



20.02.2012

Kaj/9

§ 200

Valtuutettu Osku Pajamäen toivomusponsi: Ryhmärakennushankkeiden edistäminen ja suosiminen tontinvarauksissa

HEL 2011-002886 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi esityslistalta ilmenevän selvityksen kaupunginvaltuuston 2.3.2010 hyväksymän toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle (Osku Pajamäki) sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi

Otteet

Ote
Osku Pajamäki

Otteen liitteet
Esitysteksti

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen merkitä tiedoksi esityslistalta ilmenevän selvityksen kaupunginvaltuuston 2.3.2010 hyväksymän toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle (Osku Pajamäki) sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

Hyväksyessään 2.3.2010 maankäytön ja asumisen toteutusohjelman (MA-ohjelma) 2008–2017 seurantaraportin 2011 Kvsto samalla hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

"Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupungin tulee asettaa etusijalle tontinvarauksissa ryhmärakentajien ja muiden asunnontarvitsijoiden lukuun toimivat rakennuttajat ja muutoinkin voimistaa asukkaiden puolesta toimivien rakennuttajien toimintamahdollisuuksia asuntotuotannossa." (Osku Pajamäki, äänin 44-5)

Kvston työjärjestyksen 24 §:n mukaan Khn on toimitettava ponnen ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomusponnen johdosta tehdyistä



toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua pöytäkirjan hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen tiedoksi myös muille valtuutetuille.

Toivomusponnosta on saatu kiinteistölautakunnan lausunto, jossa kuvataan useita sekä omatoimisia että rakennuttajakonsulttivetoisia ryhmärakentamishankkeita kaupungin luovuttamalle maalle. Esittelijä toteaa, että ryhmärakentamisen ja -rakennuttamisen edistäminen pöytäkirjan mukaisesti kuuluu MA-ohjelman tavoitteisiin. Soveltuvissa paikoissa tällaiset hankkeet on asetettu tontinluovutuksessa etusijalle ja käytäntöä jatketaan tonttien kysynnän ja kaavoituksen suomien mahdollisuuksien puitteissa.

Helsingin kaupunki osallistuu myös ryhmärakennuttamisen valtakunnalliseen kehitystyöhön. Tällä hetkellä hankkeiden toteutumista ei jarruta tonttien, tiedon tai edes asiantuntevien toimijoiden puute. Ongelmana on pikemminkin rahoituslaitosten haluttomuus lainoittaa näitä epävarmoina pidettyjä hankkeita. Asunto-osakeyhtiömuotoisten hankkeiden toteutukseen liittyy myös lainsäädännöllinen rakennuttajavastuun ongelma.

Esittelijä toteaa vielä, että ehdotus maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaksi 2012 tuodaan kaupunginvaltuuston käsittelyyn kevätkaudella 2012. Valmisteilla olevassa ehdotuksessa sekä omatoimisen että rakennuttajakonsulttivetoisen ryhmärakentamisen edistäminen on mukana tavoitteena. Siinä yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuudet myötävaikuttaa edellä kuvattujen ongelmien ratkaisemiseen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi

Otteet

Ote
Osku Pajamäki

Otteen liitteet
Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 22.09.2011 § 451

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



20.02.2012

Kaj/9

HEL 2011-002886 T 10 01 01 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008 – 2017 seurantaraportissa todetaan ryhmärakennuttamisesta mm. seuraavaa:

”Helsingin kaupunki on varannut ryhmärakennuttamishankkeita varten Jätkäsaaresta, Kalasatamasta ja Viikinmäestä kerrostalotontteja. Kehittyvä kerrostalokokonaisuuteen kuuluvan hankkeen tavoitteena on lisäksi luoda konsulttivetoisen ryhmärakennuttamisen konsepti kerrostalorakentamiseen.

Helsingin kaupunki osallistuu ryhmärakennuttamisen valtakunnalliseen kehitystyöhön”

Kaupunki on jo pitkään varannut tontteja omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen sekä pyrkinyt edistämään ja kehittämään tätä toimintamallia. Tontteja on varattu sekä omatoimisille ryhmille että rakennuttajakonsulteille, jotka ovat keränneet omatoimisesta rakennuttamisesta kiinnostuneita ryhmäksi, joka rakennuttaa konsultin avustuksella asunnot itselleen. Kerrostalokohteissa tulevat asukkaat perustavat rakennuttajaksi ja tonttia hallitsemaan asunto-osakeyhtiön.

Viime vuosina Helsinkiin on valmistunut useita omatoimisesti rakennutettuja kohteita kuten kuuden rivitalon kohteet Viikkiin, kuuden neliasuntoisen pientalotalotontin kohde Myllypuroon, kahdenkymmenen omakotitalon kohde Suutarilaan, kuuden asunnon rivitalokohde Kumpulaan ja yhdentoista pientaloasunnon kohde Hermannisiin, yhteisöllinen kerrostalo ikääntyville Arabianrantaan, paritalo- ja neljän asunnon kohteita eri puolille kaupunkia jne.

Kaupunki on useita kertoja ilmoittanut haettavaksi 2 – 4 asunnon pientalokohteita omatoimisille rakennuttajaryhmille. Tonttien saajat on viime vuosina ratkaistu suunnitelmien laadun perusteella. Ehdotuksia on yleensä tullut kullekin tontille useita. Yhdellä hakukierroksella hakijoita ei ole ollut niin paljon kuin tontteja oli tarjolla, koska myös edellisenä vuonna oli ollut haku.

Tällä hetkellä on rakenteilla tai suunnittelussa kolmetoista rakennuttajakonsulttivetoista omatoimista rakennuttamishanketta. Kohteet koostuvat useista omakotitaloista, kaupunkipientaloista, rivitaloista sekä yhdessä tapauksessa kerrostalosta.



Tulevien asukkaiden itsensä kokoamille omatoimisille ryhmille tai yhdistyksille on tällä hetkellä varattuna kaksi noin 50 – 60 asunnon kerrostalokohdetta ja kolme pientalokohdetta, joissa asuntojen määrä vaihtelee neljästä kahdeksaan.

Kaupunki on usein voinut tarjota tontin kaikille tulevien asukkaiden perustamille omatoimisille ryhmille, joilla on ollut vakavasti otettavia suunnitelmia. Myös toiminnasta kiinnostuneille rakennuttajakonsulteille on riittänyt tontteja.

Yli neljän asunnon kohteet on aiemmin varattu ilman kuulutuksia hakemusten ja neuvottelujen perusteella, koska suuria omatoimisia ryhmiä on ollut vain muutamia. Nämä kohteet on katsottu lisäksi kehittämishankkeiksi, joista tonttien varausehtojen mukaan tulee laatia seurantaraportit, joita hyödynnetään toiminnan kehittämisessä.

Viime aikoina on siirrytty ilmoittamaan tarjolla olevista tonteista julkisesti kiinteistöviraston nettisivuilla sekä lehti-ilmoituksin. Vuosina 2010 ja 2011 järjestetyissä ilmoittautumismenettelyissä löytyi useita omatoimisia ryhmiä ja uusia rakennuttajakonsultteja sekä uusia toteutusmalleja. Näissä ilmoittautumismenettelyissä etusijalle asetettiin omatoiminen ryhmärakennuttaminen.

Omakotitontit sekä muut pientalotontit soveltuvat hyvin omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen. Sen sijaan tiiviissä kerrostalorakentamisessa omatoiminen ryhmärakennuttaminen on vaikeaa, koska tonttien välillä on paljon yhteisjärjestelyitä, talot rakennetaan kiinni toisiinsa ja alueella on tiukka toteutusjärjestys. Omatoimisesti toteutettavien kerrostalojen tulisi olla erillisiä naapureistaan riippumattomia rakennuksia, jotka voidaan toteuttaa omassa aikataulussaan riippumatta naapureista. Tämä tulisi ottaa kaavoituksessa huomioon, kun halutaan edistää omatoimista ryhmärakennuttamista kerrostaloalueilla.

Koska omatoimisesta ryhmärakennuttamisesta kiinnostuneilla ei useinkaan ole rakennusalan ammattitaitoa ja alan ammattilaisetkaan eivät yleensä tunne ryhmärakennuttamista, tarvittaisiin asiasta tietoa ja toimintamalleja. Tähän tarkoitukseen on Culminatum Oy ja Uudenmaan osaamiskeskus kehittäneet nettiin Ryhmärakennuttamisen Portaalin, josta saa aiheesta tietoa. Lisäksi ryhmärakennuttamisesta kiinnostuneet yhdistykset, yritykset ja yksityishenkilöt ovat perustaneet yhdistyksen edistämään omatoimista ryhmärakennuttamista.

Kuten edellä olevasta selviää, kaupunki on pyrkinyt laajasti edistämään omatoimista ryhmärakennuttamista ja asettanut sopivissa paikoissa nämä hankkeet etusijalle tonttien luovutuksessa. Kiinteistötoimen tarkoituksena on jatkaa omatoimisen ryhmärakennuttamisen



20.02.2012

Kaj/9

edistämistä tonttien kysynnän ja kaavoituksen suomien mahdollisuuksien puitteissa.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Tuomas Kivelä, tonttiasiamies, puhelin: 310 36455
tuomas.kivela(a)hel.fi