



10

Asuntotuotantotoimikunnan lausunto Helsingin yleiskaavasta

HEL 2012-012586 T 10 03 02 00

Lausuntoehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Lausunto

Yleiskaavaluonnoksessa Helsingin asukasmäärän voimakkaaseen kasvuun varautuminen on kannatettava ja kunnianhimoinen tavoite. Rakentamista osoitetaan sisäänajoteiden varteen, nykyisen kaupunkirakenteen tiivistämiseen sekä eräiden uusien alueiden rakentamiseen.

Asuntotuotantotoimikunta pitää hyvänä sitä, että uuden yleiskaavan tavoitteena on aiempaa vahvempi strategisuus ja pyrkimys ottaa kaavamääräyksiin vain strategisten tavoitteiden kannalta oleellisia asioita.

Kaupunkibulevardien varrelle rakentaminen

Suuri osa uudesta asuntorakentamisesta mahdollistuisi kaupungin suurten sisäänajoväylien varsien rakentamisella. Väylien varrella on runsaasti nykyisin rakentamatonta maata jonka ottaminen asuinkäyttöön osaltaan toisi uutta rakennusmaata Helsinkiin. Väylien varrelle tulisi olla mahdollista tuottaa myös kohtuuhintaista asuntotuotantoa, mikä aiheuttaa haasteita ympäristöstä johtuvien vaatimusten kasvaessa.

Kaupunkibulevardien varrella asumista koskevat samat määräykset kuin muutakin asumista mm. melun, pienhiukkasten ja tärinän osalta. Käytännössä vaikutukset voivat aiheuttaa lisää kustannuksia asuntorakentamisessa ja heikentää etenkin lähimpänä katuja sijaitsevien hankkeiden toteutumisedellytyksiä. Tällä olisi taas vaikutusta myös kortteleissa sisemmällä sijaitsevien asuntohankkeiden rakentamiseen.

Lisäkustannuksia voi aiheutua esimerkiksi rajoituksista asuntojen suuntaamisesta tai alimpien kerrosten osoittamisesta muille toiminnoille kuin asumiselle, mikäli aitoa kysyntää esimerkiksi liike- ja toimitiloille ei ole. Asuntoja ei yleensä voida avata yksinomaan kadulle, mikä ohjaa suuriin läpitalon huoneistoihin tai sivukäytäväratkaisuihin, lisäksi parvekkeiden rakentaminen ei ole normaalirakentein mahdollista kadun



suuntaan. Asuntojen avautumiseen katujen varsilla vaikuttavat tällöin ensisijaisesti ympäristön häiriöt eivätkä esimerkiksi asumisen kannalta optimaaliset ilmansuunnat.

Väylien kattaminen tai vieminen tunneleihin on asumisen kannalta kaupunkibulevardiajatusta miellyttävämpi vaihtoehto mutta erittäin kallista.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen

Asuntorakentamisen lisääminen kaupunkirakennetta tiivistämällä on toinen yleiskaavaluonnoksen tavoite. Asuntotuotantotoimiston kokemuksen mukaan täydennysrakentamisessa suurin yksittäinen hankaluus on usein pysäköintipaikkojen järjestäminen. Ympäristön tiivistäminen vähentää esikaupunkialueilla mahdollisuuksia edulliseen maantasopysäköintiin. Täydennysrakentamisessa usein joudutaan rakenteelliseen pysäköintiin, joka koskee sekä uusia että jo aiemmin rakennettuja asuntoja.

Esikaupunkialueilla hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä olevilla täydennysrakentamispaikoilla tulisi tutkia ennakkoluulottomasti mahdollisuuksia laskea oleellisesti nykyisiä vaatimuksia pysäköintipaikkojen määrästä täydennysrakentamisen vauhdittamiseksi. Pienissä hankkeissa (uudet kaavat max noin 1350 k-m², vanhat kaavat max 1200 k-m²) voitaisiin harkita mallia, jossa tavanomaisia pysäköintipaikkakorkeuksia ei velvoitettaisi ollenkaan noudatettavaksi, vaan paikkojen järjestäminen voitaisiin aina tutkia ja esittää tapauskohtaisesti. Hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueilla tulevaisuuden asukkailla ei välttämättä ole edes suunnitelmissa oman auton hankinta. Rakenteellinen pysäköinti on pitkäkestoinen ja kallis investointi autoiluun.

Lisäksi voitaisiin tutkia mallia, jossa tiiviillä alueilla pysäköintiä voitaisiin keskittää jälkepäin yhteiseen pysäköintilaitokseen. Ainakin kaupungin omistamissa olemassa olevissa asuintaloissa pysäköintiä lienee mahdollista järjestellä jossakin määrin uudelleen, mutta rahoituksen osalta pitää tällöin selvittää kokonaisuus järjestelyyn osallistuvien tahojen ja Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen kanssa. Pysäköintilaitoksissa haittapuolena on korkea hintataso ja pysäköinnin kustannusten nousu myös vanhoille taloille. Lisäksi etäisyydet yhteiseen laitokseen voivat muodostua epämiellyttäväksi käyttäjille ja suuret laitoskokonaisuudet voivat olla alttiita häiriöille.

Uusia alueita rakentamiseen

Tehokkain tapa lisätä asuntotuotantoa on kokonaan uusien vähintään kohtalaisen laajojen asuinalueiden kaavoittaminen. Etenkin



esikaupunkialueilla rakentamiseen tulisi löytyä houkuttelevia paikkoja ainakin, jos samalla halutaan tuoda alueelle myös uutta omistusasumista. Houkuttelevuutta lisäävät hyvät liikenneyhteydet, palvelujen ja virkistysalueiden hyvä saavutettavuus sekä mahdollisten rantojen läheisyys. Uusien alueiden kaavoituksessa kohdataan usein nykyisten asukkaiden vastustusta.

Rakentaminen tarvitsee kaupungilta koordinoitua infran ja rakennuskelpoisuuden valmistumiseksi oikea-aikaisesti. Suuremmissa kokonaisuuksissa se on tehokkaampaa kuin yksittäisissä täydennysrakentamishankkeissa.

Esittelijän perustelut

Lausuntoehdotuksen taustaa

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 16.12.2014 asettaa Helsingin uuden yleiskaavan – Kaupunkikaavan luonnoksen nähtäville. Yleiskaava koskee koko Helsingin aluetta lukuun ottamatta Östersundomia, jonne ollaan laatimassa kuntien yhteistä yleiskaavaa. Edellinen yleiskaava on vuodelta 2002.

Yleiskaavaluonnos mahdollistaa Helsingin kasvun – siinä on varauduttu noin 250 000 uuteen asukkaaseen vuoteen 2050 mennessä. Yleiskaavan tarkoituksena on varmistaa edellytykset riittävälle asuntotuotannolle sekä elinkeinoelämän toimintaedellytyksille.

Yleiskaavaluonnoksessa Helsinki kehittyy raideliikenteen verkostokaupunkina, jolla on vahva laajentunut pääkeskus, kantakaupunki. Urbanilla kaupunkiasumisella nähdään lisääntyvää kysyntää ja kaupunkia tiivistetään kaikkialla. Samalla Helsinki säilyy viherverkostokaupunkina, jossa viheralueet, meri ja virkistyspalvelut ovat helposti saavutettavissa.

Yleiskaavaluonnoksessa on huomioitu maankäytön ja liikenteen suunnittelun yhteensovittaminen. Kaupunkirakennemallina on raideliikenteen verkostokaupunki ja laajeneva kantakaupunki. Uusia maankäyttöpotentiaaleja etsitään mm. muuttamalla moottoriteitä kaupunkibulevardeiksi, tai niitä kattamalla tai tunneleimalla. Raideliikenteen solmukohtia sekä asemien ja merkittävien pysäkkien ympäristöjä tiivistetään. Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn merkitys korostuu kasvavissa keskustoissa. Tavoitteena on myös ilmastonmuutoksen hillintä.

Yleiskaavaluonnosta tarkennetaan yleiskaavaehdotukseksi kaavaluonnoksesta saadun palautteen, vaikutusten arviointien, maankäyttötarkastelujen ja selvitysten pohjalta. Kaavaluonnoksen



18.02.2015

Tj/10

jälkeen seuraa kaavaehdotusvaihe joka tämänhetkisen arvion mukaan on kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä syksyllä 2015. Kaupunginhallituksen sekä kaupunginvaltuuston käsittely on arvion mukaan 2016.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Seidi Kivisyrjä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyrja(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Lausuntopyyntö

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano