



09.09.2013

Kaj/2

§ 956

Valtuutettu Tarja Kantolan toivomusponsi resurssien turvaamisesta tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseksi

HEL 2012-013188 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 12.9.2012 hyväksymän toivomusponnen (Tarja Kantola) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Tarja Kantolan toivomusponsi

Otteet

Ote

Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 12.9.2012 hyväksymän toivomusponnen (Tarja Kantola) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

Hyväksyessään 12.9.2012 Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

"Kaupunginvaltuusto edellyttää, että tonttien rakennuskelpoiseksi saattamiseksi turvataan riittävät resurssit ja, että kunnallisteknistä suunnittelua tehdään rinnan kaavoituksen edistymisen kanssa." (Tarja Kantola)



Kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 24 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava pöytäkirjan ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomuspöytäkirjan johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua pöytäkirjan hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen tiedoksi myös muille valtuutetuille.

Esittelijä viittaa saatuihin lausuntoihin ja toteaa, että kokonaistaloudellisinta kaavoitusprosessissa on sekä kaupungin että hankkeeseen ryhtyvän kannalta yhteen sovittava kaavoituksen alkuvaiheen suunnittelu kunnallistekniikan ja kadunrakentamisen suunnittelun ja toteutuksen sekä rakentamiskelpoiseksi saattamisen kanssa. Näin rakentamisesta aiheutuvia kustannuksia on mahdollista tarkastella ja arvioida kaavoituksen alkuvaiheessa, ennen kuin rakentamisen kustannukset kiinnitetään tiettyihin kaavoitusratkaisuihin.

Oleellista on myös, että käytössä ovat riittävät pohjatutkimustiedot, maaperän pilaantuneisuuteen liittyvät haitta-ainetutkimukset sekä esimerkiksi liikenteestä aiheutuvat melu- ja päästötarkastelut. Erityisen tärkeää on maankäytön suunnittelussa pyrkiä ratkaisemaan kokonaistaloudellisesti mahdollisimman aikaisessa vaiheessa edellä kuvatuista kokonaisuuksista aiheutuvat kustannukset ja tarkastella vaihtoehtoisia toteutustapoja ja maankäytöllisiä ratkaisuvaihtoehtoja siten, että luovutettavaksi tulevat tontit ovat luovutuskelpoisia kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin kustannuksin.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteuttamisohjelman (AM-ohjelman) täytäntöönpanon yhteydessä kaupunginhallitus päätti mm. kehottaa lauta- ja johtokuntia sekä virastoja ja liikelaitoksia varmistamaan ohjelman toteuttamiseen tarvittavat resurssit sekä huomioimaan ne talousarvion laadinnassa. Lisäksi kehoitettiin talous- ja suunnittelukeskusta ottamaan huomioon asuntotuotantotavoitteen vuosittaisen talousarvion laatimisen yhteydessä ja vastaamaan alueiden rakentamiskelpoisuudesta. Kaupunginhallitus kehotti myös kaikkia kaupungin lauta- ja johtokuntia sekä virastoja ja liikelaitoksia toiminaan siten, että uusien asuinalueiden rakentamiselle sekä täydennysrakentamiselle luodaan edellytykset.

Esittelijä toteaa, että kaupunginjohtaja on asettanut 29.10.2012 poikkihallinnollisen työryhmän parantamaan asuntotuotannon edellytyksiä. Asuntotuotantoprosessin sujuvoittamistyöryhmän tarkoituksena on löytää asuntotuotantoa nopeuttavia ja tehostavia sekä kustannuksia alentavia toimenpiteitä. Työryhmän tehtävänä on laatia ehdotus asuntotuotantoprosessin sujuvoittamisesta kohtuuhintaisen ja laadukkaan asuntotuotannon näkökulmasta vuoden 2013 loppuun mennessä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja



09.09.2013

Kaj/2

Lisätiedot Pekka Sauri

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Tarja Kantolan toivomusponsi

Otteet

Ote
Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto

Päätöshistoria

Talous- ja suunnittelukeskus 3.9.2013

HEL 2012-013188 T 00 00 03

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että rakentamiskelpoiseksi saattamisella tarkoitetaan muun muassa esirakentamistoimenpiteitä, kuten esimerkiksi pehmeän maaperän alueellista tai tonttikohtaista vahvistamista painumien tai sortumien estämiseksi (maaperän stabilointi, perustaminen paalulaatan varaan), tai maaperän puhdistamista, jotta alue tai tontit olisivat mahdollista rakentaa turvallisesti, terveellisesti ja kohtuullisin kustannuksin. Lisäksi rakentamiskelpoiseksi saattamiseen rinnastettavia toimenpiteitä ovat alueiden käyttöönoton edellyttämät johtosiirrot. Kaupunki huolehtii myös kunnallistekniikan rakentamisesta kuten katu- ja puistorakentamisesta.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteuttamisohjelman (AM-ohjelman) täytäntöönpanon yhteydessä kaupunginhallitus päätti mm. kehottaa lauta- ja johtokuntia sekä virastoja ja liikelaitoksia varmistamaan ohjelman toteuttamiseen tarvittavat resurssit sekä huomioimaan ne talousarvion laadinnassa ja talous- ja suunnittelukeskusta ottamaan huomioon asuntotuotantotavoitteen vuosittaisen talousarvion laatimisen yhteydessä ja vastaa alueiden rakentamiskelpoisuudesta koordinoimalla eri virastojen ja laitosten toimenpiteitä. Lisäksi kaupunginhallitus päätti kehottaa kaikkia kaupungin lauta- ja johtokuntia sekä virastoja ja liikelaitoksia toiminaan



siten, että uusien asuinalueiden rakentamiselle sekä täydennysrakentamiselle luodaan edellytykset.

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että kaupungin strategiaohjelmassa 2013–2016 asuin- ja palvelualueiden tavoitetta nostetaan 5 500 asuntoon vuodessa. Helsinkiin rakennetaan vuosittain 5 500 asuntoa uudistuotantona sekä käyttötarkoituksen muutoksina. Samalla strategiaohjelman mukaisesti velkaantumiskehitystä hidastetaan asettamalla emokaupungin nettomenoille talousarvioraami, jossa kaupungin käyttömenojen reaalikasvu on asukasmäärän kasvu - 1% tuottavuustavoite. Lisäksi asetetaan strategiakaudeksi vuotuisiksi investointien tasoksi 435 miljoonaa euroa ja otetaan käyttöön vuosittainen 10-vuotinen investointiraami osana raamiohjausta. Hallintokuntien talousarvioehdotusten pohjana olleessa raamissa ja siihen liittyvässä laatimishojeessa em. tavoitteet olivat lähtökohtina.

AM-ohjelman turvaaminen on tärkeää. mm. suuntaamalla resursseja mm. toivomusponnessa esitettyyn rakentamiskelpoiseksi saattamiseen. Talous- ja suunnittelukeskus on ottanut asuntotuotantotavoitteen huomioon talousarvion laadinnassa osoittamalla tarvittavat määrärahat mm. alueiden rakentamiskelpoiseksi saattamiseen vuotuisissa 435 milj. euron kokonaistasoissa.

Kaupunginjohtaja asetti asuntotuotannon prosessin sujuvoittamistyöryhmän, jonka tavoitteena on löytää tuotantoprosessia nopeuttavia ja tehostavia toimintamalleja sekä kartoittaa asuntotuotannon kustannuksia alentavia toimenpiteitä. Työryhmä ottaa huomioon myös kaupungin oman tuotannon toimintaedellytysten parantamisen tutkimalla uusien toimintamallien käyttöönottomahdollisuuksia. Samassa yhteydessä selvitetään toivomusponnen mukainen kunnallisteknisen suunnittelun kytkeytyminen kaavoitukseen ja sen eri vaiheisiin. Työryhmän työ jatkuu kuluvan vuoden 2013 loppuun asti.

Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 27.06.2013 § 369

HEL 2012-013188 T 00 00 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Maankäytön periaatteena on tiivis ja eheä yhdyskuntarakenne. Hyvin usein kaavoitettavat alueet ovat rakennettavuudeltaan vaativia, ja



kaavoitus kohdistuu liikenteellisesti ja ympäristöllisesti vaikeasti toteutettaville alueille. Eryteisesti suunnittelun tekee vaativaksi vaikeat maaperäolosuhteet (pehmeiköt, pilaantuneet maa-alueet), liikennetekniset reunaehdot (liikenteen toimivuus, melusuojaukset) tai esimerkiksi olemassa olevan infan huomioiminen (johtosiirrot, energiahuollon toteuttaminen). Maankäytön tavoitteiden saavuttamiseksi sekä kokonaistaloudellisten ratkaisujen toteuttamiseksi on ensiarvoisen tärkeää, että tonttien rakentamiskelpoisiksi saattaminen ja kunnallistekninen suunnittelu ovat rinnakkaista kaavasunnittelun eri vaiheissa.

Kaupungille kohdistuu alueiden rakentamiskelpoisiksi saattamisesta kustannuksia. Rakentamiskelpoiseksi saattamisella tarkoitetaan muun muassa esirakentamistoimenpiteitä, kuten esimerkiksi pehmeän maaperän alueellista tai tonttikohtaista vahvistamista painumien tai sortumien estämiseksi (maaperän stabilointi, perustaminen paalulaatan varaan), tai maaperän puhdistamista, jotta alue tai tontit olisivat mahdollista rakentaa turvallisesti, terveellisesti ja kohtuullisin kustannuksin. Lisäksi kaupunki huolehtii tavanomaisesta kunnallistekniikan toteuttamisesta, kuten tarvittavan kunnallistekniikan rakentamisesta, katu- ja puistorakentamisesta tai mahdollisista johtosiirroista. Kaupunki tekee jo nyt rinnan kaavoituksen kanssa kunnallistekniikan ja esirakentamisen suunnittelua asemakaavan luonnosvaiheessa. Rakentamisprosessin nopeuttamiseksi ja kunnallistekniikan sekä katujen rakentamiseksi tulisi varsinaisten katusuunnitelmien olla hyväksyttävissä heti kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Kaavoituksen alkuvaiheessa tapahtuvassa suunnittelussa kiinnittyy rakentamisesta aiheutuvia kustannuksia suuresti. Näin ollen on kokonaistaloudellisinta sekä kaupungin että hankkeeseen ryhtyvän kannalta yhteensovittaa kaavoituksen alkuvaiheen suunnittelu kunnallistekniikan ja kadunrakentamisen suunnittelun ja toteutuksen sekä rakentamiskelpoiseksi saattamisen kanssa. Oleellista on myös, että käytössä ovat riittävät pohjatutkimustiedot, maaperän pilaantuneisuuteen liittyvät haitta-ainetutkimukset sekä esimerkiksi liikenteestä aiheutuvat melu- ja päästötarkastelut. Erytisen tärkeää on maankäytön suunnittelussa pyrkiä ratkaisemaan kokonaistaloudellisesti mahdollisimman aikaisessa vaiheessa edellä kuvatuista kokonaisuuksista aiheutuvat kustannukset ja tarkastella vaihtoehtoisia toteutustapoja ja maankäytöllisiä ratkaisuvaihtoehtoja siten, että luovutettavaksi tulevat tontit ovat luovutuskelpoisia kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin kustannuksin.

Kaupungin eri hallintokuntien välistä yhteistyötä ja prosesseja on kehitetty toimivimmiksi viime vuosina. Kaupunginjohtaja on asettanut 29.10.2012 poikkihallinnollisen työryhmän parantamaan



asuntotuotannon edellytyksiä. Asuntotuotantoprosessin sujuvoittamistyöryhmän tarkoituksena on löytää asuntotuotantoa nopeuttavia ja tehostavia sekä kustannuksia alentavia toimenpiteitä. Työryhmän työ jatkuu kuluvan vuoden 2013 loppuun asti.

Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan ponnessa esitetty aihe on tärkeä. Rakentamiskelpoiseksisaattamismäärärahojen riittämättömyys ei tähän mennessä ole sanottavasti vaikuttanut asunto-ohjelman toteuttamiseen. Taloudellisen tilanteen muuttuessa on uhkana, että määrärahat eivät riitä. Tämän vuoksi olisi tärkeää, että rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tulisi varata riittävät taloudelliset ja henkilöresurssit kaupungin taholta, jotta kunnianhimoinen AM-ohjelma voidaan toteuttaa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2013 § 212

HEL 2012-013188 T 00 00 03

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto osallistuu rakentamiskelpoisuuden suunnitteluun kaikilla kaavatasoilla. On tärkeää, että kaavaprosessin alussa selvitetään tonttien rakennuskelpoiseksi saattamiseen liittyvät asiat huolella ja että siihen varataan riittävät resurssit. Suunnittelun alkuvaiheessa kiinnittyvät isot kustannukset. Hyvillä suunnitteluratkaisuilla voidaan estää merkittävä tonttien rakentamisen kustannustason nousu.

Kaupunkisuunnitteluviraston teknistaloudellinen toimisto tekee teknistä, taloudellista ja ympäristötekniistä suunnittelua. Kaavojen pohjalta voidaan jatkaa rakentamisen suunnittelua. Hyvin suuri osa työstä on rakenteiden ja maarakenteiden suunnittelua. Suunnittelu tuottaa ensimmäiset kustannusarviot rakentamisesta.

Maaperän rakentamisen suunnittelun tavoitteena on kartoittaa alueen rakennettavuutta, määrittää rakentamisen reunaehdot ja vaikutuksia.



Usein maaperäolosuhteet ovat sellaiset, että nykyiset pohjatutkimukset eivät riitä. Niiden perusteella suunnitellaan tontille tulevien rakennusten perustamisratkaisut ja arvioidaan kustannuksia. Maaperän rakennettavuus voi tarkoittaa myös esirakentamista, jolla tekemisellä estetään maaperän painumat ja sortumat. Esirakentamisesta aiheutuu kustannuksia sekä tonteille että kaupungille.

Hyvin usein kaavoitettavilla alueilla on ollut toimintoja, jotka ovat aiheuttaneet maaperän pilaantuneisuutta. Näille alueille tehdään haitta-ainetutkimuksia, arvioidaan kunnostustarvetta, määrää ja laatua sekä laaditaan kunnostussuunnitelmia ja kustannusarvioita. Lisäksi tarkastellaan riskejä. Työssä varmistetaan, että rakentaminen on terveellistä ja turvallista.

Tiivis kaupunkirakenne edellyttää useimmiten maanalaista pysäköintiä, joka yhä useammin on merkittävin tonttien rakentamiskustannuksia lisäävä tekijä. Kaavoitettavan alueen ja tonttien pysäköinti ratkaisuihin tutkitaan erilaisia vaihtoehtoja, joista valitaan asemakaavaan kokonaistaloudellinen ja kaikilta osin hyvä suunnitelma jatkokehittämiseksi.

Pysäköintilaitoksille, liikennetunneleille ja keskustamaisille alueille tehdään rakenneteknisiä yleissuunnitelmia, jotka käsittävät mm. kalliorakentamisen ja rakennetekniikan, talotekniikan, palo- ja pelastusturvallisuuden suunnittelua sekä kustannusarviot.

Nykyään melkein kaikkiin kaavoihin kuuluu tehdä myös melutarkastelut ja usein myös päästölaskelmia. Lisäksi asemakaavaan laaditaan vesi- ja energiahuollon sekä tietoliikenteen yleissuunnitelmat. Uusista johdoista ja kaapeleista sekä niiden siirroista kaupungille tulevat kustannukset lasketaan myös kaavavaiheessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on samaa mieltä pöytäkirjan esittäjän kanssa, että rakentamiskelpoisuuden suunnittelun rahojen tulee riittää ja että työ tehdään riittävillä resursseilla. Kaupunkirakenne tiivistyy, ja kaavoitus kohdistuu yhä vaikeammille alueille. Kaavoitus on aina vain tärkeämpää, ja sen aikana tuotettu tieto siitä, paljonko tarvitaan rahaa tulevissa työvaiheissa.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Seija Narvi, insinööri, puhelin: 310 37255
seija.narvi(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi