



4

**Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
valtuustoaloitteesta, jossa koskee prosenttiperiaatteen tukemista
täydennysrakentamisessa (b-asia)**

HEL 2014-006224 T 00 00 03

Lausuntoehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta antaa lausunnon kaupunginhallitukselle:

Täydennysrakentaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen on ekologisesti ja taloudellisesti kestävä. Kohdistamalla uudisrakentamista tehokkaasti olemassa olevaan rakenteeseen tuetaan kaupungin kestävä ja laadukasta kasvua. Täydennysrakentaminen on myös uuden yleiskaavan keskeisiä lähtökohtia.

Aloite prosenttiperiaatteen hyödyntämisestä täydennysrakentamisen yhteydessä on periaatteessa kannatettava. Näin voitaisiin parhaassa tapauksessa luoda nykyistä paremmat edellytykset hankkeiden toteuttamiselle. Asuntorakentamisen yhteydessä toteutettu julkisen ympäristön kohentaminen voi lisätä myös hankkeiden hyväksyttävyyttä paikallisesti. Monipuolisen resurssisen suuntaamiseen liittyvän vuorovaikutuksen kautta tuetaan myös alueen asukkaiden ja toimijoiden välistä yhteistyötä, hyvänä esimerkkinä erilaiset osallistavat taidehankkeet.

Täydennysrakentamisen edistämiseksi kohdistamalla investointeja hankkeiden toteuttamiseen prosenttiperiaatetta hyödyntämällä ei asemakaavoissa lähtökohtaisesti aseteta esteitä. Jokainen täydennysrakentamishanke on oma tapauksensa, jonka toteuttamiselle taloudelliset, toiminnalliset ja tekniset lähtökohdat ja reunaehdot asettavat haasteita. Esimerkiksi rakentamisesta syntyvä arvonnousu vaihtelee merkittävästi eri kaupunginosissa ja kohteesta riippuen. Prosenttiperiaatetta käytettäessä tulee varmistaa, että uudisrakentamisen hintataso pysyy kohtuullisena eivätkä julkiseen ympäristöön osoitettujen parantamistoimenpiteiden kulut kohdistu suoraan asumiseen tai asuntorakentamiseen.

Jotta prosenttiperiaate voisi toimia, tulisi luoda selkeä, yhteisesti koordinoitu toimintamalli ja resursointi kaupungin hallintokuntien välille. Prosenttiperiaatteesta ei tule tehdä yhtenäistä, koko kaupungin toimintamallia, vaan kohdistaa täydennysrakentamista tukevat "statusinvestoinnit" sinne, missä niille on aidosti tarvetta julkisen ympäristön laatutason ja yleisen imagon parantamisen osalta.



Avainasemassa toimintamallin toteuttamisessa on myös monipuolisen yhteistyön ja poikkihallinnollisten prosessien varmistaminen sekä asukasvuorovaikutuksen edellytykset.

Nykyisten täydennysrakentamishankkeiden yhteydessä tehdään monipuolisesti työtä julkisen ympäristön parantamistoimenpiteiden ja asukasvuorovaikutuksen toteuttamiseksi. Kaupunkisuunnitteluviraston aluetoimistojen lisäksi täydennysrakentamisprojekti sekä Helsingin lähiöprojekti yhteistyössä muiden virastojen kanssa pyrkii varmistamaan täydennysrakentamishankkeiden hyvät toteuttamisedellytykset ja erilaisten parantamistoimenpiteiden kohdistamisen hankkeen yhteyteen.

Kaupunkisuunnitteluvirastoon on perustettu vuoden 2014 alussa täydennysrakentamisprojekti, jonka tehtävänä on edistää täydennysrakentamiskaavoitusta ja kaavahankkeiden kiinteämpää koordinoitua yhdessä Lähiöprojektin koordinoimien julkisten ulkotilojen parannushankkeiden kanssa. Tavoitteena on valmistella täydennysrakentamiskaavoja, joissa vuorovaikutusvaiheessa otetaan monipuolisesti huomioon asukkaiden toiveita alueen julkisten tilojen parantamiseksi.

Lähiörahasstohankkeiden kehittämisessä ja koordinoinnissa Lähiöprojektilla on keskeinen rooli. Tavoitteena on tukea rahaston käytön tarkoituksenmukaisuutta sekä hankevalmistelua. Hankkeissa on korostettu julkisen kaupunkitilan parantamista samalla, kun esikaupunkialueille laaditaan täydennysrakentamiskaavoja. Lähtökohtana on tukea kaupunginosien vetovoimaisuutta sekä kohdistaa investointeja monihallintokuntaisesti koordinoitujen ja kustannustehokkaasti alueille, joissa se on rahaston tavoitteet huomioon ottaen perusteltua. Hankkeissa on tehty monipuolista vuorovaikutusta asukkaiden ja alueen muiden toimijoiden kanssa, viime aikaisina esimerkkeinä Tapulikaupungin Maatullinpuiston sekä Pohjois-Haagan Runar Schidltn puiston suunnittelutyöt.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Otso Kivekäs ja 43 muuta valtuutettua ovat tehneet 7.5.2014 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Täydennysrakentaminen on ylivoimaisesti taloudellisin tapa rakentaa lisää kaupunkia. Kun talot rakennetaan olemassa olevan katu- ja viemäriverkoston yhteyteen, kustannukset ovat murto-osa uuden alueen hinnasta. Tampereen teknisen yliopiston tutkimuksen mukaan täydennysrakentaminen on keskimäärin 70% uusia alueita halvempaa



kaupungille - siis maksaa alle kolmanneksen. Myös asukkaiden tarvitsemat palvelut ovat alueilla jo olemassa, ja parhaassa tapauksessa uudet asukkaat täyttävät lähikoulut ja päiväkodit, jotka muuten olisivat lakkauttamisuhan alla.

Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia on olemassa runsaasti kaikkialla kaupungissa. Hyvin toteutettuna se ei haittaa alueiden nykyisiä asukkaita, työpaikkoja tai viihtyisyyttä. Valmisteilla olevan yleiskaavan visiossa pyritään rakentamaan nykyisille asuinalueille asunnot jopa 100 000 uudelle asukkaalle. Tämä kunnianhimoinen tavoite vaatii huomattavasti nykyistä sujuvampaa prosessia kaavoitukseen ja rakentamiseen.

Täydennysrakentaminen kuitenkin herättää usein asukkaissa epäluuloja. Pelätään uusien talojen heikentävän alueen viihtyisyyttä. Viime aikoina julkisuudessa on ollut huolia esimerkiksi Paloheinässä ja Herttoniemessä. Uudet asukkaat myös lisäävät kuormitusta, joka kohdistuu paikallisiin virkistysalueisiin.

Jotta näitä asukkaiden perusteltuja huolia voitaisiin lähteä ratkomaan, me allekirjoittaneet esitämme, että kaupunki ottaa täydennysrakentamiskohteissa käyttöön prosenttiperiaatteen: kaavoitettaessa vanhoille alueille uusia asuntoja tai liiketilaa, varataan syntyvästä kaavoitushyödystä esimerkiksi 2% tai 5% alueen yleiseen kehittämiseen asukkaiden ehdotusten pohjalta.

Käyttökohteiden suunnittelu olisi syytä tehdä samaan aikaan kun kaavaa valmistellaan ja toteutus ennen talojen rakentamista. Kohteet voivat olla esimerkiksi leikkipuistoja, uusia suojateitä, julkista taidetta, puiston tai liikuntapaikan kunnostus. Rahojen jakaminen voitaisiin organisoida esimerkiksi lähiörahaston kautta.

Kaupungille syntyvä kustannus on vain murto-osa siitä hyödystä, joka täydennysrakentamisesta syntyy, ja asukkaat saavat uusien naapureiden lisäksi myös parannuksia alueelle".

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkisuunnittelulautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 9.9.2014 mennessä.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Tero Santaoja, lähiöprojektin projektipäällikkö, puhelin: 310 37155



19.08.2014

Ykp/4

tero.santaoja(a)hel.fi
Pia Sjöroos, projektipäällikkö, puhelin: 310 37281
pia.sjoroos(a)hel.fi

Oheismateriaali

- 1 Allekirjoitettu, Kivekäs Osmo valtuustoaloite Kvsto 7.5.2014 asia 56