



2.5.2012

Kj/31

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 23.04.2012 § 415

Pöydälle 23.04.2012

HEL 2011-009199 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 06.03.2012 § 97

HEL 2011-009199 T 00 00 03

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki järjesti vuonna 1997 avoimen ideakilpailun asuntorakentamismahdollisuuksien kartoittamiseksi Helsingissä. Kilpailun voitti arkkitehti Juha Ilosen ehdotus ”Kallion katot”, jossa tutkittiin ullakkorakentamisen laajentamista 1960-luvun rakennuksiin ja lisäksi 1960-luvulla ja sen jälkeen rakennettujen tasa- tai loivasti vinokattoisten asuinrakennusten kattojen käyttämistä asuinkerroksen rakentamiseen.

Ilosen ehdotus kohdistui Kallion kaupunginosaan Kallion kirkon ympäristöön, josta Ilonen kartoitti muutamasta korttelista 8 000 tonttimaaneliömetrin rakentamismahdollisuuden. Laajennettuna ajatus koko kaupunkiin kyseessä voi olla merkittävä lisärakentamismahdollisuus, josta hyötyisivät ennen kaikkea peruskorjauskustannusten kanssa painivat taloyhtiöt.

Täydennysrakentamista on kaupunkisuunnitteluvirastossa edistetty erityisesti Esikaupunkien Renessanssi -projektissa. Projekti on strategista maankäytön suunnittelua, jossa keskeisessä roolissa on



edellytysten luominen täydennysrakentamiselle.

Täydennysrakentamisella ja kaupunkitilaa kehittämällä parannetaan esikaupunkialueiden asumistasoa ja viihtyisyyttä. Projekti keskittyy esikaupunkialueille, mutta siitä saatuja kokemuksia voidaan hyödyntää koko kaupungissa.

Viraston sitoviin toiminnallisiin tavoitteisiin on jo vuosia kuulunut täydennysrakentaminen – vuonna 2012 asemakaavoitetusta asuntokerrosalasta vähintään 25 % on täydennysrakentamista. Kantakaupungin alueella lähes kaikki lisärakentaminen voidaan laskea täydennysrakentamiseksi, sillä tiivistäminen tukeutuu aina olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja kunnallistekniikkaan. Hankkeiden laajuus vaihtelee suuresti. Esimerkiksi ullakkoasuntoja on valmistunut vuosittain joitakin kymmeniä. Olemassa olevien rakennusten katoille ja ullakoille rakentaminen voi siten olla volyymiltään vain pieni osa täydennysrakentamista. Kattorakentaminen voi kuitenkin tarjota uudenlaisia, laadullisesti hyviä ja standardeista poikkeavia asuntoja kantakaupungin alueelle.

Helsingissä on vuodesta 1987 ollut voimassa alueellinen poikkeaminen ullakoiden rakentamiseksi asuinkäyttöön, joten ullakkohankkeet eivät vaadi asemakaavan muuttamista. Hankkeita on ohjattu vuodesta 2009 lähtien rakennusvalvontaviraston asettamassa ullakkotiimissä, jossa on myös kaupunkisuunnitteluviraston edustaja. Taloyhtiöitä ja suunnittelijoita varten on tuotettu lisäksi rakentamistapaohje ja menettelyohje. Ullakkorakentamisesta on järjestetty myös näyttely kaupunkisuunnitteluviraston Laiturilla, jossa esiteltiin ullakkohankkeita, ohjeita ja valmistuneita kohteita.

Ullakkohankkeiden yhteydessä taloyhtiöitä on veloitettu parantamaan talon asukkaiden asuinolosuhteita tapauskohtaisesti esimerkiksi pihajärjestelyjä parantamalla ja yhteistiloja lisäämällä. Hankkeissa ei ole vaadittu muuten lisärakentamisen yhteydessä veloitettuja autopaikkoja eikä ullakkoasuntojen esteettömyyttä.

Eduskunta säätö 21.12.2010 lain kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta kolmeksi vuodeksi.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan tällä hetkellä esitystä siitä, että kerrostalotonttien lisärakentamista voitaisiin sallia poikkeamismenettelyllä. Ehdotus tästä tulee kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn lähiaikoina.

Ylimääräisen kerroksen rakentamista asuinrakennuksen katolle on tutkittu muutamissa hankkeissa. Laajasaloon on tehty kolme asemakaavan muutosta, joista yksi on johtanut toteutukseen arkkitehti Ulpu Tiurin suunnitelmien pohjalta. Helsingin uusille merenranta-alueille on kaavoitettu runsaasti rivitalotyyppejä asuntoja rakennusten



ylimpiin kerroksiin. Näistä saatuja kokemuksia voidaan hyödyntää myös vanhan rakennuskannan korottamisessa.

Kalliossa on yhdessä kohteessa 1960-luvun asuinrakennuksen katolla sijaitseva varastotila muutettu asuinkäyttöön ullakkopoikkeamisella. Kesken jääneitä hankkeita on ollut muutamia. Nämä hankkeet ovat perustuneet ullakkopoikkeamiseen eli käytännössä julkisivulinjasta sisään vedetyn katolla sijaitsevan varastokerroksen hyödyntämiseen. Ongelmana on ollut tilojen mataluus. Ullakkopoikkeamisen ehtojen mukaisesti rakentamisen tulee tapahtua pääosin olemassa olevan vesikaton sisäpuolella. Välttämättömän katon korotuksen vuoksi hankkeet eivät useimmiten voi perustua alueelliseen ullakkopoikkeamiseen.

Rakennuksen varsinainen korottaminen yhdellä kerroksella vaatii asemakaavan muutoksen, joka on usein raskas prosessi verrattuna siitä saataviin hyötyihin. Rakennushanke on lisäksi uudisrakentamista, jota koskevat nykyiset esteettömyys, energia, autopaikka ym. säädökset. Esimerkiksi autopaikkojen osoittaminen tiiviissä kaupunkiympäristössä on osoittautunut monessa hankkeessa taloyhtiölle kynnyskysymykseksi. Kaupunkisuunnitteluviraston mukaan esikaupunkialueilla käytetty alueellinen täydennysrakentamissuunnitelma ei ole hyödyllinen ohjausväline Kalliossa, sillä jokainen rakennus on hyvin yksilöllinen ja Kallion osat alueet poikkeavat merkittävästi toisistaan.

Jokaisessa hankkeessa tulee yksittäisen rakennuksen suojeluarvojen lisäksi kiinnittää erityistä huomiota muutosten vaikutuksiin kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön mukaan lukien valtakunnallisesti arvokkaat ympäristöt. Lisäksi on otettava kantaa pysäköinnin järjestämiseen, asumisolosuhteiden kehittämiseen sekä rakennusten runkojen kantokykyyn.

Kaupungilla on erillinen hissi projekti, jonka ohjausryhmässä on myös kaupunkisuunnitteluviraston edustaja. Taloyhtiöt ovat hyvin tietoisia hissien rakentamisen tuista ja mahdollisuuksista. Hissi projektin ja hissiasiamiehen palveluja voitaisiin esitellä myös jonkin sopivan näyttelyn ohessa.

1960-luvun ja myöhempien asuinrakennusten kattojen käyttäminen asuinrakentamiseen on kannatettavaa erityisesti uudenlaisten asuntotyyppien mahdollistamiseksi. Kallion kaupunkikuva on rikas ja vaihteleva. Suurimpaan osaan Kallion 1960-luvun asuinrakennuksia sopii kattokerroksen rakentaminen. Kattokerroksen käyttöönotto voidaan nähdä kyseisten rakennusten modernististen esikuvien tavoitteiden muistumina. Myös katoille rakennettavat asukkaiden



2.5.2012

Kj/31

yhteistilat ja kattopuutarhat olisivat positiivinen lisä paitsi asukkaille myös Kallion kaupunkikuvan moninaisuudelle.

Kaupunkisuunnitteluviraston monet edellä mainitut toimenpiteet tukevat Kallion kattojen rakentamista ja koko kantakaupunkialueen lisärakentamisedellytyksiä. Hankkeiden käynnistyminen on kuitenkin tonttien haltijoiden harkinnassa, jotka punnitsevat päätöksissään hankkeen hyötyjä ja haittoja. Mahdollisissa hankkeissa voitaisiin soveltaa lakia kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta. Konkreettisten hankkeiden yhteydessä voitaisiin myös tutkia ullakkorakentamista vastaavien ehtojen ja menettelytapojen soveltuvuutta. Kaupunkisuunnitteluvirasto jatkaa yhteistyötä talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston sekä muiden hallintokuntien kanssa lisä- ja täydennysrakentamisen edistämiseksi sekä harkitsee lisäksi rakennusten korotushankkeiden ottamista näyttelyohjelmaansa osana laajempaa kokonaisuutta, jossa esiteltäisiin täydennysrakentamista Helsingissä ja muissa kaupungeissa Suomessa ja ulkomailla.

Päätösjakelu:
- kaupunginhallitus

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Satu Tyynilä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187
satu.tyynila(a)hel.fi
Niklas Lähteenmäki, arkkitehti, puhelin: 310 37260
niklas.lahteenmaki(a)hel.fi

Rahoitusjohtaja 15.2.2012

HEL 2011-009199 T 00 00 03

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolla toimii 2011 perustettu täydennysrakentamisprojekti, joka on poikkihallinnollinen kehittämisprojekti. Tärkeimpiä päämääriä on esikaupunkialueiden elinvoimaisuuden kehittäminen täydennysrakentamisen avulla. Täydennysrakentamisen edistämiseksi projekti kehittää nykyisiä toimintatapoja ja etsii uusia keinoja ja mahdollisuuksia. Toimenpiteet ovat yleisiä ja käytännönläheisiä siten, että ne edistävät koko kaupungin täydentymistä.

Taloyhtiöiden kannustimena tonttiensa lisärakentamiseen ja rakennusten korottamiseen on useimmiten peruskorjauksien kustannukset, mutta esteenä on yleensä tiedonpuute ja mielikuvat uhkatekijöistä. Tämän ongelman ylittämiseksi ja keskustelun



avaukseksi taloyhtiöiden suuntaan on täydennysrakentamisprojekti koonnut ohjeaineistoa. Internet-sivustoon www.taydennysrakentaminen.hel.fi on koottu tietoa mm. oman tontin lisärakentamisprosessista ja päätöksenteosta niin kaupungin organisaatiossa kuin taloyhtiöissä. Aineisto on suunnattu helsinkiläisille asukkaille, taloyhtiöille ja alan toimijoille, joilta sivujen kautta saadaan myös palautetta toiminnan suuntaamiseksi.

Lisäksi projekti on mukana VTTn ja Aalto-yliopiston "ApRemodel - Uudistava korjausrakentaminen asunto-osakeyhtiöissä ja vuokrataloyhtiöissä"- tutkimushankkeessa, jossa kartoitetaan täydennysrakentamisen hyötyjä taloyhtiöille ja laaditaan tietopakettia mm. taloudellisista, juridisista ja projektien hallintaan liittyvistä kysymyksistä. Lakiasioihin liittyvää osuutta valmistellaan yhdessä Kiinteistöliiton juristien kanssa. Tämä tietopaketti täydentää puuttuvilta osin ohjeaineistoa: lisäys tehdään tämän vuoden aikana. Samalla sivuille avataan kooste Helsinkiin toteutuneista tonttien lisärakentamishankkeista ja rakennusten korotus- ja ullakkohankkeista. Täydennysrakentamisen edistämiseksi tehdään aktiivista vuorovaikutusta myös messuilla, erilaisissa tapahtumissa ja alueellisissa asukastilaisuuksissa. Oma näyttelyä ei aiheesta ole vielä pidetty, mutta aineiston täydentyessä se voi olla ajankohtaista.

Kaupungin merkittävimmät ns. porkkanat eli kannustimet lisärakentamiseen ovat vuokratonteilla maksettava täydennysrakentamiskorvaus ja omistustonteilla maankäytösopimusmenettelyn alarajan nostaminen siten, että menettely käynnistyy vasta kun merkittävä hyöty ylittää 1 000 000 euroa. Kiinteistövirasto vastaa näiden kannustimien kehittämisestä yhteistyössä projektin kanssa. Kooste kannustimista ja niihin liittyvistä menettelytavoista sisältyy ohjeaineistoon.

Ullakkorakentaminen ei edellytä asemakaavan muuttamista: Helsingissä on vuodesta 1987 ollut voimassa alueellinen poikkeuslupa asuinkerrostalojen ullakkojen käyttämiseen asuinrakentamiseen 1.-27. kaupunginosissa. Vuodesta 2009 poikkeuslupa on koskenut kaikkia kaupunginosia. Ullakolle rakentamisen yhteydessä tulee esim. kunnostaa yhtiön pihaa tai yhteistiloja. Myös hissien rakentaminen lasketaan kompensatioksi saadulle lisäkerrosalalle. Rakennusvalvontaviraston johtoryhmä asetti vuoden 2009 alusta lähtien toimimaan nk. ullakkotiimin, joka hoitaa keskitetysti ullakkorakentamista koskevia lupahakemuksia ja työaikaista valvontaa. Lisäksi ullakkorakentamisesta on tuotettu paljon ohjeaineistoa kuten menettelytapaohje ja ullakkorakentamisen rakentamistapaohje. Ullakkotiimin edustaja on mukana myös täydennys-rakentamisprojektin ohjausryhmässä.



Rakennusten korottaminen ja esimerkiksi Kallion kattojen lisärakentaminen edellyttävät lähes aina kaavamuutosta. Tällä hetkellä kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan esitystä, kuinka lakia kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta voitaisiin hyödyntää lisärakentamishankkeissa. Konkreettisesti tämä tarkoittaa ehdotuksia, millainen lisärakentaminen olisi sallittua ilman kaavamuutosta. Asia tulee kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn kevään 2012 aikana. Vantaa kokeilee parhaillaan saman lain puitteissa kokonaisen kerrostalon rakentamista poikkeusluvalla Myyrmäkeen.

Useisiin kaupunginosiin on laadittu kaupunkisuunnitteluviraston toimesta alueellisia täydennysrakentamisen yleissuunnitelmia, joiden pohjalta on sitten jatkettu suunnittelua osa-alueittain asemakaavalla. Tämän tyyppinen yleissuunnitelma on hyvä tapa keskustella asukkaiden kanssa kerralla koko alueen kehittämisestä ja täydennysrakentamisen vaikutuksista. Yleissuunnitelmiin on sisällytetty sekä uusia täydennysrakentamisen paikkoja että nykyisten tonttien ja rakennusten muutoksia. Jälkimmäisten osalta päätös jatkosuunnittelusta ja toteuttamisesta jää tonttien haltijoille.

Tonttien lisärakentamisen käyntiin saamiseksi on kaupunkisuunnitteluvirasto tarjonnut kokeiluluontoisesti suunnitteluapua mm. Mellunkylän taloyhtiöille siten, ettei suunnitelma sido yhtiöitä lisärakentamaan. Aineistosta on suuri apu taloyhtiöiden sisäisissä keskusteluissa. Taloyhtiöt teettävät suunnitelman rinnalla arvioita peruskorjaushankkeiden kustannuksista ja aikatauluista eri vaihtoehtojen pohjalta: yhtiön asukkaat viime kädessä valitsevat joko lisärakentamisen ja korjaamisen tai vain korjaamisen.

Kokeilun jatkaminen normaalimenettelyksi kaikilla alueilla edellyttäisi merkittävää resurssilisäystä eikä näin ole tarkoitus tehdä. Kokeilun tavoitteena on hyvän esimerkin kautta saada taloyhtiöt ymmärtämään suunnitteluvaiheen tärkeys ja panostamaan siihen omatoimisesti tai eri yhtiöiden yhteistyönä. Suunnitelmat ja tästä työstä saadut opit julkaistaan Internet-sivustolla taloyhtiöiden käytyä sisäiset keskustelunsa.

Hissien rakentamista Helsingissä edistää hissiprojekti, jonka käytännön toiminnasta vastaava hissiasiamies työskentelee talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolla. Hissiprojektin tehtävänä on edistää hissien rakentamista helsinkiläisiin asuinkerrostaloihin, joissa on vähintään kolme kerrosta sekä edistää valtion hissiavustuksen käyttöä. Valtion Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hissiavustus uuden hissien rakentamiseen on 50 % ja Helsingin kaupungin avustus 10 %. Yhteensä hissiavustusta uuden hissien rakentamiseen saa Helsingissä 60 %. Hissiprojektin tärkeimpiä toimintatapoja ovat tiedottaminen ja neuvonta. Neuvonta koskee



2.5.2012

Kj/31

erityisesti lainsäädäntöä, rahoitusta ja teknisiä kysymyksiä. Yhteistyömuotoja hissiprojektin ja täydennysrakentamisprojektin välillä kartoitetaan vuoden 2012 aikana.

Kaikkien näiden toimien tavoitteena on taloyhtiöiden innostaminen ja houkuttelemine kehittäämään omia kiinteistöjään mm. lisärakentamisen keinoin. Hyvät esimerkit ja aktiivinen työ saavat toivottavasti lumipallon liikkeelle siten, että eri alueet – myös kantakaupunki – täydentyvät uusilla asunnoilla.

Lisätiedot

Siivola Mari, projektinjohtaja, puhelin: 310 25713
mari.siivola(a)hel.fi