



JPU

22.11.2011

Hallintokeskus  
Kirjaamo  
PL1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

|  |                 |
|--|-----------------|
| HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO<br>HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR |                 |
| Saapunut/Inkommit  |                 |
| 30. 11. 2011   |                 |
| Dnro/Dnr   | HEL 2011-006347 |
| Tahtävuokka  | 10 00 00        |
| Uppgiftsclass  |                 |

§ 445

HELSINGIN MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN TOTEUTTAMISOHJELMA 2012, LUONNOS

HEL 2011-6347

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta päätti antaa hallintokeskukselle seuraavan lausunnon.

Lausunto perustuu 17.10.2011 päivättyyn MA-2012 ohjelman luonnokseen.

Rakennuslautakunta pitää laadittua luonnosta monipuolisena ja hyvänä lähtökohtana Helsingin maankäytön ja asumisen kehittämiseksi. Ohjelma lähtee hyvinvoivasta ja kasvavasta metropolista, joka tarjoaa asukkailleen laadukasta ja viihtyisää asumista urbaanissa ympäristössä. Helsingistä pyritään kehittämään vetovoimainen ja toimiva kaupunki, jossa asuminen, palvelut ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa. Asuinalueiden suunnittelu, rakentaminen ja ylläpito perustuvat sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestäville periaatteille.

Rakennuslautakunta ja rakennusvalvontavirasto sitoutuvat omassa toiminnassaan hyvään hallintokuntien yhteistyöhön tavoitteiden saavuttamiseksi. Rakennuslautakunta on myös valmis edistämään ennakkoluulottomia uusia ratkaisuja, niissä puitteissa jonka lainsäädäntö ja määräykset sallivat.

Helsinki on toteuttamassa lähivuosina historiallisestikin suuria rakennusalueita, kuten Jätkäsaari, Kalasatama, Keski-Pasila, Kruunuvuorenranta. Niiden toteuttaminen nielee paljon resursseja ja vaatii korkealuokkaista rakentamista, kuten tavoitteena aivan oikein onkin. Kustannuksia nielee jo paljon maa-alueiden rakennuskuntoon saattaminen, lisäksi haasteena ovat useissa paikoissa merellinen ilmasto ja sen rakennuksille asettamat korkeat laatuvaatimukset. Uutena asiana Helsinkiin ollaan lähivuosina rakentamassa korkeita rakennuksia, joiden tuomat käytännöt ja rakennustekniset ratkaisut ovat uusia myös kaupungin organisaatioille. Lisäksi tavoitteena on mielenkiintoinen ja moderni ark-

J:\Rakennuslautakunta\2011\Lista 22 22.11.2011\Hela\ptkotevp6.doc

Postiosoite  
Rakennuslautakunta  
PL 2300  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite  
Rakennuslautakunta  
Siltasaarencatu 13  
Helsinki 53

Puhelin  
+(0) 310 2611

Faksi  
(09) 310 26206

Internet  
<http://www.rakvv.hel.fi>  
Sähköposti  
rakennusvalvonta@hel.fi



kitehtuuri, joka luo uudenlaista kaupunkikuvaa. Asemakaavoissa ja rakentamistapaohjeissa on varsin korkeat laatuvaatimukset. Kaikki nämä tekijät, jotka ovat hyviä ja tavoiteltavia asioita, tuovat mukanaan kuitenkin kustannuspaineita. Rakennuslautakunta onkin huolissaan erityisesti asuinrakennusten kustannustason noususta, etteivät asuntojen hinnat nousisi kohtuuttomiksi ja tavallisten helsinkiläisten ulottumattomiin.

MA- 2012 ohjelmassa aivan oikein painotetaan perheasuntojen tarjonnan lisäämistä. Keskipinta-alavaatimukset ovat kuitenkin rakennusliikkeiltä saatujen palautteiden perusteella todella vaikea saavuttaa. Ja ovat markkinoiden kysynnän kanssa osittain ristiriitaiset. Raportin mukaan nykyinen asuntokuntakoko 1,9 henkeä on ennusteiden mukaan pienenemässä 1,6 henkeen vuoteen 2030 mennessä. Perheasuntojen rakentaminen vaatii yhteiskunnalta tukitoimia, jotta tavoitteet olisivat realistisia. Kaupungin kokonaisedun mukaista on varmasti tukea perheasuntojen rakentamista, kuten esimerkiksi Hitas-tuotannon pitämistä korkealla tasolla.

Perheasuntojen kysyntä ja kilpailutilanne ympäristökuntien kanssa edellyttää riittävää pientalotarjontaa. Rakennusvalvontaviraston aloitteesta kehitetty Helsinki-pientalo on hyvä esimerkki täydennysrakentamisalueille soveltuvasta pientalosta. Tämän talotyypin kehittäminen on myös hyvä osoitus hyvästä yhteistyöstä rakennusvalvontaviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kesken.

Kaupunki on myös kehittänyt urbaaniin ympäristöön soveltuvaa kaupunkipientaloa, ns. townhouse-tyyppiä. Näistä on toteutumassa ensimmäisiä mielenkiintoisia ratkaisuja. Kolmi-nelikerroksiset kaupunkipientalot ovat varmasti kysytyjä keskeisillä urbaaneilla alueilla, kuten Kalasatamassa. Rakennuslautakunnan saaman palautteen perusteella suomalaiset perheet vieroksuvat monikerroksisia pientaloja. Olisikin syytä kerätä kokemuksia näistä kaupunkipientaloista, ennen kuin niitä asemakaavoitetaan suurille alueille.

Rakennuslautakunta esittää harkittavaksi, että MA-2012 ohjelmaan otettaisiin yksiselitteinen tavoite pientalojen osuudesta asuntotuotannossa, esimerkiksi 10 %. Voisi myös ajatella, että jos pientalot ylittävät asetetun kiintiön, niin vastapainoksi voisi saada helpotusta kerrostalojen keskipinta-alavaatimuksista eli perheasunnoista.

Kuten ohjelmassakin todetaan, on tarkoitus toteuttaa asuntojen uudistotuotannosta n 30 % täydennysrakentamisen yhteydessä. Tätä rakennuslautakunta pitää hyvänä tavoitteena ja korostaa, että huolimatta



JPU

22.11.2011

satsauksista uudisalueisiin, niin olemassa olevien alueiden elinvoimaisuudesta ja kehittämisestä on huolehdittava.

Rakennusvalvonnan ja rakennuslautakunnan lakisääteisenä tehtävänä on valvoa ja ohjata uusien kiristyneiden energiamääräysten toteuttamista rakentamisessa. Energiamääräykset ovat tulossa myös koskemaan korjausrakentamista. Tällöin rakennusvalvonta ja rakennuslautakunta joutuvat pohtimaan rakennussuojeluarvoja ja uusien määräysten oikealinjaista soveltamista.

Kaupunki edellyttää luovuttamiensa asuntotonttien osalta A-luokan energiatehokkuusvaatimusten täyttymistä. Rakennuslautakunta esittää harkittavaksi vielä kunnianhimoisempia tavoitteita, esimerkiksi passiivitasoisina voisi olla 5 % uudesta rakennuskannasta. Rakennuslautakunta on myös valmis kehittämään rakennuslupataksojen siihen suuntaan, että vaatimuksia parempi rakentaminen toisi alennusta rakennusvalvontataksoihin. Eli käyttämään taloudellisia houkuttimia paremman rakentamisen tason saavuttamiseksi. Tästä on hyviä esimerkkejä pientalolupamaksujen alentamisesta, jos hakemukset jätetään syyskaudella sisään.

Rakennuslautakunta toivoo, että sen esittämät kommentit voitaisiin ottaa huomioon MA-2012 ohjelman luonnosta kehittäessä. Ohjelma tarjoaa hyvän pohjan Helsingin maankäytön ja asumisen toteuttamiselle.