

Kysymys kyselytunnille

Kaupunginjohtajalle /apulaiskaupunginjohtajalle

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO	
HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
10. 05. 2012	
Dnro/Dnr	HEK 2012-007311
Tehtäväluokka	00 00 03
Uppgiftsklass	

Helsingissä on useita 60- ja 70-luvuilla rakennettuja lähiöitä, joissa kerrostaloissa on vain kolme kerrosta. Nämä talot ovat usein myös hissittömiä, minkä vuoksi esim. ikääntyvät ihmiset eivät voi asua niissä kun toimintakyky heikkenee. Hissien rakentaminen ei aina ole kannattavaa näin mataliin taloihin. Tuohon aikaan rakennetut asunnot eivät yleensä ole myöskään esteettömiä.

Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisussa on ilmoitettu, että työn alla on joitakin asemakaavan muutoksia, joissa taloyhtiölle annetaan lupa rakentaa matalien kerrostalojen päälle yksi tai kaksi lisäkerrosta.

Uusi menetelmä mahdollistaa jopa kolmen lisäkerroksen rakentamisen ja korotuksen toteuttamisen rakennuksen vanhaa runkorakennetta ja vanhoja perustuksia kuormittamatta. Ratkaisu mahdollistaa asumisen alemmissa asunnoissa koko korotushankkeen ajan. Tässä yhteydessä hissien rakentaminen tulee kannattavaksi taloyhtiölle, ja uusien kerrosten tilat voidaan rakentaa esteettömiksi.

Kysynkin, aikooko Helsingin kaupunki

- tiivistää edelleen kaupunkiasumista vauhdittamalla lisäkerrosten rakentamista mataliin kerrostaloihin?
- myöntää lisärakennusoikeutta vanhoille matalille kerrostaloalueille talojen korottamiseksi?
- edistää esteettömien tilojen rakentamista ja talojen kerrosten lisäämisen kautta kannattavaksi muuttuvien hissien rakentamista?

Helsingissä 10.5.2012

Seija Muurinen



25

Vastaus valtuutettu Seija Muurisen kysymykseen kaupunkiasumisen tiivistämisestä lisäkerrosten rakentamisella ja esteettömyyden edistämisestä

HEL 2012-007311 T 00 00 03

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan vastaus

Valtuutettu Muurinen toteaa mm., että Helsingissä on useita 1960- ja 1970-luvuilla rakennettuja lähiöitä, joissa kerrostaloissa on vain kolme kerrosta. Hän kysyy, aikooko Helsingin kaupunki tiivistää edelleen kaupunkiasumista vauhdittamalla lisäkerrosten rakentamista kerrostaloihin ja edistää esteettömyyttä uusien kerrosten myötä kannattaviksi muuttuvien hissien rakentamisella.

Kysymys koskee erittäin tärkeää asuntoalueiden kehittämisen ja täydennysrakentamisen tapaa - rakennusten korottamista lisä rakentamisen yhtenä vaihtoehtona. Sen etuja verrattuna muihin ratkaisuihin on piha-alueen säilyminen väljempänä ja hissien rakentaminen. Vaikka asuttavana olevaan taloon puuttuminen toisikin jonkin verran rakennusaikaista haittaa, menetelmää voidaan pitää kokonaisuutena arvostellen erittäin kannatettavana. Rakennusten korottamiseksi ryhdytään kaavan muuttamiseen tai poikkeamisratkaisun valmisteleminen välittömästi, kun asunto- tai kiinteistöyhtiö sellaista esittää.

Taloyhtiö teettää ensin rakennushankkeesta ns. viitesuunnitelman, joka sisältää mm. asemapiirroksen lähialueineen, julkisivuhahmotelmat, uusien asuntojen pohjaratkaisut ym. osana asemakaavan muutosprosessia ja tekee sitten kaupungille asemakaavan muutoshakemuksen. Hakemusvaiheessa tulee olla selvitettyä myös korottamiseen liittyvät tekniset seikat.

Tunnetuin onnistuneesta korotushankkeesta on kaupungin oman Heka-Laajasalo Oy:n jo valmistunut täydennysrakennushanke Gunillantiellä. Myllypuron Alakiventiellä puolestaan on eräs yksityisen asunto-osakeyhtiön korotushankkeen kaavanmuutos tulossa valtuuston käsiteltäväksi kesäkuussa. Tässä tapauksessa kuusikerroksista asuinrakennusta korotetaan kahdella kerroksella.

On oletettavaa, että pysäköinnin järjestäminen muodostuu haasteelliseksi joissakin täydennysrakentamistilanteissa. Kaupungin asuintonttien 7.2.2012 hyväksytyn uuden autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaan pysäköinnin suunnittelussa otetaan huomioon mm. nykyinen paikkojen määrä, pysyväisluonteisesti alhainen autonomistus ja joukko liikenteen palvelutaso. Näitä tekijöitä on otettu huomioon mm. edellä kuvatussa Myllypuron kaavahankkeessa.



Kaupunki tukee täydennysrakentamista myös maankäytösopimusmenettelyin ja täydennysrakentamiskorvausmenettelyin. Omistustonteilla maankäytösopimusneuvotteluihin ryhdytään vasta, kun kaavamuutoksesta saatava hyöty ylittää 1 milj. euroa. Vastaavasti vuokratonteilla kaupunki maksaa vuokralaiselle korvauksen, jonka suuruus vaihtelee 1/3 - 2/3:aan kaavamuutoksen tuomasta rakennusoikeuden nettoarvonnoususta.

Viimeisten kolmen vuoden aikana taloyhtiöt ovat tiedustelleet lähes sadan kerrostalotontin rakennusoikeuden lisäämismahdollisuuksia. Yksityisistä yhtiöistä kymmenkunta on jättänyt kaavamuutoshakemuksen, jonka perusteella niiden tonteille ollaan laatimassa asemakaavan muutosta. Näistä osa on korottamishankkeita, mm. Konalaan ja Mellunmäkeen.

Jotta lisärakentamishankkeiden aikataulua voidaan nopeuttaa, on kaupunkisuunnitteluvirastossa valmisteltu mahdollisuutta käsitellä nämä hankkeet asemakaavan muutosten asemesta poikkeamisen menettelyssä, jollaiseen laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta (1257/2010) antaa mahdollisuuden. Tätä menettelyä tukeva kaupunkisuunnittelun johtosäännön muutos on tulossa kaupunginhallituksen ja -valtuuston käsittelyyn alkusyksystä.

Kaupunki haluaa auttaa täydennysrakentamiseen ryhtyviä ohjeilla kaavoitukseen ja poikkeamiseen liittyvistä periaatteista ja menettelytavoista, taloyhtiöiden tarvittavista päätöksistä ja rakentamista vauhdittamaan tarkoitettua täydennysrakentamiskorvauksesta. Ne toimivat yhtiöiden sisällä käytävän keskustelun tukena.

Kaupunki suunnittelee myös infopakettia täydennysrakentamista käsitteleville nettisivuilleen. Infopakettiin kootaan yhteistyössä kiinteistöliiton kanssa tietoa asunto-osakeyhtiöiden juridisista, verotuksellisista ja kirjanpitoon liittyvistä reunaehdoista oman tonttinsa lisärakentamiseen. Korotushankkeissa lisäkerrokset voidaan tehdä joko erillisenä uutena asunto-osakeyhtiönä tai saman yhtiön laajenuksena. Sen sijaan rakennuttamiseen ei asunto-osakeyhtiön tulisi kiinteistöliiton suositusten mukaan ryhtyä.

Kevään aikana on ideoitu uusia toimintatapoja ja tavoitteena on järjestää kaupungin täydennysrakentamisprojektin, hissiprojektin ja lähiöprojektin toimesta alueellisia infotilaisuuksia lähiötalojen peruskorjaamisen, lisärakentamisen ja esteettömien ratkaisujen edistämiseksi. Tilaisuudet suunnataan alueiden asukkaille ja taloyhtiöiden hallituksille.

Lopuksi haluan todeta, että Helsingin maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012, joka on valmiina päätöksentekoon, korostaa täydennysrakentamista kestävästä kaupunkikehityksestä edistäjänä. Siinä on

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginvaltuusto>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



asetettu tavoitteeksi, että asuntorakentamisesta 30 % toteutuu täydennysrakentamisena.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

1

[Valtuutettu Seija Muurisen kysymys](#)