



14.2.2017

Ykp/23

Päätöshistoria

Asuntotuotantotoimikunta 25.01.2017 § 6

HEL 2016-012153 T 00 00 03

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin uuden yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä päätettiin hyväksyä valtuutettu Sami Muttilaisen toivomusponsi asuntotuotannon tehostamiseksi tutkia mahdollisuutta kartoittaa tyhjät tilat niiden muuttamiseksi asumiskäyttöön.

Toivomusponnessa tarkoitettaneen pääasiassa tyhjien liike- tai toimistotilojen kartoittamista sekä muuttamista asuinkäyttöön. Rakennusteknisessä mielessä kysymys on silloin käyttötarkoituksen muutoksesta. Rakennuksen käyttötarkoitus määräytyy asemakaavassa ja käyttötarkoituksen muutos on luvanvarainen toimenpide ja voi edellyttää rakennusluvan lisäksi poikkeamispäätöstä tai asemakaavamuutosta.

Asuntotuotantotoimiston tuotannossa käyttötarkoituksen muutokset asunnoiksi ovat hyvin harvinaisia, kun pääosa tuotannosta on uudisrakentamista tai kaupungin omistaman asuntokannan peruskorjaamista. Kaupungin oman asuntotuotannon tehostamisessa käyttötarkoituksen muutoksilla ei ole nähtävissä merkittävää roolia. Enemmän potentiaalia voisikin olla yksityisellä puolella ja kiinteistöjen jalostamisessa paremmin nykyisiä tarpeita vastaaviksi. Yksi mahdollinen käyttötarkoituksen muutoksista kiinnostunut ryhmä voisi olla ryhmärakentajat.

Oleellinen rakennuksen käyttötarkoituksen muutos edellyttää aina rakennusluvan, jonka yhteydessä tarkastetaan rakennuksen soveltuvuus uuteen käyttöön, turvallisuuskysymykset, asumisolosuhteet ja esteettömyys. Tarvittava lupatyyppi määräytyy hankekohtaisesti rakennusvalvonnan ohjeiden mukaisesti. Haasteita voi muodostua toiseen tarkoitukseen suunnitellun rakennuksen saamisesta asumiselle asetettujen lakimääräiset nykyvaatimukset täyttäväksi.

Tyhjien tilojen muuttaminen asunnoiksi luonnollisesti kiinnostaa kiinteistönomistajia. Tyhjät toimitilat saattavat kuitenkin sijaita alueilla, jotka eivät lähtökohtaisesti sovellu asumiseen, kuten valtaväylien varsilla tai



14.2.2017

Ykp/23

lentomelualueilla. Alueiden kiinnostavuus asukkaiden kannalta voi olla vähäinen myös pitkien etäisyyksien, tai palvelujen puuttumisen takia.

Hyvillä paikoilla sijaitsevat kiinteistöt sen sijaan kiinnostavat ostajia ja räätälöityjä ratkaisuja onkin toteutettu ullakoille ja vanhoihin teollisuuskiinteistöihin. Usein tuloksena on syntynyt persoonallisia asuntoja, jotka täydentävät hyvin kaupungin olemassa olevaa asuntokantaa. Kantakaupungin alueella myymälä-, liike- ja toimitilojen asunnoiksi muuttamista rajoittaa kantakaupungin rajattu rakennuskielto.

Pysyvästi tai pitkään tyhjillään oleville tiloille kannattaa luonnollisesti aktiivisesti etsiä uusia käyttötarkoituksia. Prosessi on vaativa ja edellyttää hyvää ammattitaitoa. Muussa käytössä olevien tilojen muuttaminen asunnoiksi on kustannuksiltaan helposti vähintään uudisasuntorakentamisen hintaista ja hankkeen kannattavuudessa korostuu uuden asunnon sijainnin merkitys.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Seidi Kivisyryjä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyryja(a)att.hel.fi
