



6.3.2012

Akp/5

Päätöshistoria

Rahoitusjohtaja 15.2.2012

HEL 2011-009199 T 00 00 03

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

Taloyhtiöiden kannustimena tonttiensa lisärakentamiseen ja rakennusten korottamiseen on useimmiten peruskorjauksien kustannukset, mutta esteenä on yleensä tiedonpuute ja mielikuvat uhkatekijöistä. Tämän ongelman ylittämiseksi ja keskustelun avaukseksi taloyhtiöiden suuntaan on täydennysrakentamisprojekti koonnut ohjeaineistoa. Internet-sivustoon www.taydennysrakentaminen.hel.fi on koottu tietoa mm. oman tontin lisärakentamisprosessista ja päätöksenteosta niin kaupungin organisaatiossa kuin taloyhtiöissä. Aineisto on suunnattu helsinkiläisille asukkaille, taloyhtiöille ja alan toimijoille, joilta sivujen kautta saadaan myös palautetta toiminnan suuntaamiseksi.

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

Kaupungin merkittävimmät ns. porkkanat eli kannustimet lisärakentamiseen ovat vuokratonteilla maksettava täydennysrakentamiskorvaus ja omistustonteilla



maankäyttösopimusmenettelyn alarajan nostaminen siten, että menettely käynnistyy vasta kun merkittävä hyöty ylittää 1 000 000 euroa. Kiinteistövirasto vastaa näiden kannustimien kehittämisestä yhteistyössä projektin kanssa. Kooste kannustimista ja niihin liittyvistä menettelytavoista sisältyy ohjeaineistoon.

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

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

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

Tonttien lisärakentamisen käyntiin saamiseksi on kaupunkisuunnitteluvirasto tarjonnut kokeiluluontoisesti suunnitteluapua mm. Mellunkylän taloyhtiöille siten, ettei suunnitelma sido yhtiöitä lisärakentamaan. Aineistosta on suuri apu taloyhtiöiden sisäisissä keskusteluissa. Taloyhtiöt teettävät suunnitelman rinnalla arvioita peruskorjaushankkeiden kustannuksista ja aikatauluista eri



vaihtoehtojen pohjalta: yhtiön asukkaat viime kädessä valitsevat joko lisärakentamisen ja korjaamisen tai vain korjaamisen.

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

Hissien rakentamista Helsingissä edistää hissiprojekti, jonka käytännön toiminnasta vastaava hissiasiamies työskentelee talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolla. Hissiprojektin tehtävänä on edistää hissien rakentamista helsinkiläisiin asuinkerrostaloihin, joissa on vähintään kolme kerrosta sekä edistää valtion hissiavustuksen käyttöä. Valtion Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hissiavustus uuden hissien rakentamiseen on 50 % ja Helsingin kaupungin avustus 10 %. Yhteensä hissiavustusta uuden hissien rakentamiseen saa Helsingissä 60 %. Hissiprojektin tärkeimpiä toimintatapoja ovat tiedottaminen ja neuvonta. Neuvonta koskee erityisesti lainsäädäntöä, rahoitusta ja teknisiä kysymyksiä. Yhteistyömuotoja hissiprojektin ja täydennysrakentamisprojektin välillä kartoitetaan vuoden 2012 aikana.

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

Lisätiedot

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