



§ 57

Asuinkerrostalojen ullakkorakentamista koskeva alueellinen poikkeaminen

HEL 2018-011347 T 10 04 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä Helsingin kaupungin alueella asuinkerrostalojen ullakkotilojen muuttamisen asuinkäyttöön asemakaavamääräyksistä ja alueella mahdollisesti voimassa olevasta rakennuskiellosta poiketen (alueellinen poikkeaminen)
- myöntää poikkeamisen määräaikaisena 4.2.2024 asti seuraavin ehdoin:
 1. Kiinteistöllä on sen rakennusten, vapaa-alueiden, sijainnin ja ympäristön puolesta hyvät edellytykset ullakkorakentamiseen ja rakentaminen täyttää asumishygienian perusvaatimukset. Poikkeamisen piiriin kuuluvat myös ne liikekeskustan alun perin asuinkerrostaloiksi rakennetut rakennukset, joissa nykyisin on sekä asuin- että liiketiloja.
 2. Rakentamisen yhteydessä tehdään tarpeellisia parannuksia kiinteistön asukkaiden yhteistiloihin ja asumisviihtyvyyteen. Näitä ovat esimerkiksi jätehuoltojärjestelyt, pihamuutokset toiminnalliseksi ja visuaaliseksi kokonaisuudeksi, sauna-, pesula-, säilytys-, harraste- ja kokoontumistilat.
 3. Rakentaminen tapahtuu pääasiallisesti olemassa olevan katon sisäpuolella. Olemassa olevan ullakon tulee olla riittävän korkea asuntojen rakentamiseen. Ullakon sisätilan vapaa korkeus katon harjan kohdalla on olemassa olevan ullakon lattiasta ullakon yläpohjan kantavaan rakenteen alapintaan oltava yleensä vähintään 3,5 metriä. Ullakkorakentamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen ominaispiirteet. Ullakolla tehtävien järjestelyjen on perustuttava olemassa olevaan tilaan.

Harjan tai koko katon korottaminen voidaan sallia, mikäli perusteluna on esimerkiksi energiatehokkuus, tekninen toimivuus tai ullakon vanhojen rakenteiden säilyttäminen.



Katon korotuksia voidaan lisäksi sallia:

- Pihasiipien ja piharakennusten kohdalla, mikäli sillä saadaan aikaan huomattavia parannuksia ullakon asumisolosuhteisiin ja mikäli korotuksella ei ole merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, se ei varjosta pihaa eikä huononna naapureiden asumisolosuhteita.
 - Julkisivupinnasta sisään vedetyillä ullakoilla, joissa on olemassa olevaa suoraa julkisivuseinää, voidaan korottaa kattoa lämmöneristeen ja tuuletuksen mahdollistamiseksi.
 - Energiatohokkuuden parantamisen edellyttämänä koko vesikaton uusimisen yhteydessä.
 - Mikäli perusteena on rakennuksen katon nykyisen tason mataluus verrattuna viereisiin kattokorkeuksiin, ja jos vähäisellä korottamisella voidaan kaupunkikuvaa eheyttää ja parantaa.
4. Rakennuksen sisäisiä ja ulkoisia arkkitehtonisia arvoja ei saa turmella. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa rajoitetaan sellaista ullakkorakentamista, joka aiheuttaisi muutoksia vesikattoon tai muulla tavoin heikentäisi rakennuksen arvoa. Lupahakemusvaiheessa on varattava kaupunginmuseolle mahdollisuus lausunnon antamiseen.
5. Kaupunkikuvalliset arvot on otettava huomioon ullakkorakentamisessa ja lupahakemuksessa on esitettävä hankkeen kaupunkikuvallinen tarkastelu. Erityisesti tämä korostuu avoimeen kaupunkitilaan, aukioihin, mereen ja puistoihin rajoituvilla alueilla ja kaupunkikuvallisesti yhtenäisillä alueilla.
6. Kiinteistöissä olevat maanalaiset autosäilytyspaikat ja autopaikoiksi soveltuvat kellaritilat, joita ei tarvita asukkaiden yhteistiloina, varataan asukkaiden autopaikoiksi. Ullakolle rakennettavien asuntojen osalta ei tarvitse osoittaa uusia autopaikkoja.
- hyväksyä noudatettavaksi ullakkorakentamista koskevia rakennuslupahakemuksia käsiteltäessä Liitteen 1 mukaiset ohjeet
 - hyväksyä kaupunkikuvallisen vyöhykekartan (Liite 2) määräykset sitovina noudatettaviksi



- että alueellinen poikkeaminen ei koske poikkeamista rakennusten suojelua koskevista kaavamääräyksistä
- antaa päätöksen perusteluista ilmenevän vastineen esitettyihin kannanottoihin. Päätösasiakirjat ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivulla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Rakennuslupamenettelyä koskevat ohjeet
- 2 Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet, kartta

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Rakennuspaikka

Asuinkerrostalot Helsingin kaupungin alueella.

Rakennustoimenpide

Asuinkerrostalojen ullakoiden muuttaminen asuinkäyttöön.

Säännökset, joista poiketaan



Rakentaminen vastoin asemakaavaa (MRL 58 § 1 momentti).

Lähtötiedot

Ullakkorakentamisen alueellinen poikkeaminen on Helsingissä ollut voimassa vuodesta 1987, aluksi kantakaupungin alueella ja vuodesta 2009 alkaen koko kaupungissa. Poikkeaminen on koskenut asuinkerrostaloalueita sekä niitä kaupunginosien 1.–4. (ydinkeskusta) alueella sijaitsevia rakennuksia, jotka on alun perin rakennettu asuinkerrostaloiksi ja joissa on nykyisin sekä asuin- että liiketiloja.

Ullakkorakentamisen alueellinen poikkeamispäätös on ollut määräaikainen ja sen voimassaoloa on jatkettu useita kertoja. Nykyinen poikkeamispäätös on voimassa 4.2.2019 saakka. Poikkeamispäätöksen nojalla on ollut mahdollista rakentaa asuntoja asuinkerrostalojen ullakoille, vaikka asemakaavan osoittama rakennusoikeutta ei ole jäljellä ja ullakkorakentaminen mahdollisesti muutenkin poikkeaa asemakaavasta tai rakennuskiellosta.

Pääosalla Helsingin kantakaupungin asuinkerrostalotonteilla on voimassa 1970-1980-luvuilla vahvistettuja asemakaavamuutoksia, jotka sallivat ullakoiden käytön asuinrakentamiseen, mutta tonttien rakennettu kerrosala ylittää yleensä kaavassa määrätyn rakennusoikeuden.

Kaupunginhallitus on vuonna 2013 hyväksynyt rakennusvalvontaviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon noudatettaviksi ullakkorakentamista koskevia rakennuslupahakemuksia käsiteltäessä kaupunkisuunnitteluviraston rakennuslupamenettelyä koskevat ohjeet, jotka esitetään otettavaksi sellaisinaan sovellettaviksi jatkossakin.

Uusien ikkuna-aukkojen avaamisen kaupunkikuvalliset reunaehdot on esitetty kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja Helsingin kaupunginmuseon vuonna 2004 laatimassa kartassa ”Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet”, jota on päivitetty vuosina 2007, 2013 ja 2018. Kartan selostusosan kohtaan U5 on tehty muutos, jossa lause ”Kadun puoleisiin kattopintoihin ei saa avata uusia ikkunoita tai niitä tulee avata vain harkitusti” on korvattu lauseella ”Kadun puoleisiin kattopintoihin on mahdollista avata ikkunoita, mikäli ne soveltuvat rakennuksen ja sen lähiympäristön ominaispiirteisiin”.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta on tiedotettu kuulutuksella Helsingin Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa. Materiaali on ollut nähtävillä kaupungin asemakaavapalvelun internet-sivuilla www.hel.fi/suunnitelmat 12.11.–26.11.2018. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.



Muistutuksia ei esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Helsingin kaupunginmuseolta ja Uudenmaan ELY-keskukselta.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan (UUDELY/211/2018), että poikkeamispäätöksen liitteenä olevan kaupunkikuvallisen vyöhykekartan on vastaisuudessa oltava juridisesti sitova ja mainittuna päätöksessä liitteenä. Kartan määräyksiin ELY-keskus esittää joitakin tarkennuksia määräyksiin U4 ja U5. Lisäksi lupahakemusvaiheessa on syytä edellyttää kaupunkikuvallista tarkastelua ja varata kaupunginmuseolle mahdollisuus lausunnon antamiseen.

ELY-keskuksen esittämät asiat on otettu huomioon valmistelussa.

Helsingin kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan puoltavansa luonnosta ullakkorakentamisen alueellisen poikkeamisluvan jatkoksi.

Perustelut

Poikkeamispäätöksen nojalla on mahdollista rakentaa asuntoja asuin-kerrostalojen ullakoille, vaikka asemakaavan osoittamaa rakennusoi-keutta ei ole jäljellä ja ullakkorakentaminen mahdollisesti muutoinkin poikkeaa asemakaavasta tai rakennuskiellosta. Tarkoituksena on hel-pottaa asuntojen rakentamista ja edistää olemassa olevan rakennus-kannan tarkoituksenmukaista käyttöä, kiinteistöjen kunnossapitoa sekä turvata niiden peruskorjausmahdollisuuksia. Alueellisella poikkeamisella voidaan myös yksinkertaistaa, yhdenmukaistaa ja nopeuttaa lupame-nettelyä verrattuna siihen, että haettaisiin hankekohtaisia poikkeamis-päätöksiä.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituk-senmukainen käyttö ja hyödyntäminen.

Haettu toimenpide edistää olemassa olevien rakennusten käyttöä, ke-hittämistä ja ylläpitoa. Rakentaminen ei päätöksessä mainituin ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käy-tön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojele-mista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171.2 §, 172, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 87 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. 14 kohta



05.02.2019

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Rakennuslupamenettelyä koskevat ohjeet
- 2 Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet, kartta

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/rakennusvalvontapalvelut/Anne Nurmio
KUVA/kaupunginmuseo/Sari Saresto