



25.01.2022

Asia/11

§ 42

Toteutumatta jääneet sitovat toiminnalliset tavoitteet vuonna 2021, kaupunkiympäristön toimiala

HEL 2021-013148 T 02 02 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi kaupunkiympäristön toimialan selvityksen toteutumatta jääneistä sitovista toiminnallisista tavoitteista vuonna 2021 ja lähettää sen tiedoksi kaupunginkansliaan.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Leena Sutela, talous- ja suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 39841
leena.sutela(a)hel.fi
Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Mirka Saarholma, asukas- ja yrityspalvelupäällikkö, puhelin: 310 15284
mirka.saarholma(a)hel.fi
Katri Kuusinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 39163
katri.kuusinen(a)hel.fi
Seidi Kivisyryjä, asuntotuotantopäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyryja(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallituksen vahvistamien vuoden 2021 talousarvion noudattamisohjeiden mukaan lauta- tai johtokunnan on annettava selvitys toteutumatta jääneistä sitovista tavoitteista siten, että selvitykset voidaan käsitellä kaupunginvaltuustossa ennen tilinpäätöksen allekirjoittamista kaupunginhallituksessa.

3 10 01 Kaupunkirakenne

Kaupunginvaltuusto on asettanut talousarviossa 2021 kaupunkiympäristön toimialan talousarviokohtaan 3 10 01, Kaupunkirakenne, seuraavat sitovat toiminnalliset tavoitteet, jotka eivät toteutuneet.



Tavoite: Asuntotuotannon edellytysten turvaaminen ja edistäminen

Tavoite ei toteutunut, koska tavoitteen toteutumista kuvaava mittari ei toteutunut:

Mittari: Luovutettu asuinrakennusoikeus vähintään 400 000 k-m²

Vuoden 2021 sitova talousarviotavoite luovutetun asuinrakennusoikeuden määrän osalta oli 400 000 kerrosneliometriä (k-m²). Luovutetulla asuinrakennusoikeudella tarkoitetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla tai myymällä luovutettujen tonttien asuinrakennusoikeuden määrää. Talousarviotavoitetta ei saavutettu. Luovutetun asuinrakennusoikeuden määrä vuonna 2021 oli noin 251 000 k-m² eli noin 65 % tavoitteesta. Luovutetusta asuinrakennusoikeudesta noin 44 000 k-m² luovutettiin myymällä (n. 20 %) ja noin 207 000 k-m² vuokraamalla (n. 80 %). Tontinluovutuksen pääpaino oli siten selkeästi maanvuokrauksessa. Asuinrakennusoikeuden luovutusmäärät vaihtelevat vuosittain. Viime vuosina keskimääräinen vuotuinen luovutusmäärä on ollut noin 300 000 k-m². Luovutettavan asuinrakennusoikeuden määrään vaikuttaa koko asuntotuotantoketjun toimivuus. Keskeisiä ketjun osia ovat tontinvarausten ja -luovutusten lisäksi mm. kaavoitus, tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen liittyvät prosessit sekä kaupungin oma asuntorakennuttaminen. Lisäksi yleisillä taloudellisilla suhdanteilla on merkittävä vaikutus asuntohankkeiden edistymiseen.

Alustavan tiedon mukaan kaupungin luovuttamilla tonteilla alkoi vuonna 2021 yhteensä vain noin 3 700 asunnon rakentaminen, kun AM-ohjelman mukainen taustatavoite on ollut 4 900 asuntoa (7 000 asunnon tuotantotavoitteesta 70 % toteutuu kaupungin luovuttamille tonteille). Sitovaa tavoitetta vastaavaa määrää asuntohankkeita ei siirtynyt vuoden 2021 aikana eri syistä tontinluovutusvaiheeseen. Yhtenä keskeisenä syynä voidaan pitää vuoden 2021 aikana alkanutta selkeää rakennuskustannusten nousua ja säännellyn asuntotuotannon heikkoa urakkatarjoustilannetta, jonka johdosta mm. useat Helsingin Asuntotuotantotoimiston Ara-hankkeet eivät edenneet toteutus- ja sen myötä tontinluovutusvaiheeseen. Myös yksityisten toimijoiden hankkeiden liikkeelle lähdössä havaittiin edelleen varovaisuutta, johon lienee vaikuttanut koronapandemian jatkuminen ja sen vaikutukset asuntokysyntään. Asuntotonttien luovutusta (myynti/vuokraus) koskevia hakemuksia oli vuoden lopussa käsittelemättä noin 14 000 k-m² vastaava määrä (6 kohdetta) ja ilman Aran puoltavaa päätöstä oli noin 9 000 k-m² vastaava määrä (3 kohdetta). Lisäksi keskeneräisiä neuvotteluja sekä aivan loppuvuodesta käsiteltyjä myyntipäätöksiä, jotka eivät toteutuneet kauppoina vielä vuoden 2021 puolella, on yhteensä noin 23 000 k-m² vastaava määrä (3 kohdetta). Keskeneräiset tonttikohteet vastaavat



laskennallisesti noin 650 asunnon määrää, josta noin 1/3 vastaava määrä tulee toteutumaan heti alkuvuodesta 2022.

Täydennysrakentamisalueilla luovutusten edellyttämät yhä monimutkaisemmat järjestelyt ja valmistelutoimet vaikuttavat luovutusprosessiin. Rakennettuun ympäristöön sovitettavan hankkeen luovutus vie kokonaisuudessaan enemmän aikaa erityisesti yhteisjärjestelyjen, autopaikkajärjestelyjen sekä olemassa olevan infran, johtojen, rakennelmien, vuokrasopimusmuutosten yms. muutosten vaatiman valmistelutyön vuoksi. Tämä on erityisesti viime vuosina vähentänyt olennaisesti kilpailujen järjestämiseen tarvittavia resursseja ja viivästyttänyt näiden tonttien luovuttamista. Vuoden 2021 aikana järjestettiin yleisen asuntonttien varauskierroksen ohella 4 kpl asuntonttien luovuttamiseen johtavaa kilpailua, joihin sisältyi kaikkiaan yhteensä 31 tonttia (yhteensä noin 65 000 k-m²). Suurin kilpailtava kokonaisuus muodostui ryhmärakennuttamiseen luovutettavista tonteista (25 kpl). Lisäksi saatettiin loppuun v. 2020 aloitetun Mosaiikkikorttelin kilpailun 2. vaihe (noin 20 000 k-m²). Yksittäiset suuret hybridihankkeet (Jätkäsaaren Bunkkeri, Garden Helsinki), joihin sisältyy huomattava määrä asuinrakennusosiketta (yht. noin 40 000 k-m²), eivät ole edenneet vielä tontinluovutusvaiheeseen. Näitä hankekokonaisuuksia ovat merkittävästi hidastaneet niihin liittyviin kaupungin päätöksiin tehdyt lukuisat valitukset.

Kaupungin asuntotuotantotavoitteen saavuttaminen sekä asuntonttien luovutusmäärän nostaminen tavoitteiden mukaiselle tasolle on maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun keskeisimpiä tavoitteita. Asuntontteja oli vuoden 2021 lopun tilanteessa varattuna noin 22 000 asunnon rakentamiseksi. Lisäksi vuoden 2021 asuntonttien yleisellä varauskierroksella on khs:lle esitetty varattavaksi noin 2 700 asunnon rakentamista vastaava määrä tontteja. Kokonaismäärä vastaa edelleen AM-ohjelmassa asetettuihin, vuodesta 2023 lähtien yhä suurompiin, tavoitteisiin.

Tavoite: Asiakaskokemuksen parantaminen

Tavoite ei toteutunut, koska tavoitteen toteutumista kuvaavat kaikki mittarit eivät toteutuneet:

Mittari: Ulkoilmatapahtumien tapahtuma-aluevuokrauksen läpimenoaika (mediaani viisi arkipäivää)

Tavoite ei toteutunut, koska läpimenoajan mediaani oli 6 arkipäivää. Ulkoilmatapahtumien tapahtuma-aluevuokrausten läpimenoaika mittava tavoitemediaani ei toteutunut vuoden 2021 tarkastelujaksolla. Syynä tähän on koronan aiheuttama epävarmuus tapahtumien järjestämisessä. Tapahtumailmoituksia jätettiin normaalisti vireille mutta koska tapahtuma-aikoja eivät tapahtumien järjestäjät pystyneet vahvista-



maan, tapahtumapäätöksiäkään emme pystyneet tekemään, vaan käsittely jäi odottamaan rajoitusten purkautumista. Tapahtumia valmistettiin hyvinkin pitkiä aikoja yrittäen varautua muuttuvien kokoontumisrajoitusten määräyksiin.

Ulkoilmatapahtumien käsittelyajat vaihtelevat yhdestä päivästä jopa vuosiin, koska tapahtumia on niin kovin monenlaisia. Tapahtumailmoituksia jätetään vireille useita kanavia pitkin ja niiden kirjaamiseen ei ole selkeää yhtenäistä menettelytapaa mikä aiheuttaa epäselvyyksiä hakemusten saapumispäiväysten kirjaamisissa. Suurtapahtumien luonteeseen kuuluu myös alueiden varaaminen hyvinkin paljon ennakolta ja nämä varauksetkin tulisi kirjata vireilletulopäiviksi järjestelmään. Tällainen varaaminen tekee läpimenoajoista pitkiä.

Suurtapahtumien aluevarauksia rajoittavat myös ympäristönsuojeluviranomaisen päättymisaikalinjaukset. Päättymisaikalinjausten mukaisesti tapahtumien päättymisaikoja ja paikkoja on rajallinen määrä, joka osaltaan aiheuttaa sen, että parhaista paikoista ja ajankohdista käydään kilpailua tapahtumien järjestäjien kesken. Tästä johtuen tapahtumailmoituksia tuodaan vireille jopa vuoden etujassa. Suurtapahtumien toteutuminen edellyttää useiden viranomaisten ja muiden toimijoiden yhteistyötä ja lukemattomia yhteisiä kokouksia ennen kuin tapahtuman paikka ja aika edes varmistuu. Tapahtumalle varattuja tapahtuma-alueita voi täten olla useampia varattuna varmuuden vuoksi. Aluevuokrausten käsittely on koko valmisteluajan meillä varauksena ja odottaa kaiken yhteensovittamisen valmistumista ennen kuin vuokrauspäätös voidaan tehdä.

Mittari: Asiakaspalautteeseen vastaaminen tavoiteajassa (viisi arkipäivää)

Tavoite ei toteutunut. Asiakaspalautteisiin vastattiin keskimäärin 5,68 arkipäivässä. Palautteita tuli vuonna 2021 verkkopalvelun kautta ennätysmäärä, 45 764 kappaletta. Määrä kasvoi jo vilkkaaseen vuoteen 2020 verrattuna 13 %. Palautteet lisääntyivät erityisesti lumisen alkuvuoden ja lämpimien vuodenaikojen hyvin aktiivisen puistojen ja yleisten alueiden käytön vuoksi.

Mittari: Helsingin kaduilla tehtävien töiden järjestelyjen toimivuutta koskevan asiakaskyselyn tulos ylittää arvon 3,3 (asteikolla 1–5). Syksyllä 2021 tullaan järjestämään asiakaskysely kesän töistä.

Katutöiden haittojen vähentämiseksi on työskennelty liikennehaittojen vähentämiseksi sekä asukkaiden ja yrittäjien työmaakokemuksen parantamiseksi. Liikennehaittojen vähentämiseksi on pyritty lyhentämään työmaajärjestelyitä edellyttävää aikaa kadulla, pienentämään kerrallaan työlle varattuja alueita ja parantamaan työnaikaisia liikennejärjestelyitä.



Asukkaiden ja yrittäjien työmaakokemuksen parantamiseksi on erityisesti kiinnitetty huomiota viestintään, työmaiden opastamiseen ja ai-
taamiseen, kulkureitteihin ja siisteyteen.

Kaupungissa katuhankkeita toteuttavat lukuisat eri toimijat. Kaupungin ohjausmahdollisuudet ovat hyvät, kun kysymyksessä on kaupungin rakennuttama hanke ja kaupunki voi ohjata työn toteuttajaa sopimusehdoin ja urakkasopimukseen kirjatuin rahallisin kannustimin tai sanktioin.

Toimivat katuhankkeet –projektissa on edistetty kilpailutus- ja sopimusmalleja, työtapoja ja prosesseja sekä teknologisia ratkaisuja. Kehitysvaihemallin kehittämiseksi on käynnistetty kolme pilottihanketta, jotka olivat Herttoniemen katujärjestelyt, Kasin katutyöt ja Kaisantunneli. Erityisesti hankeviestintää ja vuorovaikutusta kehitettiin Hämeentien peruskorjauksen yhteydessä. Konkreettisia toimia ovat olleet kaupunkilaislähtöisen työmaan oppaan (tyomaaopas.fi) laatiminen ja käyttöönotto, haittojen vähentämisen näkökulman lisääminen pääkaupunkiseudun katutyöt -koulutukseen, erityinen katutöiden laaduntarkkailu ja opastus kesinä 2020 ja 2021, katutöiden viestinnän kehittäminen sekä yhteistyössä käyttäjien ja toimijoiden kanssa toteutettu vuoden katutyö –kilpailu kesällä 2021. Viranomaisohjausta pyritään kehittämään alueidenkäyttömaksu-uudistuksella, työmaiden omavalvontamallilla ja ympäristöministeriölle tehdyllä kunnossapitolain muutosesityksellä. Kaupunki toivoo, että lainsäädäntöä muutettaisiin niin, että kaupunki voisi tarvittaessa haittojen vähentämiseksi ohjata, aikatauluttaa ja rajoittaa myös muita, kuin itse teettämiään kaivutöitä kaduilla.

Katutöiden haittojen vähentämisen mittari ja yksi kaupungin strategisista tavoitteista on ollut laajalla viestintätutkimuksella kartoitettu asukaskokemus katutöistä Helsingissä. Strategisen tavoitteen mukaista asukaskokemuksen paranemista ja tavoitteen mukaista arvosanaa 3,3 ei tehdyistä parantamistoimenpiteistä huolimatta pystytty saavuttamaan vuonna 2021. Kyselytutkimuksessa saatu asukaskokemuksen arvosana oli 2,7. Vastauksia kyselyyn tuli 1 000 kappaletta ja arvosana perustuu yhteen kysymykseen. Arvosana on näin ollen herkkä satunnaisvaihtelulle. Lisäksi useat tehdyistä kehittämistoimenpiteistä ovat sellaisia, että niiden vaikutus katutöiden haittojen vähenemiseen ja asukaskokemukseen tulee vasta viiveellä. Kehitystyö katutöiden haittojen vähentämiseksi on jatkuvaa työtä. Edelleen on paljon kehitystyötä ja asennemuutosta eri katutöihin liittyvien toimijoiden osalta tehtävänä, ennen kuin katutyöt saadaan vastaamaan odotuksia, joita kaupunkilaisilla kaupunkitilan käytettävyydelle on.

3 10 02 Rakennukset



Kaupunginvaltuusto on asettanut talousarviossa 2021 kaupunkiympäristön toimialan talousarviokohtaan 3 10 02, Rakennukset, seuraavan sitovan toiminnallisen tavoitteen, joka ei toteutunut.

Tavoite: Ekologisesti kestävä kehityksen turvaaminen

Tavoite ei toteutunut, koska tavoitteen toteutumista kuvaavat seuraavat mittarit eivät toteutuneet:

Mittari: Kaupungin omissa toimitiloissa (uudiskohteet, peruskorjauskohdeet) lämmitysjärjestelmäksi valitaan lämpöpumpputeknikka aina, kun se on teknisesti mahdollista ja kun takaisinmaksuaika on 15 vuotta tai alle.

Vuonna 2021 alkaneissa uudisrakennus- ja perusparannushankkeissa lämpöpumppujen kannattavuustarkastelut on tehty tai ovat käynnissä yhteensä 16 hankkeessa. Viidessä hankkeessa lämmitysjärjestelmäksi on valittu lämpöpumpputeknikka ja yhdeksässä hankkeessa kannattavuus- ja toteutettavuustarkastelut ovat vielä kesken.

Kahdessa hankkeessa on valittu muu lämmitysmuoto kuin lämpöpumppuratkaisu, vaikka lämpöpumppuratkaisu olisi ollut teknisesti mahdollinen ja sen takaisinmaksuaika olisi ollut alle 15 vuotta. Hankkeet ovat Kontulan pelastusaseman uudisrakennus ja Ipk Pihlajan perusparannus ja käyttötarkoituksen muutos. Kummassakin näistä hankkeista hankesuunnittelu on tehty normaalista toimintatavasta poikkeavalla tavalla ja energia-asiantuntija on otettu mukaan hankkeeseen vasta hankesuunnittelun lopuksi.

Perustelut tavoitteesta poikkeamiselle:

Päiväkoti Pihlajan hankesuunnittelu- ja toteutusvaiheen projektinjohtajat olivat sitä mieltä, että kustannussäästöpainneiden takia projektissa ei ole varaa investoida maalämpöön 180 000 euroa, vaikka takaisinmaksuajan kriteeri täyttyi.

Kontulan pelastusaseman tuleva käyttäjä, pelastuslaitos, oli teettänyt kohteen arkkitehtisuunnitelmat ennen hankkeen käynnistymistä Tilat-palvelussa. Valmiissa suunnitelmissa teknisten tilojen koko ei ollut riittävä maalämpöjärjestelmälle, vaan tilaa olisi tarvittu lisää noin 10 m². Tästä huolimatta maalämpöjärjestelmästä teetettiin Tilat-palvelussa kannattavuusselvitys, jonka mukaan järjestelmän takaisinmaksuaika olisi 6-7 vuotta ja 15 vuoden tarkasteluajalla kustannussäästöä syntyisi noin 300 000 euroa kaukolämpöön verrattuna.

Pelastuslaitos edellyttää valmiussyistä kohteissaan kriittisten järjestelmien kahdentamista, jottei pelastusaseman toiminta vaarannu mahdol-



listen toimintahäiriöiden takia. Pelastuslaitos ei pidä pelkkää maalämpöjärjestelmää riittävän toimintavarmana lämmitystapana, vaan sen rinnalle olisi mahdollisesti edellytetty varajärjestelmän rakentamista (esim. sähkölämmitys tai kaukolämmitys).

Edellä mainituista syistä maalämpöjärjestelmä päätettiin hankekokouksessa jättää toteuttamatta ja pelastusaseman lämmitys päätettiin toteuttaa kaukolämmöllä.

Mittari: Kaikki vuonna 2021 alkavat kaupungin hallinnoimat korjausrakennushankkeet tulee suunnitella ja myöhemmin toteuttaa siten, että rakennuksen E-luku pienenee peruskorjauksen myötä vähintään 20 %-yksikköä enemmän kuin kansallinen määräystaso edellyttää (ympäristöministeriön asetus 4/13 7§ E-lukuvaatimus rakennusluokittain).

Tavoite on toteutunut 15 hankkeessa 16:sta. Lpk Pihlajan perusparannus- ja käyttötarkoituksen muutos: Energia-asiantuntija on pyydetty hankkeeseen mukaan vasta hankesuunnittelun lopussa. Hankesuunnitteluvaiheessa ei ole asetettu E-lukutavoitetta eikä tehty E-lukulaskelmia.

Perustelut tavoitteesta poikkeamiselle:

Yhteisesti sovitusta toimintaprosessista poiketen päiväkotia Pihlajan perusparannus ja käyttötarkoituksen muutos –hankkeen projektitiimiin ei hankkeen alkuvaiheessa otettu mukaan energia-asiantuntijaa. Näin ollen projektitiimissä kukaan ei huolehtinut elinkaarisuunnittelun tilaamisesta. E-lukutavoitteen asettaminen ja E-luku-laskenta ovat osa elinkaarisuunnittelua ja jäivät siis toteutumatta.

3 10 03 Asuntotuotanto

Kaupunginvaltuusto on asettanut talousarviossa 2021 kaupunkiympäristön toimialan talousarviokohtaan 3 10 03, Asuntotuotanto, seuraavan sitovan toiminnallisen tavoitteen, joka ei toteutunut.

Tavoite: Asuntotuotannon edellytysten turvaaminen ja edistäminen

Tavoite ei toteutunut, koska tavoitteen toteutumista kuvaava mittari ei toteutunut:

Mittari: Asuntotuotanto vähintään 1 500 asuntoa.

Vuonna 2021 asuntotuotantopalvelu käynnisti 913 uudisasunnon rakentamisen, kun tavoitteeksi oli asetettu 1 500 uudisasunnon aloittaminen tälle vuodelle. Vajauksen taustalla on etenkin erittäin nopeasti tapahtunut rakentamisen kustannusten nousu, joka on nostanut hankkeiden kustannuksia ARA:n hyväksymän hintatason yläpuolelle. Urakoitsi-



joilla on varsin hyvin tiedossa taso, mitä ARA:ssa ollaan valmiita hyväksymään ja mikäli hanke vaikuttaa liian kalliilta siihen nähden, sitä ei usein edes tarjota. Yksittäisissä hankkeissa on tapahtunut myös nk. yllätyksiä, kuten tontilla olleita maanalaisia siilorakenteita, siirrettävä HSY:n viemäri rakentamisen aloittamisen esteenä tai uudisrakentamisen tieltä ensin purettavan rakennuksen asbestitöiden ennakoitua suurempi laajuus.

Lisäksi urakoitsijoilta saadun palautteen mukaan Helsingin rakennuspaikkojen haasteellisuus ja muut kovat vaatimukset heikentävät tarjoushalukkuutta. Tätä havaintoa tukee se, että tänä vuonna Att:n uudisasuntojen urakkakilpailuihin saatiin keskimäärin 1 tarjous / kilpailu (välillä 0-2), kun RAPAL-tilastoinnin mukaan tarjoushalukkuus on ollut keskimäärin noin 2 tarjousta / kilpailu. Myös Att:n uudishankkeiden ja peruskorjaushankkeiden urakkakilpailujen kiinnostavuuden välillä on perinteisesti eroa peruskorjausten hyväksi, ja tänä vuonna peruskorjaus ylitti tavoitteensa (950) aloittamalla 1058 asunnon peruskorjaukset. Eli kaupungin tuotannossa peruskorjaukset koetaan uudishankkeita houkuttelevammiksi, vaikkakin myös korjaushankkeiden haasteellisuus ja tavoitteet ovat olleet kasvussa viime vuosina.

Vuoden 2021 aikana Att kävi 21 uudiskohteiden urakkakilpailua, osa hankkeista ehti kilpailuun kahdesti vuoden aikana, kun ensimmäiseen kilpailutukseen ei saatu tarjouksia. Kymmenessä kilpailussa näistä vuoden aikana käydyistä 21 kilpailusta kilpailutettiin samalla kertaa enemmän kuin yksi hanke, ja yksi kilpailu sisälsi ainoastaan pysäköintirakennuksen, eikä lainkaan asuntoja. Kokoluokaltaan kilpailujen asuntomäärät (pysäköintirakennusta lukuun ottamatta) vaihtelivat 30 asunnosta yhteensä 238 asuntoon. Kilpailut olivat kokonaisurakoita tai SR-kilpailuja ja mikäli kilpailussa ei saatu ensi vaiheessa kelvollisia tarjouksia niissä on edetty sen jälkeen joko neuvottelumenettelyllä tai uudelleen kilpailuttamalla.

Alkuvuonna 2021 kaikkiin kilpailuihin saatiin vielä ainakin 1 tarjous, mutta toukokuun lopun jälkeen tilanne alkoi heikentyä nopeasti – 12 asuntokohteen urakkakilpailuun saatiin vain 6 tarjousta, joista eteneeseen päästiin ainoastaan 3 tarjouksen kanssa. 12 asuntokohteen lisäksi kilpailutettiin yksi pysäköintilaitos, johon saatiin 2 tarjousta. Asuntohankkeiden epäonnistuneet urakkakilpailut aiheuttivat sen, että asuntoaloituksia ei saatu tavoitetta vastaavaa määrää tälle vuodelle käynnistymään. Urakkakilpailusta (SR-urakoita lukuun ottamatta joissa urakoitsijalla on myös suunnitteluvastuu) kestää tyypillisesti noin 3 kuukautta rakennustöiden aloittamiseen ja siitä noin 2 kk aloittamisen rekisteröintiin Facta-järjestelmään, mikäli tontille pääsee rakentamaan suoraan. Purkutyöt tai tavanomaisesta poikkeava pohja- tai esirakentaminen hidastaa aloittamisen rekisteröintiä. Tällaisia hankkeita Att:lla



on ollut tänä vuonna Maununnevanttiellä (purettava asuinrakennus), Herttoniemessä (purettava kirjasto ja koronasairaalaan varautuminen) ja Muusanpolulla (purettavat maanalaiset siilorakenteet).

Vuosi on ollut monella tavoin poikkeuksellinen etenkin rakentamisen kustannusten äkkijyrkän nousun takia. Kustannusten nousua oli nähtävissä jo 2 ennusteen aikoihin, mutta loppuvuoden nopea nousu yllätti alalla jopa vielä siitä huolimatta, erityinen nousupiikki nähtiin puutavarain hinnassa. Lisäksi rakentamisen alalla kärsitään pääkaupunkiseudulla ammattitaitoisen työvoimaan saatavuudesta ja kilpailu osaavista ammattilaisista on kovaa ja myös urakoitsijoilla on haasteita saada hankkeisiin etenkin työnjohtoa rekrytoitua. Tällaisessa tilanteessa kohtuuhintaisen ja hintasäännellyn, mutta silti vaativan tuotannon julkinen rakennuttaja ei ole välttämättä ensisijaisesti houkutteleva tarjoamisen kohde. Tällä hetkellä on vaikea ennustaa, mille tasolle rakentamisen kustannukset tämänkertaisen nousupiikin jälkeen asettuvat.

Tulevaisuudessa haasteet tuskin tulevat poistumaan, kun etenkin ARA-hintaiseen rakentamiseen soveltuvia rakennuspaikkoja on vaikea löytää ja Helsingin oma kunnianhimo rakennusten ja rakentamisen laadullisissa ominaisuuksissa on korkea. Pienet hankekoot täydennysrakentamisessa nostavat kustannuksia ja sitovat suhteessa enemmän resursseja myös rakennuttamisessa, kuin isommat kokonaisuudet keskitetysti johdetuilla projektialueilla.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Leena Sutela, talous- ja suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 39841
leena.sutela(a)hel.fi
Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Mirka Saarholma, asukas- ja yrityspalvelupäällikkö, puhelin: 310 15284
mirka.saarholma(a)hel.fi
Katri Kuusinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 39163
katri.kuusinen(a)hel.fi
Seidi Kivisyryjä, asuntotuotantopäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyryja(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Vastamäki Ville, Riekko Markku ja Kopola Riina



Päätöshistoria

Työterveysliikelaitoksen johtokunta 12.01.2022 § 6