



LJ

31.1.2014

Kaupunginhallitus

HEL 2013-012978

Valtuustoaloite 9.10.2013

OMATOIMISEN RAKENTAMISEN TUKI HELSINGISSÄ

Rakennusvalvontavirasto toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Pientaloasiamiestä esitettiin aikoinaan rakennusvalvontaan

Aloitteessa esitetty havainto ja toive on tunnistettu muun muassa rakennusvalvonnassa jo aikaa sitten. Kysymys ei olekaan siitä, etteikö virasto kokisi lähtökohtaisesti tilanteen aloitteessa kuvatuksi ja itsekin toivoisi, että toimintatapoja voitaisiin kehittää asiakasystävällisemmäksi. Kysymys on pikemminkin siitä, että kaupungin toiminnot ovat sektoroituneita, lainsäädäntö on monimutkaista ja voimavarat rajallisia.

Vuonna 2008 selvitettiin rakennusvalvontaviraston, kiinteistöviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston edustajista kootussa pienessä työryhmässä omatoimisen rakentamisen ja rakennuttamisen lisäämiseksi tarvittavaa neuvontaa ja sen resurssitarpeita. Työryhmän 2.10.2008 päivätty selvitys päättyi seuraavaan loppupäätelmään:

”Rakennusvalvontavirasto 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 pientalotonttien erilaisten tontinluovutustapojen kehittämiseen. Vuorovaikutusta rakennusvalvonnan ja tonttiosaston valmistelijoiden välillä pyritään aktiivisesti lisäämään.



Kaupunkisuunnitteluvirasto panostaa rakentamisohjeen 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 townhouse –tyyppisessä ja muussa ryhmärakentamisessa esille tulevia ristiriitoja ja ongelmia voidaan jatkossa ratkaista.”

Rakennusvalvonta ei saanut pientaloasiamiestä

Pientaloasiamiehen vakanssia ei sijoitettu rakennusvalvontaan, vaan kiinteistövirastoon. Rakennusvalvonnan mielestä tämä oli virheratkaisu. Viraston saamien tietojen mukaan pientaloasiamiehelle ei ole muotoutunut sellaista maallikkorakennuttajia opastavaa ja auttavaa roolia, joka rakennusvalvonnalla oli mielessä. Rakennusvalvonta olisi ollut luonteva sijoituspaikka pientaloasiamiehelle, koska kaikki uudisrakentaminen, tapahtui se sitten kaupungin omistamalle ja luovuttamalle maalle tai yksityisomistuksessa olevalle maalle, kulkee joka tapauksessa rakennusvalvonnan kautta. Kiinteistövirasto voi ohjata ainoastaan sellaista rakentamista, joka sijoittuu kaupungin maalle.

Rakennusvalvonta on muutoinkin käytännössä eniten tekemisissä rakentamiseen liittyvien moninaisten teknisten ja myös hallinnollisten yksityiskohtien kanssa.

Kaupungin maalle tapahtuva rakentaminen

Aloitteessa puhutaan ryhmärakentamisesta, mutta rakennusvalvonnan näkökulmasta ongelmat eivät kohdistu erityisesti ryhmärakentamiseen. Ryhmärakentamisessa liittyy yleensä jo kaupungin taholta tapahtuvaan tontin luovutusvaiheeseen selkeät velvoitteet samanaikaisesta rakentamisesta ja koordinaattorin tarpeesta.

Jos taas tontinluovutukseen ei liity erityistä rakentajia velvoittavaa, yhdessä toimimista koskevaa vaatimusta, joutuvat rakennusvalvonnan lupakäsittelijät toimimaan hankkeissa koordinaattoreina. Tilanne monimutkaistuu entisestään, jos samanaikaisilla hankkeilla on lukuisia eri suunnittelijoita, joiden ammattitaidoissa on eroja. Silloin lupa-arkkitehti joutuu sovittamaan yhteen erilaisia suunnitelmia ja toiveita, vaikka oikeastaan tämä tehtävä kuuluisi pääsuunnittelijalle. Ei myöskään ole lainkaan itsestään selvää, että kaikki rakentajat



suostuvat vapaaehtoisesti ottamaan huomioon aluekokonaisuuteen tai naapurirakennuksiin liittyviä yhteisiä asioita, mitkä saattavat vaikuttaa heidän rakennushankkeeseensa.

Suotavaa olisi, että kaupungin toimiessa tontinluovuttajana tontinvuokraajia koskisivat samantyyppiset velvoitteet. Näitä ovat muun muassa yhteisjärjestelysopimukset, kaupungilta haettavat maalämmön energiakaivoluvat, puiden kaadot sekä naapurin kuulemiset silloin kun naapurina on kaupunki itse. Tämäntyyppiset asiat voitaisiin ainakin osittain hoitaa piirustusten tarkistamisen yhteydessä tonttiosastolla. Vuokratonteilla olisi mahdollista parantaa kaupungin palvelua myös siten, että tontinvuokraajalle osoitettaisiin vuokrauspäätöksen mukana tonttikorkeusilmoitus, karttapaketti ja liitoskohtalausunto. Tällöin rakennusluvan hakemista varten tarvittavat asiakirjat olisivat jo osittain valmiina. Johtoliitosten tekeminen valmiiksi tonttien rajoille olisi taloudellisestikin järkevää ja helpottaisi rakentamista, kun katu ei olisi eri tonttien kohdalla eriaikaisesti auki kaivettuna.

Pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemisen ja rakennustöiden aloittamisen keskinäisessä aikataulutuksessa on ollut ongelmia. Se että pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekoa pitää erikseen pyytää, eikä prosessi automaattisesti käynnisty siinä vaiheessa kun piirustukset käytetään tonttiosastolla leimattavina, on toisinaan hidastanut rakentamisen käynnistymistä.

Kehitystyötä on jo tehty

Aloitteessa esitetty prosessin kehittäminen on jo aloitettu rakennusvalvontaviraston aloitteesta kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa sen varmistamiseksi, että tontin saajilla olisi mahdollisimman aikaisessa vaiheessa tiedossa ne kysymykset ja velvoitteet, joita pienten tonttien rakentaminen edellyttää. Tontit Helsingissä ovat kooltaan pieniä ja suunnitelmissa joudutaan ottamaan huomioon naapureiden suunnitelmat ja rakentaminen. Erilaisten yhteisjärjestelysopimusten tekeminen palo-osastointi-, hulevesi tai ajo- ja huoltoreittikysymyksistä on yleensä tarpeen. Jos jokaisella tontilla on eri pääsuunnittelija, jää koordinointi- ja kokoamisvastuu rakennusvalvonnan lupakäsittelijälle. Parhaisiin tuloksiin on päästy, kun jo tontinvarausehdoissa tai mahdollisesti rakentamistapaohjeissa on tonteista muodostettu ryhmiä, joille rakennusluvat haetaan samanaikaisesti. Jos vielä voidaan käyttää vain yhtä pääsuunnittelijaa nopeutuu lupaprosessi. Helsinki-pientalon käyttö on todettu varsin onnistuneeksi keinoksi saada alueelle riittävää yhtenäisyyttä.



Tontinvuokraajille ja suunnittelijoille on järjestetty rakennusvalvonnan organisoimia infoiltoja, joissa ovat olleet alueen kaavoittaja ja kiinteistöviraston edustajat mukana. Infoissa käydään läpi kunkin hallintokunnan toimivaltaan liittyviä asioita. Yleensä illat ovat olleet hyvin suosittuja.

Syksyllä 2013 rakennusvalvontavirasto julkaisi Omakotiasukkaan opas –nimisen julkaisun. Vaikka oppaan lähtökohtana onkin jo rakennetut pientalot, löytyy oppaasta hyödyllistä tietoa myös pientaloo suunnittelevalle ja pientalon rakentajalle. Oppaasta ei pystytty taloustilanteen takia ottamaan kovin suurta painosta, mutta siitä on tehty e-julkaisu, joka on kaikkien kiinnostuneiden saatavilla. Oppaan tietoja on tarkoitus myös vuosittain päivittää. E-julkaisun löytää esimerkiksi googlen avulla.

Maallikko tarvitsee avuksensa ammattilaiset

Vaikka aloitteessa tarkoitettuna kaltaista, asiakasta huomioon ottavaa kehitystyötä onkin tehty, tarvitsee maallikkorakennuttaja aina tuekseen osaavat ammattilaiset. Jo lainsäädäntökin sitä edellyttää. Kelpoisuusvaatimukset täyttävä pääsuunnittelija ja muut suunnittelijat on syytä valita jo heti projektin aloitusvaiheessa. Rakennusvalvonnan ja muidenkin hallintokuntien toiminta perustuu yhteistyöhön ammattilaisten kanssa.

Maallikoita palvelemaan on rakennusvalvontavirastoon avattu syksyllä 2012 erityinen palvelupiste, nimeltänsä Tellinki. Tellingistä voivat maallikot hankkia yksilöllistä rakentamiseen liittyvää perustietoa. Mutta heti kun hanke alkaa konkretisoitua, tulee siihen ottaa mukaan vähintään pääsuunnittelija. Pääsuunnittelijan tehtävänä on lähteä koordinoimaan hanketta ja auttaa omatoimirakentajaa hankkimaan myös erityisalan suunnittelijoita ja rakennustöitä käynnistettäessä työnjohtoa.

Lopuksi

Kaupungin teknisille virastoille haetaan kaupunginhallituksen 16.12.2013 tekemän päätöksen perusteella yhteistä toimitilaa. Toteutuessaan yhteinen toimitila mahdollistaa synnergiaetuja, kun kaavoitusta, tontinluovutusta ja valvontaa hoitavat eri hallintokunnat sijoittuvat yhteen osoitteeseen.



Tällä hetkellä ei ilman lisävoimavaroja ainakaan rakennusvalvonta pysty osoittamaan jokaiselle maallikko- tai omakotirakennuttajalle omaa henkilökohtaista asiakaspalvelijaa, joka lähtisi asiakkaan puolesta toimimaan hankkeessa eräänlaisena koulutettuna asiamiehenä. Sen sijaan edellä lyhyesti kuvattua kehitystyötä paremman asiakaspalvelun eteen tehdään niissä puitteissa, joihin talousarvio antaa myöten.

RAKENNUSVALVONTAVIRASTO

Lauri Jääskeläinen
Virastopäällikkö