



## § 75

### Lausunnon antaminen tarkastuslautakunnan Arviointikertomuksesta 2011

HEL 2012-005554 T 00 03 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa seuraavan lausunnon tarkastuslautakunnan Arviointikertomuksesta 2011:

#### 1. TARKASTUSLAUTAKUNTA

1.6 Tilintarkastuksen johdosta annettujen suositusten edellyttämät toimenpiteet

Tarkastuslautakunta toteaa, että

Virastojen ja liikelaitosten tulee ryhtyä viivyttelämättä korjaaviin toimenpiteisiin tilintarkastuksessa havaittujen epäkohtien poistamiseksi.

Talous- ja suunnittelukeskuksen tietotekniikkaosaston roolia kaupungin tietotekniikan kehittämisessä, ohjauksessa ja koordinoimisessa tulee vahvistaa.

Asuntotuotantotoimikunta:

Asuntotuotantotoimikunta toteaa kaikille virastoille annettujen yleisten suositusten osalta, että tilintarkastuskertomukset ja niissä olevat havainnot ohjaavat asuntotuotantotoimiston toimintaa myös silloin, kun niissä ei ole asuntotuotantotoimistoa koskevia havaintoja. Muita hallintokuntia koskevia havaintoja voidaan hyödyntää toimintoja kehitettäessä ja omia käytäntöjä arvioitaessa. Mahdolliset omaa hallintokuntaa koskevat suositukset käsitellään välittömästi ja määritellään tarvittavat toimenpiteet ja vastuutahot.

Asuntotuotantotoimiston tietotekniikkahankkeiden suunnittelu ja toteutus perustuvat kaupungin tietotekniikkaohjelmaan. Talous- ja suunnittelukeskuksen tietotekniikkaosaston roolin vahvistamista voidaan pitää kannatettavana toimenpiteenä. Samalla tulee kuitenkin varmistaa, että tietotekniikkaa koskevat linjaukset huomioivat mahdolliset hallintokuntien erityistarpeet ja niiltä tulevan palautteen.

#### 2. SITOVIER JA TOIMINNALLISTEN JA TALOUDELLISTEN TAVOITTEIDEN ARVIOINTI



## 2.5 Johtopäätöksiä sitovien tavoitteiden asettamisesta

Tarkastuslautakunta toteaa, että

Asuntotuotantotoimiston mahdollisuuksia toteuttaa MA-ohjelman vaativia tavoitteita tulee parantaa hallintokuntarajat ylittävillä prosesseilla tonttitarjonnan turvaamiseksi.

## 4. TOIMINNAN ARVIOINTI

4.8 Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimen toimialaan liittyvät arvioinnit

4.8.1 Vanhenevien asuinalueiden ja niiden rakennuskannan korjaustarve

Hintavalvottuun ara-tuotantoon ja asuntotuotantotoimistolle tulee varmistaa riittävä tonttitarjonta myös täydennysrakentamisalueilla.

Asuntotuotantotoimikunta:

Asuntotuotantotoimistolla ei ole ollut edelleenkään mahdollisuutta toteuttaa MA- ohjelman mukaista kaupungin oman tuotannon määrää rakennuskelpoisten tonttien puutteen takia. MA- ohjelmassa kaupungin oman tuotannon tavoitteeksi on asetettu 1500 asunnon vuotuinen aloittaminen. Määrästä 750 on valtion tukemia vuokra-asuntoja, 600 Hitas-omistus- tai asumisoikeusasuntoja tai muita vuokra-asuntoja ja 150 sääntelemättömiä omistusasuntoja.

MA- ohjelman täytäntöönpanopäätöksen mukaan asuntotuotantotoimisto, kiinteistövirasto ja kaupunkisuunnitteluvirasto luovat toimintaedellytykset kaupungin oman asuntotuotannon nostamiseksi 1500 asunnon vuosituotantoon vuoteen 2012 mennessä. Tämä määrällinen tavoite ei tule toteutumaan vuonna 2012.

Asuntotuotantotoimisto laatii vuosittaiset tuotanto-ohjelmansa rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa realistisesti mutta silti tavoitteellisesti. Tuotanto-ohjelmat hyväksyy asuntotuotantotoimikunta.

Vuoden 2011 uudistuotannon tuotanto-ohjelma sisälsi 1213 uudisasunnon rakentamisen ja 406 asunnon peruskorjauksen.



Talousarviossa sitovaksi toiminnalliseksi tavoitteeksi esitettiin 1276 uudisasuntoa.

Hankkeen tuotanto-ohjelmavuosi määräytyy sen mukaan, minä vuonna hankkeen urakkahinta hyväksytään asuntotuotantotoimikunnassa ja sitä koskeva käynnistämispäätös tehdään. Tästä päätöksestä konkreettisten rakennustöiden alkamiseen tontilla kuluu tyypillisesti noin kolme kuukautta. Hankkeen rakennustyöt saattavat siis käynnistyä tuotanto-ohjelmavuotta seuraavana vuotena, mikäli urakkatarjoukset on saatu loppuvuodesta.

Vuonna 2011 asuntotuotantotoimikunta teki käynnistämispäätöksen 1075 uudisasunnon rakentamisesta. 1213 asunnon tavoitteesta jäätiin siis 138 asuntoa. Vuoden 2011 tuotanto-ohjelmataavoitteista jäätiin mm. heikosti toimivan urakkakilpailun, ARA:n kielteisten rahoituspäätösten sekä kunnallisteknisten töiden viivästymisen takia.

Asuntotuotantotoimisto tarvitsee edelleen enemmän tontteja kuin mitä se on saanut. Ainoastaan vuonna 2010 ATT sai hiukan yli vuotuisen MA-ohjelman tavoitteen ylittävän määrän tontteja. Vuonna 2011 tontteja saatiin toisaalta vain yhdestä kohteesta, mikä mahdollistaa ainoastaan 95 asunnon rakentamisen. Keskimäärin viime vuosien aikana tontteja on varattu noin 2/3 MA- ohjelman tavoitteesta.

Hallintokuntien välisen yhteistyön tiivistämiseksi ATT tapaa säännöllisesti eri hallintokuntien johtoa. Johtoryhmien yhteistapaamisia on pidetty kaupunkisuunnittelu- ja rakennusvalvontaviraston kanssa. Yhteisiä tulospalkkiotavoitteita on asetettu rakennusvalvontaviraston kanssa.

Kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa on pidetty vuonna 2011 yhteispalaveri neljä kertaa. Näihin tapaamisiin osallistuu myös kaupunkisuunnitteluviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen edustajia.

Tämän vuoden puolella pidetyssä tapaamisessa on esitelty ATT:n hankkeiden viivästymisiä aiheuttaneita ”pullonkauloja”, jotta osapuolet saisivat käsityksen siitä, minkä tyyppiset asiat aiheuttavat viivästymisiä. Nämä viivästymistilanteet koskevat kuitenkin jo saatuja tontteja, eivätkä suoranaisesti edistä uusien tonttien saantia. Toisaalta niiden tunnistaminen voi edistää tulevaisuudessa entistä sopivampien tonttien osoittamista kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon ja nopeuttaa rakentamiskelpoisuuden valmistumista varatuilla tonteilla.

Sosiaaliviraston edustajien kanssa pidettiin myös säännöllisiä tapaamisia käynnissä olevien ja tulevien hankkeiden sujuvuuden varmistamiseksi.



ATT:n vuosittaisesta MA- ohjelman mukaisesta tuotantotavoitteesta puolet eli 750 asuntoa on valtion tukemia vuokra-asuntoja. Niille sopivien tonttien löytäminen on vielä erityisen haasteellista. Tontin rakentamisolosuhteiden ja kaavallisten ratkaisujen tulisi mahdollistaa kohtuuhintainen asuntorakentaminen ja lisäksi alueen sosioekonomisen tasapainon tulisi soveltua tavallisen vuokra-asuntokannan lisäämiseen. Käytännössä soveltuvia tontteja ei ole kovin helppo löytää.

Tarkastuslautakunta toteaa, että

Kaupungin omia rakennusmääräyksiä on syytä tarkastella rakennusvalvontaviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston toimesta, koska valtakunnallisia ohjeita tiukemmat kaupungin omat normit lisäävät rakennuskustannuksia.

Kaupungin esteettömyysmääräyksiä tulee tarkistaa siten, että ne vastaavat valtakunnallisia linjauksia.

Asuntotuotantotoimikunta:

Helsingin rakennuslupakäsittelyssä on vaadittu joiltakin osin rakentamismääräykset ylittäviä tasoja ja ne nostavat rakennuskustannuksia verrattuna muuhun maahan. Tällaisia vaatimuksia on esitetty mm. esteettömyyteen liittyen. Asuntojen esteettömyyttä voidaan pitää tärkeänä asiana. Asuntotuotantotoimisto on kiinnittänyt hankkeiden suunnitteluvaiheessa erityistä huomiota esteettömyyden toteutumiseen. Asuntotuotantotoimisto ja rakennusvalvontavirasto ovat keskustelleet useaan otteeseen kaupungin omista tiukemmista esteettömyysvaatimuksista. Asiasta on järjestetty myös asuntotuotantotoimikunnan ja rakennuslautakunnan välinen keskustelutilaisuus. Asuntotuotantotoimikunnan näkemys on, että myös esteettömyyden osalta valtakunnallisten rakentamista koskevien määräysten tulisi kuitenkin olla riittävä taso, eikä kaupungin tulisi esittää tätä tiukempia vaatimuksia. Erityisen hankalia ja kalliita ovat sellaiset lisävaatimukset jotka tulevat hankkeelle verraten myöhäisessä vaiheessa, jopa vasta rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Tarkastuslautakunta toteaa, että

Peruskorjaushankkeiden kustannusarviossa tulee ottaa tarkemmin huomioon mahdolliset puutteelliset piirustus- ja rakennetiedot, koska ne voivat aiheuttaa huomattavia lisä- ja muutostyökustannuksia.

Asuntotuotantotoimikunta:



Peruskorjauksen lähtötietojen tarkkuus on olennaista peruskorjauskohteen kustannusten hallitsemiseksi ja ennakoinniseksi. Peruskorjauskohteille on kuitenkin tyypillistä, että vanhoihin rakenteisiin saattaa sisältyä yllätyksiä ja että kaikista vanhoista rakenteista ei ole olemassa tarkkoja suunnitelmia. Peruskorjauskohteissa lähtötietojen antaminen on saattanut kuulua toimeksiantajana olleelle kiinteistöyhtiölle silloin, kun se on vastannut tarveselvitysten ja hankesuunnittelun tekemisestä. Asuntotuotantotoimisto tulee kiinnittämään kuluvana vuotena erityistä huomiota peruskorjauksen lähtötietojen selvittämistä koskevaan ohjeistukseen. Peruskorjauskohteissa tarpeelliset lisä- ja muutostyöt pystytään kattamaan tavallisesti samalla lainarahoituksella kuin muukin peruskorjaus, eikä rahoituksen hankkiminen ole muodostunut yleensä ongelmaksi.

Tarkastuslautakunta toteaa, että

Kaupunginhallituksen tulee selvittää syyt siihen, miksi asuntojen vuosittainen korjausmäärä on ollut edelleenkin melko vähäinen.

Asuntotuotantotoimikunta:

Asuntotuotantotoimiston rakennutettavaksi on tullut vuosittain noin 1000 ARA-vuokra-asunnon peruskorjaukset viimeisen viiden vuoden aikana. Vuokra-asuntojen peruskorjaukset perustuvat kiinteistöyhtiöissä (nykyään Helsingin kaupungin asunnot Oy) tehtyihin PTS-suunnitelmiin ja korjausohjelmiin. Asuntotuotantotoimisto toteuttaa kaikki sille toimeksiantona tulleet peruskorjaukset, mikäli kohteen rahoitus saadaan järjestettyä. Kiinteistöyhtiöt ovat käyttäneet peruskorjaustehtävissä jossakin määrin myös ulkopuolisia rakennuttajakonsultteja.

#### 4.1 Kaupunkitasoiset arvioinnit

##### 4.1.3 Helsinki-Vantaa -selvityksen tulosten hyödyntäminen hallintokunnissa

Tarkastuslautakunta toteaa, että

Virastojen ja liikelaitosten tulee käynnistää Helsinki-Vantaa -selvityksen perusteella annetuissa lausunnoissaan esittämänsä kehittämistoimenpiteet opetustoimen esimerkin mukaisesti. Myös yksittäistä sektoria koskeva kehittäminen on tärkeää.

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan ja vastuuvirastojen tulee käynnistää



asuntotuotannon, kaavoituksen ja rakentamisen sujuvoittamiseksi hallintokuntien välisiä yhteishankkeita Vantaan parhaiden käytäntöjen mukaisesti.

Asuntotuotantotoimikunta:

Asuntotuotantotoimisto ja samaan rooteliin kuuluvat asuntotuotannon toteuttamisesta vastaavat hallintokunnat ovat tiivistäneet yhteistyötään MA-ohjelman tavoitteiden saavuttamiseksi. Asuntotuotantotoimisto on osallistunut aktiivisesti täydennysrakentamiskohteiden kartoittamiseen ja useita uusia täydennysrakentamisalueille sijoittuvia projekteja on tällä hetkellä suunnittelu- tai rakentamisvaiheessa.

Asuntotuotantotoimisto on pyrkinyt huolehtimaan siitä, että sen rakentamisprojektit ovat kiinnostavia myös rakennusliikkeiden näkökulmasta. Asuntotuotantotoimisto on järjestänyt asiaa koskevia seminaareja rakennusteollisuuden edustajien kanssa, joissa on käsitelty Helsingin kaupungin toimintaa rakennuttajana rakennusteollisuuden näkökulmasta. Asuntotuotantotoimisto on käynnistänyt selvityksen urakkakilpailujen osallistumishalukkuuteen liittyvistä tekijöistä. Vuonna 2011 tarjoushalukkuus asuntotuotantotoimiston järjestämissä urakkakilpailuissa kasvoi hieman edellisvuodesta.

Asuntotuotantotoimisto on käynnistänyt kumppanuuskaavoitukseen osallistumisen. Toimistolle on varattu 30.1.2012 tontteja 1340 asunnon verran ja näistä 65 % eli pääosa on kumppanuuskaavoitukseen tai vastaavaan menettelyyn varatuilla tonteilla. Kumppanuuskaavoituksen avulla pyritään saamaan aikaan kaavoja ja niihin perustuvia rakennussuunnitelmia, joiden toteutuskelpoisuus olisi nykyisillä menettelytavoilla toteutettuja suunnitelmia parempia.

Kumppanuuskaavoitukseen liittyvistä menettelytavoista ja periaatteista on neuvoteltu kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

Menettelyn käytännön kokemuksia ja tuloksia joudutaan odottamaan vielä varsin pitkään sillä kumppanuuskaavoitustonttien kypsyminen rakentamisen aloituspäätökseen saakka vie perinteistä menettelyä pidemmän ajan kaavoituksen keskeneräisyyden takia. Samaten maaperätutkimusten, esirakentamistöiden, kunnallistekniikan, kadunrakentamisen yms. työt ovat vielä keskeneräisiä samaan aikaan. Kumppanuuskaavoitushankkeissa korostuu talous- ja suunnittelukeskuksen projektialueiden koordinoituihin tärkeys ja merkitys.

Parhaimmillaan kumppanuuskaavoituksen tuloksena pitäisi syntyä hyvää ympäristöä suunnitellussa aikataulussa ja kohtuukustannuksin. Se edellyttää kaikilta osapuolilta sitoutumista aitoon kumppanuuteen ja



kykyä kuunnella jo varhaisessa vaiheessa eri osapuolten näkemyksiä ja huomioida ne riittävässä määrin omassa työssään. Lyhyellä aikavälillä kumppanuuskaavoitus lisää hankkeen kustannuksia koska siihen joudutaan kiinnittämään suunnittelija jo varhaisessa vaiheessa viitesuunnitelmaa laatimaan. Tavoitteena on, että tämä näkyisi kustannushyötyinä lopullisessa tuotteessa, kun hankkeen taloudellisuusnäkökohdat tulisivat huomioitua jo kaavoitusvaiheessa.

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa seuraavan lausunnon tarkastuslautakunnan Arviointikertomuksesta 2011:

## 1. TARKASTUSLAUTAKUNTA

### 1.6 Tilintarkastuksen johdosta annettujen suositusten edellyttämät toimenpiteet

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- virastojen ja liikelaitosten tulee ryhtyä viivyttämättä korjaaviin toimenpiteisiin tilintarkastuksessa havaittujen epäkohtien poistamiseksi
- talous- ja suunnittelukeskuksen tietotekniikkaosaston roolia kaupungin tietotekniikan kehittämisessä, ohjauksessa ja koordinoimisessa tulee vahvistaa.

Asuntotuotantotoimikunta:

Asuntotuotantotoimikunta toteaa kaikille virastoille annettujen yleisten suositusten osalta, että tilintarkastuskertomukset ja niissä olevat havainnot ohjaavat asuntotuotantotoimiston toimintaa myös silloin, kun niissä ei ole asuntotuotantotoimistoa koskevia havaintoja. Muita hallintokuntia koskevia havaintoja voidaan hyödyntää toimintoja kehitettäessä ja omia käytäntöjä arvioitaessa. Mahdolliset omaa hallintokuntaa koskevat suositukset käsitellään välittömästi ja määritellään tarvittavat toimenpiteet ja vastuutahot.

Asuntotuotantotoimiston tietotekniikkahankkeiden suunnittelu ja toteutus perustuvat kaupungin tietotekniikkaohjelmaan. Talous- ja suunnittelukeskuksen tietotekniikkaosaston roolin vahvistamista voidaan pitää kannatettavana toimenpiteenä. Samalla tulee kuitenkin varmistaa, että tietotekniikkaa koskevat linjaukset huomioivat mahdolliset hallintokuntien erityistarpeet ja niiltä tulevan palautteen.

## 2. SITOVIERIEN JA TOIMINNALLISTEN JA TALOUDELLISTEN TAVOITTEIDEN ARVIOINTI



## 2.5 Johtopäätöksiä sitovien tavoitteiden asettamisesta

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- asuntotuotantotoimiston mahdollisuuksia toteuttaa MA-ohjelman vaativia tavoitteita tulee parantaa hallintokuntarajat ylittävillä prosesseilla tonttitarjonnan turvaamiseksi.

## 4. TOIMINNAN ARVIOINTI

### 4.8 Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimen toimialaan liittyvät arvioinnit

#### 4.8.1 Vanhenevien asuinalueiden ja niiden rakennuskannan korjaustarve

- hintavalvottuun ara-tuotantoon ja asuntotuotantotoimistolle tulee varmistaa riittävä tonttitarjonta myös täydennysrakentamisalueilla

Asuntotuotantotoimikunta:

Asuntotuotantotoimistolla ei ole ollut edelleenkään mahdollisuutta toteuttaa MA- ohjelman mukaista kaupungin oman tuotannon määrää rakennuskelpoisten tonttien puutteen takia. MA- ohjelmassa kaupungin oman tuotannon tavoitteeksi on asetettu 1500 asunnon vuotuinen aloittaminen. Määrästä 750 on valtion tukemia vuokra-asuntoja, 600 Hitas-omistus- tai asumisoikeusasuntoja tai muita vuokra-asuntoja ja 150 sääntelemättömiä omistusasuntoja.

MA- ohjelman täytäntöönpanopäätöksen mukaan asuntotuotantotoimisto, kiinteistövirasto ja kaupunkisuunnitteluvirasto luovat toimintaedellytykset kaupungin oman asuntotuotannon nostamiseksi 1500 asunnon vuosituotantoon vuoteen 2012 mennessä. Tämä määrällinen tavoite ei tule toteutumaan vuonna 2012.

Asuntotuotantotoimisto laatii vuosittaiset tuotanto-ohjelmansa rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa realistisesti mutta silti tavoitteellisesti. Tuotanto-ohjelmat hyväksyy asuntotuotantotoimikunta.

Vuoden 2011 uudistuotannon tuotanto-ohjelma sisälsi 1213 uudisasunnon rakentamisen ja 406 asunnon peruskorjauksen. Talousarviossa sitovaksi toiminnalliseksi tavoitteeksi esitettiin 1276 uudisasuntoa.

Hankkeen tuotanto-ohjelmavuosi määräytyy sen mukaan, minä vuonna hankkeen urakkahinta hyväksytään asuntotuotantotoimikunnassa ja sitä koskeva käynnistämispäätös tehdään. Tästä päätöksestä konkreettisten rakennustöiden alkamiseen tontilla kuluu tyypillisesti noin kolme kuukautta. Hankkeen rakennustyöt saattavat siis käynnistyä





tuotanto-ohjelmavuotta seuraavana vuotena, mikäli urakkatarjoukset on saatu loppuvuodesta.

Vuonna 2011 asuntotuotantotoimikunta teki käynnistämispäätöksen 1075 uudisasunnon rakentamisesta. 1213 asunnon tavoitteesta jäätiin siis 138 asuntoa. Vuoden 2011 tuotanto-ohjelmataavoitteista jäätiin mm. heikosti toimivan urakkakilpailun, ARA:n kielteisten rahoituspäätösten sekä kunnallisteknisten töiden viivästymisen takia.

Asuntotuotantotoimisto tarvitsee edelleen enemmän tontteja kuin mitä se on saanut. Ainoastaan vuonna 2010 ATT sai hiukan yli vuotuisen MA-ohjelman tavoitteen ylittävän määrän tontteja. Vuonna 2011 tontteja saatiin toisaalta vain yhdestä kohteesta, mikä mahdollistaa ainoastaan 95 asunnon rakentamisen. Keskimäärin viime vuosien aikana tontteja on varattu noin 2/3 MA- ohjelman tavoitteesta.

Hallintokuntien välisen yhteistyön tiivistämiseksi ATT tapaa säännöllisesti eri hallintokuntien johtoa. Johtoryhmien yhteistapaamisia on pidetty kaupunkisuunnittelu- ja rakennusvalvontaviraston kanssa. Yhteisiä tulospalkkiotavoitteita on asetettu rakennusvalvontaviraston kanssa.

Kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa on pidetty vuonna 2011 yhteispalaveri neljä kertaa. Näihin tapaamisiin osallistuu myös kaupunkisuunnitteluviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen edustajia.

Tämän vuoden puolella pidetyssä tapaamisessa on esitelty ATT:n hankkeiden viivästymisiä aiheuttaneita ”pullonkauloja”, jotta osapuolet saisivat käsityksen siitä, minkä tyyppiset asiat aiheuttavat viivästymisiä. Nämä viivästymistilanteet koskevat kuitenkin jo saatuja tontteja, eivätkä suoranaisesti edistä uusien tonttien saantia. Toisaalta niiden tunnistaminen voi edistää tulevaisuudessa entistä sopivampien tonttien osoittamista kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon ja nopeuttaa rakentamiskelpoisuuden valmistumista varatuilla tonteilla.

Sosiaaliviraston edustajien kanssa pidettiin myös säännöllisiä tapaamisia käynnissä olevien ja tulevien hankkeiden sujuvuuden varmistamiseksi.

ATT:n vuosittaisesta MA- ohjelman mukaisesta tuotantotavoitteesta puolet eli 750 asuntoa on valtion tukemia vuokra-asuntoja. Niille sopivien tonttien löytäminen on vielä erityisen haasteellista. Tontin rakentamisolosuhteiden ja kaavallisten ratkaisujen tulisi mahdollistaa kohtuuhintainen asuntorakentaminen ja lisäksi alueen sosioekonomisen tasapainon tulisi soveltua tavallisen vuokra-asuntokannan lisäämiseen. Käytännössä soveltuvia tontteja ei ole kovin helppo löytää.



Tarkastuslautakunta toteaa, että

- kaupungin omia rakennusmääräyksiä on syytä tarkastella rakennusvalvontaviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston toimesta, koska valtakunnallisia ohjeita tiukemmat kaupungin omat normit lisäävät rakennuskustannuksia
- kaupungin esteettömyysmääräyksiä tulee tarkistaa siten, että ne vastaavat valtakunnallisia linjauksia

Asuntotuotantotoimikunta:

Helsingin rakennuslupakäsittelyssä on vaadittu joiltakin osin rakentamismääräykset ylittäviä tasoja ja ne nostavat rakennuskustannuksia verrattuna muuhun maahan. Tällaisia vaatimuksia on esitetty mm. esteettömyyteen liittyen.

Asuntotuotantotoimisto ja rakennusvalvontavirasto ovat keskustelleet useaan otteeseen kaupungin omista tiukemmista esteettömyysvaatimuksista. Asiasta on järjestetty myös asuntotuotantotoimikunnan ja rakennuslautakunnan välinen keskustelutilaisuus. Asuntotuotantotoimikunnan näkemys on, että myös esteettömyyden osalta valtakunnallisten rakentamista koskevien määräysten tulisi olla riittävä taso, eikä kaupungin tulisi esittää tätä tiukempia vaatimuksia. Erityisen hankalia ja kalliita ovat sellaiset lisävaatimukset jotka tulevat hankkeelle verraten myöhäisessä vaiheessa, jopa vasta rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- peruskorjaushankkeiden kustannusarviossa tulee ottaa tarkemmin huomioon mahdolliset puutteelliset piirustus- ja rakennetiedot, koska ne voivat aiheuttaa huomattavia lisä ja muutostyökustannuksia

Asuntotuotantotoimikunta:

Peruskorjauksen lähtötietojen tarkkuus on olennaista peruskorjauskohteen kustannusten hallitsemiseksi ja ennakoimiseksi. Peruskorjauskohteille on kuitenkin tyypillistä, että vanhoihin rakenteisiin saattaa sisältyä yllätyksiä ja että kaikista vanhoista rakenteista ei ole olemassa tarkkoja suunnitelmia. Peruskorjauskohteissa lähtötietojen antaminen on saattanut kuulua toimeksiantajana olleelle kiinteistöyhtiölle silloin, kun se on vastannut tarveselvitysten ja hankesuunnittelun tekemisestä. Asuntotuotantotoimisto tulee kiinnittämään kuluvana vuotena erityistä huomiota peruskorjauksen lähtötietojen selvittämistä koskevaan ohjeistukseen. Peruskorjauskohteissa tarpeelliset lisä- ja muutostyöt pystytään kattamaan tavallisesti samalla lainarahoituksella kuin muukin



peruskorjaus, eikä rahoituksen hankkiminen ole muodostunut yleensä ongelmaksi.

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- kaupunginhallituksen tulee selvittää syyt siihen, miksi asuntojen vuosittainen korjausmäärä on ollut edelleenkin melko vähäinen

Asuntotuotantotoimikunta:

Asuntotuotantotoimiston rakennutettavaksi on tullut vuosittain noin 1000 ARA-vuokra-asunnon peruskorjaukset viimeisen viiden vuoden aikana. Vuokra-asuntojen peruskorjaukset perustuvat kiinteistöyhtiöissä (nykyään Helsingin kaupungin asunnot Oy) tehtyihin PTS-suunnitelmiin ja korjausohjelmiin. Asuntotuotantotoimisto toteuttaa kaikki sille toimeksiantona tulleet peruskorjaukset, mikäli kohteen rahoitus saadaan järjestettyä. Kiinteistöyhtiöt ovat käyttäneet peruskorjaustehtävissä jossakin määrin myös ulkopuolisia rakennuttajakonsultteja.

#### 4.1 Kaupunkitasoiset arvioinnit

##### 4.1.3 Helsinki-Vantaa -selvityksen tulosten hyödyntäminen hallintokunnissa

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- virastojen ja liikelaitosten tulee käynnistää Helsinki-Vantaa -selvityksen perusteella annetuissa lausunnoissaan esittämänsä kehittämistoimenpiteet opetustoimen esimerkin mukaisesti. Myös yksittäistä sektoria koskeva kehittäminen on tärkeää.
- kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan ja vastuuvirastojen tulee käynnistää asuntotuotannon, kaavoituksen ja rakentamisen sujuvoittamiseksi hallintokuntien välisiä yhteishankkeita Vantaan parhaiden käytäntöjen mukaisesti.

Asuntotuotantotoimikunta:

Asuntotuotantotoimisto ja samaan rooteliin kuuluvat asuntotuotannon toteuttamisesta vastaavat hallintokunnat ovat tiivistäneet yhteistyötään MA-ohjelman tavoitteiden saavuttamiseksi. Asuntotuotantotoimisto on osallistunut aktiivisesti täydennysrakentamiskohteiden kartoittamiseen ja useita uusia täydennysrakentamisalueille sijoittuvia projekteja on tällä hetkellä suunnittelu- tai rakentamisvaiheessa.

Asuntotuotantotoimisto on pyrkinyt huolehtimaan siitä, että sen rakentamisprojektit ovat kiinnostavia myös rakennusliikkeiden näkökulmasta. Asuntotuotantotoimisto on järjestänyt asiaa koskevia seminaareja rakennusteollisuuden edustajien kanssa, joissa on



käsitelty Helsingin kaupungin toimintaa rakennuttajana rakennusteollisuuden näkökulmasta. Asuntotuotantotoimisto on käynnistänyt selvityksen urakkakilpailujen osallistumishalukkuuteen liittyvistä tekijöistä. Vuonna 2011 tarjoushalukkuus asuntotuotantotoimiston järjestämissä urakkakilpailuissa kasvoi hieman edellisvuodesta.

Asuntotuotantotoimisto on käynnistänyt kumppanuuskaavoitukseen osallistumisen. Toimistolle on varattu 30.1.2012 tontteja 1340 asunnon verran ja näistä 65 % eli pääosa on kumppanuuskaavoitukseen tai vastaavaan menettelyyn varatuilla tonteilla. Kumppanuuskaavoituksen avulla pyritään saamaan aikaan kaavoja ja niihin perustuvia rakennussuunnitelmia, joiden toteutuskelpoisuus olisi nykyisillä menettelytavoilla toteutettuja suunnitelmia parempia.

Kumppanuuskaavoitukseen liittyvistä menettelytavoista ja periaatteista on neuvoteltu kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

Menettelyn käytännön kokemuksia ja tuloksia joudutaan odottamaan vielä varsin pitkään sillä kumppanuuskaavoitustonttien kypsyminen rakentamisen aloituspäätökseen saakka vie perinteistä menettelyä pidemmän ajan kaavoituksen keskeneräisyyden takia. Samaten maaperätutkimusten, esirakentamistöiden, kunnallistekniikan, kadunrakentamisen yms. työt ovat vielä keskeneräisiä samaan aikaan. Kumppanuuskaavoitushankkeissa korostuu talous- ja suunnittelukeskuksen projektialueiden koordinoituvuuden tärkeys ja merkitys.

Parhaimmillaan kumppanuuskaavoituksen tuloksena pitäisi syntyä hyvää ympäristöä suunnitellussa aikataulussa ja kohtuukustannuksin. Se edellyttää kaikilta osapuolilta sitoutumista aitoon kumppanuuteen ja kykyä kuunnella jo varhaisessa vaiheessa eri osapuolten näkemyksiä ja huomioida ne riittävässä määrin omassa työssään. Lyhyellä aikavälillä kumppanuuskaavoitus lisää hankkeen kustannuksia koska siihen joudutaan kiinnittämään suunnittelija jo varhaisessa vaiheessa viitesuunnitelmaa laatimaan. Tavoitteena on, että tämä näkyisi kustannushyötyinä lopullisessa tuotteessa, kun hankkeen taloudellisuusnäkökohdat tulisivat huomioitua jo kaavoitusvaiheessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Markku Nyyssölä, yksikön johtaja, puhelin: 310 32297  
markku.nyyssola(a)att.hel.fi



## Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen antaa seuraavan lausunnon tarkastuslautakunnan Arviointikertomuksesta 2011:

### 1. TARKASTUSLAUTAKUNTA

#### 1.6 Tilintarkastuksen johdosta annettujen suositusten edellyttämät toimenpiteet

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- virastojen ja liikelaitosten tulee ryhtyä viivyttämättä korjaaviin toimenpiteisiin tilintarkastuksessa havaittujen epäkohtien poistamiseksi
- talous- ja suunnittelukeskuksen tietotekniikkaosaston roolia kaupungin tietotekniikan kehittämisessä, ohjauksessa ja koordinoimisessa tulee vahvistaa.

Asuntotuotantotoimikunta:

Asuntotuotantotoimikunta toteaa kaikille virastoille annettujen yleisten suositusten osalta, että tilintarkastuskertomukset ja niissä olevat havainnot ohjaavat asuntotuotantotoimiston toimintaa myös silloin, kun niissä ei ole asuntotuotantotoimistoa koskevia havaintoja. Muita hallintokuntia koskevia havaintoja voidaan hyödyntää toimintoja kehitettäessä ja omia käytäntöjä arvioitaessa. Mahdolliset omaa hallintokuntaa koskevat suositukset käsitellään välittömästi ja määritellään tarvittavat toimenpiteet ja vastuutahot.

Asuntotuotantotoimiston tietotekniikkahankkeiden suunnittelu ja toteutus perustuvat kaupungin tietotekniikkaohjelmaan. Talous- ja suunnittelukeskuksen tietotekniikkaosaston roolin vahvistamista voidaan pitää kannatettavana toimenpiteenä. Samalla tulee kuitenkin varmistaa, että tietotekniikkaa koskevat linjaukset huomioivat mahdolliset hallintokuntien erityistarpeet ja niiltä tulevan palautteen.

### 2. SITOVIENTEN JA TOIMINNALLISTEN JA TALOUDELLISTEN TAVOITTEIDEN ARVIOINTI

#### 2.5 Johtopäätöksiä sitovien tavoitteiden asettamisesta

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- asuntotuotantotoimiston mahdollisuuksia toteuttaa MA-ohjelman vaativia tavoitteita tulee parantaa hallintokuntarajat ylittävillä prosesseilla tonttitarjonnan turvaamiseksi.

### 4. TOIMINNAN ARVIOINTI

#### 4.8 Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimen toimialaan liittyvät arvioinnit



#### 4.8.1 Vanhenevien asuinalueiden ja niiden rakennuskannan korjaustarve

- hintavalvottuun ara-tuotantoon ja asuntotuotantotoimistolle tulee varmistaa riittävä tonttitarjonta myös täydennysrakentamisalueilla

Asuntotuotantotoimikunta:

Asuntotuotantotoimistolla ei ole ollut edelleenkään mahdollisuutta toteuttaa MA- ohjelman mukaista kaupungin oman tuotannon määrää rakennuskelpoisten tonttien puutteen takia. MA- ohjelmassa kaupungin oman tuotannon tavoitteeksi on asetettu 1500 asunnon vuotuinen aloittaminen. Määrästä 750 on valtion tukemia vuokra-asuntoja, 600 Hitas-omistus- tai asumisoikeusasuntoja tai muita vuokra-asuntoja ja 150 sääntelemättömiä omistusasuntoja.

MA- ohjelman täytäntöönpanopäätöksen mukaan asuntotuotantotoimisto, kiinteistövirasto ja kaupunkisuunnitteluvirasto luovat toimintaedellytykset kaupungin oman asuntotuotannon nostamiseksi 1500 asunnon vuosituotantoon vuoteen 2012 mennessä. Tämä määrällinen tavoite ei tule toteutumaan vuonna 2012.

Asuntotuotantotoimisto laatii vuosittaiset tuotanto-ohjelmansa rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa realistisesti mutta silti tavoitteellisesti. Tuotanto-ohjelmat hyväksyy asuntotuotantotoimikunta.

Vuoden 2011 uudistuotannon tuotanto-ohjelma sisälsi 1213 uudisasunnon rakentamisen ja 406 asunnon peruskorjauksen. Talousarviossa sitovaksi toiminnalliseksi tavoitteeksi esitettiin 1276 uudisasuntoa.

Hankkeen tuotanto-ohjelmavuosi määräytyy sen mukaan, minä vuonna hankkeen urakkahinta hyväksytään asuntotuotantotoimikunnassa ja sitä koskeva käynnistämispäätös tehdään. Tästä päätöksestä konkreettisten rakennustöiden alkamiseen tontilla kuluu tyypillisesti noin kolme kuukautta. Hankkeen rakennustyöt saattavat siis käynnistyä tuotanto-ohjelmavuotta seuraavana vuotena, mikäli urakkatarjoukset on saatu loppuvuodesta.

Vuonna 2011 asuntotuotantotoimikunta teki käynnistämispäätöksen 1075 uudisasunnon rakentamisesta. 1213 asunnon tavoitteesta jäätiin siis 138 asuntoa. Vuoden 2011 tuotanto-ohjelmataavoitteista jäätiin mm. heikosti toimivan urakkakilpailun, ARA:n kielteisten rahoituspäätösten sekä kunnallisteknisten töiden viivästymisen takia.

Asuntotuotantotoimisto tarvitsee edelleen enemmän tontteja kuin mitä se on saanut. Ainoastaan vuonna 2010 ATT sai hiukan yli vuotuisen MA-ohjelman tavoitteen ylittävän määrän tontteja. Vuonna 2011



tontteja saatiin toisaalta vain yhdestä kohteesta, mikä mahdollistaa ainoastaan 95 asunnon rakentamisen. Keskimäärin viime vuosien aikana tontteja on varattu noin 2/3 MA- ohjelman tavoitteesta.

Hallintokuntien välisen yhteistyön tiivistämiseksi ATT tapaa säännöllisesti eri hallintokuntien johtoa. Johtoryhmien yhteistapaamisia on pidetty kaupunkisuunnittelu- ja rakennusvalvontaviraston kanssa. Yhteisiä tulospalkkiotavoitteita on asetettu rakennusvalvontaviraston kanssa.

Kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa on pidetty vuonna 2011 yhteispalaveri neljä kertaa. Näihin tapaamisiin osallistuu myös kaupunkisuunnitteluviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen edustajia.

Tämän vuoden puolella pidetyssä tapaamisessa on esitelty ATT:n hankkeiden viivästymisiä aiheuttaneita ”pullonkauloja”, jotta osapuolet saisivat käsityksen siitä, minkä tyyppiset asiat aiheuttavat viivästymisiä. Nämä viivästymistilanteet koskevat kuitenkin jo saatuja tontteja, eivätkä suoranaisesti edistä uusien tonttien saantia. Toisaalta niiden tunnistaminen voi edistää tulevaisuudessa entistä sopivampien tonttien osoittamista kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon ja nopeuttaa rakentamiskelpoisuuden valmistumista varatuilla tonteilla.

Sosiaaliviraston edustajien kanssa pidettiin myös säännöllisiä tapaamisia käynnissä olevien ja tulevien hankkeiden sujuvuuden varmistamiseksi.

ATT:n vuosittaisesta MA- ohjelman mukaisesta tuotantotavoitteesta puolet eli 750 asuntoa on valtion tukemia vuokra-asuntoja. Niille sopivien tonttien löytäminen on vielä erityisen haasteellista. Tontin rakentamisolosuhteiden ja kaavallisten ratkaisujen tulisi mahdollistaa kohtuuhintainen asuntorakentaminen ja lisäksi alueen sosioekonomisen tasapainon tulisi soveltua tavallisen vuokra-asuntokannan lisäämiseen. Käytännössä soveltuvia tontteja ei ole kovin helppo löytää.

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- kaupungin omia rakennusmääräyksiä on syytä tarkastella rakennusvalvontaviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston toimesta, koska valtakunnallisia ohjeita tiukemmat kaupungin omat normit lisäävät rakennuskustannuksia
- kaupungin esteettömyysmääräyksiä tulee tarkistaa siten, että ne vastaavat valtakunnallisia linjauksia

Asuntotuotantotoimikunta:



Helsingin rakennuslupakäsittelyssä on vaadittu joiltakin osin rakentamismääräykset ylittäviä tasoja ja ne nostavat rakennuskustannuksia verrattuna muuhun maahan. Tällaisia vaatimuksia on esitetty mm. esteettömyyteen liittyen. Asuntotuotantotoimisto ja rakennusvalvontavirasto ovat keskustelleet useaan otteeseen kaupungin omista tiukemmista esteettömyysvaatimuksista. Asiasta on järjestetty myös asuntotuotantotoimikunnan ja rakennuslautakunnan välinen keskustelutilaisuus. Asuntotuotantotoimikunnan näkemys on, että myös esteettömyyden osalta valtakunnallisten rakentamista koskevien määräysten tulisi olla riittävä taso, eikä kaupungin tulisi esittää tätä tiukempia vaatimuksia. Erityisen hankalia ja kalliita ovat sellaiset lisävaatimukset jotka tulevat hankkeelle verraten myöhäisessä vaiheessa, jopa vasta rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- peruskorjaushankkeiden kustannusarviossa tulee ottaa tarkemmin huomioon mahdolliset puutteelliset piirustus- ja rakennetiedot, koska ne voivat aiheuttaa huomattavia lisä ja muutostyökustannuksia

Asuntotuotantotoimikunta:

Peruskorjauksen lähtötietojen tarkkuus on olennaista peruskorjauskohteen kustannusten hallitsemiseksi ja ennakoimiseksi. Peruskorjauskohteille on kuitenkin tyypillistä, että vanhoihin rakenteisiin saattaa sisältyä yllätyksiä ja että kaikista vanhoista rakenteista ei ole olemassa tarkkoja suunnitelmia. Peruskorjauskohteissa lähtötietojen antaminen on saattanut kuulua toimeksiantajana olleelle kiinteistöyhtiölle silloin, kun se on vastannut tarveselvitysten ja hankesuunnittelun tekemisestä. Asuntotuotantotoimisto tulee kiinnittämään kuluvana vuotena erityistä huomiota peruskorjauksen lähtötietojen selvittämistä koskevaan ohjeistukseen. Peruskorjauskohteissa tarpeelliset lisä- ja muutostyöt pystytään kattamaan tavallisesti samalla lainarahoituksella kuin muukin peruskorjaus, eikä rahoituksen hankkiminen ole muodostunut yleensä ongelmaksi.

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- kaupunginhallituksen tulee selvittää syyt siihen, miksi asuntojen vuosittainen korjausmäärä on ollut edelleenkin melko vähäinen

Asuntotuotantotoimikunta:

Asuntotuotantotoimiston rakennutettavaksi on tullut vuosittain noin 1000 ARA-vuokra-asunnon peruskorjaukset viimeisen viiden vuoden





aikana. Vuokra-asuntojen peruskorjaukset perustuvat kiinteistöyhtiöissä (nykyään Helsingin kaupungin asunnot Oy) tehtyihin PTS-suunnitelmiin ja korjausohjelmiin. Asuntotuotantotoimisto toteuttaa kaikki sille toimeksiantona tulleet peruskorjaukset, mikäli kohteen rahoitus saadaan järjestettyä. Kiinteistöyhtiöt ovat käyttäneet peruskorjaustehtävissä jossakin määrin myös ulkopuolisia rakennuttajakonsultteja.

#### 4.1 Kaupunkitasoiset arvioinnit

##### 4.1.3 Helsinki-Vantaa -selvityksen tulosten hyödyntäminen hallintokunnissa

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- virastojen ja liikelaitosten tulee käynnistää Helsinki-Vantaa -selvityksen perusteella annetuissa lausunnoissaan esittämänsä kehittämistoimenpiteet opetustoimen esimerkin mukaisesti. Myös yksittäistä sektoria koskeva kehittäminen on tärkeää.
- kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan ja vastuuvirastojen tulee käynnistää asuntotuotannon, kaavoituksen ja rakentamisen sujuvoittamiseksi hallintokuntien välisiä yhteishankkeita Vantaan parhaiden käytäntöjen mukaisesti.

Asuntotuotantotoimikunta:

Asuntotuotantotoimisto ja samaan rooteliin kuuluvat asuntotuotannon toteuttamisesta vastaavat hallintokunnat ovat tiivistäneet yhteistyötään MA-ohjelman tavoitteiden saavuttamiseksi. Asuntotuotantotoimisto on osallistunut aktiivisesti täydennysrakentamiskohteiden kartoittamiseen ja useita uusia täydennysrakentamisalueille sijoittuvia projekteja on tällä hetkellä suunnittelu- tai rakentamisvaiheessa.

Asuntotuotantotoimisto on pyrkinyt huolehtimaan siitä, että sen rakentamisprojektit ovat kiinnostavia myös rakennusliikkeiden näkökulmasta. Asuntotuotantotoimisto on järjestänyt asiaa koskevia seminaareja rakennusteollisuuden edustajien kanssa, joissa on käsitelty Helsingin kaupungin toimintaa rakennuttajana rakennusteollisuuden näkökulmasta. Asuntotuotantotoimisto on käynnistänyt selvityksen urakkakilpailujen osallistumishalukkuuteen liittyvistä tekijöistä. Vuonna 2011 tarjoushalukkuus asuntotuotantotoimiston järjestämissä urakkakilpailuissa kasvoi hieman edellisvuodesta.

Asuntotuotantotoimisto on käynnistänyt kumppanuuskaavoitukseen osallistumisen. Toimistolle on varattu 30.1.2012 tontteja 1340 asunnon verran ja näistä 65 % eli pääosa on kumppanuuskaavoitukseen tai vastaavaan menettelyyn varatuilla tonteilla. Kumppanuuskaavoituksen



avulla pyritään saamaan aikaan kaavoja ja niihin perustuvia rakennussuunnitelmia, joiden toteutuskelpoisuus olisi nykyisillä menettelytavoilla toteutettuja suunnitelmia parempia.

Kumppanuuskaavoitukseen liittyvistä menettelytavoista ja periaatteista on neuvoteltu kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

Menettelyn käytännön kokemuksia ja tuloksia joudutaan odottamaan vielä varsin pitkään sillä kumppanuuskaavoitustonttien kypsyminen rakentamisen aloituspäätökseen saakka vie perinteistä menettelyä pidemmän ajan kaavoituksen keskeneräisyyden takia. Samaten maaperätutkimusten, esirakentamistöiden, kunnallistekniikan, kadunrakentamisen yms. työt ovat vielä keskeneräisiä samaan aikaan. Kumppanuuskaavoitushankkeissa korostuu talous- ja suunnittelukeskuksen projektialueiden koordinoituvuuden tärkeys ja merkitys.

Parhaimmillaan kumppanuuskaavoituksen tuloksena pitäisi syntyä hyvää ympäristöä suunnitellussa aikataulussa ja kohtuukustannuksin. Se edellyttää kaikilta osapuolilta sitoutumista aitoon kumppanuuteen ja kykyä kuunnella jo varhaisessa vaiheessa eri osapuolten näkemyksiä ja huomioida ne riittävässä määrin omassa työssään. Lyhyellä aikavälillä kumppanuuskaavoitus lisää hankkeen kustannuksia koska siihen joudutaan kiinnittämään suunnittelija jo varhaisessa vaiheessa viitesuunnitelmaa laatimaan. Tavoitteena on, että tämä näkyisi kustannushyötyinä lopullisessa tuotteessa, kun hankkeen taloudellisuusnäkökohdat tulisivat huomioitua jo kaavoitusvaiheessa.

## Esittelijä

Tarkastuslautakunta pyytää asuntotuotantotoimikunnan lausuntoa tarkastuslautakunnan Arviointikertomuksen 2011 kohdista 1.6, 2.5, 4.8.1 ja 4.1.3.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Markku Nyyssölä, yksikön johtaja, puhelin: 310 32297  
markku.nyyssola(a)att.hel.fi

## Oheismateriaali

1 Arviointikertomus 2011