskien rahoittamiseen.

Asuntotuotantotoimiston tuottavuutta mitataan indeksillä, jossa kuluvan vuoden ja kahden edellisen vuoden vaativuuskertoimin painotettu tuotannon määrä suhteutetaan toteutuneisiin henkilötyövuosiin. Asuntotuotantotoimiston tuottavuus on siten erityisen herkkä sekä henkilöstömäärän että tuotantomäärien muutoksille. Asuntotuotantotoimiston tuotantotavoitteet tuleville vuosille asetetaan tavoitteellisesti, mutta samalla realistisesti niin, että ne on mahdollista



saavuttaa. Tuotannon käynnistymiseen liittyy kuitenkin aina merkittäviä epävarmuustekijöitä, joten tuottavuuden kehityksen ennakoimiseenkin liittyy huomattavaa epävarmuutta.

Asuntotuotantotoimiston tuottavuutta kehitetään tulevana vuosina hallintokuntien aktiivisella yhteistyöllä uudistuotannon määrän lisäämiseksi sekä kaupungin asuinkiinteistökannan peruskorjaustoiminnan lisäämisellä yhteistyössä kaupungin asuinkiinteistöjä omistavien yhtiöiden kanssa. Henkilöstön määrää lisätään vain ennakoitavissa olevan tuotannon kasvun perusteella.

4.5.2 Asuntotuotantotoimiston toteuttamat asuinkiinteistöyhtiöiden peruskorjausurakat

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- Helsingin kaupungin asunnot Oy:n tulee yhteistyössä asuntotuotantotoimiston tai muun rakennuttajakonsultin kanssa kehittää ja parantaa peruskorjauskohteiden lähtötietojen oikeellisuutta, jotta vältetään suuret ja ennakoimattomat lisä- ja muutostyökustannukset kaupungin asuinkiinteistöjen peruskorjaushankkeissa.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että asuntotuotantotoimisto asetti vuonna 2012 tavoitteekseen peruskorjauksen lähtötietojen kartoitus- ja hankesuunnitteluohjeen tekemisen. Tämän työn perusteella on ennakoitavissa että peruskorjauksen lähtötietojen oikeellisuuteen pystytään kiinnittämään huomiota enemmän kuin mahdollisesti joskus aiemmin. Asuntotuotantotoimikunta toteaa kuitenkin, että asuntotuotantotoimiston suorittamissa peruskorjauksissa lisä- ja muutostyökustannukset ovat olleet keskimäärin varsin vähäiset. Joissakin yksittäistapauksissa lisä- ja muutostöiden määrä on ollut selvästi suurempi, mutta aina on ollut kysymys siitä, että ilmenneet korjaustarpeet on ollut syytä tehdä meneillään olevan peruskorjauksen yhteydessä.

4.8.1 Asuntotuotannon sujuvoittaminen kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin

Tarkastuslautakunta toteaa, että

asuntotuotannon sujuvoittamiseen liittyen

- mikäli vilkasliikenteisten väylien varrelle halutaan täydennysrakentamista, tämä edellyttää joustavampaa melu- ja ilmanlaatonormien tulkintaa. Tähän liittyen kaupunginhallituksen ja kaupunkisuunnitteluviraston tulee etsiä uusia toimintamalleja



yhteistyössä ympäristökeskuksen kanssa sekä vaikuttaa maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisarviointiin.

- kaupunginhallitukselle tulee tehdä esitys siitä, minkälaisella menettelyllä voitaisiin keventää kaavaprosessiin liittyvää virastojen lausuntokierrosta, miten jatkossa koordinoidaan kaavoituksen, tontinluovutuksen, esirakentamisen, kunnallistekniikan ja kadunrakennuksen prosessien limitämistä toisiinsa ja miten rakentamisen kilpailua voidaan lisätä ja kaavamääräyksiä väljentää markkinahinnaltaan edullisimmilla alueilla.

kaavoitukseen ja tontinluovutukseen liittyen

- kaupunkisuunnitteluviraston tulee pysäköintipolitiikkaselvityksen ja autottomista kohteista saatavien tulosten perusteella arvioida, toimiiko kaavoituksessa käytettävä autopaikkamäärien laskentaohje järkevällä ja perustellulla tavalla.
- tontinluovutuksen delegoimisäädösten väljentämistä tulee harkita siten, että kaupunginvaltuusto vahvistaisi tontinluovutuksen vuokrauserusteiden periaatteet ja sopimuspäätökset voitaisiin mahdollisuuksien mukaan tehdä kiinteistölautakunnan sijasta virkamiestasolla.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että asuntotuotantotoimistolla on meneillään useita kumppanuuskaavoituskohteita. Vuonna 2012 saaduista tonteista noin 65 % oli kumppanuuskaavoituksen tai vastaavan menettelyn piirissä. Kumppanuuskaavoituksen edellyttämä viitesuunnittelun teettäminen tuo lisäkustannuksia hankkeelle, kun rakennuttaja tilaa kaavoitusvaiheessa tarvittavan viitesuunnittelun. Olettamus kuitenkin on, että viitesuunnittelun käyttäminen tuo kaavoitukseen mukaan taloudellista realismia niin, että valmiissa kaavassa olisi vähemmän rakentamista kallistavia tekijöitä kuin tavanomaisessa kaavoitusprosessissa. Osan kumppanuuskaavoituksen eduista arvioidaan tulevan siitä, että tuleva suunnittelu- ja lupaprosessi sujuisi joustavammin mm. poikkeamistarpeitten vähenemisen takia. Kumppanuuskaavoitukseen luovutetut tontit tulevat rakennetuiksi vasta usean vuoden kuluttua tontinluovutuksesta kaavoituksen keskeneräisyydestä johtuen.

Kumppanuuskaavoituksen toivotaan tuovan myös vähemmän yksityiskohtaisia ja enemmän sallivia kaavoja, jolloin varsinaisessa suunnitteluvaiheessa ja tarkemmissa suunnitelmissa jää vielä liikkumavaraa tehdä tarpeellisia taloudellisia ratkaisuja. Erityisen tärkeää tämä on alueilla, joiden alueellinen hintataso on merkittävästi matalampi kuin mitä korkealaatuisia ratkaisuja sisältävä kaavoitus ja uudisrakentaminen tuottavat.



Kumppanuuskaavoituksen voidaan olettaa keventävän virastojen lausuntokierrosta kaupungin omassa asuntotuotannossa.

Rakentamisen kilpailun lisäämisestä ja kilpailun edistämisestä asuntotuotantotoimikunta toteaa, että kilpailun toimivuus on rakennuttajälähtöisen toiminnan perusedellytys. Kaupungin tulee olla haluttu sopijakumppani rakennusliikkeille ja kilpailun mahdollisia esteitä tulee poistaa. Asuntotuotantotoimisto on omalta osaltaan kartoittanut teetetyssä konsulttiselvityksessä mahdollisia yhteistyön esteitä.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että autopaikkamäärä määritellään asemakaavassa. Vanhemmissa kaavoissa voidaan hakea poikkeusta kaavan normiin perustuen kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymään asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeeseen. Poikkeusta perusnormiin saadaan esimerkiksi raideliikenteen tai runkobussiliikenteen pysäkin läheisyydestä. Helpotusta on myönnetty myös kaupungin vuokrataloille sekä erityisasumiselle. Täydennysrakentaminen ei tuo lähtökohtaisesti lisähelputuksia normiin ja pysäköinnin järjestäminen onkin usein täydennysrakentamiskohteissa erityisen hankalaa ja johtaa kalliisiin pysäköintiratkaisuihin tai estää täydennysrakentamisen kokonaan.

Asunnon ja autopaikan hinnan erottamista toisistaan kokeillaan parhaillaan kahdessa asuntotuotantotoimiston Jätkäsaarella käynnistyneessä Hitas-kohteessa. Niissä autopaikka on osoitettu vain osalle asunnoista ja sen kustannukset on kohdistettu asunnon hintaan. Kohteet ovat vähäautoisia eli niiden autopaikkamäärä on vähäisempi kuin asemakaavan normaalisti edellyttämä autopaikkamäärä. Asuntotuotantotoimistolla on rakenteilla kalasatamaan kokonaan autopaikaton Hitas-kohde. Vähäautoisista tai autottomista kohteista saatavien kokemusten perusteella voidaan arvioida osaltaan kaavoituksessa käytettävän autopaikkamäärän laskentaohjeen toimivuutta.

Esittelijä

Tarkastuslautakunta hyväksyi 17.4.2013 (§ 62) arviointikertomuksen vuodelta 2012.

Tarkastuslautakunta pyytää asuntotuotantotoimikunnan lausuntoa kertomuksen kohdista 2.6., 4.1.1., 4.5.2 ja 4.8.1. Lausunto tulee toimittaa tarkastuslautakunnalle viimeistään 23.5.2013.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Markku Nyyssölä, vs. toimitusjohtaja, puhelin: 310 32297



22.05.2013

Tj/8

markku.nyyssola(a)att.hel.fi
Seidi Kivisyryä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyrya(a)att.hel.fi