



07.05.2014

Kj/23

§ 160

Kaj / Valtuutettu Elina Moision aloite omatoimisen rakentamisen palveluprosessien parantamisesta

HEL 2013-012978 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti katsoa valtuutettu Elina Moision aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Rakennusvalvontaviraston lausunto 31.1.2014
- 2 Valtuutettu Elina Moision aloite
- 3 Valtuutettu Elina Moision aloite (allekirjoituksin)

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuutettu Elina Moisio ja 15 muuta valtuutettua esittävät aloitteessaan, että kaupunki parantaisi omatoimisten rakentajien, rakennuttajien ja ryhmärakennuttajien palveluprosessia asiakasnäkökulmasta.

Kaupunginhallitus toteaa, että kaupunki pyrkii jatkuvasti lisäämään tukeaan omatoimiselle rakentamiselle ja rakennuttamiselle, sillä ne ovat kaupungin strategisia kehittämistavoitteita kuluvalle ohjelmakaudella. Helsingin kaupungin organisaation koko ja teknisen sektorin virastojen sijainti eri puolilla kaupunkia asettavat kuitenkin omat haasteensa sujuvan palvelukokemuksen aikaansaamiselle ryhmärakennuttamishankkeissa.

Helsingissä kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimen virastot ovat jo pitkään tarjonneet omatoimirakentajille varsin monipuolisesti rakentamiseen ja rakennuttamiseen liittyvää neuvontapalvelua esimerkiksi internetsivuillaan. Tontin saaneille järjestetään infotilaisuuksia, joissa kerrotaan tontinluovutuksesta ja rakennuslupakäsittelystä. Kiinteistöviraston tonttiosaston



pientaloasiamies neuvoo, opastaa ja koordinoi rakentajia kaupungin luovuttamilla kaupunkipientalotonteilla. On myös ymmärretty, että hartiapankkirakentajat tarvitsevat hankkeidensa läpivientiä varten valtavasti tietoa ja taitoa, ja etteivät neuvontapalvelut yksin riitä turvaamaan onnistumisia.

Omakotitalorakentajaksi aikoville yksityishenkilöille kaupunki tarjoaa konseptoitua ryhmärakentamista, jonka keskeisenä ominaisuutena on pakollinen projektinjohtokonsultointi. Se sisältää muun muassa yhteisen pääsuunnittelijan koko tonttiryhmälle. Tontinvuokraajan kannalta kyse on kaupungin välittämästä yhden luukun periaatteen mukaisesta rakennuttamispalvelusta. Peruskonseptia on mahdollista muunnella kulloisenkin hankkeen lähtökohdista riippuen. Esimerkiksi Mellunkylän Linnanpellossa on käynnissä konsulttivetoinen ryhmärakennuttamishanke, jossa neljälletoista omakotitontille on rakenteilla Helsinki-pientalo osa säältä suojaan -valmiuteen ja osa "avaimet käteen" -valmiiksi.

Omatoimisen ja tuottajamuotoisen rakentamisen välimuotona on organisoitu hankkeita, joissa talot rakennetaan johonkin sovittuun vaiheeseen asti. Esimerkiksi Malminkartanon Vuorenjuuren kaupunkipientalohankkeessa kaupungin asuntotuotantotoimisto rakennutti maatyöt, tonttiliittymät ja perustukset, minkä jälkeen asukkaat saattoivat jatkaa talojensa rakentamista kukin oman aikataulunsa mukaisesti.

Rakentajien toivomia perinteisiä väljiä ja rakennettavuudeltaan suotuisia omakotitontteja kaupungin ei juurikaan ole enää mahdollista tarjota. Helsinki on kuitenkin johdonmukaisesti kehittänyt omia pääkaupungin pieniin ja tiiviisiin pientaloympäristöihin sopivia rakennustyyppejä, kuten Helsinki-pientalo -mallin. Lisäksi on laadittu uusia tontinluovutusmenettelyjä viranomaiskäsittelyn nopeuttamiseksi.

Omatoimi- ja ryhmärakennuttamisen prosessin sujuvoittamiseksi kaupunki on sopinut Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) kanssa ennakkoon rakennettavista tonttijohdoista uusilla pientaloalueilla. Hyviä kokemuksia on saatu myös hankkeista, joissa kiinteistötoimi on etukäteen rakennuttanut tonttijohdot ja kaupunkipientalojen perustuksia pohjalaattana. Näiden toimenpiteiden ansiosta omatoimirakentajan työtä on helpotettu oleellisesti.

Tähänastiset kokemukset ryhmärakennuttamisesta ovat olleet myönteisiä. Prosessin kipupisteeksi on kuitenkin osoittautunut rahoituksen järjestäminen. Oikeusministeriön asettama työryhmä valmistelee parhaillaan esitystä, jolla ehdotetaan säädettäväksi ryhmärakennuttamislaki sekä muutettavaksi asuntokauppalakia ja lakia



07.05.2014

Kj/23

kuluttajariitalautakunnasta. Esityksellä on tarkoitus edistää ryhmärakennuttamista turvaamalla ryhmärakennuttamishankkeisiin osallistuvien oikeudellinen asema ja edesauttamalla sen myötä rahoituksen saamista ryhmärakennuttamishankkeille.

Kaupunginhallitus katsoo, että sarja- ja ryhmärakentamiseen perustuvia rakennuttamismenettelyjä olisikin syytä suosia nykyistä enemmän, sillä ne näyttäisivät toimivan asukkaiden toiveiden ja vaatimusten pohjalta, ja tuottavan hyvää rakennustyön laatua sekä harmonisia pientalomiljöitä.

Kaupunginhallitus pitää tähänastisia ryhmä- ja omatoimirakennuttamisen asiakaspalveluprosessin parantamiseksi käyttöönotettuja toimintamalleja oikeansuuntaisina. Kaupunginhallitus katsoo, että tulevaisuudessa sähköinen asiointi ja teknisten virastojen suunnitteilla oleva yhteinen toimitila tulevat toteutuessaan parantamaan merkittävästi hallintokuntien yhteistyötä ja karsimaan byrokratiaa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Rakennusvalvontaviraston lausunto 31.1.2014
- 2 Valtuutettu Elina Moision aloite
- 3 Valtuutettu Elina Moision aloite (allekirjoituksin)

Tiedoksi: Muutoksenhaku; Muutoksenhakukielto, valmistelu

Kaupunginkanslia

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 22.04.2014 § 441

HEL 2013-012978 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää katsoa valtuutettu Elina Moision aloitteen loppuun käsitellyksi.



07.05.2014

Kj/23

Esittelijä

vs. kaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 20.02.2014 § 100

HEL 2013-012978 T 00 00 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Elina Moision ja 13 muun valtuutetun valtuustoaloitteesta seuraavan lausunnon:

Aloitteessa kiinnitetään huomiota siihen, että Helsingissä kaupungin palvelu omatoimiselle rakentamiselle on byrokraattista, ja esitetään, että kaupunki kehittäisi asiakkaan kannalta helpon ja yksinkertaisen hallinnollisen rakennuslupamenettelyn.

Kaupungin virastojen ja laitosten yhteispeliä pitää parantaa

Aloitteessa kiinnitetään huomiota kaupungin nykyisten toimintatapojen monimutkaisuuteen ja jäykkyyteen ts. asiakasnäkökulman puuttumiseen tarjottavassa palvelussa. Verrattaessa Helsinkiä muihin kuntiin voidaan havaita, että pienemmissä kunnissa asiakas pystyy pääsääntöisesti hoitamaan kaikki keskeiset rakennuslupaan liittyvät asiansa yhdessä paikassa kunnan virastotalossa. Helsingissä sen sijaan asiakas joutuu liikkumaan eri puolilla kaupunkia sijaitsevilla virastoissa, näiden eri paikoissa sijaitsevilla osastoilla ja kunnan laitoksissa. Se vie asiakkaan aikaa ja voimia, mutta saattaa johtaa myös siihen, ettei mikään hallintokunta koe tehtäväkseen tarkastella yhtä aikaa koko palveluketjun toimivuutta ja tarkoituksenmukaisuutta asiakkaan kannalta. Tällöin kokonaisuuden hahmottaminen voi olla vaikeaa ja asiakas voi helposti kokea, että häntä pallotellaan virkamieheltä toiselle oikean luukun perässä.

Aloitteessa esiin nostettu aihe on kaikin puolin ajankohtainen ja tärkeä. Hiljattain valmistuneessa asuntotuotantoprosessin sujuvoittamiseen tähtäävässä virastopäällikkötasoisessa selvityksessä on tutkittu nimenomaan, miten hallintokuntien välistä yhteistyötä voidaan kehittää, jotta asuntotuotantoprosessi saataisiin nopeammaksi ja rakentamisen kustannuksia pienemmiksi. Selvitys listaa lähes kaksikymmentä parannusehdotusta nykyisiin hallinnollisiin menettelytapoihin. Mikäli parannusehdotukset saadaan vietyä käytäntöön, moni niistä tuo



helpotusta myös omatoimiseen rakentamiseen ja aloitteessa mainituille omakotitalojen rakentajille. Omatoiminen rakentaminen ja rakennuttaminen ovat kaupungin strategisia kehittämistavoitteita kuluvalla ohjelmakaudella, ja tämän mukaisesti kaupunki on pyrkinyt lisäämään tukeaan sille.

Tulevaisuudessa sähköinen asiointi ja teknisten virastojen suunnitteilla oleva yhteinen toimitila parantanevat toteutuessaan hallintokuntien yhteistyötä ja karsivat byrokratiaa. Nykytilanteessa sähköinen asiointi on vasta kehittymässä.

Vastuu hankkeesta on kuitenkin rakennushankkeeseen ryhtyvällä

Joka tapauksessa lähtökohta on se, että rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa itse pääasiallisesti hankkeensa onnistumisesta. Lupaviranomaisen tehtävänä on varmistaa rakennusten turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyvät vaatimukset valvomalla, että hankkeeseen kytketyt suunnittelijat ja työnjohto ovat kelpoisia.

Rakennusvalvonta hoitaa lakiin perustuvaa viranomaistoimintaa. Se ei voi esimerkiksi vuokrata kaupungin omistamia tontteja, mikä on yksityisoikeudellista toimintaa. Kaupungin eri virastoilla on asuntoprosessissa selkeästi eri roolit, ja on vaikea nähdä, että nämä voitaisiin yhdistää niin, että luotaisiin yksinkertainen hallinnollinen viranomaismenettely, joka kattaisi kaupungin eri hallintokunnat ja mahdollisesti jopa HSY:n.

Neuvontapalvelut eivät yksin riitä

Helsingissä hallintokunnat ovat jo pitkään tarjonneet omatoimirakentajille varsin monipuolisesti rakentamiseen ja rakennuttamiseen liittyvää neuvontapalvelua esimerkiksi kotisivuillaan. On myös ymmärretty, että hartiapankkirakentajat tarvitsevat hankkeidensa läpivientiä varten valtavasti tietoa ja taitoa ja etteivät neuvontapalvelut yksin riitä turvaamaan onnistumisia. Omatoimiseen rakentamiseen tarvitaan usein alan ammattilaisten työpanosta jo hankkeiden alkumetreiltä alkaen. Siihen velvoittaa jo lainsäädäntökin.

Kaupunkisuunnittelu-, rakennusvalvonta- ja kiinteistöviraston edustajista muodostettu työryhmä selvitti vuonna 2008 tarvittavaa neuvontaa ja sen resurssitarpeita päätyen seuraavaan lopputulokseen:

”Rakennusvalvonta ylläpitää ja uudistaa jatkuvasti Rakennan pientalon -sivustoa sekä kääntää sen ruotsiksi palvelemaan paremmin myös uuden liitosalueen omatoimirakentajia. Toiseksi pientalorakentajien iltojen sisältö uudistetaan vastaamaan tämän päivän vaatimuksia. Osa



illoista voidaan järjestää myös yhdessä pääkaupunkiseudun muiden kuntien kanssa.

Helsinki-pientalo -mallistoa pidetään esillä yhtenä vaihtoehtona jatkuvasti tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Kiinteistövirasto panostaa myös pientalotonttien tontinluovutustapojen kehittämiseen ja ihmisille tarjotaan erilaisia vaihtoehtoja toteuttaa hartiapankkitontti. Tontteja varataan myös kaupunkimaisen pientalon kehittämistä varten. Vuorovaikutusta rakennusvalvonnan ja tonttiosaston valmistelijoiden välillä pyritään aktiivisesta lisäämään.

Kaupunkisuunnitteluvirasto panostaa rakentamistapaohjeen saamiseksi osaksi normaalia ohjausta, jolloin se laaditaan samaan aikaan asemakaavan kanssa. Tällöin se voi olla osana tontinluovutusehtoja.

Rakennusvalvontaan tulee palkata pientaloasiamies, jonka perustehtäviin kuuluu toimia yhdessä kaavoituksen ja tontinluovutuksen kanssa, jotta esimerkiksi Town House -tyyppisessä ja muussa ryhmärakentamisessa esille tulevia ristiriitoja ja ongelmia voidaan jatkossa ratkaista myös kokonaisuuden kannalta hyvällä tavalla.”

Helsinki kehittää kaupunkimaista pientalorakentamista

Pääosa asukaslähtöiseen, joko hartiapankkirakentamiseen tai tontinhaltijan rakennuttamaan, tuotantoon tarjottavista kaupungin pientalotonteista on pinta-alaltaan pieniä, toteuttamisen kannalta ahtaita ja kaavamääräyksiltään tiukkoja. Näiden tonttien toteuttaminen on hyvin vaativaa jo siitäkin syystä, että talotehtaiden talopaketit eivät sellaisenaan sovellu käytettäviksi.

Hartiapankkirakentajien toivomia perinteisiä väljiä omakotitontteja kaupunki ei juuri enää tarjoa.

Runsaasti pientalotuotantoa sisältävien alueiden vuoksi Helsinki on johdonmukaisesti kehittänyt omia pääkaupunkiin ja tiiviisiin pientaloympäristöihin sopivia rakennustyyppisiä sekä uusia tontinluovutusmenettelyjä.

Kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja kiinteistöviraston yhteistoimin on luotu uusi talomallisto ns. Helsinki-pientalo. Helsinki-pientalo on vartenotettava vaihtoehto kaikille pientalorakennuttajille ja erityisen hyvin se sopii verrattain pienille tonteille. Oma etunsa on myös sujuva lupakäsittely, koska malli on sellaisenaan hyväksyttävissä Helsingin pienehköille tonteille, ja lupakäsittely on tavallista nopeampaa.



Kiinteistöviraston ja rakennusvalvontaviraston yhteistyö on nykyisellään laajaa. Muun muassa vuokrattavien omakotitonttien hakuohjeet laaditaan yhteistyössä ja tontin saaneille järjestetään infotilaisuuksia, joissa kerrotaan tontinluovutuksesta ja rakennuslupakäsittelystä. Mikäli hankekohtaista palvelua halutaan lisätä, myös resursseja tulee lisätä esimerkiksi palkkaamalla rakennusvalvontavirastoon oma pientaloasiamies.

Helsingin Seudun Yhteispalvelun kanssa on sovittu ennakkoon rakennettavista tonttijohdoista uusilla pientaloalueilla. Kyse on rakentajan kannalta hyvin merkittävästä parannuksesta ja samalla siitä hyöttyy yhteiskunta laajemminkin.

Kiinteistötoimi pyrkii edistämään omatoimista rakentamista

Omakotitalorakentajaksi aikoville yksityishenkilöille kaupunki tarjoaa konseptoitua ryhmärakentamista, jonka keskeisenä ominaisuutena on pakollinen projektinjohtokonsultointi. Se sisältää muun muassa yhteisen pääsuunnittelijan koko tonttiryhmälle. Näissä kumppanuushankkeissa noudatetaan kerrostalotyömaille tyypillisiä menettelytapoja ja niissä rakennustyö annetaan ammattirakentajien voimin toteutettavaksi laadukkaasti ja kertarakentajaan verrattuna pienemmin riskein. Tontinvuokraajan kannalta kyse on kaupungin välittämästä yhden luukun periaatteen mukaisesta rakennuttamispalvelusta. Peruskonseptia on mahdollista muunnella kulloisenkin hankkeen lähtökohdista riippuen. Esimerkiksi Mellunkylän Linnanpellossa on käynnissä konsulttivetoinen ryhmärakennuttamishanke, jossa neljälletoista omakotitontille on rakenteilla Helsinki-pientalo osa säältä suojaan -valmiuteen ja osa ”avaimet käteen” -valmiiksi.

Ryhmärakennuttamisen kipupisteeksi on osoittautunut rahoituksen järjestäminen. Muutoin kokemukset ovat hyvät, ja näitä sarja- ja ryhmärakentamiseen perustuvia rakennuttamismenettelyjä olisikin syytä suosia nykyistä enemmän, sillä ne näyttäisivät toimivan asukkaiden toiveiden ja vaatimusten pohjalta ja tuottavan hyvää rakennustyön laatua sekä harmonisia pientalomiljöitä.

Omatoimisen ja tuottajamuotoisen rakentamisen välimuotona on organisoitu hankkeita, jossa talot rakennetaan johonkin sovittuun vaiheeseen asti. Esimerkkinä tästä on Malminkartanon Vuorenjuuren kaupunkipientalohanke, jossa kaupungin asuntotuotantotoimisto rakennutti maatyöt, tonttiliittymät ja perustukset. Sen jälkeen tulevat asukkaat saattoivat jatkaa talojensa rakentamista kukin oman aikataulunsa jne. mukaisesti.



07.05.2014

Kj/23

Malmin Ormuspellossa kiinteistötoimi on rakennuttanut etukäteen tonttijohdot ja kaupunkipientalojen perustuksia pohjalaattana. Näiden toimenpiteiden ansiosta omatoimirakentajan työtä on helpotettu oleellisesti.

Tonttiosastolle on myös palkattu pientaloasiamies, joka neuvoo, opastaa ja koordinoi rakentajia kaupungin luovuttamilla kaupunkipientalotonteilla.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi