

HELSINGIN KAUPUNKI

# SELVITYS TÄYDENNYSRAKENTAMISEN KANNUSTEISTA

AM-ohjelman täytäntöönpanopäätöksen (27.6.2016) mukainen selvitys  
24.3.2017



24.3.2017

---

## Sisällysluettelo

1. Taustaa.....	3
2. Helsingin nykyiset täydennysrakentamisen kannusteet.....	3
2.1. Täydennysrakentamiskorvaus .....	3
2.1.1. Täydennysrakentamiskorvauksen soveltaminen ja tavoitteet.....	3
2.1.2. Maksetut täydennysrakentamiskorvaukset.....	4
2.1.3. Täydennysrakentamiskorvauksen vaikuttavuuden arviointia.....	5
2.2. Maankäytösopimuksen merkittävän hyödyn alaraja .....	5
2.2.1. Tehdyt maankäytösopimukset.....	6
2.2.2. Maankäytösopimus -kannusteen vaikuttavuus .....	6
2.3. Tontinvaraukseen -ja luovutukseen liittyvät kannusteet .....	7
2.4. Muut kannusteet.....	7
2.4.1. Kaavoituksen täydennysrakentamiskannusteet.....	7
2.4.2. Pysäköintiin liittyvät kannusteet.....	8
2.4.3. Rakentamisen konseptit .....	9
2.4.4. Täydennysrakentamisprosessin kehittäminen ja täydennysrakentamisen markkinointi.....	9
2.4.5. Muiden kannusteiden vaikuttavuus .....	10
3. Katsaus muiden toimijoiden täydennysrakentamiskannusteisiin .....	10
3.1. Valtio: lainsäädäntö ja avustukset.....	10
3.2. Espoo ja Vantaa.....	11
3.3. Tampere .....	12
3.4. Arvio valtion ja muiden kaupunkien täydennysrakentamisen kannusteista.....	13
4. Nykyisten kannusteiden kehittäminen .....	14
4.1. Vuokratonttien täydennysrakentamismenettelyn uudistaminen .....	14
4.2. Maankäytösopimusmenettelyn kehittäminen .....	15
4.3. Muut kehittämissuhteet täydennysrakentamiseen kannustamiseksi .....	15

---



24.3.2017

---

## 1. Taustaa

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 22.6.2016 Kotikaupunkina Helsinki – Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma). Ohjelman täytäntöönpanopäätöksessä (Khs 27.6.2016) todetaan, että kiinteistövirasto laatii yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginkanslian kanssa selvityksen nykyisten täydennysrakentamisen kannusteiden vaikuttavuudesta ja tekee ehdotukset kannusteiden kehittämisestä.

Selvitystä varten on AM-sihteeristössä nimitetty työryhmä, johon ovat kuuluneet kiinteistövirastosta osastopäällikkö Sami Haapanen, apulaisosastopäällikkö Esko Patrikainen, tonttiasiamies Kirsi Federley, kaupunkisuunnitteluvirastosta projektipäällikkö Pia Sjöroos, lähiöprojektista projektipäällikkö Tero Santaoja sekä kaupunginkansliasta projekti johtaja Ritva Tanner ja suunnittelija Riikka Henriksson.

## 2. Helsingin nykyiset täydennysrakentamisen kannusteet

Helsingin kaupunki on aktiivisesti kannustanut täydennysrakentamiseen sekä tukenut täydennysrakentamista. Kaupunginjohtajan nimittämä täydennysrakentamistyöryhmä 2009–2010 edisti kaupunkirakenteen tiivistämistä ja keskittyi tonttikohtaisen lisärakentamisen edistämiseen. Työryhmän loppuraportti oli Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 liitteenä. Täydennysrakentamisprojektissa laadittiin selvityksiä kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden ja yleisten rakennusten tonttien täydennysrakentamismahdollisuuksista. Tonttikohtaisen lisärakentamisen edistämistä jatkettiin laatimalla internetsivut, jonne koottiin tietopaketti lisärakentamisesta esimerkkeineen.

Kaupunki tukee täydennysrakentamista täydennysrakentamiskorvauksella ja maankäyttösopimuksen merkittävän hyödyn alarajan nostamisella. Näistä on tehty kaupunginvaltuuston päätökset.

### 2.1. Täydennysrakentamiskorvaus

Helsingin kaupungin täydennysrakentamismenettely kaupungin vuokratonteilla perustuu kaupunginvaltuuston vuosina 2005 ja 2009 tekemiin päätöksiin. Menettelyä ohjaavat kiinteistölautakunnan 3.12.2005 hyväksymät soveltamisohjeet. Periaatteet koskevat kaupungin pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla vuokraamia asuntotontteja, joille on tehty tai tehdään asemakaavan muutos täydennysrakentamista varten. Kaavamuutos voi koskea vuokratonttia tai ulottua vuokratontin ulkopuolelle kaupungin hallinnassa olevalle alueelle.

#### 2.1.1. Täydennysrakentamiskorvauksen soveltaminen ja tavoitteet

Kiinteistölautakunnan hyväksymisissä vuokratonttien täydennysrakentamista koskevissa soveltamisohjeissa käsitellään muun muassa täydennysrakentamismenettelyn soveltamista, kaavoitusta, uuden tontin hallintaa, uuden rakentamisen hallinta- ja rahoitusmuotoa, täydennysrakentamiskorvauksen suuruutta ja maksuaikataulua. Täydennysrakentamismenettelyssä kaikkia vuokralaisia kohdellaan yhdenvertaisesti ja menettelyssä pyritään yhtenäiseen ja johdonmukaiseen käytäntöön.

---



24.3.2017

---

Soveltamisohjeiden mukaan täydennysrakentamismenettelyä sovelletaan asuntotonttien lisärakentamiseen. Perustellusta syystä sitä voidaan soveltaa myös muulle tontille, erityisesti, jos muuhun käyttöön kaavoitettu tontti on saman vuokralaisen hallussa kuin asuntotontti.

Täydennysrakentamiselle tulee kaavoittaa ja muodostaa oma tontti. Uusi muodostettu tontti vapautetaan vuokrasopimuksen muutoksella kaupungin vapaaseen hallintaan vuokralaiselle maksettavaa korvausta vastaan. Kaupunki päättää uudelle tontille rakennettavan asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuodon kaupungin AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti.

Kaupungin vuokralaiselle maksaman korvauksen suuruus on yksi kolmasosa kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta arvonnoususta. Lisärakennusoikeuden arvosta vähennetään ensin niin kutsutut korvausinvestointikustannukset. Rakennusoikeuden hinnan määrittelyn lähtökohtana on kunkin alueen kohtuullinen hintataso. Korvaus maksetaan vuokralaiselle vuokrasopimusmuutoksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Kaupunginvaltuusto päätti 29.4.2009 käynnistää täydennysrakentamiskampanjan, jonka tavoitteena oli kannustaa kiinteistönomistajia, asunto-osakeyhtiöitä ja kiinteistöyhtiöitä lisäämään täydennysrakentamiseen. Päätöksen yhteydessä kaupunginvaltuusto hyväksyi periaatteen, jonka mukaan kaupunki maksaa vuokratontin haltijalle täydennysrakentamiskorvauksena yhden kolmasosan (1/3) sijaan enimmillään kaksi kolmasosaa (2/3) kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta. Korkeampi korvaus toteutuu, kun vuokratontin haltijan nykyisten autopaikkojen toteuttamisesta uuden asemakaavan mukaisille autopaikoille aiheuttaa merkittäviä korvausinvestointeja.

Kiinteistölautakunta on tarkistanut täydennysrakentamismenettelyn soveltamisohjeita 9.6.2009, 26.6.2014 ja 9.3.2017. Täydennysrakentamiskorvaus on riippumaton lisärakennusoikeuden tulevasta hallinta- ja rahoitusmuodosta ja rakennusoikeuden hinnan määrittelyn perusteena käytetään alueen kohtuullista hintatasoa kaikissa hallintamuuodoissa. Täydennysrakentamiskorvausta ei suoriteta, mikäli asemakaavamuuoksen tuoma lisärakennusoikeus jää tontinvuokralaisen, tämän omistajana toimivan tahon tai muutoin näiden intressipiirissä olevan tahon hyödynnettäväksi ja tästä aiheutuu tälle merkittävää taloudellista hyötyä. Täydennysrakentamiskorvaus voidaan suorittaa, jos taho on sosiaalista asuntotuotantoa toteuttava ja uusi asemakaavan muutoksella muodostettava tontti toteutetaan valtion tukemalla tuotannolla. Myös korvausinvestointikustannuksia voidaan alentaa tai jättää maksamatta edellä mainituissa tilanteissa. Täydennysrakentamiskorvaus voidaan maksaa kertakorvauksen sijaan myös maanvuokran alennuksena.

Rahana maksettavalla täydennysrakentamiskorvauksella halutaan edistää tonttien lisärakentamista, vähentää vastustusta ja mahdollistaa asuntoyhtiöille tulevien perusparannusten osarahoitus.

### *2.1.2. Maksetut täydennysrakentamiskorvaukset*

Täydennysrakentamiskorvauksien maksamiseen on talousarviossa osoitettu määrärahoja noin 2 miljoonaa euroa vuodessa. Vuodesta 2005 vuoteen 2016 kaupunki on maksanut korvauksia yhteensä 23 hankkeelle yhteensä noin 6,4 miljoonaa euroa. Kohteisiin liittyvistä korvausinvestoinneista on aiheutunut kaupungille noin 5,6 miljoonan euron kustannukset.

---



24.3.2017

---

Vuosittaiset korvausmäärät (rahakorvaus + korvausinvestoinnit) ovat olleet suurimmillaan 4,5 miljoonaa euroa.

Viisi hankkeista on ollut asunto-osakeyhtiön hallinnoimilla tonteilla, 14 kaupungin vuokrataloyhtiön tonteilla ja loput ammattimaisten toimijoiden tonteilla. Kaavamuutosten myötä kaupunki on saanut uutta lisärakennusoikeutta 54 000 kem<sup>2</sup>. Kaupungin kokonaiskustannukset uutta rakennusoikeutta kohden ovat olleet noin 220 euroa/kem<sup>2</sup>.

### *2.1.3. Täydennysrakentamiskorvauksen vaikuttavuuden arviointia*

Kaupungin laatima asuinkiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamisselitys käynnisti monia asemakaavamuutoksia Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) tonteille. Pääosa täydennysrakentamiskorvauksista on sen vuoksi maksettu Hekalle.

Täydennysrakentamiskorvaus ei nykyisellään ole ollut riittävä kannustin asunto-osakeyhtiöiden tonttien lisärakentamishankkeiden käynnistymiseen. Hankkeisiin liittyy monia epävarmuustekijöitä, esimerkiksi taloudellisia riskejä ja epäonnistumisen mahdollisuus. Lisärakentamisen tuomat haitat kuten tontin väljyyden ja ikkunanäkymien menetykset koetaan usein merkityksellisemmäksi kuin siitä mahdollisesti saatava taloudellinen hyöty. Asunto-osakeyhtiöillä ei ole riittävästi tietoa ja osaamista hankkeiden läpiviemiseksi, joten osakkaiden on vaikeaa löytää yksimielisyyttä ja tehdä päätös hankkeeseen ryhtymisestä.

Täydennysrakentamiskorvausperiaatteet on luotu tonttikohtaiseen lisärakentamiseen, eikä periaatteissa ole riittävästi joustoa soveltaa niitä esimerkiksi purkavaan saneeraukseen tai suurempiin alueellisiin täydennysrakentamiskohteisiin.

### *2.2. Maankäyttösopimuksen merkittävän hyödyn alaraja*

Kun maanomistajalle koituu asemakaavasta tai asemakaavamuutoksesta, merkittävää hyötyä, kaupunki perii maanomistajalta korvauksia kaupungille aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Ensisijaisesti korvauksista sovitaan maanomistajan kanssa neuvoteltavin maankäyttösopimuksin. Neuvotteluun johtavan merkittävän hyödyn alaraja on 700 000 euroa. Toissijaisesti maanomistajan maksettavaksi tulee esittää vastaava kehittämiskorvaus.

Ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa tai suunnittelutarveratkaisua tehtäessä kaupunki perii maanomistajalta 50 % siitä asemakaavan tai suunnittelutarveratkaisun maanomistajan maalle tuomasta arvonnoususta, joka ylittää 700 000 euroa. Maankäyttökorvaus peritään ensisijaisesti kaupungin pitkäjänteisen kehittämisen kannalta tärkeinä raakamaa-alueina.

Korvauksen lisäksi maanomistajan tulee luovuttaa korvauksetta kaupungille kaikki omistamansa asemakaavassa osoitetut yleiset alueet, kuitenkin enintään määrän, joka vastaa 50 % maanomistajan maapinta-alasta kyseisellä asemakaava-alueella. Korvauksetta luovutettavien yleisten alueiden pinta-ala ei saa ylittää maanomistajalle kyseisellä asemakaava-alueella osoitetun rakennusoikeuden määrää. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen katualueen ilmaisluovutusvelvollisuus sisältyy edellä mainittuun.

Asemakaavan muutosta laadittaessa ja poikkeamispäätöstä tehtäessä kaupunki perii maanomistajalta 35 % siitä kaavamuutoksen tai poikkeamispäätöksen maanomistajalle tuomasta arvonnoususta, joka ylittää 700 000 euroa. Lisäksi maanomistajan tulee

---



24.3.2017

---

asemakaavan muutosta laadittaessa luovuttaa korvauksetta kaupungille kaikki omistamansa asemakaavassa osoitetut yleiset alueet, kuitenkin enintään määrä, joka vastaa 35 % maanomistajan maapinta-alasta kyseisellä asemakaava-alueella. Korvauksetta luovutettavien yleisten alueiden pinta-ala ei kuitenkaan saa ylittää maanomistajalle kyseisellä asemakaava-alueella osoitetun lisärakennusoikeuden määrää.

Edellisestä poiketen, kaupunginvaltuuston 29.4.2009 (94 §) hyväksymän täydennysrakentamisen edistämistoimenpiteen mukaisesti täydennysrakentamisen kaavamutoksissa tai vastaavissa poikkeamispäätöksissä, joissa kysymys on asuntorakentamisesta (kaavamerkintä AK, AKR tai A), korvaus lasketaan kuitenkin arvonnoususta, joka ylittää 1 000 000 euroa.

Vireillä on periaatemuutos, jonka mukaan kaupunki ei jatkossa tulisi soveltamaan maankäyttösopimusperiaatteita poikkeamisluvvin toteutettavissa lisärakentamishankkeissa.

### *2.2.1. Tehdyt maankäyttösopimukset*

Helsingin kaupunki tekee vuosittain noin kymmenkunta asemakaavan muutokseen liittyvää maankäyttösopimusta. Pääosassa sopimuksia kyseessä on käyttötarkoituksen muutos, kuten toimistorakennuksen muuttaminen asunnoiksi. Yksittäisten sopimusten rahakorvaus on vaihdellut alle 100 000 eurosta noin kymmeneen miljoonaan euroon. Rahakorvausten lisäksi kaupunki saa osan korvauksista myös maa-alueina.

Vuonna 2016 kaupunki sai maankäyttösopimuskorvauksista tuloja yhteensä noin 23 miljoonaa euroa, josta rahana noin 19 miljoonaa euroa ja maata noin kahden miljoonan euron arvosta. Korvaussummat sisältävät rahakorvauksen sekä korvauksena saatujen maa-alojen euromääräisen arvon.

Maankäyttösopimusmenettelyssä voimassa olevien asemakaavojen mukaisten asuinkerrostalojen täydennysrakentamiskohteiden merkittävän arvonnousun alaraja nostettiin 1 000 000 euroon vuonna 2009. Tämän jälkeen tehdyistä noin 100 sopimuksesta seitsemän sopimusta on ollut asuntotonttien täydennysrakentamiskohteita, joissa noudatetaan korkeampaa arvonnousun alarajaa.

### *2.2.2. Maankäyttösopimus -kannusteen vaikuttavuus*

Maanomistaja saa asuntotonttien täydennysrakentamishankkeissa miljoonan euron alle jäävän arvonnousun kokonaan hyödykseen. Miljoonan ylimenevältä osalta kaupunki perii maankäyttökorvauksena 35 %.

Ammattimaisten toimijoiden omistamien tonttien lisärakentamishankkeet ovat kooltaan ja arvonnousultaan yleensä merkittäviä, eikä maksettavaksi tuleva maankäyttösopimuskorvaus ole vaikuttanut hankkeiden käynnistymiseen. Asuintonttien täydennysrakentamishankkeet ovat yleensä melko pieniä tonttikohdaisia lisärakentamishankkeita, joten vuosittain vain muutama hanke on ylittänyt arvonnousultaan merkittävän hyödyn alarajan (1 M€).

Purkavalla saneerauksella toteutetussa lisärakentamisessa maankäyttökorvausmenettelyn soveltaminen nykyisin periaattein vaikeuttanee hankkeiden käynnistymistä.

---



24.3.2017

---

### *2.3. Tontinvaraukseen -ja luovutukseen liittyvät kannusteet*

Täydennysrakentamiseen osoitetun tontin tai lisärakentamisoikeuden varaamisessa tai luovuttamisessa ei tällä hetkellä sovellettavien periaatteiden mukaan tehdä eroa sen suhteen, onko kyse täydennysrakentamiseen tarkoitettusta kohteesta vai muusta kohteesta. Lähtökohtaisesti täydennysrakentamiselle muodostettava uusi tontti vapautetaan vuokrasopimuksen muutoksella kaupungin vapaaseen hallintaan vuokralaiselle maksettavaa korvausta vastaan. Tämän jälkeen kaupunki päättää uudelle tontille rakennettavan asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuodon kaupungin AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti.

Esille on noussut tarve joustaa nykyisten periaatteiden mukaisista käytännöistä. Nykyinen menettely ei riittävästi tue taloyhtiöiden päätöksentekoa eikä kannusta täydennysrakentamiseen. Taloyhtiöt ovat toivoneet vaikutusmahdollisuutta muun muassa siihen, kuka täydennysrakentamiskohteen tulee toteuttamaan ja mihin rahoitus- ja hallintamuotoon kohde osoitetaan.

### *2.4. Muut kannusteet*

Taloudellisten kannusteiden lisäksi kaupunki on halunnut tukea täydennysrakentamista monin keinoin. Kaupunki on erityisesti tutkinut mahdollisuuksia helpottaa pysäköintivelvoitteita sekä kehittänyt pysäköintiratkaisuja, koska pysäköinnin on havaittu olevan monien hankkeiden käynnistymisen este. Lisäksi on kehitetty kaavoitusta niin, että tutkittaisiin yksittäisten tonttien sijaan alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia laajemmin. Taloyhtiöiden kannustamiseksi täydennysrakentamiseen on kehitetty ja sujuvoitettu kaupungin prosesseja paremmin taloyhtiöitä palveleviksi.

#### *2.4.1. Kaavoituksen täydennysrakentamiskannusteet*

Helsingissä on tehty alueellisia täydennysrakentamissuunnitelmia Esikaupunkien renesassi-työssä sekä osana yleiskaavan valmistelua ja eri alueiden asemakaavoitusta. Suunnitelmia on tehty eri puolille Helsinkiä, esimerkiksi Laajasaloon, Kannelmäkeen, Pohjois-Haagaan, Vuosaareen, Konalaan, Kontulaan ja Pakilantielle. Suunnitelmissa on tutkittu laajempien alueiden täydennysrakentamismahdollisuuksia ja haluttu osoittaa myös taloyhtiöiden tonteilla oleva asuntorakentamispotentiaali.

Laaditut alueelliset täydennysrakentamissuunnitelmat ovat johtaneet kaavatöiden käynnistymiseen kohdealueilla. Kannelmäen ja Pohjois-Haagan alueellisen täydennysrakentamissuunnitelman pohjalta laadittiin Pohjois-Haagan osayleiskaava ja asemakaavoitus alueella on alkamassa. Laajasalossa alueelliset tarkastelut ovat johtaneet asemakaavahankkeiden käynnistymiseen ja Laajasalon kaupunkibulevardin ympäristöstä järjestetään kansainvälinen kaupunkisuunnittelukilpailu. Tapulikaupungin alueellisessa täydennysrakentamiskaavassa oli osoitettu uutta asumista noin 30 000 kem<sup>2</sup>, josta on rakentunut tähän mennessä 25 000 kem<sup>2</sup>. Konalan ja Vuosaaren alueellisten täydennysrakentamissuunnitelmien pohjalta on käynnistynyt muutamia asemakaavoja. Pakilantien suunnitteluperiaatteiden pohjalta on laadittu kaksi asemakaavaehdotusta ja neuvottelut asemakaavoituksen käynnistämisestä ovat menossa muutamien tonttien omistajien kanssa.

Asemakaavoituksessa on myös konkretisoitu uuden yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita asemakaavatasolle sekä etsitty mahdollisia kannusteita

---



24.3.2017

---

täydennysrakentamiselle. Alueellista asemakaavatasoista täydennysrakentamissuunnitelmaa ja laajaa vuorovaikutusta sekä lähiympäristön kehittämissuunnittelua on tehty yhteistyössä lähiöprojektin kanssa Meri-Rastilassa. Kaavoittaja ja kiinteistöviraston edustaja ovat olleet aktiivisesti yhteydessä taloyhtiöihin ja alueelle on saatu positiivista täydennysrakentamiskeskustelua. Keskusteluissa on saatu arvokasta tietoa kaupungin kannusteiden kehittämiseksi. Samanlainen alueellinen tarkastelu on käynnistynyt Malminkartanossa.

Kumppanuuskaavoitus ja sujuvoitettu asemakaavaprosessi voidaan nähdä täydennysrakentamisen kannusteina. Sujuvoitetussa asemakaavaprosessissa pienet hankekaavat toteutetaan asemakaavaehdotuksina, asemakaavaluonnosta ei siis laadita. Hankkeissa esitellään osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä luonnosvaihetta vastaavia suunnitelmia hankkeesta. Tämä on nopeuttanut täydennysrakentamisen kaavaprosesseja, koska kaava voidaan viedä lautakuntakäsittelyyn vuorovaikutustilaisuuden jälkeen saadun palautteen perusteella laaditulla asemakaavaehdotuksella.

#### *2.4.2. Pysäköintiin liittyvät kannusteet*

Pysäköinnin laskentaohjeiden täydennysrakentamiseen liittyvät suorat autopaikkavähennykset koskevat tonttikohtaista lisärakentamista. Ohjeissa on osoitettu kartalla alueet, joilla laskentaohjeen mukaisia autopaikkoja ei tarvitse toteuttaa rakennetuilla tonteilla kun uuden samalla tontilla olevan asuinkerrosalan määrä on alle 1 200 kem<sup>2</sup>. Ylittävältä osalta edellytetään uudisosaan laskentaohjeen mukaiset autopaikat.

Muiden kuin pienten ja määrättyillä alueilla sijaitsevien täydennysrakentamishankkeiden kohdalla autopaikkojen rakentamisvelvoitteen vähentämisen mahdollisuudet osoitetaan pysäköintiselvityksellä. Selvityksessä kartoitetaan nykyisten asukkaiden paikkatarve suhteessa auton omistukseen ja hallintaan. Mikäli nykyiset autopaikat riittävät, uusia ei tarvitse toteuttaa. Jos tontilla tai alueella on vapaita pysäköintipaikkoja, jotka voidaan osoittaa täydennysrakentamishankkeille, ne voidaan laskea hankkeen hyödyksi.

Pysäköinnin laskentaohjeissa on huomioitu raideliikenteen ja runkolinjojen läheisyys. Toteuttavien pysäköintipaikkojen määrä on näillä alueilla alhaisempi. Kerrostalorakentamisessa autopaikkojen rakentamisvelvoitteet hyvien joukko liikenneyhteyksien läheisyydessä vaihtelevat kantakaupungin pohjoisosan, merenrannan alueiden ja Lauttasaaren 1 autopaikka/145 kem<sup>2</sup> esikaupunkialueiden 1 autopaikka/110 kem<sup>2</sup>.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa on tutkittu Helsinki-pysäköintitalokonseptin kehittämistä. Monissa hankkeissa pysäköinnin toteuttamiskustannuksista muodostuu hankkeen käynnistymisen este. Alueellisen pysäköinnin on koettu mahdollistavan täydennysrakentamisen tonttikohtaista pysäköintiä paremmin. Pysäköintitalokonseptin luominen on nähty tarpeelliseksi alueellisen pysäköinnin mahdollistamiseksi. Konseptissa haetaan toteuttamiskustannuksiltaan ja -kelpoisuudeltaan sekä kaupunkikuvaltaan sopivaa konseptia.

Helsinki-pysäköintitalo selvityksessä on tutkittu kuutta erilaista pysäköintitalomallia, joille on laskettu kustannuksia. Malleina on tutkittu esimerkiksi pienen tilan, pitkän tontin ja ympyränmuotoisen pysäköintitalon toteuttamista. Selvityksen malleja ja kustannustietoja

---





24.3.2017

---

hyödynnetään asemakaavoituksessa ja tarjotaan tutkittaviksi myös täydennysrakentamishankkeissa.

Helsinki-pysäköintitalo selvitys on liitetty osaksi ”Vaihtoehtotarkastelu pysäköinnin hallinnosta ja talouden optimoinnista” -selvitystä. Selvityksessä esitetään konseptisuunnitelma pysäköinnin pitkän tähtäimen toteutusvaihtoehdoille Helsingissä.

#### *2.4.3. Rakentamisen konseptit*

Helsinki-pientalojen rinnalle kehitetään Helsinki-kerrostaloja. Tavoitteena on löytää kohtuuhintaisia, arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja monistettavia ratkaisuja asuntotuotantoon. Helsinki-kerrostaloksi hyväksytyt kerrostalokohde voi edetä lupaprosessissa tavanomaista nopeammin.

Helsinki-kerrostalot toimivat esimerkkeinä omalle tontille lisärakentamista harkitseville taloyhtiöille. Konkreettiset esimerkit voivat edistää asuntoyhtiöiden myönteistä päätöksentekoa lisärakentamisesta.

Helsinki-kerrostaloa kehitettiin aluksi yhteistyössä Aalto-yliopiston kanssa. Ideasuunnitelmien jälkeen yhteistyöhön liittyivät mukaan ammattirakentajat. Tarkoituksena on rakentaa suunnitelmista muokattuja toteuttamiskelpoisia asuintaloja sekä kehittää ideasuunnitelmia edelleen.

Mellunkylän Tankovainioon on varattu seitsemän tonttia hankkeille, jotka osallistuvat Helsinki-kerrostalon kehittämiseen. Ensimmäisten asuntojen rakentaminen käynnistyy vuonna 2017.

#### *2.4.4. Täydennysrakentamisprosessin kehittäminen ja täydennysrakentamisen markkinointi*

Kaupunki on panostanut täydennysrakentamisprosessin kehittämiseen ja täydennysrakentamisen markkinointiin taloyhtiöiden näkökulmasta. Helsingissä laadittiin internetsivut, joihin koottiin tietoa täydennysrakentamisprosessista koskien erityisesti taloyhtiöiden lisärakentamista sekä esiteltiin toteutuneita esimerkkejä. Sivusto oli erityisesti suunnattu asunto-osakeyhtiölle. Tonttien lisärakentamista markkinoitiin erilaisilla messuilla ja tapahtumissa. Prosessin kehittämistä taloyhtiöiden ja asukkaiden suuntaan on haluttu jatkaa edelleen.

Prosessin kehittämistä asuntoyhtiöiden tarpeeseen on tehty täydennysrakentamisen prosessikuvauksen palvelumuotoilulla. Palvelumuotoilutyössä kiinnitettiin huomiota erityisesti yhteisen ja ymmärrettävän termistön tärkeyteen. Täydennysrakentamisen käsitteiden yhtenäistämiseksi aloitettiin keskustelu Uudenmaaliiton avustuksella. Työ prosessikuvauksen selkiyttämiseksi jatkuu täydennysrakentamisen internetsivuston uudistamisella palvelukanavaksi, joka vastaa kohderyhmän tarpeisiin.

Prosessin ja internetsivujen kehittämisen lisäksi aloitetaan pitkäjänteinen sidosryhmätyö. Tarkoituksena on löytää tapoja taloyhtiöiden, täydennysrakentamisen malleja ja tuotteita kehittävien pienyritysten ja suunnittelijoiden luontevalle kohtaamiselle. Kohtaamisia mahdollistetaan esimerkiksi infotilaisuuksissa ja tapahtumissa. Vuoden 2017 aikana toteutetaan myös taloyhtiöille ja isännöitsijöille suunnattu markkinointiviestintäkampanja.

---



24.3.2017

---

#### *2.4.5. Muiden kannusteiden vaikuttavuus*

Täydennysrakentamismahdollisuuksien tutkiminen ja esiin nostaminen alueellisesti on johtanut asemakaavahankkeiden käynnistymiseen. Asemakaavamuutoshakemuksia olisi voinut alueellisten tarkastelun perusteella tulla enemmänkin, mutta monimutkainen päätöksentekoprosessi asunto-osakeyhtiöissä sekä täydennysrakentamisen aiheuttamat muutokset lähiympäristöön ovat varmasti osasyynä siihen, että hankkeita käynnistyy hitaasti. Laaja ja ennakoitu osallistumismahdollisuuksien tarjoaminen auttaa hankkeiden hyväksyttävyydessä.

Pysäköinti on monen täydennysrakentamishankkeen haaste. Pysäköinnin laskentaohjeen kannusteet eivät ole täydennysrakentamisen kannalta parhaimmat mahdolliset. Erillisten selvitysten laatiminen pysäköintipaikkojen vähentämisen tarpeen osoittamiseksi on melko työlästä, lisärakentamiseen myös muualla kuin keskusta-alueilla tulisi olla kannusteita. Pysäköintitalo-konseptilla on etsitty yhtä ratkaisua haasteeseen, mutta ennen kuin toteutuneita hankkeita on olemassa, toimivuutta ja vaikuttavuutta on hankala arvioida.

Helsinki-kerrostalon kehittäminen on etenemässä rakentamisvaiheeseen. Saaduilla kokemuksilla voidaan arvioida tämän kannusteen vaikuttavuutta ja käyttökelpoisuutta täydennysrakentamisen haasteiden ratkaisemissa.

Täydennysrakentamisprosessin kehittäminen ja markkinointi ovat vaikuttaneet täydennysrakentamisen tunnettavuuteen sekä tukevat työtä hyväksyttävyyden edistämiseksi. Asunto-osakeyhtiöiden lisärakentamishankkeet olemassa olevalle tontille ovat vielä sen verran harvinaisia, että hyvien esimerkkien jakamisella on merkitystä hankkeiden edistämisessä.

### **3. Katsaus muiden toimijoiden täydennysrakentamiskannusteisiin**

#### *3.1. Valtio: lainsäädäntö ja avustukset*

Pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelmaan on kirjattu tavoite sujuvoittaa asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoa peruskorjaus-, esteettömyys- ja täydennysrakentamisessa. Tavoitteeseen liittyen on osana valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoimintaa laadittu Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen -selvitys. Selvityksessä tarkastellaan purkavaa lisärakentamista asuinrakennuksen omistavan asunto-osakeyhtiön kannalta. Tavoitteena on ollut tuottaa lainvalmistelutoimeksiannon antamista ja sisältöä koskevan päätöksenteon pohjaksi tietoa, minkälaisia vaikutuksia purkavan lisärakentamisen päätöksenteon helpottamisella olisi.

Selvityksessä todetaan, että nykyisin yksimielisyyksivaatimuksen takia on viety läpi vain muutama purkavan lisärakentamisen hanke, joissa ei ole ollut todellista vaihtoehtoa purkavalle lisärakentamiselle korkeiden korjauskustannusten takia. Näissä kaikissa hankkeissa osakkaat ovat irtautuneet taloyhtiöstä myymällä osakkeensa uuden hankkeen toteuttavalle rakennusliikkeelle.

Purkava lisärakentaminen on asunto-osakeyhtiön maallikkohallinnolle haastava hanke ja prosessin kesto on useita vuosia. Pitkä prosessi johtaa tilanteeseen, jossa normaalia asuntokauppaa ei voi käydä, koska purkamisen uhka ja epävarmuus karkoittavat ostajia. Purkavan saneerauksen toteuttaminen kunnossapitotyönä ei ole yksinkertaista,



24.3.2017

---

rakennuksien mittavat kunnossapitotarpeet eivät aina tarkoita, että rakennus voidaan katsoa tuhoutuneeksi.

Yksimielisestä päätöksenteosta määräenemmistöpäätöksiin siirtyminen muuttaisi päätöksentekoasetelmaa huomattavasti. Tällöin korostuisi yhdenvertaisuusperiaatteen arviointi purkavan lisärakentamisen päätöksenteon yhteydessä uudella tavalla. Hankkeesta päättäminen ei saisi johtaa epäoikeutetun edun antamiseen osakkeenomistajalle (tai muulle) yhtiön tai osakkeenomistajan kustannuksella. Päätöksenteon epävarmuutta tulisi pyrkiä poistamaan mm. purkavan lisärakentamisen edellytysten ja päätöksentekomenettelyn riittävän tarkalla sääntelyllä. Vähemmistöön jäävien osakkeiden etujen varmistaminen olisi määräenemmistöpäätöksissä välttämätöntä. Etujen tarkastelun keskeiset näkökulmat ovat omaisuuden (taloudellinen) suoja sekä yksittäisen osakkaan taloudellisesta tai muusta tilanteesta johtuvat mahdolliset esteet sille, että osakas voisi jatkaa osakkaana uusimuotoisessa asunto-osakeyhtiössä.

Purkava lisärakentaminen voi tulla taloudellisen tarkastelun perusteella kyseeseen omaisuuden arvon parhaiten säilyttävänä ratkaisuna ja olla pitkällä aikavälillä kestävä ratkaisu taloyhtiön toiminnan tarkoituksen toteuttamiseen. Purkavan lisärakentamisen päätöksenteon edellytyksenä toteutuvia vähimmäisehtoja tulee arvioida myös osakkaiden tasolla.

Oikeusministeriö on lähettänyt kunnille lausuntopyynnön tammikuussa 2017 koskien asunto-osakeyhtiöiden purkavaa lisärakentamista ja asunto-osakeyhtiölain muutostarvetta. Lausuntopyynnön liitteinä ovat arviomuisto sekä edellä mainittu selvitys. Lausunnot on pyydetty maaliskuun loppuun mennessä. Lausuntopyynnön mukaan tarvittavat asunto-osakeyhtiölain muutosehdotukset on tarkoitus valmistella ja hallituksen esitys antaa eduskunnalle kuluvan hallituskauden aikana. Tarkemmasta aikataulusta päätetään lausuntokierroksen jälkeen keväällä 2017.

Valtion talousarviossa on varattu myönnettäväksi avustuksia asuntoalueiden kunnallistekniikan rakentamiseen. Aikaisemmin avustukset ovat ohjautuneet pääosin uusille asuntoalueille. Valtioneuvoston asetukseen on tehty muutos, jonka mukaan avustusta voidaan myöntää hankkeisiin, jotka toteuttavat MAL-sopimuksessa asetettuja, kunnan toimivallassa olevia tavoitteita käynnistämällä ja aikaistamalla asuntoalueiden rakentamista sekä täydennysrakentamista. Avustusta voidaan myöntää muun muassa kustannuksiin, jotka aiheutuvat täydennysrakentamisalueilla kunnan vastuulle kuuluvista muista rakentamistoimenpiteistä, joiden arvioidaan olevan välttämätön edellytys täydennysrakentamishankkeen toteutumiselle. Täydennysrakentamisen kannalta välttämättömiä toimenpiteitä voivat olla esimerkiksi esirakentaminen, melusuojuukset, pysäköintijärjestelyt, katulinjausten muutokset ja johtosiirrot. Avustuksen suuruus on enintään 30 %.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on myöntänyt Helsingille 1.11.2016 tekemällään päätöksellä avustuksia asuntoalueiden kunnallistekniikan rakentamiseen. Avustuksia saatiin täydennysrakentamisalueelle Siltalanpuiston, Isonnevatien sekä Naulakallion ja Tankovainion alueille 3,8 miljoonaa euroa vuodelle 2016.

### *3.2. Espoo ja Vantaa*

Espoossa noudatetaan täydennysrakentamiseen liittyvissä maankäyttösopimuksissa yleistä periaatetta eli samaa kuin muussakin rakentamisessa. Maankäyttökorvaus peritään samoin

---



24.3.2017

---

periaattein kaikilta rakentamishankkeilta. Täydennysrakentamiskohteissa on kuitenkin useita tekijöitä, jotka voivat vähentää korvausta, kuten esimerkiksi uuden rakennuksen viemän piha-alueen arvo, maantasoautopaikkojen menetys ja korvaaminen, uuden rakennusoikeuden vaikea toteutustapa, hissien rakentaminen kerrosluvun kasvaessa ja purkukustannukset. Täydennysrakentamiskohteissa maankäyttökorvauksen maksuajoissa on mahdollista saada joustoa. Pienehköjä täydennysrakentamiskohteita ei koske velvoite toteuttaa uudesta kerrosalasta 20–25 % ara-tuotantona.

Espoossa pysäköinnin uudistetut laskentaohjeet ovat päätöskäsittelyssä keväällä 2017. Niissä ei ole erillisiä kirjauksia koskien täydennysrakentamista. Uusien ohjeiden periaatteiden mukaan tapauskohtaisesti voidaan hyväksyä erilaisia laskentaohjeita. Tällä hetkellä esimerkiksi Otaniemen täydennysrakentamiseen liittyvä opiskelija-asuntojen autopaikkojen laskentaohje on menossa kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn.

Espoossa kehitetään uusia toimintamalleja ja edistetään olemassa olevat kiinteistörajat ylittäviä maanomistajien yhteishankkeita.

Vantaalla asemakaavoituksen painopiste on täydennysrakentamisessa. Kaupungilla on joustavat prosessit asemakaavamuutoksiin ja rakennushankkeisiin. Täydennysrakentamishankkeita neuvotaan aktiivisesti. Vaatimustasoa kaavan ja rakennushankkeen osalta on pidetty kohtuullisena hankkeen toteutumisen edistämiseksi. Vantaalla ei ole asuntorakentamisessa käytössä keskipinta-ala vaatimuksia ja myös miniasuntoja on saanut rakentaa. Vantaa käynnisti ensimmäisenä vuonna 2010 säädetyn lain kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta soveltamisen täydennysrakentamiseen.

Vantaalla täydennysrakentamiseen kannusteita on pysäköinnin toteuttamisessa ja maankäyttökorvauksissa. Vuosina 2014–2018 on voimassa kokeilu, jossa raideliikenteeseen tukeutuvilla keskusta-alueilla yhden kilometrin säteellä asemasta pysäköintinormi on kerrostaloille 1 autopaikka/130 kem<sup>2</sup>. Maankäyttökorvauksen suuruus on uuden rakentamisen kohdalla 35 % asuntotonteilla, kun rakennusoikeudesta on käytetty yli 50 % ja asunto-osakeyhtiön osakkaina ovat pääsääntöisesti talon asukkaat. Arvonnousua vähentävinä tekijöinä huomioidaan purkukulut, maanpuhdistuskuluja sekä autopaikkojen korvaaminen rakenteellisilla autopaikoilla säilytettävien asuinrakennusten osalta. Maankäyttökorvausten maksamiseen neuvotellaan kohtuullinen maksuaika, se voidaan sitoa esimerkiksi rakentamisen aikatauluihin.

### 3.3. Tampere

Tampereella on käytössä täydennysrakentamisen kannusteita, esimerkiksi maankäyttösopimuskorvauksesta saa alennusta määrättyjen ehtojen täytyessä ja vuokratontilla on mahdollista saada vuokrasta määräaikaista alennusta. Täydennysrakentaminen on asunto-osakeyhtiöiden kohdalla lähtenyt hyvin käyntiin keskustassa. Muualla kaupungissa rakennusoikeudesta saatava hinta ei vielä houkuta täydennysrakentamaan.

Tampereella maankäyttösopimuskorvauksen perusteena olevasta arvonnoususta jätetään merkittävä osa (enintään 85 %) huomioon ottamatta seuraavissa tai vastaavissa asuinkorttelialueiden täydennysrakentamistilanteissa, joissa välitön kaupungille syntyvä yhdyskuntarakentamisen tarve on vähäinen:

1. Nykyisten rakennusten korottaminen tai ns. ullakkorakentaminen

---



24.3.2017

---

2. Laitospysäköintiä edellyttämä lisärakentaminen tontin/korttelin sisällä
3. Täydennysrakentamisen yhteishankkeet (useampi tontti/kortteli), joita suunnitellaan kokonaisuutena
4. Käyttötarkoituksen muutokset nykyisen rakennuksen sisällä asuntorakentamiseen
5. Täydennysrakentamishanke ja hankkeen yhteydessä mahdollisesti toteutettava peruskorjaus edistävät merkittävästi energiatehokkuutta
6. Täydennysrakentaminen edellyttää nykyisten ei suojelullista arvoa omaavien rakennusten purkua

Maksimaalinen vähennys (85 %) voidaan tehdä, mikäli useampi (vähintään neljä kohtaa) em. tilanteista toteutuu. Mikäli täydennysrakentamista ei toteuteta pääosin asemakaavan mukaisesti asemakaava- ja tapauskohtaisesti arvioitavan kohtuullisen ajan puitteissa, peritään ilman em. vähennystä laskettu maankäytösopimuskorvaus täysimääräisenä. Asuinkortteleiden sisällä tapahtuvan täydennysrakentamisen tilanteissa maankäytösopimuskorvausta ei peritä, mikäli asemakaavan tuoma arvonnousu on alle 100.000 euroa.

Tampereella kaupungin vuokra-tonteilla kannustetaan korttelin sisällä tapahtuvaan täydennysrakentamiseen maanvuokran alennuksella. Kannustimella pyritään siihen, että merkittävä osa asemakaavan muutoksella saatavasta tontin asuinrakennusoikeuden kasvamisen hyödystä osoitetaan nykyiselle vuokraoikeuden haltijalle. Keinona tähän on, että nykyisen vuokraoikeuden haltijan maanvuokraa voidaan alentaa (maksimialennus 85 % nykyvuokrasta) määräaikaisesti eli enintään 10 vuodeksi. Alennusta arvioitaessa tulee varmistaa, että asemakaavan muutoksella muodostuu merkittävästi uutta asuinrakennusoikeutta. Edelleen vuokraoikeuden haltijalla on oikeus saada mahdolliset myyntitulot, jotka uuden tontin vuokraoikeudesta on saatavissa. Käytännössä tällä on asumisen hintaa nostava vaikutus, koska kaupunki perii myös normaalia maanvuokraa tontista. Maanvuokran alennusprosenttia ja alennettun vuokran kesto arvioitaessa on samat kriteerit kuin täydennysrakentamiseen kannustavan maankäytösopimuskorvauksen alentamisen tilanteessa.

Tampereella on valmisteltu pysäköintipolitiikka, johon kirjattu mahdollisuus saada pysäköintipaikoista vähennyksiä määriteltyjen ehtojen toteutuessa. Yhdyskuntalautakunnan päätöksessä todettiin, että ehtoja (esimerkiksi yhteiskäyttöautoja) tulee pilotoida ja koota kokemuksia muutamissa kohteissa ennen kuin ehtoja voidaan soveltaa yleisesti.

### *3.4. Arvio valtion ja muiden kaupunkien täydennysrakentamisen kannusteista*

Valtio on käynnistänyt lainvalmisteluhankkeen, jonka tarkoituksena olisi helpottaa asunto-osakeyhtiöiden purkavan lisärakentamisen hankkeiden käynnistymistä asunto-osakeyhtiölakia muuttamalla. Tarkoituksena on tutkia päätöksenteon helpottamista poistamalla yksimielisyysvaatimus. Arviot lain muuttamisen tarpeesta ja sisällöstä ovat parhaillaan lausunnoilla. Mahdolliset lainmuutoksen vaikutukset ovat nähtävissä vasta tulevina vuosina.

Infra-avustuksien laajentuminen täydennysrakentamishankkeisiin voidaan nähdä vaikuttavana keinona edistää hankkeiden käynnistymistä kaupungin investointien näkökulmasta.

Espoo, Vantaan ja Tampere ovat kukin omalta osaltaan ottaneet täydennysrakentamista huomioon omissa prosesseissaan ja luoneet kannusteita täydennysrakentamisen tukemiseksi. Laajimmat kannusteet ovat käytössä Tampereella ja ne muistuttavat eniten

---



24.3.2017

---

Helsingin kannusteita. Suppeimmat kannusteet ovat Espoossa. Vantaalla on panostettu erityisesti prosessien sujuvuuteen sekä pysäköintipaikkojen rakentamisvelvoitteen alentamiseen hyvillä paikoilla.

#### 4. Nykyisten kannusteiden kehittäminen

##### 4.1. Vuokratonttien täydennysrakentamismenettelyn uudistaminen

Täydennysrakentamiskorvaus ei yksinään kannusta asuntoyhtiöitä ryhtymään lisärakentamiseen, joten korvausperiaatteiden lisäksi kaupungin täydennysrakentamiskorvausmenettelyä tulisi kokonaisuudessaan tarkistaa ja linjata uudelleen siten, että täydennysrakentamiselle asetetut tavoitteet on mahdollista saavuttaa. Taloudellisten kannusteiden kehittämisen lisäksi tarvitaan myös muita toimia ja kannustimia, joita voisivat olla esimerkiksi:

- a) AM-ohjelman tavoitteiden saavuttamiseksi nimetään alueita määritellyiksi ajanjaksoiksi, joilla erityisesti edistetään asuntotuotannon toteutumista
- b) soveltamis- ja korvausperiaatteiden tarkistaminen nykyistä joustavammaksi
- c) hankkeiden toteutuksen varmistaminen
- d) varausmenettelyn omat periaatteet täydennysrakentamiskohteille
- e) menettelyn sujuvoittaminen ja päätöksenteon tehostaminen
- f) yhteistyön lisääminen toimialan sisällä ja sidosryhmien kanssa
- g) toimintamalli purkavan saneerauksen hankkeisiin

AM-ohjelmassa määriteltyjen kerrosalamäärätavoitteiden toteutuminen voitaisiin paremmin varmistaa esimerkiksi nimeämällä alueita, joiden rakentamista ja toteutumista erityisesti tuetaan, kuten esimerkiksi Raide-Jokeri, Meri-Rastila ja asemanseudut. Alueet tulisi sopia laajassa yhteistyössä eri osapuolien kanssa tai esimerkiksi asemakaavoituksen virastoyhteistyön yhteydessä. Näillä alueilla pitäisi kasvattaa tonttitehokkuuksia ja kerrosalamääriä ja panostaa lisärakentamismahdollisuuksien tarkasteluun useita tontteja sisältävinä kokonaisuuksina.

Soveltamis- ja korvausperiaatteiden joustavuutta voitaisiin parantaa esimerkiksi antamalla vuokralaiselle mahdollisuus valita taloudellinen kannustin. Vaihtoehtoina voisivat toimia rahakorvaus, määräaikainen vuokranalennus sekä edellä mainittujen yhdistelmä. Jäljellä oleva vuokra-aika voisi vaikuttaa korvauksen suuruuteen. Korvaus voisi alentua asteittain vuokra-ajan lyhentyessä. Lisäksi tulisi tarkastaa korvausinvestointikustannusten ja rahakorvauksen määrä sekä periaatteet.

Hankkeiden toteutumisen varmistamiseen voitaisiin käyttää keinona esisopimuksen solmimista kaavoituksen vireille tulon yhteydessä vuokralaisen kanssa. Jos vuokralainen allekirjoittaisi vuokrasopimuksen muutoksen heti kaavan valmistuttua, korvaus maksettaisiin korotetulla kertoimella.

Tontinvarausmenettelyssä täydennysrakentamiskohteiden lisärakennusoikeus voitaisiin varata suoraan hankkeen toteuttajalle. Lisäksi tulisi entistä enemmän hyödyntää kumppanuuksia ja erilaisia yhteistyömalleja.

---



24.3.2017

---

Täydennysrakentamiskorvausmenettelyä voitaisiin sujuvoittaa ja päätöksentekoa tehostaa esimerkiksi kehittämällä prosessia palvelumuotoilun keinon sekä delegoimalla päätöksentekoa. Lisäksi tulisi lisätä yhteistyötä toimialan sisällä ja sidosryhmien kanssa.

Kuten edellä on todettu nykyiset täydennysrakentamiskorvausperiaatteet eivät toimi parhaalla mahdollisella tavalla purkavan saneerauksen hankkeissa. Tarvitaan toimintamallin luominen ja periaatteiden muodostaminen näille hankkeille.

Kiinteistövirasto valmistelelee päätösehdotuksen täydennysrakentamiskorvauksen kehittämisestä päätöksentekoon.

#### *4.2. Maankäytösopimusmenettelyn kehittäminen*

Maankäytösopimusmenettelyn uudistamistarpeet koskevat lähinnä purkavaa saneerausta, jota varten korvausmenettelyyn tulisi laatia omat periaatteet ja soveltamisohjeet.

Myös merkittävän hyödyn alarajan nostolla saattaisi olla kannustava vaikutus asunto-osakeyhtiöiden omistamien tonttien lisärakentamiseen. Parhailaan valmisteilla on myös esitys, jossa maankäytösopimusmenettelyä ei sovellettaisi poikkeamisluvilla toteutettavissa lisärakentamishankkeissa.

Kiinteistövirasto tai kaupunkiympäristön toimiala valmistelelee päätösehdotuksen maankäytösopimusmenettelyn kehittämisestä päätöksentekoon.

#### *4.3. Muut kehittämissuhteet täydennysrakentamiseen kannustamiseksi*

Täydennysrakentamiskaavoituksen ohjelmointia nykyistä pidemmälle on edellytetty voimassa olevassa AM-ohjelmassa. Näin alueet kirjautuvat rakentamisennusteeseen ja tulevat sitä kautta huomioituksi myös väestöennusteessa. Rakentamisennusteen mukaan varaudutaan tuleviin rakentamisalueisiin. Pidemmän tähtäimen suunnittelu helpottaa kaupungin muita suunnitteluprosesseja. Näin voidaan esimerkiksi varautua hyvissä ajoin kohteiden edellytysinvestointeihin ja antaa aikaa suunnitella esimerkiksi maakaasuputkien ja voimalinjojen siirtoa.

Täydennysrakentamisen hyödyt jäävät usein hämäräksi asukkaille. Kytkemällä julkisten tilojen ja yleisten alueiden, esimerkiksi puistojen uudistaminen aikataulullisesti täydennysrakentamiseen, hyötyjä tuodaan näkyvämmiksi ja lisätään alueiden kiinnostavuutta sekä asumisen että rakentamisen näkökulmasta. Lähiörahastohankkeiden arvioinnissa on päätösperusteluissa otettu huomioon täydennysrakentamisen kytkäytyminen hankkeisiin. Tämän periaatteen soveltamista laajemmin investointirahoituksessa tulisi tutkia.

Alueellisten täydennysrakentamissuunnitelmien laatimista tulee jatkaa. Kokemukset alueellisista tarkasteluista ovat hyviä ja niiden tarpeellisuutta on korostettu useissa selvityksissä. Kaupungin tekemien alueellisten täydennysrakentamisasemakaavojen yhteydessä voitaisiin harkita asemakaavoitusmaksun alennusta tai poistamista yksityisen taloyhtiöiden täydennysrakentamishankkeissa täydennysrakentamisen kannustamiseksi.

Täydennysrakentamisalueilla asuntotuotannon tulisi olla ensisijainen tavoite. Tämä koskee erityisesti esikaupunkialueita, joissa rakentaminen on vähäistä ja asuntokanta yksipuolista. Muiden periaatteiden tulisi joustaa asuntorakentamisen mahdollistamiseksi, erityisesti

---



24.3.2017

---

pysäköinnissä tulisi mahdollistaa entistä joustavampia ratkaisuja. Tasapainoisen kaupunkikehityksen turvaamiseksi tulee kuitenkin noudattaa voimassa olevia tavoitteita asumisen rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta. Mikäli rahoitus- ja hallintamuotojakauman toteuttaminen edellyttää joustamista muista tavoitteista, näin tulee menetellä.

Erityisesti alueilla, joissa asuntokanta on yksipuolista, asuntokannan monipuolistaminen olisi tärkeää. Pysäköinnin laskentaohjeessa asumisoikeusasunnot tulisi rinnastaa valtion tukemaan vuokratuotantoon, jotta kaikki valtion tukema asuntotuotanto saisi pysäköintipaikkavähennyksen. Tämä edesauttaisi esikaupunkialueiden täydennysrakentamista ja monipuolistaisi hallintamuotojakaumaa. Lisäksi 1 200 kem<sup>2</sup> lisärakentamisen toteuttaminen kerrostalokohteisiin koko Helsingissä ilman pysäköintipaikkavelvoitetta lisäisi näkemyksen mukaan lisärakentamista, koska pysäköinnin toteuttamiskulut ovat usein rakentamisen este.

Erilaisten uudenlaisten osallistumisen tapojen kehittäminen voisi lisätä täydennysrakentamisen hyväksyttävyyttä. Nykyistä ennakoivammasta osallistumisesta ja vuorovaikutuksesta, jota on kokeiltu esimerkiksi Meri-Rastilassa, on saatu hyviä kokemuksia. Täydennysrakentamisen hyötyjen näkyväksi tekemisellä on myös vaikutusta suhtautumiseen täydennysrakentamiseen. Tätä kokeillaan vuonna 2017 hankkeessa, jossa testataan netissä toimivaa täydennysrakentamispeliä.

Osana Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa tulisi tukea ja mahdollistaa innovatiivisia täydennysrakentamiskokeiluja.

---