



28.08.2024

Ärende/21

§ 162

Ledamoten Seija Muurinen motion om fler bostäder i centrum

HEL 2023-014576 T 00 00 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade att bordlägga ärendet.

Behandling

Stadsfullmäktige beslutade att bordlägga ärendet på förslag av ordföranden enligt det förfarande som godkänts av fullmäktige.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

1 Valtuustoaloite 15.11.2023 Muurinen Seija Keskusta-alueelle lisää asuntoja

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige betraktar motionen som slutbehandlad.

Föredragandens motiveringar

Fullmäktigemotion

Ledamoten Seija Muurinen och 30 andra ledamöter föreslår i sin motion 15.11.2023 följande:

I Helsingfors har man inlett ett utredningsarbete för att uppdatera principerna för verksamhetslokaler i stadens centrumområde och underlätta ändringen av användningsändamål. Målet är att få fler invånare i centrumområdet.

I centrumområdet finns för närvarande ett stort antal verksamhetslokaler för bl.a. staten, staden, universitetet och ämbetsverk mm. men också för privata företag. En del av gatorna är lugna och stillsamma under kvällar och veckoslut och bl.a. flera av de s.k. kvartersbutikerna i in-



28.08.2024

Ärende/21

nerstadsområdet har blivit olönsamma. Tomma verksamhetslokaler annonseras i flera områden i centrum.

Vi undertecknade fullmäktigeledamöter föreslår att det i utredningsarbetet för att uppdatera principerna för verksamhetslokaler i Helsingfors centrumområde och för att underlätta ändringen av användningsändamålet också inkluderas en bedömning av möjligheten att förutsätta/rekommendera byggherrar att reservera byggnadernas översta våningar eller åtminstone den översta våningen som bostäder - både i nya verksamhetslokaler och renoverade byggnadsobjekt.

Stadsmiljönämnden har gett ett utlåtande om motionen.

Stadsmiljönämndens utlåtande

Stadsmiljönämnden understöder att innerstaden får fler invånare och besökare. Centrums livskraft främjas med flera åtgärder, exempelvis genom att öka antalet arbetsplatser, tjänster, bostäder och möjligheter till evenemang i närheten av centrum samt genom att förbättra trivseln i de allmänna områdena.

Stadsmiljönämnden har 23.4.2024 återkallat de principer för ändring av användningsändamål från verksamhetslokaler till bostäder inom innerstadens avgränsade område som stadsplaneringsnämnden godkänt. För närvarande har staden inte någon avsikt att utarbeta nya allmänna principer. Staden förhåller sig i princip positivt till konversioner och tar ställning till ansökningar genom att bedöma hur en plats lämpar sig för olika användningsändamål.

Att anvisa hela byggnader eller endast de översta våningarna för boende bedöms från fall till fall, och det är inte ändamålsenligt att utfärda en generell rekommendation om detta.

Motiveringarna i utlåtandet

Nämnden motiverar sitt utlåtande med följande synpunkter: Både genom kompletteringsbyggande och genom att omvandla underutnyttjade verksamhetslokaler till bostadslokaler kan man öka antalet invånare i centrumområdet och därigenom antalet besökare. Man har lyckats höja antalet boende och besökare i innerstaden de senaste åren också genom att utvidga innerstaden till de gamla hamnområdena i Fiskehamnen och på Busholmen. Samtidigt har områdenas tillgänglighet förbättrats genom att de nya bostadsområden som byggs i närheten av centrum kopplas samman med centrum med täta förbindelser.

Utöver att det byggs nya områden har man i innerstaden gjort det möjligt att ändra användningsändamålet från verksamhetslokaler till bo-



28.08.2024

Ärende/21

stadslokaler både genom detaljplaneändringar och undantagsbeslut. I vissa fall har lokalen inte varit underutnyttjad, utan man har varit tvungna att söka nya lokaler för arbetsplatserna. I innerstaden är det också tillåtet att delvis omvandla verksamhetslokaler till bostadslokaler. Av olika skäl har det dock inte ansetts lockande att genomföra alla beviljade projekt.

År 2022 var ett rekordår i antalet genomförda konversioner. Mellan 2015–2022 har det enligt bygglovsuppgifterna genomförts cirka 208 000 m² vy omvandlingar från verksamhetslokaler till bostadslokaler i innerstadsområdet.

Placeringen av bostäder i centrumfunktionernas omedelbara närhet måste nog övervägas, såväl för att säkerställa boendeförhållandena som för att värna om verksamhetsförutsättningar som är viktiga för centrums attraktivitet, såsom restauranger, evenemang och nattliv. I både nybyggnader och ombyggnader kan bostadsanvändningen delvis strida mot behoven i fastigheten och man kan inte i alla fastigheter uppfylla alla ramvillkor för bostadsanvändning, t.ex. när det gäller boendehälsa, räddningssäkerhet, boendetrivsel eller gårdsområden.

Bostadskonverteringar kräver markanvändningsmässig prövning och oftast en ändring av detaljplanen för att förutsättningarna för ändring av användningsändamålet ska kunna bedömas. Det viktiga är att bedöma om de olägenheter som orsakas av boendet är större än de fördelar som det ger för centrums livskraft. Dessutom ska man i projekten bedöma den värdestegring som ändringen medför samt ett eventuellt behov av markanvändningsersättning. Ändringarna av användningsändamålet främjas målmedvetet i fortsättningen, dock med beaktande av de nuvarande ramvillkoren. Omvandlingen av vindar i bostadsbyggnader till bostadslokaler och höjningen av byggnader för att passa in i den befintliga stadsmiljön kommer att främjas målmedvetet.

Förslaget stämmer överens med nämndens utlåtande.

Enligt 30 kap. 11 § i förvaltningsstadgan behandlar stadsfullmäktige svar på en motion som undertecknats av minst 25 ledamöter. Stadsstyrelsens svar ska föreläggas stadsfullmäktige inom åtta månader från att motionen väckts.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641

FO-nummer
0201256-6



28.08.2024

Ärende/21

1 Valtuustoaloite 15.11.2023 Muurinen Seija Keskusta-alueelle lisää asuntoja

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 24.06.2024 § 411

HEL 2023-014576 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginhallitus katsoo aloitteen loppuun käsitellyksi.

Käsittely

24.06.2024 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Daniel Sazonov: Poistetaan kappale:

Keskustan elävyyden näkökulmasta on tärkeää varmistua siitä, ettei vähäenkään asumisen lisääminen syrjäytä suurempia käyttäjämääriä generoivia toimintoja, kuten ravintoloita tai tehokkaassa käytössä olevaa muuta yritystilaa. Yritys- ja elinvoimavaikutusten arviointi on siten keskeistä hankkeita arvioitaessa. Keskustan kävijämäärät ovat pandemian jälkeen edelleen palautumassa. Kesällä 2023 (touko-elokuussa) oli mobiilidatan perusteella yhteensä 23,2 milj. kävijää, joista 16,9 milj. oli lyhytaikaista asiointia. Kasvua edelliseen vuoteen oli 5 %.

Sen lisäksi muutetaan virke kappaleessa 16:

Käyttötarkoituksen muutoksia edistetään jatkossa tarkoituksenmukaisissa kohteissa tapauskohtaisen harkinnan perusteella.

Muotoon: Käyttötarkoituksen muutoksia edistetään jatkossa määrätietoisesti huomioiden kuitenkin olemassa oleva reunaehdot.

Kannattaja: Maarit Vierunen

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä Daniel Sazonovin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

17.06.2024 Pöydälle



28.08.2024

Ärende/21

10.06.2024 Pöydälle

27.05.2024 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 07.05.2024 § 268

HEL 2023-014576 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi lausunnon kaupunginhallitukselle:

Seija Muurisen ym. aloitteessa esitetään, että keskusta-alueelle tulisi lisätä asuntoja sisällyttämällä Helsingin keskusta-alueen toimitilojen periaatteiden päivittämistä ja käyttötarkoitusten muutosten helpottamista koskevaan selvitystyöhön arvio mahdollisuudesta edellyttää/suositella rakennuttajia varaamaan rakennusten ylimmät kerrokset asunnoiksi.

Kaupunkiympäristölautakunta piti kannatettavana saada kantakaupungin alueelle lisää asukkaita ja kävijöitä. Keskustan elinvoimaa edistetään monin toimenpitein, kuten lisäämällä työpaikkoja, palveluja, asuntoja sekä tapahtumien mahdollisuuksia keskustan läheisyydessä sekä kohentamalla yleisten alueiden viihtyisyyttä.

Kaupunkiympäristölautakunta on perunut 23.4.2024 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymät periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella. Tällä hetkellä ei ole tavoitteena laatia uusia yleisiä periaatteita. Konversioihin suhtaudutaan lähtökohtaisesti myönteisesti ja hakemuksiin otetaan kantaa arvioimalla, miten paikka soveltuu eri käyttötarkoituksiin.

Kokonaisten rakennusten tai vain ylimpien kerrosten osoittamista asuinkäyttöön arvioidaan tapauskohtaisesti, eikä asiasta ole tarkoituksenmukaista antaa yleispätevää suositusta tai vaatimusta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi