



14.11.2023

Asia/6

§ 584

Kunnan asukkaiden aloite lisäkerrosrakentamisen sujuvoittamisesta Helsingissä

HEL 2023-001696 T 10 03 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei aloite anna aiheetta toimenpiteisiin ja katsoi aloitteen loppuun käsitellyksi.

Samalla lautakunta kehotti toimialaa jatkamaan työtä täydennysrakentamisen sujuvoittamiseksi, mukaan lukien lisäkerrosrakentaminen. Erityisesti lisäkerrosrakentamiseen on syytä selvittää samantyyppisiä toimintamalleja kuin ullakkorakentamisen yhteydessä käytetään.

Käsittely

Vastaehdotus:

Otso Kivekäs: Lisätään päätösehdotukseen seuraava kappale: "Samalla lautakunta kehottaa toimialaa jatkamaan työtä täydennysrakentamisen sujuvoittamiseksi, mukaan lukien lisäkerrosrakentaminen. Erityisesti lisäkerrosrakentamiseen on syytä selvittää samantyyppisiä toimintamalleja kuin ullakkorakentamisen yhteydessä käytetään."

Kannattaja: Katri Penttinen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Otso Kivekkään vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna.

Jaa-äännet: 1

Mika Raatikainen

Ei-äännet: 11

Tarik Ahsanullah, Silja Borgarsdottir Sandelin, Mia Haglund, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Oona Käyhkö, Otto Meri, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Katri Penttinen, Risto Rautava

Tyhjä: 1

Jenni Hjelt

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen äänin 11–1 (1 tyhjä, 0 poissa).



14.11.2023

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tuomas Hakala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37205
tuomas.hakala(a)hel.fi
Riikka Lahdensuo, kehityspäällikkö, puhelin: 09 310 36044
riikka.lahdensuo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kunnan asukkaan aloite, 20.9.2022, lisäkerrosrakentamisen sujuvoittaminen
- 2 Kunnan asukkaan aloite 3.2.2023, lisäkerrosrakentamisen sujuvoittaminen Helsingissä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Aloitteen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, ettei aloite anna aiheutta toimenpiteisiin ja katsoo aloitteen loppuun käsitellyiksi.

Esittelijän perustelut

***** ym. ovat esittäneet 20.9.2022 (ja samansisältöisesti 3.2.2023) päivätyssä aloitteessaan Helsingin kaupungille lisäkerrosalan rakentamisen sujuvoittamista Helsingissä. Lisäkerrosten rakentaminen on osa kannatettavaa täydennysrakentamista ja rakentamishankkeisiin suhtaudutaan kaupunkisuunnittelussa siten lähtökohtaisesti myönteisesti. Hankkeet poikkeavat kuitenkin mm. rakennusteknisesti, rakennushistoriallisesti sekä kaupunkikuvallisesti toisistaan, joten mahdollisuudet rakennusten korottamiseen tulee arvioida hankekohtaisesti ottaen huomioon edellä mainitut reunaehdot.

Kaupunki edistää lisäkerrosrakentamista myös osana asuntorakentamisen sujuvoittamiseen liittyvää laajempaa kehitystyötä.

Aloitteessa perustellaan asiaa seuraavasti:



”Tiiviin kaupunkirakentamisen ja kaupunkiluonnon säilyttämisen yhteensovittaminen on tärkeä ja haastava kaupunkisuunnittelun kysymys nykyisessä maailmantilanteessa, jossa on löydettävä uusia toimintatapoja luontokadon pysäyttämiseen ja ilmastokriisiin sopeutumiseen.

Helsingin yleiskaavan lähtökohtana on väestöennuste, jonka mukaan Helsingissä asuu vuonna 2050 noin 860 000 asukasta. Vuodesta 2023 lähtien asuntotuotantotavoite on 8 000 asuntoa entisen 7 000:n sijaan. Jotta metsää ja muita luontoalueita saadaan säästettyä mahdollisimman paljon, on tärkeää etsiä ja ottaa käyttöön keinoja, joilla hyödynnetään jo rakennettuja ympäristöjä tehokkaasti. Yksi tällainen keino on tasakattoisten, matalien kerrostalojen korottaminen 1 - 3 lisäkerroksella mahdollisuuksien mukaan.

Tällaisen maltillisen vertikaalisen lisärakentamisen eli lisäkerrosrakentamisen potentiaali on merkittävä 1960 - 1970-luvun lähiöissä, joita Helsingissä on runsaasti. 1 - 3 lisäkerroksen korotus on varsin maltillinen muutos maisemassa, mutta useammassa rakennuksessa ja lähiössä toteutuessaan se toisi huomattavan määrän asuntoja.

Yksittäiset taloyhtiöt Helsingissä ovat jo toteuttaneet lisäkerrosrakentamishankkeita, mutta tätä lisärakentamisen muotoa olisi hyvä kehittää nykyistä helpommin lähestyttäväksi vaihtoehdoksi kehittämällä siihen liittyviä käytänteitä ja luomalla yhtenäinen konsepti, joka on taloyhtiölle selkeä ja houkutteleva.

Lisäkerrosrakentaminen tulisi saada yksittäisten taloyhtiöiden varassa toteutuvista hankkeista yleisempään käyttöön esimerkiksi tietoa tarjoamalla ja prosessia sujuvoittamalla. Tässä kaupungilla voisi olla aktiivinen mahdollistajan rooli. Nykyisellään lisäkerrosrakentamisen konsepti näyttäytyy toimijoille epäselvänä. Olisi tärkeää luoda selkeä toimintamalli ja tarkastella yksittäisten taloyhtiöiden sijaan kokonaisia asemakaavoja ja alueita lisäkerrosrakentamisen mahdollisuuksien näkökulmasta. Alueelliset poikkeusluvut lisäkerrosrakentamiselle otollisilla alueilla mahdollistaisivat sujuvamman prosessin samalla tavoin kuin ullakkorakentamisen alueellinen poikkeamislupa.

Ehdotamme, että Helsingin kaupunki ottaa aktiivisen roolin lisäkerrosrakentamisen mahdollistajana ja selvittää mahdollisuuksia

- lisäkerrosrakentamisen prosessin sujuvoittamiseen ja selkeän toimintamallin kehittämiseen
- edistää lisäkerrosrakentamista alueellisesti esimerkiksi alueellisilla poikkeusluvilla ja kaavoituksessa
- lisätä lisäkerrosrakentaminen osaksi täydennysrakentamisen työkalupakkia.”



Kaupunki edistää lisäkerrosrakentamista ensisijaisesti osana asuntorakentamisen sujuvoittamiseen liittyvää laajempaa kehitystyötä ja vuosittain määriteltyjä toimenpiteitä.

Lisäkerroksia rakennetaan nykyisiin kerrostaloihin Helsingissä joitakin vuosittain. Keskeisimmät esteet hankkeille ovat alueen hintataso, suhteellisen korkeat rakennuskustannukset, pieni hankekoko ja päätöksenteon haasteet yhtiöissä sekä kaupunkikuvalliset- ja rakennushistorialliset reunaehdot.

Lisärakentamista edistetään nykyisin siten, että alle 1 000 k-m² täydennysrakentamiskohteisiin ei vaadita pysäköintipaikkojen osoittamista uudelle kerrosalalle. Toisaalta uusien asuntojen tulee täyttää kaikki nykyiset asumisen reunaehdot terveellisten ja turvallisten asuntojen rakentamiseksi, eikä näistä reunaehdoista tule joustaa.

Lisäkerrosten rakentamishankkeisiin suhtaudutaan lähtökohtaisesti myönteisesti, kun ne sijoittuvat rakennuksiin, joissa pystytään huomioimaan kaupunkikuvalliset ja rakennushistorialliset reunaehdot sekä naapureiden huomioiminen riittävässä määrin.

Hankkeet poikkeavat rakennusteknisesti sekä kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti merkittävästi eikä ole mahdollista tehdä yhtä yksinkertaista mallia hankkeiden läpiviemiseksi, vaan jokainen hanke edellyttää erillisen tarkastelun. Alueellisten poikkeamispäätösten tekeminen Helsingin eri alueille ei katsota olevan mielekäs toimintatapa hankkeiden vähäisen määrän johdosta. Alueellinen poikkeaminen ei myöskään ratkaise hankkeiden keskeisimpiä haasteita vaan ainoastaan jonkin verran yksinkertaistaisi lupaprosessia. Alueellinen poikkeaminen on enintään 5 vuotta voimassa kerrallaan.

Lisäkerrosten rakentaminen on yksi osa täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja se tuottaa parhaimmillaan mielenkiintoista ja monipuolista uutta rakennetta. Lisäkerroksien rakentamista edistetään parhaiten osana asuntorakentamisen sujuvoittamisen kehittämistyötä ja kokonaisvaltaisia toimenpiteitä, jotka pyrkivät ratkaisemaan asuinrakentamisen haasteita yhtä rakennustyyppiä laajemmin.

Asuntorakentamisen sujuvoittamista edistetään moninaisin toimenpitein tällä hetkellä. Keskeisimmät toimenpiteet ovat sääntelyn kustannusvaiikutusten selvitystyö, ammattimaisen asuntorakentamisen palvelupolku työ, sisäisen viestinnän kehittäminen, rakennuttajille kohdistetut infotilaisuudet, Helsingin pysäköintiyhtiön perustaminen sekä pilottiprojekti täydennysrakentamisen yhteistyön edistämisen konseptoinnista kohdealueina Länsi-Pakila, Kontula ja Lauttasaari.

Toimivalta



14.11.2023

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää yleis- ja asemakaavoituksen, liikenne- ja katusuunnittelun sekä muun maankäytön ohjaisesta.

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 14 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää alueellisista poikkeamisista.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tuomas Hakala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37205
tuomas.hakala(a)hel.fi
Riikka Lahdensuo, kehityspäällikkö, puhelin: 09 310 36044
riikka.lahdensuo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kunnan asukkaan aloite, 20.9.2022, lisäkerrosrakentamisen sujuvoittaminen
- 2 Kunnan asukkaan aloite 3.2.2023, lisäkerrosrakentamisen sujuvoittaminen Helsingissä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Aloitteen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 07.11.2023 § 573