

PUURAKENTEISEN ASUNTOTUOTANNON MARKKINAT - SELVITYS

Helsingin kaupunki

VAAHANEN

INARO



Kuvat: Helsingin kaupunki

Puurakenteisen asuntotuotannon markkinaselvitys

Helsinki

Ilmastonmuutos on luonut Helsingin kaupungille tarpeen uusia määräyksiä ja laatia nopeita toimenpiteitä vähähiilisen rakentamisen suhteen. Oleellista on pystyä pienentämään hiilijalanjälkeä useilla erilaisilla toimenpiteillä laaja-alaisesti ja kokonaisvaltaisesti. Samanaikaisesti on huolehdittava Helsingin kaupungin asettamista tavoitteista asuntotuotannon määrässä ja laadussa. Lähitulevaisuudessa Helsingin kaupungin on ratkaistava yhteistyössä eri organisaatioiden kesken, miten vähähiilisyys käytännössä jalkautetaan kaikkeen rakentamiseen. Asemakaavoituksen ja tonttosaston lisäksi on otettava mukaan keskusteluun rakennusvalvonta, jonka rooli toteutuksen valvonnassa on olennainen. Tämän selvityksen tuloksena annetaan toimenpidesuosituksia, joiden pohjalta Helsingin kaupunki voi edistää vähähiilistä asuntotuotantoa sekä puun käyttöä asuntorakentamisessa.

Asiakas

Helsingin kaupunki

Käyttötarkoitus

Strategiatyö

Rakennusvuosi

-

Palvelut

Asiantuntijaselvitys

Hankekoko

-

Sijainti

Helsinki

Ajankohta

2021

Ympäristöhyöty

Ilmastonmuutoksen hillitseminen vähentämällä asuntorakentamisen hiilijalanjälkeä

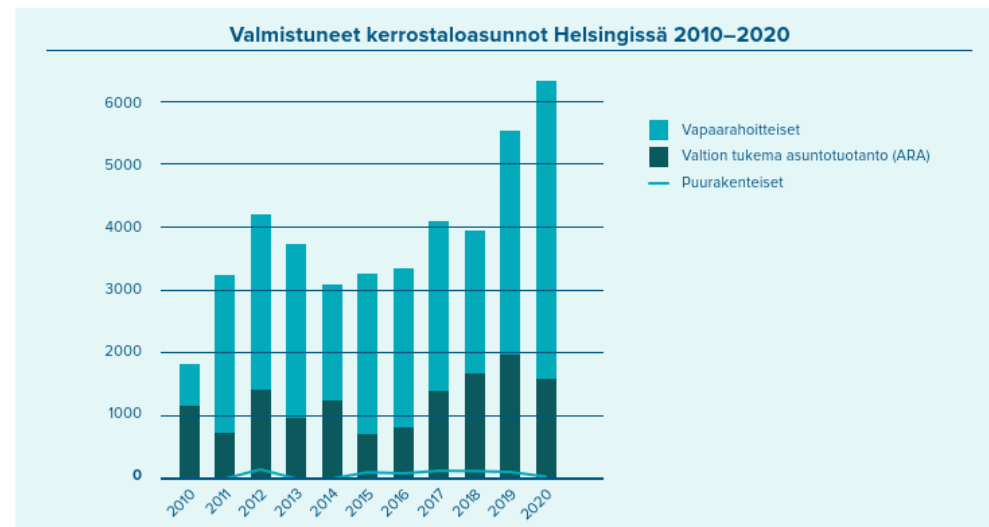
ESITYKSEN SISÄLTÖ

- SELVITYKSEN LÄHTÖKOHDAT JA METODIT (1)
- KYSELYN TULOKSET (2)
- ANALYYSI (4.1)
- JOHTOPÄÄTÖKSET (4.3)
- TOIMENPIDESUOSITUKSET (4.3)



SELVITYKSEN LÄHTÖKOHDAT JA METODIT (1)

- Selvityksessä tarkasteltiin puurakenteisen asuinkerrostalotuotannon määrällisen ja laadullisen kasvun mahdollisuuksia ja haasteita kaupungin päätöksenteon avuksi
- Haastattelujen ja taustamateriaalin pohjalta tehtiin synteesi puuasuntorakentamisen markkinoista sekä laadittiin tavoite- ja toimenpidesuosituksia
- Selvitys perustuu asiantuntijakirjoituksiin ja -haastatteluihin sekä kohdennettuun verkkokyselyyn (Surveypal)



KYSELYN TULOKSET (2) JA ANALYYSI (4.1) -MARKKINAT

- *Puurakentamisen riskit ja mahdollisuudet*
 - Monissa vastauksissa nostettiin esiin vähähiilisen ja puurakentamisen osaaminen. Huoli koko vähähiilisen rakentamisen toteutusketjun osaamisesta on ymmärrettävä, koska toteutuksien osuus koko rakentamisesta on edelleen marginaalinen. Osaamista tarvitaan sekä rakennuttamisessa ja hankinnoissa että suunnittelun ja toteutuksen puolella.
 - Osaamisen kehittymisen hitaus nähdään puurakentamisen erittäin nopean kasvun esteenä ja toisaalta hidas kasvu globaalin vähähiilisyystrendin kautta lähes vääjäämättömänä.

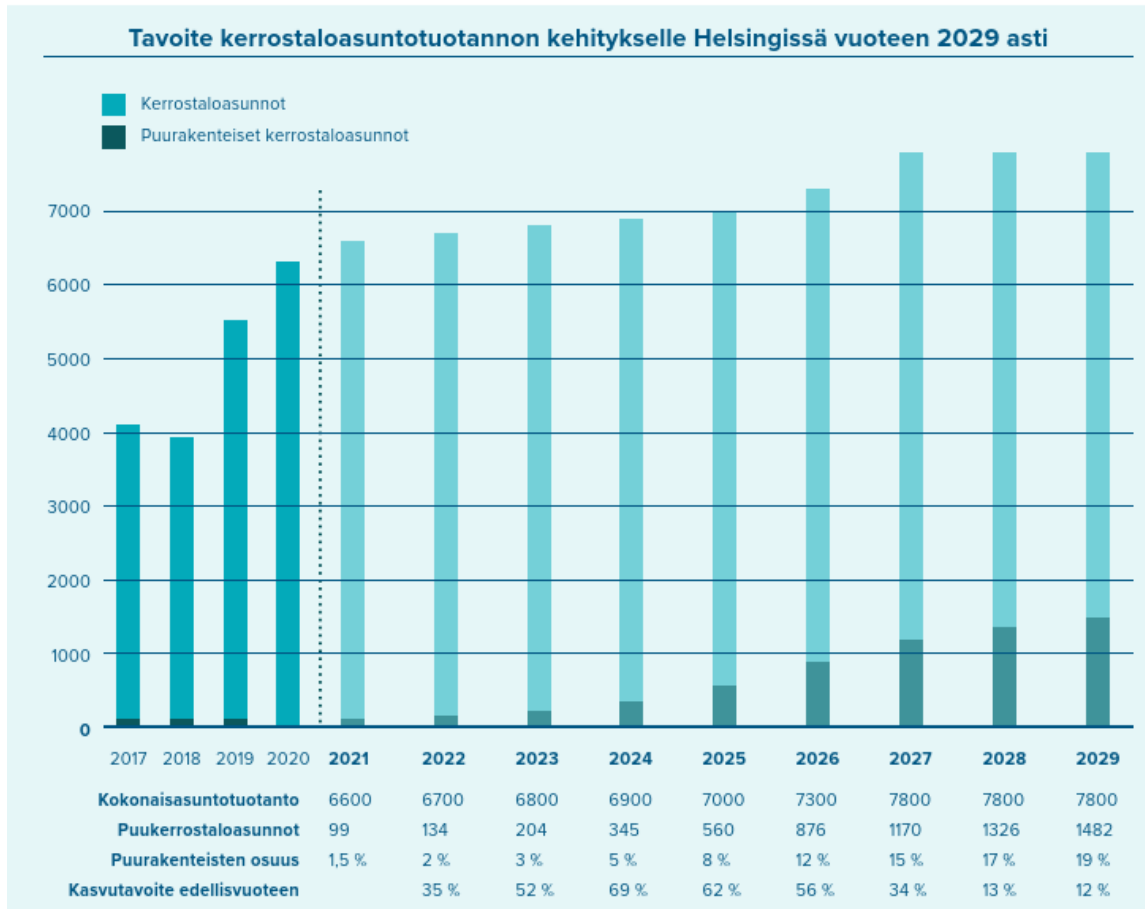
KYSELYN TULOKSET (2) JA ANALYYSI (4.1) -TEKNISET

- *Puurakentamisen soveltuvuus merelliseen ympäristöön ja vaikeisiin olosuhteisiin*
 - Puujulkisivun haasteet on tunnistettu haastatteluissa. Asiantuntijakirjoituksessa on pohdittu julkisivun teknisen toteutuksen vaatimuksia merellisessä ympäristössä. Lisäksi asiantuntijakirjoituksessa on kiinnitetty huomiota rakentamisvaiheeseen merellisessä ympäristössä, jossa voimakkaan sään vaihtelun ja sitä kautta yllättävän ja äkillisen kastumisen riski on merkittävä. Hyvin suunnitellun ja jämäkästi toteutetun työnaikaisen kosteudenhallinnan merkitys korostuu erityisesti haastavissa olosuhteissa.
 - Toisaalta on tunnistettu myös se tosiasia, että puurunkoisen (ja näin puurakennukseksi määriteltävän) rakennuksen julkisivun ei tarvitse välttämättä olla puuta, vaan voidaan tehdä muita pitkäikäisiä materiaalivalintoja.

KYSELYN TULOKSET (2) JA ANALYYSI (4.1) -RAKENTAMISEN OHJAUS

- Hybridirakenteinen puurakennus
 - Useissa haastatteluissa ja keskusteluissa pidettiin ongelmallisina rakennusmateriaaleihin kohdistuvia tiukkoja viranomaisvaatimuksia
 - Vähähiilisen rakentamisen yleistymisen kannalta tärkeänä mallina pidettiin puun määrän lisäämistä ns. hybridirakennuksissa, joissa puun käyttöä pyritään optimoimaan materiaalin luontaisilla vahvuuksilla
- Puurakentamisen kehittyminen ja kaupungin kannustus
 - Selvityksen perusteella puurakenteisen asuntotuotannon ”pakottaminen” asemakaavamääräyksillä koettiin erityisesti rakennuttajien ja rakennusliikkeiden puolesta haastavana
 - Luontevampana toimintatapana nähtiin rakennuksen hiilijalanjäljen laskentamallia ja raja-arvojen asettamista (vrt. energialaskelmat)
 - Tontinluovutusehtojen kautta asetetut vaatimukset vähähiilisyydelle tai puumateriaalille koettiin usein kannustavammaksi kuin pakottavat määräykset

PUURAKENTAMISEN VOLYYMIN TAVOITETASO 2021–2029 (4.2)



- ”Vuonna 2029 markkinoilla on usealla kilpailevalla puurakenteisia asuntokohteita tuottavalle ryhmittymällä jatkuva puukerrostalohankkeiden virta.”

JOHTOPÄÄTÖKSET (4.3)

- Oleellista on pystyä vähentämään hiilijalanjälkeä useilla erilaisilla toimenpiteillä laaja-alaisesti ja kokonaisvaltaisesti. Samanaikaisesti on huolehdittava Helsingin kaupungin asettamista tavoitteista asuntotuotannon määrässä ja laadussa.
- On tärkeää lisätä puurakentamisen määrää, mutta mikäli puurakenteista asuntotuotannon osuutta kasvatetaan merkittävästi pakottavien määräyksien kautta, on todennäköistä, että lyhyellä aikavälillä asuntotuotannon määrissä ei päästä asetettuihin tavoitteisiin tai asuntorakentamisen kustannukset kasvavat.

TOIMENPIDESUOSITUKSET (4.3)

- Muodostetaan kaupungille ”**Vähähiilisen rakentamisen ohjausryhmä**”
- Laaditaan ohje puurakenteiselle rakentamiselle parhaiten soveltuvien alueiden **maastovyöhykkeistä**
- Etsitään ohjauskeinoina käytettävien **asemakaavoituksen ja tontinluovutuksen tasapaino**
- *Edistetään puurakentamista kaupungin omistamilla alueilla ensisijaisesti tontinluovutuksella*
- *Pyritään asemakaavoja laadittaessa siihen, että asemakaavassa ei tarpeettomasti vaikeuteta puurakenteisten asuntohankkeiden toteutusta.*
- **Kaavoitetaan** puurakentamisen edistämiseksi asuntotontteja puurakentamisen hankkeita varten vuosittain noin 1500 asunnon rakentamista varten.
- Lisätään **koulutusta ja osaamista**. Haetaan tiiviimpää **yhteistyötä** kaupungin, yritysten ja oppilaitosten välillä. Järjestetään jatko- ja muuntokoulutusta.
- Mahdollistetaan ja ”**houkutellaan**” **hankkeita**: Etsitään uusia toimintamalleja yhdessä rakennuttajien ja muiden hankeosapuolten kanssa.
- Otetaan käyttöön Helsingin kaupungin rakennusluvissa ympäristöministeriön **hiilijalanjäljen laskentamalli**
- Kehitetään kaupungin asuntohankkeiden **vähähiilisyyteen liittyvää ohjausta** siten, että tulevaisuudessa ohjaus perustuu hankkeen hiilijalanjäljelle asetettaviin tavoitteisiin

VAHANEN

Rakennetaan onnistumisia