



§ 6

Asuntotuotantotoimikunnan lausunto kaupunginhallitukselle toivomusponnosta, joka koskee tyhjien tilojen muuttamisesta asumiskäyttöön asuntotuotannon tehostamiseksi

HEL 2016-012153 T 00 00 03

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin uuden yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä päätettiin hyväksyä valtuutettu Sami Muttalaisen toivomusponsi asuntotuotannon tehostamiseksi tutkia mahdollisuutta kartoittaa tyhjät tilat niiden muuttamiseksi asumiskäyttöön.

Toivomusponnossa tarkoitettaneen pääasiassa tyhjien liike- tai toimistotilojen kartoittamista sekä muuttamista asuinkäyttöön. Rakennusteknisessä mielessä kysymys on silloin käyttötarkoituksen muutoksesta. Rakennuksen käyttötarkoitus määräytyy asemakaavassa ja käyttötarkoituksen muutos on luvanvarainen toimenpide ja voi edellyttää rakennusluvan lisäksi poikkeamispäätöstä tai asemakaavamuutosta.

Asuntotuotantotoimiston tuotannossa käyttötarkoituksen muutokset asunnoiksi ovat hyvin harvinaisia, kun pääosa tuotannosta on uudisrakentamista tai kaupungin omistaman asuntokannan peruskorjaamista. Kaupungin oman asuntotuotannon tehostamisessa käyttötarkoituksen muutoksilla ei ole nähtävissä merkittävää roolia. Enemmän potentiaalia voisikin olla yksityisellä puolella ja kiinteistöjen jalostamisessa paremmin nykyisiä tarpeita vastaaviksi. Yksi mahdollinen käyttötarkoituksen muutoksista kiinnostunut ryhmä voisi olla ryhmärakentajat.

Oleellinen rakennuksen käyttötarkoituksen muutos edellyttää aina rakennusluvan, jonka yhteydessä tarkastetaan rakennuksen soveltuvuus uuteen käyttöön, turvallisuuskysymykset, asumisolosuhteet ja esteettömyys. Tarvittava lupatyyppi määräytyy hankekohtaisesti rakennusvalvonnan ohjeiden mukaisesti. Haasteita voi muodostua toiseen tarkoitukseen suunnitellun rakennuksen saamisesta asumiselle asetettujen lakimääräiset nykyvaatimukset täyttäväksi.

Tyhjien tilojen muuttaminen asunnoiksi luonnollisesti kiinnostaa kiinteistönomistajia. Tyhjät toimitilat saattavat kuitenkin sijaita alueilla, jotka eivät lähtökohtaisesti sovellu asumiseen, kuten valtaväylien varsilla tai lentomelualueilla. Alueiden kiinnostavuus asukkaiden kannalta voi olla vähäinen myös pitkien etäisyyksien, tai palvelujen puuttumisen takia.



Hyvillä paikoilla sijaitsevat kiinteistöt sen sijaan kiinnostavat ostajia ja räätelöityjä ratkaisuja onkin toteutettu ullakoille ja vanhoihin teollisuuskiinteistöihin. Usein tuloksena on syntynyt persoonallisia asuntoja, jotka täydentävät hyvin kaupungin olemassa olevaa asuntokantaa. Kanta-kaupungin alueella myymälä-, liike- ja toimitilojen asunnoiksi muuttamista rajoittaa kantakaupungin rajattu rakennuskielto.

Pysyvästi tai pitkään tyhjillään oleville tiloille kannattaa luonnollisesti aktiivisesti etsiä uusia käyttötarkoituksia. Prosessi on vaativa ja edellyttää hyvää ammattitaitoa. Muussa käytössä olevien tilojen muuttaminen asunnoiksi on kustannuksiltaan helposti vähintään uudisasuntorakentamisen hintaista ja hankkeen kannattavuudessa korostuu uuden asunnon sijainnin merkitys.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Muttilainen Sami, toivomusponsi 26, Kvsto 26.10.2016 asia 5

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi

Valtuuston hyväksyessä yleiskaavan, tutkitaan mahdollisuutta kartoittaa samalla tyhjät tilat niiden muuttamiseksi asumiskäyttöön asuntotuotannon tehostamiseksi. (Sami Muttilainen)

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt asuntotuotantotoimikuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 1.3.2017 mennessä.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa



25.01.2017

Tj/6

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Muttilainen Sami, toivomusponsi 26, Kvsto 26.10.2016 asia 5

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano