

AVANCE

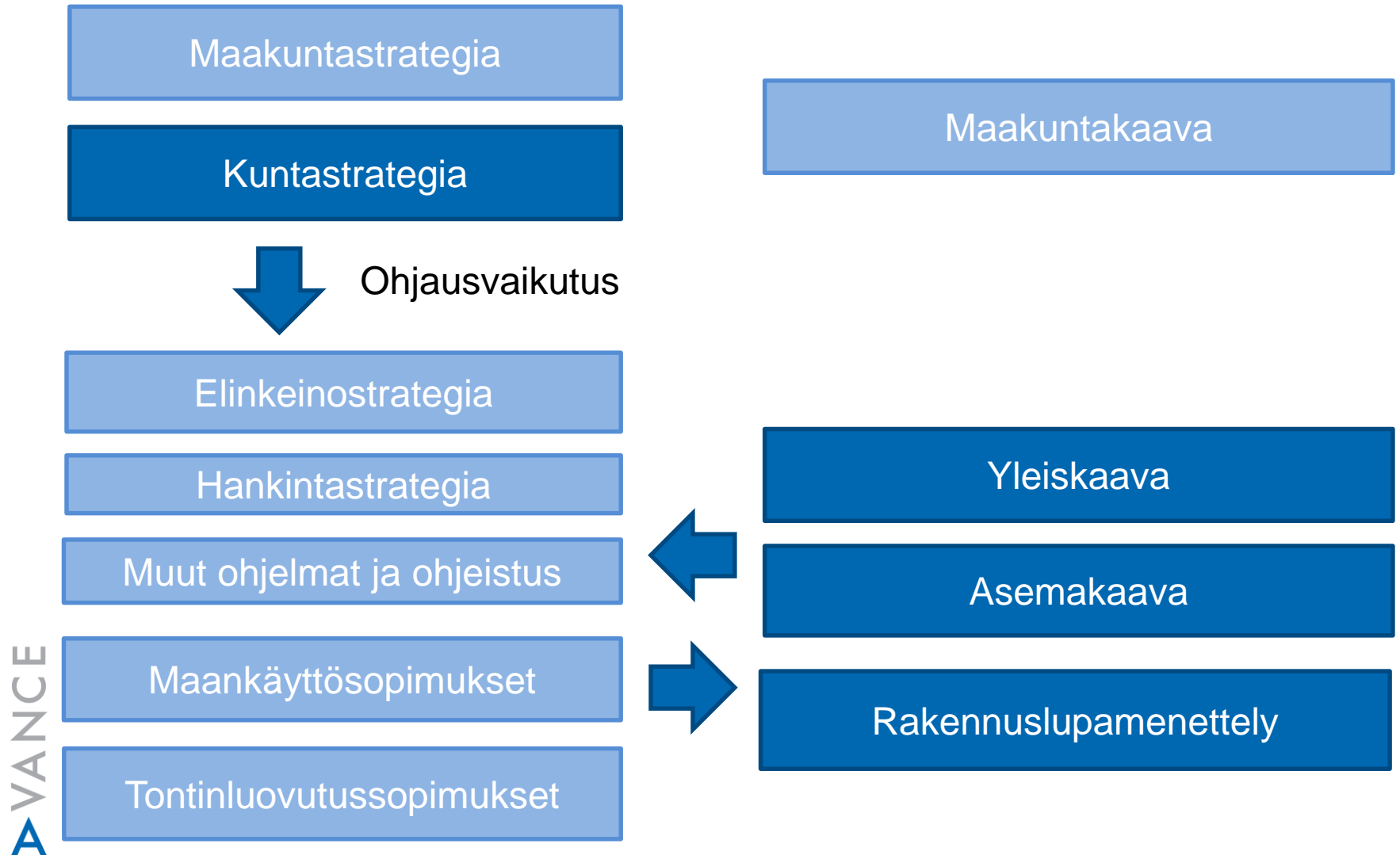


Tilaja päättää -
Kunnan ohjauskeinot puun käytön edistämiseksi

Kuntien rooli rakennushankkeissa

- Kunnat ovat merkittäviä uudis- ja korjausrakentamisen rahoittajia ja **tilaajia**. Julkisten rakennushankkeiden kautta kunnat voivat olla edistämässä uusien rakentamisen ratkaisujen markkinoillepääsyä.
- Kuntien keskeistä roolia rakennushankkeiden suunnittelussa ja valmistelussa korostaa se, että julkisilla rakennushankkeilla on monialaiset heijastusvaikutukset työllisyysasteeseen, uusien investointien kohdentamiseen ja kaupunkirakenteen kehitykseen.
- Puurakentamisen näkökulmasta julkisen rakentamisen ohella kunnilla on merkittävä rooli **alueensa yksityisen rakentamisen ohjausvaikutuksen** kautta.
- Kuntien keskeiset keinot ohjata rakennushankkeita ovat:
 - kuntastrategia,
 - kaavoitus,
 - maankäyttö- ja tontinluovutus sopimukset, sekä
 - yksittäiset hankintapäätökset

Keskeinen viitekehys



Kunnan toimintaa ohjaa kuntastrategia

- Kuntalain 37 §:n mukaan kunnassa on oltava kuntastrategia, jossa valtuusto päättää kunnan toiminnan ja talouden pitkän aikavälin tavoitteista.
- Kuntastrategia on valtuuston keskeisin väline kunnan toiminnan ja talouden pitkäjänteisessä johtamisessa.
- Kuntastrategian ottamisesta huomioon kunnan talousarvion ja -suunnitelman laatimisessa säädetään kuntalain 110 §:ssä.
- Kuntastrategiassa tulee ottaa huomioon:
 - 1) kunnan asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen
 - 2) palvelujen järjestäminen ja tuottaminen
 - 3) kunnan tehtäviä koskevissa laeissa säädetyt palvelutavoitteet
 - 4) omistajapolitiikka
 - 5) henkilöstöpolitiikka
 - 6) kunnan asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet
 - 7) elinympäristön ja alueen elinvoiman kehittäminen.**
- Kuntastrategiassa on määriteltävä myös sen toteutumisen **mittarit, arviointi ja seuranta.**
- *Myös rakentamisen tavoitteiden toteuttamiseen voidaan rakentaa mittarit ja seuranta.*

Puunkäytön edistäminen kuntastrategialla, muissa strategioissa ja ohjeistuksella

- Mikäli kunta haluaa edistää puurakentamista ja puunkäyttöä, kunnan kannattaa kirjata se kuntastrategiaan.
- Puurakentamisen edistämisen tahtotilan kirjaaminen kuntastrategiaan ohjaa kunnan hankintapäätöksiä.
- Puurakentamisen edistäminen **kannattaa kirjata mukaan myös poikkihallinnollisiin strategian toteuttamisohjelmiin.**
 - konkreettisia keinoja ja periaatteita mm. puunkäytön mahdollisuuksien huomioimisesta kunnan hankkeissa,
 - kunnan toimijoiden osaamisen varmistamisesta puunrakentamishankkeissa, sekä
 - puunkäytön edistämisestä maapolitiikalla ja kaavoituksella.
- **Kuntastrategiaan kirjatut tavoitteet huomioon mm. kunnan hankintaohjeissa,** mitä kautta ne ohjaavat konkreettisten hankintojen toteuttamista.

Esimerkkejä perusteiksi puunkäytön edistämiseksi kuntastrategiassa

- **Ympäristönäkökohtien huomioiminen**
 - elinkaarilaskentamallien käyttö
 - kestävän kehityksen edistäminen
 - energiatehokkuus
- **Sosiaaliset näkökohdat**
 - työttömien työnhakijoiden työllistäminen
 - tuotantoketjujen eettisyys
 - reilu kauppa
- **Innovaatioiden edistäminen**
 - tuote- tai palveluinnovaatioihin pyrkiminen
 - julkisen ja yksityisen kumppanuusmallien hyödyntäminen
 - kokeilukulttuurin edistäminen
- **Elinkeinopolitiikka**
 - yritysvaikutusten arviointi
 - paikallisten kilpailuolosuhteiden luominen
 - kilpailun edistäminen
- **Kustannustehokkuus**
 - säästötavoitteiden toteuttaminen
 - kokonaisvaikutukset kunnan kannalta
 - elinkaarikustannukset
- **Yhteiskuntavastuun huomioiminen**

Esimerkki 1: Pudasjärven kaupungin kaupunkistrategia

- Strategia hyväksyttiin vuonna 2012.
- Kaupunkistrategiassa julkisia hankintoja ohjataan siten, että ekologiset tekijät ja arvot otetaan mukaan kaupungin päätöksenteossa, ja hankinnoissa niitä käytetään **laatukriteereinä**.
- Kaupunginvaltuuston kesäkuussa 2015 hyväksymä toiminnan kehittämisohjelma vuosille 2015-2017
 - Päätettiin kehittää hankintaohjeistusta ottamalla paremmin huomioon paikallisuus ja lisäämällä toimijoiden välistä vuorovaikutteisuutta.
 - Julkisessa rakentamisessa Pudasjärvellä selvitetään aina ensin hirsirakentamisen mahdollisuus ja vasta tämän jälkeen on mahdollista harkita muita vaihtoehtoja → Pudasjärvi toimii hirsirakentamisen edelläkävijänä ja on muutenkin suunnannäyttäjä puurakentamisen edistämisessä.
- Pudasjärvellä on parhaillaan käynnissä kaupunkistrategian päivitystyö, jossa julkista puurakentamista edistävät ”hirsilinjaukset” tulevat näkymään nykyistä vahvemmin.

Esimerkki 2: Tampereen kaupungin strategia

- Tampereen kaupunki haluaa edistää puurakentamista, koska se tukee kaupungin ilmasto- ja kestävän kehityksen tavoitteita, biotalouden laajentumista ja asumisen moni-ilmeisyyttä.
- Kaupungin strategiassa ekologisuus on ollut tärkeä teema Vuoreksen alueen rakentamisen alusta alkaen.
- Vuoreksen alue
 - Vuoreksen Isokuusen alue on varattu puurakentamiselle, minkä tavoitteena on toteuttaa kaupunkistrategian mukaista energiatehokkuutta ja ekologisuutta.
 - Vuoreksen arkkitehtuurissa halutaan yhdistää perinteinen puurakentaminen nykyaikaiseen arkkitehtuuriin, joka tulkitsee miljöön uudella tavalla.
 - Tampereen kaupungin tavoitteena on toteuttaa Vuoreksesta 13 000 asukkaan kaupunginosa, jossa energiatehokkuus, energiajärjestelmät, materiaalitehokkuus, elinkaariajattelu ja ekologiset elämäntavat otetaan huomioon suunnittelun alusta asti.

Yksityiskohtaisten rakentamista koskevien määräysten antaminen

- Kunnilla on käytössään kolme keinoa, joilla ne voivat antaa yksityiskohtaisia rakentamista koskevia määräyksiä:
 - 1) kaavapäätökset
 - 2) maankäyttösopimukset
 - 3) Tontinluovutusehdot

1) Kaavapäätökset osana maapolitiikkaa

- **Kuntien kaavoitusmonopoli muodostaa maapolitiikan perustan.** Kunnat voivat kuitenkin pyrkiä maapoliittisten tavoitteiden toteuttamiseen monin erilaisin keinoin.
- Keskeisessä osana yleiskaava ja asemakaava sekä niiden täytäntöönpano (rakennusluvut)
- Puurakentamista edistetään kaavoituksessa hyvin pitkälti korttelisuunnitelmien ja kaupunkikuvallisten tavoitteiden muodossa.
- Puun painoarvoa rakennusmateriaalina ja puurakentamisen tavoitteita yleisemmälläkin tasolla voidaan korostaa korttelisuunnitelmissa.
- Laatimalla asemakaavamääräykset puurakentamisen mahdollistaviksi onnistutaan myös lisäämään kilpailua.

Tampereen Vuoreksen Isokuusen alueen asemakaava

Yleismääräykset

AO- ja A-korttelialueet:

Kaikissa AO- ja A-kortteleissa rakennusten on oltava ilmeeltään moderneja ja julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Korttelissa 7739, 7740 ja 7741 rakennusten on oltava myös pääosin puurakenteisia. Rakennukset on porrastettava luonnollisen maanpinnan mukaisesti. Kellarikerrosten seinän, sokkelin tai muun perustuksen maanpäällinen näkyvä osa ei saa olla yli 1,5 m korkea.

Tontti tulee rajata viheraluetta vasten pensasaidalla tai matalalla luonnonkivimuurilla. Tonttiliittymiä lukuun ottamatta katua vasten oleva tontin osa tulee erottaa matalalla luonnonkivimuurilla kadun reunasta.

AK-korttelialueet:

Rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia ja ilmeeltään moderneja. Julkisivumateriaalina on käytettävä puuta.

Kattomuodon tulee olla samantyyppinen kaikissa yhden korttelin yli kaksi kerrosta korkeissa rakennuksien osissa. Kaikki rakennuksen tilat mukaan lukien ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle. Ilmanvaihtokonehuoneen saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvusta poiketen.

Katujulkisivuilla parvekkeiden tulee olla osa rakennusmassaa. Parvekkeiden rakenteita ei saa sijoittaa maantasossa julkisivulinjan ulkopuolelle.

Oikeustapaus: KHO 2015:56

Helsingin Honkasuo:

- KHO otti kantaa Helsingin Honkasuon kaavasta tehtyyn valitukseen koskien kaavamääräystä, jonka mukaan **rakennusten tuli olla puurakenteisia ja AO-korttelialueilla rakennukset oli rakennettava massiivipuusta.**
- KHO viittaa päätöksessään maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:ään, josta ilmenee, että **kaavan laatimisesta vastaava kunta voi asettaa kaavalle tavoitteet, joiden pohjalta rakentamista ja muuta maankäyttöä ohjataan paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan ja olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.**
- KHO totesi, että kysymyksessä olevan kaavan mukaan rakennusmateriaalien **ekologinen kestävyys** on seikka, jonka huomioon ottaminen kaavan sisällöstä päätettäessä ei ole lainvastaista.
- KHO:n mukaan kunnilla on mahdollisuus ohjata ja edistää **puurakentamista sekä kaavamääräyksillä että tontinluovutusehdoissa.** Puurakenteisuuden vaatimuksen täyttyminen jää harkittavaksi rakennuslupamenettelyssä.

Helsingin Honkasuon alueen asemakaava

Kaikilla korttelialueilla:

- on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen.
- tulee uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet suunnitella osana rakennusten tai piharakennelmien arkkitehtuuria.
- tulee rakennusten olla puurakenteisia. Julkisivumateriaalina on käytettävä puuta.

AO-korttelialueella:

- saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa enintään 10 m²/asunto kasvihuoneita tai lasikuisteja, jotka saavat ulottua enintään 2 m rakennusalan ulkopuolelle.
- saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa talousrakennuksia tai autotalleja enintään 25 m²/asunto.
- rakennusten tulee olla massiivipuusta rakennettuja ja ilmeeltään moderneja.

2) Maankäyttösopimukset

- Maankäyttösopimukset ovat sopimuksia, joilla sovitaan asemakaavoituksen käynnistämisestä maanomistajan omistamalla alueella ja siihen liittyvistä kunnan ja maanomistajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista.
- MRL 91 b §:n mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia.
- Puurakentaminen ja sen edistäminen voidaan ottaa osaksi maankäyttösopimuksen sopimusehtoja.
- Sopimuksilla pyritään erityisesti rakentamisen kokonaisedullisuuteen, toteutusnopeuteen ja hyvän rakentamisen laadun edistämiseen suuntaamalla rakentamista kohti teollista puurakentamista.

Hankintalain soveltuminen maankäyttösopimukseen

- Mikäli sopimus kattaa lähtökohtaisesti ainoastaan kaavoituksen, eivät siihen tule sovellettavaksi julkisia hankintoja koskevat säännökset.
 - Mikäli sopimuksessa sovitaan samalla **maanomistajan suorittamasta yhdyskuntatekniikan rakentamisesta kunnan puolesta**, voivat sopimukseen tulla sovellettavaksi julkisia hankintoja koskevat säännökset.
 - Suositeltavaa **erottaa tällaiset erityiset velvoitteet omaksi sopimuskokonaisuudekseen**, jos se on maankäyttösopimuksen tavoitteiden toteutumisen kannalta mahdollista.

3) Tontinluovutus

- Tontinluovutus tarkoittaa menettelyä, jossa kunta luovuttaa omistamiensa kaavan mukaisia tontteja rakennettaviksi joko myymällä tai vuokraamalla.
- Menettely mahdollistaa kunnan omien asunto- ja elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteuttamisen.
- Tontinluovutukseen liittyvät tontinluovutusehdot ovat kuntien käytössä oleva keino puurakentamisen edistämiseksi, sillä niissä on mahdollista sopia puurakentamisesta.
- Käyttämällä tonttien luovutusehtoja **kunta voi halutessaan ohjata tontilla tapahtuvaa rakentamista hyvinkin yksityiskohtaisesti ja vaikuttaa mm. siihen, mitä rakennusmateriaaleja käytetään luovutusehtojen kohteena olevalle tontille rakennettaessa.**

Esimerkki 1: Tampereen Tervassilta, ajoneuvo- ja kevyenliikenteen silta - Vuores

- Tampereen Tervassilta on osa Isokuusen puukaupungin toteutusta.
- Tampereen kaupunki allekirjoitti 21.5.2014 puurakentamisen edistämisen yhteistyösopimuksen työ- ja elinkeinoministeriön, Tampereen teknillisen yliopiston, Tampereen ammattikorkeakoulun ja Luonnonvarakeskuksen kanssa.
 - Sopimuksen mukaan **osapuolien tavoitteena on muun muassa lisätä merkittävästi puurakentamisen ja puutuoteratkaisujen käyttöä Suomessa ja edistää vähähiilisyyteen tähtäävää energia- ja resurssitehokasta puurakentamista Tampereen kaupungin alueella.**



© Marta de Abreu Hartman, Susanna Lyle, Pentti Putaja

Esimerkki 2: Eskolantien Puukerrostalot - Helsinki, Pukinmäki

- **Hyvä esimerkki siitä, miten kaupunkistrategia voi johtaa hankkeen toteutukseen.**
- Helsingin kaupungin tahtotila on edistää puurakentamista kaupunginvaltuuston hyväksymässä Asumisen ja maankäytön toteutusohjelmassa.
- Kotikaupunkina Helsinki –ohjelman asunto- ja maapoliittiset päämäärät ja tavoitteet:
 - Asuntorakentamisen kehittäminen edistään asiakaslähtöisyyttä, ekologisuutta ja muunneltavuutta ja ottaen huomioon eri asukasryhmien tulevaisuuden tarpeet, jotta asuntotarjonta vastaisi paremmin eri ryhmien muuttuviin tarpeisiin.
 - Kaupunkimaisten pientalojen ja kerrostaloasumisen kehittäminen ja näiden kohteiden toteuttamismahdollisuuksien tukeminen.
 - Omatoimisen rakentamisen ja rakennuttamisen, ryhmärakennuttamisen, puurakentamisen sekä uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien käytön edistäminen.



Esimerkki 3: Mansikkamäen koulu - Kouvola, Pikkupalomäki

- Kouvolassa Mansikkamäen koulu toteutettiin kaupunginvaltuuston hyväksymän **elinkeinostrategian pohjalta**. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 16.11.2009 elinkeinostrategian "Green Spirit of Kouvola".
- Strategian neljästä painopistealueesta yksi on metsä-, energia- ja ympäristöklusteri, joka puolestaan jakautuu kahteen kehittämiskokonaisuuteen: **bioenergian sekä puurakentamisen ja puutuoteteollisuuden kehittämiseen**.
- Kaupunginhallitus hyväksyi 2.5.2011 elinkeinojoaoston esityksen siitä, että kaupungin omat rakennukset rakennetaan mahdollisuuksien **mukaan ensisijaisesti puurakenteisina**.



© Linja Arkkitehdit Oy

Esimerkki 4: Rajamiehentien puukerrostalo, kehitysvammaisten asumisyksikkö - Kajaani

- Kajaanin Rajamiehentien kehitysvammaisten asumisyksikön tontinluovutusehdoksi asetettiin puurakentaminen ja puurakentamisen osaamisen kehittäminen kainuulaisten toimijoiden kanssa.
- **Kolme tonttia varattu puurakentamiselle siten, että kullekin rakennetaan yksi 3-4 kerroksinen puukerrostalo.**
- Ensimmäinen rakennettava 4 kerroksinen kerrostalo valmistetaan CLT-puuelementeistä.
- Hankkeen tavoitteena on vahvistaa aluetaloutta **uusilla puurakentamisen innovaatioilla**. Kilpailun mahdollistamiseksi tontteja varataan myös muille toimijoille.