



07.05.2014

Kj/23

## § 160

### Kaj / Den av ledamoten Elina Moisio väckta motionen om förbättring av serviceprocesserna inom självbyggeriet

HEL 2013-012978 T 00 00 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag anse den av ledamoten Elina Moisio väckta motionen vara slutligt behandlad.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Bilagor

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

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Ledamoten Elina Moisio och 15 andra ledamöter föreslår i sin motion att staden förbättrar serviceprocessen för självbyggare och självverksamma byggherrar och gruppbyggare ur ett kundperspektiv.

Stadsstyrelsen konstaterar att staden strävar efter att kontinuerligt öka sitt stöd för sådana som själva vill bygga eller låta bygga eftersom de är strategiska utvecklingsmål för staden under den pågående programperioden. Storleken på Helsingfors stads organisation och läget på förvaltningarna inom den tekniska sektorn runt om i staden ställer dock vissa utmaningar för möjligheterna att åstadkomma en smidig serviceprocess i gruppbyggnadsprojekt.

Helsingfors förvaltningar inom stadsplanerings- och fastighetsväsendet har till exempel på sin webbplats en längre tid erbjudit självbyggare en synnerligen omfattande rådgivningstjänst om självbyggande och byggherreverksamhet. Informationstillfällen om tomtöverlåtelse och behandlingen av bygglov ordnas för dem som har fått tomter. Småhusombudsmannen på fastighetskontorets tomtavdelning ger råd,



07.05.2014

Kj/23

instruerar och koordinerar byggare på tomter för stadssmåhus som staden har överlåtit. Det är också allmänt känt att självbyggare behöver väldigt mycket information och kunskaper för att genomföra sina projekt och att rådgivningstjänsterna inte enbart räcker till för att garantera att projekten blir lyckade.

För privatpersoner som har för avsikt att bygga ett egnahemshus erbjuder staden koncepterat gruppbyggande, vars primära egenskap är obligatorisk projektledningskonsultering. I det ingår bland annat en gemensam huvudplanerare för hela tomtgruppen. För tomtens arrendetagare är det fråga om en av staden förmedlad byggherretjänst i enlighet med principen om en lucka. Grundkonceptet kan vid behov ändras utifrån utgångspunkterna för det aktuella projektet. Exempelvis på Borgåkern i Mellungsby pågår ett konsultdrivet gruppbyggnadsprojekt, inom vilket det på fjorton egnahemshustomter byggs ett Helsinki-småhus, en del av dem så att de är skyddade mot väder och vind och en del så att de är nyckelfärdiga.

Projekt inom vilka husen byggs till ett visst överenskommet skede har organiserats som en mellanform av självbyggande och producentbaserat byggande. Exempelvis i Bergsfotens projekt för stadssmåhus i Malmgård lät stadens bostadsproduktionsbyrå utföra markarbetena, tomtanslutningarna och grundläggningarna, varefter invånarna kunde fortsätta med byggandet av sina hus enligt sina egna tidsscheman.

Staden har oftast inte längre möjlighet att erbjuda sådana traditionella, rymliga och till sin byggbarhet gynnsamma egnahemshustomter som byggarna önskar. Helsingfors har dock konsekvent utvecklat byggnadstyper som lämpar sig för huvudstadens små och täta småhusmiljöer, såsom modellen Helsinki-småhus. Dessutom har nya tomtöverlåtelseförfaranden utarbetats för att försnabba myndighetsbehandlingen.

För att göra processen inom självbyggande och gruppbyggande smidigare har staden kommit överens med Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) om att tomtledningarna på nya småhusområden byggs i förväg. Goda erfarenheter har också erhållits från projekt inom vilka fastighetsväsendet i förväg har låtit bygga tomtledningarna och grunden för stadssmåhusen som en bottenplatta. Med hjälp av de här åtgärderna har självbyggarens arbete underlättats avsevärt.

Erfarenheterna av gruppbyggande har hittills varit positiva. Finansieringen har dock visat sig vara smärtpunkten i processen. En av justitieministeriet tillsatt arbetsgrupp bereder för närvarande ett förslag om att stifta en lag om gruppbyggande och göra ändringar i lagen om



07.05.2014

Kj/23

bostadsköp och i lagen om konsumenttvistenämnden. Det är meningen att med förslaget främja gruppbyggande genom att trygga den rättsliga ställningen för de som deltar i gruppbyggnadsprojekt och därmed underlätta anskaffningen av finansiering för gruppbyggnadsprojekt.

Stadsstyrelsen anser att det finns orsak att oftare utnyttja byggnadsförfaranden som grundar sig på serie- och gruppbyggande eftersom de verkar fungera utifrån invånarnas önskemål och krav och resultera i högklassigt byggnadsarbete och harmoniska småhusmiljöer.

Stadsstyrelsen anser att de verksamhetsmodeller som hittills tagits i bruk för att förbättra kundserviceprocessen för grupp- och självbyggande är ett steg i rätt riktning. Stadsstyrelsen anser att e-tjänsterna och den gemensamma verksamhetslokalen som planeras för de tekniska förvaltningarna i framtiden kommer att betydligt förbättra samarbetet mellan förvaltningarna och minska på byråkratin.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Bilagor

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

## Tiedoksi: Muutoksenhaku; Muutoksenhakukielto, valmistelu

Kaupunginkanslia

## Beslutshistoria

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.

Esittelijä

vs. kaupunginjohtaja



07.05.2014

Kj/23

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.



07.05.2014

Kj/23

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 käytettäväksi.

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 rakennustyypppejä 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



07.05.2014

Kj/23

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 hyötty 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 pientalomiljoita.

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.

Malmin Ormuspellossa kiinteistötoimi on rakennuttanut etukäteen tonttijohdot ja kaupunkipientalojen perustuksia pohjalaattana. Näiden



07.05.2014

Kj/23

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