



6.3.2012

Akp/5

Käsiteltävä tässä kokouksessa

5

Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto Maija Anttilan ym. valtuustoaloitteesta, joka koskee Kallion kattojen täydennysrakentamista ja korjausrakentamisen mahdollisuutta (b-asia)

HEL 2011-009199 T 00 00 03

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäne 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 sääti 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 rivitalotyypisiä 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 osa-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 hissiprojekti, jonka ohjausryhmässä on myös kaupunkisuunnitteluviraston edustaja. Taloyhtiöt ovat hyvin tietoisia hissien rakentamisen tuista ja mahdollisuuksista. Hissiprojektin 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 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



6.3.2012

Akp/5

osana laajempaa kokonaisuutta, jossa esiteltäisiin täydennysrakentamista Helsingissä ja muissa kaupungeissa Suomessa ja ulkomailla.

Päätösjakelu:
- kaupunginhallitus

Esittelijä

Valtuustoaloite

Valtuutettu Maija Anttila ja 22 muuta valtuutettua ovat tehneet 30.11.2011 seuraavan valtuustoaloitteen:

Kallion katot täydennysrakentamiseen ja korjausrakentamisen mahdollisuus

Kaupunki etsii täydennysrakentamiskohteita. Etenkin kantakaupunki, missä on valmis infrastruktuuri, olisi hyvä paikka täydennysrakentamiselle. Kantakaupungissa asuminen on myös vetovoimaista tällä hetkellä.

Samanaikaisesti kantakaupungin -50 luvulla rakennettu asuntokanta vaatii peruskorjauksia. Niiden kustannukset ovat suuret. Monissa taloyhtiöissä tehdään jo nyt niitä koskevia laskelmia otsa hiessä. Tähän vaiheeseen sopii hyvin täydennysrakentamisen pohdinta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto selvitti kilpailulla vajaa parikymmentä vuotta sitten kantakaupungin mahdollisuuksia täydennysrakentamiseen. Sen voitti ns. "Kallion katot". Voittaneessa ehdotuksessa oli löydetty useita eri mahdollisuuksia itäisen kantakaupungin täydennysrakentamiseksi. Nämä ideat ja mahdollisuudet tulisi nyt kaivaa uudelleen esiin ja ryhtyä tuumasta toimeen.

Jonkinlaisena alkuasteena voi olla yksityisten taloyhtiöiden innostuminen hankkeisiin, vaikka niistä saatavat hyödyt olisivat mittaviakin. Siksi kaupungin tulisi keksiä joitakin porkkanoita. Asian motivoimiseksi voitaisiin esim. Narinkkatorin Laiturille järjestää jonkinlainen näyttely täydennysrakentamismahdollisuuksista mm. peruskorjausten kustannusten kattamiseksi ja jaettava infoa ja asiantuntija-apua taloyhtiöille.

Myös hissien rakentamismahdollisuuksista pitäisi puhua ja niihin saatavista avustuksista, mitkä ovat merkittävät. Täydennysrakentamisella voitaisiin myös monipuolistaa Kallion alueen hyvinkin pienasuntovaltaista asumisrakennetta. Alueen palvelut kestäisivät väestöpohjan kasvun.



6.3.2012

Akp/5

Allekirjoittaneet valtuutetut esittävät, että kaupunki aktivoi kantakaupungin taloyhtiöitä etsimään erilaisia täydennysrakentamismahdollisuuksia omassa talossaan tai mahdollisesti tontin lisärakentamista. Kaupungin tulisi miettiä myös joitakin porkkanoita asian eteenpäin viemiseksi.

Lausuntopyyntö

Hallintokeskus on pyytänyt kaupunkisuunnittelulautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 6.3.2012 mennessä.

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