



29.03.2016

Kaj/3

## § 274

### V 13.4.2016, Kunnan asukkaan aloite alueellisten poikkeamisten menetelmien kehittämiseksi korjausrakentamisen helpottamiseksi

HEL 2015-007367 T 10 00 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää merkitä kunnan asukkaan aloitteen tiedoksi.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 HEL 2015-007367, kuntalaisaloite, alueellinen poikkeaminen
- 2 Rakennuslautakunnan lausunto 29.9.2015 § 303

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Aloitteessa esitetään, että Helsingin kaupunki ryhtyy pikaisesti kehittämään alueellisten poikkeamisten menetelmiä nimenomaan korjausrakentamisen helpottamiseksi.

Aloitteessa viitataan pääministeri Juha Sipilän hallituksen ohjelmaan ja hallituksen asuntopoliittisiin linjauksiin, joissa yhdeksi toimenpiteeksi asuntorakentamisen lisäämiseksi on kirjattu "Korjausrakentamisen helpottamiseksi luodaan alueellisten poikkeuslupien menetelmä".

Aloitteessa esitetään että kaupungin tulisi omalta osaltaan olla kehittämässä ja tukemassa tarpeellisten muutosten tekemistä MRL:n alueellista poikkeamista koskeviin säännöksiin. Tällöin myös kaupungille itselleen syntyy valmius olla ensimmäisten joukossa ottamassa käyttöön



korjausrakentamista helpottava alueellisten poikkeuslupien järjestelmä. Tästä olisi hyötyä sekä kaupunkilaisille että kaupungille itselleen.

Kaupunginhallitus toteaa, että kuntalain 28 §:n mukaan kunnan asukkaalla on oikeus tehdä kunnalle aloitteita sen toimintaa koskevissa asioissa. Aloitteen tekijälle on ilmoitettava aloitteen johdosta suoritettujen toimenpiteet. Valtuuston tietoon on saatettava vähintään kerran vuodessa sen toimivaltaan kuuluvissa asioissa tehdyt aloitteet ja niiden johdosta suoritettujen toimenpiteet.

Kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 25 §:n mukaan kaupunginhallituksen tulee esittää valtuuston tietoon vuosittain viimeistään sen huhtikuussa pidettävässä kokouksessa valtuuston toimivaltaan kuuluvissa asioissa kunnan asukkaan aloitteet ja niiden johdosta suoritettujen toimenpiteet. Käsiteltäessä kunnan asukkaan aloitteita valtuustossa sallitaan keskustelu. Kaupunginhallituksen on saatettava käydystä keskustelusta laadittu pöytäkirja kysymyksessä olevien asioiden valmistelussa huomioon otettavaksi. Päätöksentekoa yksittäisten aloitteiden osalta ei toivomusponsia lukuunottamatta sallita.

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja on vastannut aloitteet tekijälle 23.3.2016. Vastauksessa todetaan mm. seuraavaa:

Ympäristöministeriö on valmistellut maankäyttö- ja rakennuslain muutosta asemakaavasta poikkeamisen käyttöalan laajentamiseksi. Sen rinnalla on valmisteltu poikkeamisvaltaa koskevaa lainmuutosta. Valtioneuvoston 17.12.2015 antaman esityksen (HE 148/2015) mukaan elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskuksille nykyisin kuuluva poikkeamistoimivalta siirrettäisiin kokonaan kunnille ja alueellisen poikkeamisen soveltamisalaa laajennettaisiin koskemaan myös asemakaava-alueella olemassa olevan liike- ja toimistorakennuksen tilojen muuttamista asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Eduskunta on 9.3.2016 hyväksynyt kyseisen valtioneuvoston esityksen ja lakien on tarkoitus tulla voimaan 1.4.2016.

Valtioneuvoston esitykseen ei sisälly mainintaa korjausrakentamisesta. Alueellisen poikkeamisen edellytyksenä on kuitenkin edelleen, että sillä edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa.

Kaupunki on lainvalmistelun aikana antanut siitä lausuntonsa ympäristöministeriölle. Kaupunki on pitänyt muutosesitystä poikkeamisen soveltamisalan laajentamiseksi kannatettavana ja katsonut, että päätösvallan siirtäminen ELY-keskuksilta kunnille selkeyttää ja yksinkertaistaa poikkeamisasioiden käsittelyä.



Helsingissä on ollut voimassa ullakkorakentamisen mahdollistava poikkeamispäätös vuodesta 1987 alkaen. Viideksi vuodeksi kerrallaan tehty päätös koski aluksi kantakaupunkia (kaupunginosia 1. - 27.) ja ulotettiin v. 2009 koskemaan koko Helsingin aluetta. Viimeisin ELY- keskuksen myöntämä alueellinen poikkeamispäätös on tehty 4.2.2014.

Päätösvalta alueellisten poikkeamisten osalta siirtyy lainmuutoksen myötä kunnalle. Kaupungin on tarkoitus käyttää lainmuutoksen voimaantulon jälkeen tehtävien alueellisten poikkeamispäätösten valmistelussa hyväksi kaupunkisuunnitteluviraston aikaisemmin hankkimaa kokemusta alueellisen poikkeamisen hakemisesta käytetystä menetelmästä.

Kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan aloitteen johdosta ei ole tarvetta ryhtyä erillisiin toimenpiteisiin alueellisten poikkeamisen menetelmien kehittämiseksi.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

**Lisätiedot**

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 HEL 2015-007367, kuntalaisaloite, alueellinen poikkeaminen
- 2 Rakennuslautakunnan lausunto 29.9.2015 § 303

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätöshistoria**

Kaupunginkanslia Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja 23.03.2016 § 26

HEL 2015-007367 T 10 00 00

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti lähettää kirjeen kirjoittajalle seuraavan vastauksen:

Aloitteessa esitetään, että Helsingin kaupunki ryhtyy pikaisesti kehittämään alueellisten poikkeamisten menetelmiä nimenomaan korjausrakentamisen helpottamiseksi.



Aloitteessa viitataan pääministeri Juha Sipilän hallituksen ohjelmaan ja hallituksen asuntopoliittisiin linjauksiin, joissa yhdeksi toimenpiteeksi asuntorakentamisen lisäämiseksi on kirjattu "Korjausrakentamisen helpottamiseksi luodaan alueellisten poikkeuslupien menetelmä".

Aloitteessa esitetään että kaupungin tulisi omalta osaltaan olla kehittämässä ja tukemassa tarpeellisten muutosten tekemistä MRL:n alueellista poikkeamista koskeviin säännöksiin. Tällöin myös kaupungille itselleen syntyy valmius olla ensimmäisten joukossa ottamassa käyttöön korjausrakentamista helpottava alueellisten poikkeuslupien järjestelmä. Tästä olisi hyötyä sekä kaupunkilaisille että kaupungille itselleen.

Kaupunki toteaa, että ympäristöministeriö on valmistellut maankäyttö- ja rakennuslain muutosta asemakaavasta poikkeamisen käyttöalan laajentamiseksi. Sen rinnalla on valmisteltu poikkeamisvaltaa koskevaa lainmuutosta.

Valtioneuvoston 17.12.2015 antaman esityksen (HE 148/2015) mukaan elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskuksille nykyisin kuuluva poikkeamistoimivalta siirrettäisiin kokonaan kunnille ja alueellisen poikkeamisen soveltamisalaa laajennettaisiin koskemaan myös asemakaava-alueella olemassa olevan liike- ja toimistorakennuksen tilojen muuttamista asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön.

Eduskunta on 9.3.2016 hyväksynyt kyseisen valtioneuvoston esityksen ja lakien on tarkoitus tulla voimaan 1.4.2016.

Valtioneuvoston esitykseen ei sisälly mainintaa korjausrakentamisesta. Alueellisen poikkeamisen edellytyksenä on kuitenkin edelleen, että sillä edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa.

Kaupunki on lainvalmistelun aikana antanut siitä lausuntonsa ympäristöministeriölle. Kaupunki on pitänyt muutosesitystä poikkeamisen soveltamisalan laajentamiseksi kannatettavana ja katsonut, että päätösvallan siirtäminen ELY-keskuksilta kunnille selkeyttää ja yksinkertaistaa poikkeamisasioiden käsittelyä.

Aloitteessa esitettyä poikkeamismenetelmien kehittämistä on selvitetty yhteistyössä eri hallintokuntien kanssa ja siitä on saatu kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusvalvontaviraston lausunnot. Niiden pohjalta voidaan todeta seuraavaa:

Helsingissä on ollut voimassa ullakkorakentamisen mahdollistava poikkeamispäätös vuodesta 1987 alkaen. Viideksi vuodeksi kerrallaan tehty päätös koski aluksi kantakaupunkia (kaupunginosia 1. - 27.) ja ulotettiin



v. 2009 koskemaan koko Helsingin aluetta. Viimeisin ELY- keskuksen myöntämä alueellinen poikkeamispäätös on tehty 4.2.2014.

Poikkeamishakemusten valmistelusta on vastannut kaupunkisuunnitteluvirasto. Poikkeamishakemuksen laadinta on toteutettu siten kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) on säädetty poikkeamismenettelyn osalta. Poikkeamishakemus on, alueen laajuuden vuoksi, kuulutettu kolmessa paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä ja järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus asiasta. Hakemuksesta on hankittu lausunnot niiltä viranomaisilta, joiden toimialaa hakemus koskee. Tämän lisäksi hakemuksen liitteeksi on laadittu rakennuslupamenettelyä koskevat ohjeet ja ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet -kartta. Poikkeamishakemuksessa on lisäksi esitetty poikkeamispäätökseen asetettavat ehdot. Hakemus liitteineen on valmisteltu yhteistyössä kaupungin eri viranomaisten kanssa.

Päätösvalta alueellisten poikkeamisten osalta siirtyy lainmuutoksen myötä kunnalle.

Kaupungilla on tarkoitus käyttää lainmuutoksen voimaantulon jälkeen tehtävien alueellisten poikkeamispäätösten valmistelussa hyväksi kaupunkisuunnitteluviraston aikaisemmin hankkimaa kokemusta alueellisen poikkeamisen hakemisesta käytetystä menettelystä.

Kaupungin näkemyksen mukaan aloitteen johdosta ei ole tarvetta ryhtyä erillisiin toimenpiteisiin alueellisten poikkeamisen menetelmien kehittämiseksi.

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 16.10.2015

HEL 2015-007367 T 10 00 00

\*\*\*\*\* on 17.6.2015 päivätyllä aloitteella esittänyt, että Helsinki ryhtyisi pikaisesti kehittämään alueellisten poikkeamisen menetelmiä nimenomaan korjausrakentamisen helpottamiseksi. Tämä on hänen näkemyksensä mukaan tarpeen hallituksen ohjelman mukaisen tavoitteen nopeaksi toteuttamiseksi ja näin kaupunki omalta osaltaan olisi kehittämässä ja tukemassa tarpeellisten muutosten tekemistä MRL:n alueellista poikkeamista koskeviin säännöksiin.

Aloitteentekijä vetoaa aloitteensa perusteeksi pääministeri Juha Sipilän hallituksen ohjelmaan:



"Pääministeri Juha Sipilän hallituksen ohjelman (Valtioneuvoston tiedonanto eduskunnalle 29.5.2015 nimitetyn pääministeri Juha Sipilän hallituksen ohjelmasta) kohdan "TYÖLLISYYS JA KILPAILUKYKY" alakohdan "Asuntorakentamista lisätään" (s.14) mukaan hallitus toimeenpantaneen laajan ohjelman asuntorakentamisen lisäämiseksi. Ohjelman tavoitteena on vahvistaa talouden kasvua ja työllisyyttä, uudistaa asuntokantaa, vastata asuntojen kysyntään, edistää rakennusalan kilpailua, lisätä asumisen valinnanvapautta sekä vastata asuntotarpeen rakenteen muutokseen. Tavoitteen saavuttamiseksi toteutetaan hallituksen asuntopoliittiset linjaukset (liite 4). Liitteen 4. "Asuntopoliittikan toimet" otsikon "Toimet asuntojen tonttituotannon lisäämiseksi ja rakentamisen kustannusten alentamiseksi" alla on määritelty toimenpiteeksi: "Korjausrakentamisen helpottamiseksi luodaan alueellisten poikkeuslupien menetelmä"

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että koko Helsingin alueella on ollut voimassa ullakkorakentamisen mahdollistava ELY-keskuksen myöntämä alueellinen poikkeamispäätös vuodesta 2009 alkaen. Poikkeamishakemuksen laadinta on toteutettu siten kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) on säädetty poikkeamismenettelyn osalta. Poikkeamishakemus on, alueen laajuuden vuoksi, kuulutettu kolmessa paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä ja järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus asiasta. Hakemuksesta on hankittu lausunnot niiltä viranomaisilta, joiden toimialaa hakemus koskee. Tämän lisäksi hakemuksen liitteeksi on laadittu rakennuslupamenettelyä koskevat ohjeet ja ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet -kartta. Poikkeamishakemuksessa on lisäksi esitetty poikkeamispäätökseen asetettavat ehdot. Hakemus liitteineen on valmisteltu yhteistyössä kaupungin eri viranomaisten kanssa.

Kaupunkisuunnitteluvirastolla on tarkoitus käyttää hyväkseen jo hankittua kokemusta alueellisen poikkeamisen hakemiseen käytettyä menettelyä tulevaisuudessa alueellisen poikkeamispäätöksen laatimisessa. Menettelyä on jokaisen hakemuksen yhteydessä tarkistettu ja paranneltu ja näin myös jatkossakin tullaan tekemään. Kaupunkisuunnitteluviraston näkemyksen mukaan aloitteen johdosta ei ole tarvetta ryhtyä erillisiin toimenpiteisiin alueellisten poikkeamisen menetelmien kehittämiseksi.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että kaupungilta on pyydetty lausunto Hallituksen esityksestä eduskunnalle maankäytön- ja rakennuslain muuttamisesta ja kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten koikeilusta annetun lain 3 §:n kumoamisesta. Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi maankäyttö- ja rakennuslakia mm. siten, että alueellinen poikkeamistoimivalta siirtyy elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus) kunnille ja alueellisen poikkeamisen soveltamisalaa



29.03.2016

Kaj/3

laajennetaan koskemaan myös asemakaava-alueella olemassa olevan liike- ja toimistorakennuksen tilojen muuttamista asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Korjausrakentamista ei sellaisenaan mainita lakiesityksessä mitään.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on lausunut hallituksen esityksestä kaupunginhallitukselle toimitetulla kirjeellä. Lausunnossa kaupunkisuunnitteluvirasto pitää hyvänä kaiken poikkeamistoimivallan siirtoa ELY-keskukselta kunnille sekä alueellisen poikkeamisen soveltamisalan laajentamista koskemaan asuinrakennusten lisäksi toimisto- ja liikerakennuksia. Kaupunkisuunnitteluvirasto esittää lausunnossa, että täydennysrakentamista nopeuttaisi ja sujuvoitaisi, jos kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymät alueelliset asemakaavan suunnitteluperiaatteet, jotka koskevat tonttitehokkuuden nostamisen lisäksi mm. asuntojen lukumäärää tontilla, rakennusten kerroslukua, autopaikkavaatimusta, voitaisiin jatkossa hyväksyä alueellisiksi poikkeamispäätöksiksi.

Lisätiedot

Irene Varila, lakimies, puhelin: 310 37451

[irene.varila\(a\)hel.fi](mailto:irene.varila(a)hel.fi)

Kaisu Tähtinen, johtava lakimies, puhelin: 310 37035

[kaisu.tahtinen\(a\)hel.fi](mailto:kaisu.tahtinen(a)hel.fi)