



5.9.2006

Kiinteistöviraston tonttiosasto
PL 2214, Katariinankatu 1
00099 HELSINGIIV KAUPUIVKI

LAUSUNTO IVCC RAKEIVIVUS OY:N HAKEMUKSESTA ASUINKER- ROSTALOJEN KEHITTÄMISRAKENTAMISESTA

KsIk 2006-990, Kv to 122 30.5.2006

Kiinteistöviraston tonttiosasto pyytää kaupunkisuunnitteluvirastolta lausuntoa NCC Rakennus Oy:n lähettämästä kirjeestä, jossa esitetään kaupungin tonttien varaamista asuinkerrostalojen kehittämISRakentamista ja siinä asuntokohtaisten varastojen uudenlaista järjestämistä varten.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on käynnistänyt kerrostalojen kehittämisprojektin yhteistyössä asuntotuotantotoimiston, kiinteistöviraston, rakennusvalvontaviraston ja talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa. Kerrostalojen kehittämisprojektin tilannekatsaus on esitelty kaupunkisuunnittelulautakunnalle 8.6.2006. Yksi kerrostaloasumisen kehittämistavoitteista on kerrostalojen kokous-, harraste- ja varastotilojen kehittäminen.

Asuntokohtaiset varastot on kerrostaloissa yleensä keskitetty kellariin tai pohjakerrokseen, jossa niiden käyttö usein on hankalaa ja ne saattavat olla alttiina ilkevallalle. Varastojen koko ei myöskään aina ole riittävä. Asuntokohtaisten varastojen sijoittamista kerroksiin lähemmäksi asuntoja on esitetty mm. useissa kerrostalokilpailuissa. Tällainen ratkaisu sisältyy ainakin kahteen Arabianrannassa ja Viikissä vuonna 2007 rakenteille lähtevään hankkeeseen.

Arabianrannassa (Hitas-kerrostalohanke) noin 2.5–3.0 m²:n suuriset asuntokohtaiset varastot sijaitsevat asuinkerroksissa, kulkuyhteys varstoihin on porrastasanteelta. Viikissä (Hitas-kerrostalohanke) noin 2–3 ni² suuriset varastot sijaitsevat asuinkerroksissa välittömästi asuntoihin liittyen, kulkuyhteys asunnoista. Arabianrannassa varastot on toteutettu rakennusoikeuden lisäksi. Kaavassa on määräys, joka sallii asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen sijoittamisen kaikkiin kerroksiin rakennusoikeuden sitä estämättä. Viikin tapauksessa varastot lasketaan rakennusoikeuteen.



5.9.2006

NCC:n kehittämishankkeessa esitetään suurien (noin 7 m²:n) kokoisten varastojen sijoittamista suoraan asuntoihin liittyen (yhteys asunnon tuulikaapista). Suuren varaston suora yhteys asuntoon ei ole ongelmaton. Se mahdollistaa asuttavuuden kannalta huonojen ikkunattomien varastojen käytön huonetilaan verrattavana esim. työtilana, jopa väliaikaisena asuinhuoneena. Varastot haluttaisiin rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Kerrostalojen varastotilojen kehittäminen on tarpeellista. Varastotilojen sijoittamisella kerroksiin ei ole kuitenkaan suurta kokeilu- tai uutuusarvoa, kun ratkaisu lähes esitetynlaisena sisältyy jo useampaan ns. normaaliin hankkeeseen. Kun sekä Viikin että Arabianrannan tontit on varattu normaalin tontinluovutuskilpailun pohjalta, ei kaupunkisuunnitteluvirasto pidä NCC:n esittämää koerakentamishanketta varsinaisena kehittämishankkeena. Varastotilojen kehittämisen pitäisi kohdistua sekä asunto- että talokohtaisiin varastotiloihin. Huomiota on syytä kiinnittää erityyppisten varastotilojen tarpeeseen, niiden kokoon, käytettävyyteen ja käytön turvallisuuteen. Myös uudenlaiseen, tulevaisuuden säilytystilan tarpeeseen olisi perusteltua kehittää ratkaisuja.

NCC:n tulisikin jatkaa varastotilojen kehittämiseen liittyvää ideointia ja suunnittelua yhdessä kerrostalojen kehittämisprojektin ja aluesuunnittelijoiden kanssa. Tällä tavoin voitaisiin luoda parempi pohja todelliselle kehittämishankkeelle, joka on sekä kaupunkisuunnitteluviraston että kerrostalojen kehittämisprojektin puolesta erittäin tervetullut. Tämän yhteistyön pohjalta voitaisiin etsiä tontti joltain sopivalta alueelta varattavaksi kehittämishanketta varten.

Lisätietoja antaa projektipäällikkö Riitta Jalkanen, puhelin 169 4327.

ASEMAKAAVAOSASTO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Anneli Lahti
asemakaavapäällikkö

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

✓ Annukka Lindroos
asemakaava-arkkitehti



Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto / Tonttiosasto

PL 2214

Lausunto NCC Rakennus Oy:n hakemukseen asuinkerrostalojen kehittämisrakentamisesta

Rakennusvalvontavirasto yhtyy esitettyihin perusteluihin kehittää kerrostaloasumista eri tavoin, kehittämällä rakentamista koskevia määräyksiä ja myös rakentamalla rohkeasti koerakentamiskohteita. Olemme valmiita myös soveltamaan olemassa olevia rakentamismääräyksiä lainsäädännön antamissa puitteissa.

Esitetyt perustelut asukastyytyväisyyden ja varastojen valvonnan kannalta sekä muutkin perustelut ovat oikeansuuntaisia. Palotekniset asiat ovat varmasti ratkaistavissa. Asuntojen massa kerroksien osalta kasvaa ja vaikuttaa rakennusten arkkitehtuuriin, mutta on hyvällä suunnittelulla ratkaistavissa. Asuntojen yhteyteen sijoitettujen varastojen lisäksi lienee tarvetta kuitenkin myös likaisten tavaroiden, kuten auton renkaiden tms, erillissäilytystilaan.

Esitetyt asuntojen pohjasuunnitelmat, joissa varastot on sijoitettu asuntojen yhteyteen, eivät sinänsä ole uusia. Myös nykyiset määräykset sallivat tällaisen toteuttamisen. Kysymys on lähinnä rakerinusoikeuden käytöstä, jos kaavassa ei ole erillistä korvamerkittyä lisärakennusoikeutta, tällainen varasto lasketaan pääkäyttötarkoituksen eli asumiselle tarkoitettuun kerrosalaan.

Helsingissä on joissain uusissa kaavoissa tällaisen lisärakentamisen mahdollisuus. Rakennusluvan sai 11.7.06 kaksi kerrostalokohdetta Viikissä, osoitteissa Von Daenin katu 7 ja 11, joissa kaavassa (vuodelta 2004) oli määräys "Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- yms tiloja asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin ja talousrakennukseen." Rakennusluvan sai kaksi lamellitaloa ja kolme pistetaloa. Yhteen lamellitaloon oli sijoitettu kerroksiin asuntokohtaiset varastot käytävän varrelle, lähelle, mutta kuitenkin erilleen asuntoja.

Edellä olevan asemakaavamääräyksen perusteella olisi mahdollista tulkita määräystä siten, että NCC Rakennus OY:n esittämät ratkaisut olisivat mahdollisia. Tulkinta olisi siis siinä, onko esitetty varastot asuntojen ulkopuolisia vai ei. Parempi asemakaava määräys olisi pelkkä lisärakentamisoikeus varastoille, ilman tarkkaa määrittelyä. Eli kyllä siis NCC Rakennus Oy:n esittämiä ajatuksia voi toteuttaa ilman varsinaista erillistä koerakentamisprojektiäkin.