

HELSINGIN KAUPUNKI

SELVITYS ASUNTORAKENTAMISEN KOKOILUJEN JÄRJESTÄMISESTÄ

AM-ohjelman täytäntöönpanopäätöksen (27.6.2016) mukainen selvitys
24.3.2017



24.3.2017

1. Taustaa ja selvityksen laatiminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 22.6.2016 Kotikaupunkina Helsinki - asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma). AM-ohjelman täytäntöönpanopäätöksen yhteydessä 27.6.2016 kaupunginhallitus edellytti selvitetävän, miten voidaan järjestää erilaisia asuntorakentamisen kokeiluja, joissa voidaan poiketa AM-ohjelman linjauksista ja kaupungin omista normeista. Edelleen kaupunginhallitus linjasi, että selvitys tulee laatia virastojen yhteistyössä ja se tulee tuoda lautakuntiin ja kaupunginhallituksen käsiteltäväksi maaliskuuhun 2017 mennessä.

Selvityksen on laatinut Kehittyvä kerrostalo -ohjelman työryhmä, jossa on edustus kaupunginkanslian kolmesta yksiköstä (strategiat ja kehitys, aluerakentaminen ja viestintä), kaupunkisuunnitteluvirastosta, kiinteistövirastosta, rakennusvalvonnasta ja asuntotuotantotoimistosta.

Kehittyvä kerrostalo – ohjelmatyöryhmän kokoonpano:

Miia Pasuri	Kiinteistövirasto
Pekka Saarinen	Kiinteistövirasto
Ulla Kuitunen	Kaupunkisuunnitteluvirasto
Sofia Amberla	Rakennusvalvontavirasto
Ifa Kytösaho	Asuntotuotantotoimisto
Kimmo Kuisma	Kaupunginkanslia
Ritva Tanner	Kaupunginkanslia
Anne Hämäläinen	Kaupunginkanslia (viestintä)
Riikka Karjalainen	Kaupunginkanslia, KEKE-koordinaattori

Kehittyvä kerrostalo -ohjelman vetovastuu on kaupunginkanslian strategiat ja kehitys -yksiköllä, joka vastaa myös AM-ohjelman laadinnasta ja ohjelman seurannasta vuosittain.

Selvityksestä on saatu lausunnot kaupunkisuunnittelulautakunnalta (28.2.2017), kiinteistölautakunnalta (23.2.2017) ja rakennuslautakunnalta (21.2.2017) sekä asuntotuotantotoimikunnalta (22.2.2017). Selvitys käsitellään kaupunginhallituksessa ja -valtuustossa AM-ohjelman seurantaraportin yhteydessä huhtikuussa 2017.

Koska Helsingin asuntokannasta ja asuntorakentamisesta noin 86 prosenttia on kerrostaloissa, selvityksessä on keskitytty asuntorakentamisen kokeilujen järjestämiseen kerrostalorakentamisessa.



24.3.2017

2. AM-ohjelman linjaukset ja kaupungin omat normit

AM-ohjelmassa linjataan maankäyttöä, asuntotuotantoa, asuinalueiden ja asuntokannan kehittämistä ja asukasrakenteen tavoitteita pitkällä aikavälillä. Asuntorakentamiseen liittyviä linjauksia on erityisesti AM-ohjelman osissa, jotka käsittelevät maankäytön, asuntotuotannon ja asuinalueiden kehittämisen tavoitteita. Keskeiset linjaukset koskevat tontinluovutukseen liittyviä energiatehokkuusvaatimuksia, asuntojen hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen jakaumaa, huoneistotyyppi- ja -kaumaa (hitas- ja sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa) sekä autopai-kattomien ja vähäautoisten asuntokohteiden toteuttamista erityisesti hyvien jouk-koliikenneyhteyksien läheisyydessä.

Kaikista edellä mainituista AM-ohjelman linjauksista voidaan perustelluin syin poi-keta tapauskohtaisesti, mikäli se on tarkoituksenmukaista. Ainoastaan rakennuslu-van minimivaatimus kerrostalo-kohteiden energiatehokkuudesta on sitova. Energia-tehokkuutta, paloturvallisuutta ja esteettömyyttä säätelevät lisäksi valtakunnalliset lait, joiden minimivaatimuksista poikkeaminen ei ole kaupungin käsissä. Kaupunki voi halutessaan linjata minimivaatimusten ylittävästä sääntelystä, mistä poikkeami-nen on niin ikään mahdollista.

Valtakunnallisen lainsäädännön puitteissa tapahtuva kaupungin asuntorakentami-sen sääntely ja siitä poikkeaminen on tyypillistä asemakaavoituksessa, tontin-luovutuksessa ja rakennusvalvonnassa. Esimerkiksi kaavamääräykset perustuvat usein kaupungin omiin linjauksiin. Eri lakeihin sisältyviä määräyksiä ja rajoituksia ei siirretä kaavamääräyksiksi. Kaavamääräyksistä voidaan poiketa tapauskohtai-sesti, mikäli poikkeamiseen on maankäytöllinen erityinen syy ja mikäli asiasta teh-dyt linjaukset sen sallivat. Esimerkiksi autottomia ratkaisuja varten on kaupunki-suunnitteluvirastossa tehty tarkat reunaehtojen linjaukset. Myös AM-ohjelmaan si-sältyvistä tontinluovutuslinjauksista poikkeamiseen on oltava erityinen syy. Syyt voivat esimerkiksi olla elinkeinopoliittisia tai alueen sosiaaliseen rakenteeseen liit-tyviä.

Eri lakimääräysten poikkeamismahdollisuudet on määritelty kussakin laissa, ja viime kädessä rakennusvalvonta vastaa poikkeamisesta laista esimerkiksi tapauk-sessa, jossa vähintään kahden lain tulkinnat ovat ristiriitaiset.

3. Kehittyvä kerrostalo -ohjelma ja asuntorakentamisen kokeilut

Kehittyvä Kerrostalo (KEKE) -ohjelma on perustettu vuonna 2009 kehittämään hel-sinkiläistä kerrostaloasumista ja monipuolistamaan helsinkiläistä asuntokantaa. Ohjelmaa edelsi laaja, vuonna 2005 käynnistynyt tutkimus- ja kehitystyö poikkihal-linnollisessa työryhmässä, jota tehtiin silloin kaupunkisuunnitteluvirastovetoisesti. Vuosina 2005 - 2009 tehdyn työn tavoitteena oli analysoida kerrostalosuunnittelun ja -rakentamisen silloista tilannetta, yksilöidä kehittämistarpeita ja -menetelmiä sekä käynnistää konkreettisia kehittämishankkeita. Työ tehtiin asuntosuunnittelun,



24.3.2017

talotyypisuunnittelun ja pihojen suunnittelun näkökulmista. Lisäksi tarkasteltiin siihenastisia kehittämishankkeita, tontinluovutusta ja esteettömyyttä. Kustakin teemasta tehtiin oma raportti, joiden pohjalta annettiin jatkosuosituksia. Yksi suosituksista oli Kerrostalojen kehittämissuunnitelman laatiminen. Perustetun Kehittyvä kerrostalo -ohjelman vetovastuu siirtyi vuonna 2009 kaupunginkansliaan.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelma syntyi tarpeeseen kehittää helsinkiläistä kerrostalorakentamista, koska Helsingin asuntokanta on kerrostalovaltaista ja myös valtaosa Helsingin uusista asunnoista rakennetaan kerrostaloihin. Ohjelman käynnistäminen oli myös kaupungin reagointia vallalla olleeseen muuttoliikkeeseen, joka suuntautui Helsingistä kehyskuntien pientaloalueille. Vaikka muuttoliike seudulle on sittemmin hidastunut, ohjelman tavoitteena on edelleen lisätä helsinkiläisen kerrostaloasumisen vetovoimaa ja kehittää asuntorakentamisen ratkaisuja, jotka vastaisivat paremmin nykyisten ja tulevien helsinkiläisten moninasiin asumisen tarpeisiin. Ohjelman avulla voidaan parhaimmillaan saada aikaan myös rakennusalan kehittymistä, jos parhaat kokeilut muuttuvat uusiksi pysyvämmiksi ratkaisuisiksi.

Vuosien 2009 - 2016 aikana Kehittyvä Kerrostalo -ohjelmaan on hyväksytty lähes 30 hanketta. Hallintokuntien yhteinen Kehittyvä kerrostalo -työryhmä arvioi hankkeet ja hyväksyy hankkeet ohjelmaan. Hankkeet ovat olleet joko yksittäisiä asun- rakennuksia, kokonaisia kortteleita tai eri puolella kaupunkia sijaitsevia kohteita, joilla on yhteinen kehittämisteema. Ohjelmaan hyväksytyistä hankkeista on valmistunut noin kymmenen, loput ovat vielä rakenteilla tai suunnitteilla. Hankkeissa on ollut erilaisia kehittämisteemoja: mm. asuntoihin, taloihin ja kortteleihin liittyviä kehittämideoita kerrostalopihoista ja itsenäisistä kerrostaloasunnoista yhteisöllisyyttä tukeviin hankkeisiin, pysäköintiratkaisuihin ja energiatehokkuuteen liittyviä hankkeita sekä toteutustapoihin kuten ryhmärakennuttamiseen liittyviä hankkeita.

Hankkeet ovat olleet sekä toimija- että kaupunkivetoisia. Toimijalla tarkoitetaan rakennuttajaa, kehittämiskonsulttia tai muuta kaupungin ulkopuolista tahoa. Suurin osa ohjelmaan tähän mennessä hyväksytyistä hankkeista on ollut toimijavetoisia, jolloin hankeidea tulee rakennuttajien tai kehittämiskonsulttien taholta. Viime aikoina on pyritty lisäämään kaupungin omista tarpeista lähtevää kerrostalorakentamisen kehittämistä. Viime vuosina on järjestetty mm. kaksi tontinluovutuskilpailua: kohtuuhintaiseen asuntorakentamiseen tähtäävä tontinluovutuskilpailu nimellä ”Yhteistyöllä kohtuuhintaisuuteen” sekä tontinluovutuskilpailu Helsinki-kerrostalon kehittämiseksi, missä haettiin ratkaisumalleja erityisesti täydennysrakentamisalueen usein pienehköille tonteille soveltuvaan tyyppikerrostaloon. Tontinluovutuskilpailut oli kaupungin keino houkutellessa toimijoita kehittämään uudenlaisia ratkaisuja toisaalta kohtuuhintaiseen asumiseen ja toisaalta täydennysrakentamiseen.

Asuntorakennusalan toimijat ovat olleet kiinnostuneita hakeutumaan Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan saadakseen kaupungin tuen ja sparrauksen hankeideoilleen sekä näkyvyyttä asuntohankkeelle. Kaupunki saa puolestaan seurantatietoa ja dokumentoituja kokemuksia erilaisista asuntorakentamisen kehityshankkeista, sillä



24.3.2017

Kehittyvä kerrostalo -konseptiin kuuluu raportointivelvollisuus hankkeen tuloksista. Hankkeet on tähän mennessä toteutettu pääsääntöisesti kaupungin luovuttamille tonteille, mutta kehitysideoita on hyödynnetty myös yksityisille tonteille ja olemassa oleviin kiinteistöihin. Ohjelman puitteissa järjestetyt seminaarit kaupungintalon juhlasalissa kahden vuoden välein ovat olleet erittäin suosittuja. Seminaareissa on esitelty valmistuneita ja käynnissä olevia hankkeita, ja ne ovat lisänneet vuoropuhelua alan toimijoiden kesken.

Ohjelmaan tähän mennessä hyväksytyissä hankkeissa on poikkeamia myönnetty esimerkiksi kaavamääräyksistä: asuntojen huoneistotyyppijakaumasta (entinen keskikokomääräys), autopaikkamääräyksestä, kerrosalasta, kerrosten lukumäärästä ja julkisivumateriaalista. Poikkeaminen on sallittu, mikäli sillä on maankäytöllinen erityinen syy ja mikäli poikkeamat ovat AM-ohjelman linjausten mukaisia ja kaupunki haluaa kehittämiskokemuksia nimenomaan ko. tyyppisistä hankkeista (hankkeella on esimerkiksi Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puolto).

4. Lautakuntien lausunnot asuntorakentamisen kokeilujen järjestämisestä

Lautakuntien lausunnoissa suhtauduttiin Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan ja sen rooliin Helsingin asuntorakentamisen kehittämisessä erittäin myönteisesti. Selvityksessä ehdotettua menetelmää asuntorakentamisen kokeilujen järjestämisestä pidettiin hyvänä. Lausunnoissa todettiin mm., että on perusteltua hyödyntää jo olemassa olevaa rakennetta ja toimivaksi todettuja menetelmiä asuntorakentamiseen liittyvässä kehitystoiminnassa, kuten asuntorakentamiseen liittyvien kokeilujen järjestämisessä. Kokeilujen järjestämistä Kehittyvä kerrostalo -ohjelmassa pidettiin perusteltuna ja luontevana, koska Helsingin asunnoista peräti 86 prosenttia on kerrostaloissa ja myös uudet asunnot rakennetaan valtaosin kerrostaloihin. Arvokkaana pidettiin Kehittyvä kerrostalo -ohjelmatyössä olemassa olevaa toimintatapaa hankkeiden käynnistämiseen, arviointiin, edistämiseen ja seurantaan. Lisäksi todettiin kokeilujen tapahtuvan Kehittyvä kerrostalo -ohjelman puitteissa hallitusti ja yhdenvertaisina toisiinsa nähden.

Asuntotuotantotoimikunta piti erityisen kannatettavana kaupungin omista tavoitteista ja tarpeista lähtevän kehittämistoiminnan ja kokeilujen lisäämistä. Myös kaupunkisuunnittelulautakunta esitti, että kaupungin tulee edelleen jatkossa osallistua aktiivisesti kerrostaloasumisen kehittämiseen. Kaupunkisuunnittelulautakunta painotti, että asuntorakentamista koskevat kokeilut eivät saa heikentää normeilla ja kaavamääräyksillä ohjattavan asuntorakentamisen laatutasoa. Kukin hakemus tulee käsitellä yksittäisenä hankkeena ja mahdolliset poikkeamiset AM-ohjelman linjauksista tulee harkita mm. hankkeen sijainti ja alueelliset tavoitteet huomioiden. Kaavamääräyksistä voidaan poiketa tapauskohtaisesti vain, mikäli poikkeamiseen on maankäytöllinen erityinen syy ja mikäli asiasta tehty kaupunkitasoiset linjaukset sen sallivat. Kehittyvä kerrostalo -ohjelmasta ei myöskään tule kehittää vipua normeja kiertävän rakentamisen mahdollistajaksi, kaupunkisuunnittelulautakunta



24.3.2017

esitti, vaan sen alkuperäinen aie paremmasta ja monipuolisemmasta kerrostalo-asumisesta tulee olla sen merkittävin tavoite myös jatkossa. Rakennuslautakunta totesi lausunnossaan, että onnistuneiden pilottihankkeiden jatkohankkeiden mahdollistamiseen tulisi tulevaisuudessa luoda toimiva prosessi. Näin kaupunki voisi täysimittaisemmin hyödyntää kehiteltäviä oivalluksia useampien asukkaiden iloksi. Tähän pyritäänkin Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa kehitettäessä. Suunnitelmissa on toteuttaa mm. rakennuttajakysely ohjelman vaikuttavuudesta suhteessa asuntorakentamisen kehittämiseen.

5. Johtopäätökset

Kehittyvä kerrostalo -työryhmä ehdottaa, että asuntorakentamisen kehittämiseen liittyvät kokeilut järjestettäisiin pääsääntöisesti Kehittyvä kerrostalo -ohjelman "saatevarjon" alla, jolloin kokonaisuus olisi yhdenmukainen ja hallittu ja hankkeiden käynnistämiseen, arviointiin, edistämiseen ja seurantaan olisi olemassa valmis menetelmä. Ohjelmaa on mahdollista kehittää suuntaan, jossa sallittaisiin nykyistä enemmän myös AM-ohjelman linjauksista ja kaupungin omista normeista poikkeavia kokeiluja, mikäli se katsotaan tarkoituksenmukaiseksi. On kuitenkin huomioitava, että Kehittyvä kerrostalo -ohjelman tavoitteena on parantaa kerrostaloasumista ja -rakentamista, mikä tulee varmistaa, jos määräyksistä poiketaan. Kaiken kaikkiaan ohjelmaa on mahdollista kehittää suuntaan, jossa kaupunki ottaa tavoitteellisemman otteen asuntorakentamisen kehittämiseen ja kokeilujen järjestämiseen.

LIITTEET

- Liite 1. Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto 28.2.2017
 - Liite 2. Kiinteistölautakunnan lausunto 23.2.2017
 - Liite 3. Rakennuslautakunnan lausunto 21.2.2017
 - Liite 4. Asuntotuotantotoimikunnan lausunto 22.2.2017
-



28.02.2017

Akp/12

§ 122

Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle AM-ohjelman täytäntöönpanopäätökseen liittyvään selvitykseen koskien asuntorakentamisen kokeilujen järjestämistä

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Ksv 5264_110

Lausunto

Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi lausunnon kaupunginhallitukselle:

Kaupunkisuunnittelulautakunta pitää selvityksessä ehdotettua menetelmää asuntorakentamisen kokeilujen järjestämisestä hyvänä. Kehittyvä kerrostalo -ohjelman toiminnalliseksi elimeksi perustettu poikkihallinnollinen yhteistyöryhmä kykenee analysoimaan erilaisiin kokeiluihin pyrkiviä hakemuksia, perustelevaan niiden tarkoituksenmukaisuutta sekä tekemään tarvittavia johtopäätöksiä kokeilujen tuloksista ja jatkotoimenpiteistä. Lisäksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelman puitteissa kokeilut tapahtuvat hallitusti ja yhdenvertaisina toisiinsa nähden.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan hyväksyttävien hankkeiden tulisi aidosti pyrkiä laadullisesti parempaan kerrostaloasumiseen ja monipuolisempaan asuntotuotantoon. Suurin osa helsinkiläisistä asuu nyt ja tulevaisuudessa kerrostaloissa: kerrostaloasumisen kehittämiseen tulee kaupungin myös jatkossa osallistua aktiivisesti. Parhaimmillaan ennakoitu luulottomat kokeilut tuottavat uusia käytäntöjä rakentamiseen ja parantavat kerrostalojen asuttavuutta ja sisältöä.

Erityisesti kaupunkisuunnittelulautakunta painottaa, että asuntorakentamista koskevat kokeilut eivät saa heikentää normeilla ja kaavamääräyksillä ohjattavan asuntorakentamisen laatutasoa. Kukin hakemus tulee käsitellä yksittäisenä hankkeena ja mahdolliset poikkeamiset AM-ohjelman linjauksista tulee harkita mm. hankkeen sijainti ja alueelliset tavoitteet huomioiden. Kaavamääräyksistä voidaan poiketa tapauskohtaisesti vain mikäli poikkeamiseen on maankäytöllinen erityinen syy ja mikäli asiasta tehdyt kaupunkitasoiset linjaukset sen sallivat. Kehittyvä kerrostalo -ohjelmasta ei myöskään tule kehittää vipua normeja kiertävän rakentamisen mahdollistajaksi vaan sen alkuperäinen aie paremmasta ja monipuolisemmasta kerrostaloasumisesta tulee olla sen merkittävin tavoite myös jatkossa.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim



28.02.2017

Akp/12

Lisätiedot

Ulla Kuitunen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37293
ulla.kuitunen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Selvityksen tausta

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 22.6.2016 Kotikaupunkina Helsinki - asuminen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma). AM-ohjelman täytäntöönpanopäätöksen yhteydessä 27.6.2016 kaupunginhallitus edellytti selvitettävän, miten voidaan järjestää erilaisia asuntorakentamisen kokeiluja, joissa voidaan poiketa AM-ohjelman linjauksista ja kaupungin omista normeista. Päätöksen mukaan selvitys tulee laatia virastojen yhteistyössä ja se tulee tuoda lautakuntiin ja kaupunginhallituksen käsiteltäväksi maaliskuuhun 2017 mennessä.

Selvityksen on laatinut Kehittyvä kerrostalo -ohjelman työryhmä, jossa on edustus kaupunginkanslian kolmesta yksiköstä (strategiat ja kehitys, aluerakentaminen ja viestintä), kaupunkisuunnitteluvirastosta, rakennusvalvonnasta ja asuntotuotanto-toimistosta. Työryhmän ja Kehittyvä kerrostalo -ohjelman vetovastuu on kaupunginkanslian strategiat ja kehitys -yksiköllä, joka vastaa myös AM-ohjelman laadinnasta ja vuosittaisesta seurannasta. Selvityksestä on pyydetty lausunnot kaupunkisuunnittelu-, kiinteistö- ja rakennuslautakunnalta sekä asuntotuotantotoimikunnalta. Selvitys viedään kaupunginhallituksen ja -valtuuston käsiteltäväksi AM-ohjelman seurantaraportin yhteydessä huhtikuussa 2017.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkisuunnittelulautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 3.3.2017 mennessä.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ulla Kuitunen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37293
ulla.kuitunen(a)hel.fi

Oheismateriaali

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



28.02.2017

Akp/12

1 Selvitys asuntorakentamisen kokeilujen järjestämisestä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 91

Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle AM-ohjelman täytäntöönpanopäätökseen liittyvästä selvityksestä koskien asuntorakentamisen kokeilujen järjestämistä

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

AM-ohjelman täytäntöönpanopäätöksen yhteydessä 27.6.2016 kaupunginhallitus edellytti selvitettävän, miten voidaan järjestää erilaisia asuntorakentamisen kokeiluja, joissa voidaan poiketa AM-ohjelman linjauksista ja kaupungin omista normeista. Päätöksen mukaan selvitys tulee laatia virastojen yhteistyössä ja se tulee tuoda lautakuntiin ja kaupunginhallituksen käsiteltäväksi maaliskuuhun 2017 mennessä.

Selvityksen on laatinut Kehittyvä kerrostalo -ohjelman työryhmä, jossa on edustus myös kiinteistövirastosta. Vetovastuu työryhmässä on kaupunginkanslian strategiat ja kehitysyksiköllä. Selvityksessä esitetään, että asuntorakentamisen kehittämisessä tarvittavat kokeilut järjestettäisiin pääsääntöisesti Kehittyvä kerrostalo -ohjelman kautta, jolloin kokonaisuus olisi hallittu ja myös hankkeiden tuloksista raportoimiseen olisi valmis menetelmä.

Kiinteistölautakunta pitää työryhmän laatimaa selvitystä ja siinä esitetyjä johtopäätöksiä perusteltuina ja kannatettavina. Kehittyvä kerrostalo -ohjelma on aikanaan luotu edistämään kerrostaloasumisen kehittämistä, ja sen voidaan katsoa onnistuneen tehtävässään varsin hyvin. Työryhmän toiminta on ollut aktiivista, ja uusia hankkeita on tullut tasaisesti vireille. Lisäksi eri hallinnonalojen edustajista koostuvalla työryhmällä on valmiudet tarkastella asioita laaja-alaisesti. Lautakunta katsoo, että on perusteltua hyödyntää jo olemassa olevaa rakennetta ja toimivaksi todettuja menetelmiä myös muussa asuntorakentamiseen liittyvässä kehitystoiminnassa, kuten nyt puheena olevien asuntorakentamiseen liittyvien kokeilujen järjestämisessä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Miia Pasuri, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
tontti@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
<http://www.hel.fi/kv/tontti>

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 36380

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI4780001370069628
Alv.nro
FI02012566



23.02.2017

To/7

1 [Selvitys asuntorakentamisen kokeilujen järjestämisestä](#)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Miia Pasuri, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

1 [Selvitys asuntorakentamisen kokeilujen järjestämisestä](#)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



KMI

21.02.2017

§ 49

LAUSUNTO SELVITYKSESTÄ ASUNTORAKENTAMISEN KOKEILUJEN JÄRJESTÄMISESTÄ
Ahjo (HEL 2015-013121)

PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennuslautakunta katsoo, että Kehittyvä kerrostalo –ohjelma on tarpeellinen lisä Helsingin asuinrakentamisen kehittämisessä. Kehittyvä kerrostalo –työryhmä on pieni ja ketterä hankesuodattaja, jolla on hankkeiden hyväksynnän lisäksi myös tarvittaessa suora yhteys tontinluovutukseen. Kaupunki on kehittänyt näin ollen oivan tavan nostaa kehityshankkeiden haluttavuutta rakennuttajien parissa. Tällaisessa tilanteessa voidaan todeta kaikkien hyötyvän, myös tulevien asukkaiden, asuntomarkkinoiden monipuolistuessa.

Asuntotyyppistö on ollut Helsingissä kansainvälisesti verrattuna varsin yksipuolista ja asuntojen keskipinta-ala alhainen. Asuntojen keskipinta-ala on ollut viime vuosina kerrostaloasunnoissa alle 55 neliötä. Kehittyvä kerrostalo –ohjelma on tuonut myös tälle sektorille positiivista kokeilua ja monipuolisuutta. Valitettavasti monet hyvätkin kokeilut ovat jääneet ainutkertaisiksi. Tähän onnistuneiden pilottihankkeiden jatkohankkeiden mahdollistamiseen tulisi tulevaisuudessa luoda toimiva prosessi. Näin kaupunki voisi täysimittaisemmin hyödyntää kehiteltyjä oivalluksia useampien asukkaiden iloksi.

Rakennusvalvontavirasto on ollut mukana Kehittyvä kerrostalo-projektissa koko sen elinkaarensa ajan. Osallistuminen julkaisujen laadintaan sekä hankkeiden arviointikokouksiin on ollut aukotonta. Virasto on usein nostanut esille myös rakennus- sekä talotekniset asiat. Energiatalouteen liittyvää ymmärrettävyyttä sekä kaupunkikuvan monimuotoisuutta edistäviä ratkaisuja, kuten hulevesien innovatiivisia ratkaisuja on peräänkuulutettu. Tarve on selkeälle ja käyttökelpoiselle tiedolle, jossa yhtäaikaan on niin taloudellisuuden kuin myös tarkoituksenmukaisen ja kestäväen rakentamisen pragmaattiset näkökohdat esillä.

Lisätiedot:

Helander Henna, yliarkkitehti, puhelin 31026448
Miller Kai, vs. virastopäällikkö, puhelin 310 26328

LIITTEET

Liite 1 Kaupunginkanslian selvitys asuntorakentamisen kokeilujen järjestämisestä

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.



§ 37

Asuntotuotantotoimikunnan lausunto kaupunginhallitukselle AM-ohjelman täytäntöönpanopäätökseen liittyvään selvitykseen koskien asuntorakentamisen kokeilujen järjestämistä

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimikunta toteaa, että kaupunginkanslian taloussuunnitteluosaston strategiat ja kehitys -yksikön laatima selvitys asuntorakentamisen kokeilujen järjestämisestä on tiivis. Kun Helsingin asunnoista peräti 86 prosenttia on kerrostaloissa ja myös uudet asunnot rakennetaan valtaosin kerrostaloihin, kokeilujen järjestäminen on perusteltua ja luontevaa järjestää Kehittyvä kerrostalo -ohjelmassa.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmatyössä on olemassa oleva toimintatapa hankkeiden käynnistämiseen, arviointiin, edistämiseen ja seurantaan. Käynnissä olevaan ohjelmaan on tähän mennessä hyväksytty lähes 30 hanketta ja hyväksi havaittuja toimintatapoja on syytä tukea. Asuntorakentamisen toimijat ovat olleet kiinnostuneita hakeutumaan KEKE -ohjelmaan, joka kertonee ohjelmasta saatavaksi koetusta lisäarvosta.

Hanke-ehdotukset Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan on arvioinut ja hyväksynyt poikkihallinnollinen työryhmä. Hankkeet ovat olleet joko toimija- tai kaupunkivetoisia, pääosin ne ovat kuitenkin tulleet rakennuttajilta tai kehittämiskonsulteilta. Asuntotuotantotoimikunta pitää kannatettavana kaupungin omista tavoitteista ja tarpeista lähtevän kehittämistoiminnan ja kokeilujen lisäämistä. Luovuttaessaan tontteja kaupungilla on erinomaiset mahdollisuudet painottaa omiin strategisiin tarpeisiinsa ja tavoitteisiinsa perustuvaa kehittämistoimintaa, joissa toimijoiden osaaamista ja kehittämisideoita voidaan samalla tehokkaasti hyödyntää. Raportointivelvollisuus ja saatujen kokemusten avoin jakaminen tarjoaa mahdollisuudet AM-ohjelman linjauksista ja kaupungin omista normeista poikkeavien kokeilujen järjestämiseen tavoitteellisesti. Kaikissa kehittämishankkeissa ja kokeiluissa on ensiarvoisen tärkeää pitää tavoitteena kerrostalorakentamisen ja -asumisen edistämistä ja parantamista peruslähtökohtana asukkaiden tarpeet, odotukset ja mahdollisuudet. Kohtuuhintainen koti ekologisesti kestävässä ympäristössä on monen kaupunkilaisen unelma.

Esittelijä

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

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

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alv.nro
FI02012566



22.02.2017

Tj/12

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32300
sisko.marjamaa(a)att.hel.fi

Liitteet

1 [Selvitys asuntorakentamisen kokeilujen järjestämisestä](#)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus on pyytänyt asuntotuotantotoimikunnalta lausuntoa Kotikaupunkina Helsinki -asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma) täytäntöönpanopäätöksen yhteydessä 27.6.2016 kaupunginhallituksen edellyttämästä asuntorakentamisen kokeilujen järjestämisestä koskevasta selvityksestä.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32300
sisko.marjamaa(a)att.hel.fi

Liitteet

1 [Selvitys asuntorakentamisen kokeilujen järjestämisestä](#)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano