

Ullakkorakentamisen ohje

Liite asemakaavaan nro 12874

Asemakaavassa nro 12874 on sallittu olemassa olevien ullakkotilojen tapauskohtainen hyödyntäminen asuin- tai toimitilakäyttöön olemassa olevan vesikaton sisäpuolella tässä liitteessä mainittujen reunaehtojen täyttyessä ja rakennuslupavaiheessa vaadittavan soveltuvuus selvityksen osoittaessa muutoksen mahdolliseksi.

Soveltuvuus selvityksen osoittaessa, että kun tekniset, turvallisuuden liittyvät, laadukkaat asuinolosuhteet ja kaupunkikuvalliset ja kaupunkiympäristön toimivuuden reunaehdot sekä riittävät parannukset kiinteistöön täyttyvät, muutokset saa tehdä kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Reunaehdot

1. Ullakkorakentamisen edellytysten tutkimisen lähtökohtana ovat kaupunkikuvallisen vyöhykekartan osoittamat ullakkovyöhykkeet, alueen ominaispiirteet sekä asemakaava.
2. Kiinteistöllä on sen rakennusten, vapaa-alueiden, sijainnin ja ympäristön puolesta hyvät edellytykset ullakkorakentamiseen ja asunnoiksi suunniteltu rakentaminen täyttää asumishygienian perusvaatimukset.
3. Ullakkorakentamisen yhteydessä tulee tehdä tarpeellisia parannuksia kiinteistön asukkaiden yhteistiloihin, asumisviihtyvyyteen ja kiinteistön ilmastokestävyyteen kiinteistön mahdollistamassa laajuudessa. Näitä ovat esimerkiksi jätehuoltojärjestelyt, pihamuutokset toiminnalliseksi ja visuaaliseksi kokonaisuudeksi, sauna-, pesula-, säilytys-, harraste- ja kokoontumistilat, polkupyörien säilytys sekä hulevesien parempi hallinta, monipuolisuuden kasvillisuuden ja maanvaraisten tai läpäisevien pintojen lisääminen. Mikäli ullakkotiloja osoitetaan muuhun kuin asuinkäyttöön, tulee kiinteistössä tehdä kestävyttä ja sopeutumiskykyä parantavia toimenpiteitä.
4. Ullakkorakentaminen tapahtuu asemakaavan määräysten mukaisesti ja pääasiallisesti olemassa olevan katon sisäpuolella. Ullakkorakentamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen ominaispiirteet. Ullakolla tehtävien järjestelyjen on perustuttava olemassa olevaan tilaan. Olemassa olevan ullakkotilan tulee olla riittävän korkea asuntojen tai työskentely- tai kokoontumistilojen rakentamiseen. Ullakon sisätilan vapaa korkeus katon harjan kohdalla on olemassa olevan ullakon lattiasta ullakon yläpohjan kantavaan rakenteen alapintaan oltava yleensä vähintään 3,5 metriä. Harjan tai koko katon korottaminen vähäisessä määrin voidaan sallia, mikäli perusteluna on esimerkiksi energiatehokkuus, tekninen toimivuus tai ullakon vanhojen rakenteiden säilyttäminen.

Vähäisiä katon korotuksia ullakolle voidaan sallia myös seuraavissa tapauksissa:

- Pihasiipien ja piharakennusten kohdalla, mikäli sillä saadaan aikaan huomattavia parannuksia ullakon asumisolosuhteisiin ja mikäli ullakon katon vähäisellä korotuksella ei ole merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, se ei varjosta pihaa eikä huononna naapureiden asumisolosuhteita tai aiheuta toiminnallisia tai rakenteellisia riskirakenteita.
- 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.

5. 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 rakennustaiteellista ja/tai kulttuurihistoriallista arvoa. Lupahakemusvaiheessa on varattava kaupunginmuseolle mahdollisuus lausunnon antamiseen.

6. Kaupunkikuvalliset arvot on otettava huomioon ullakkorakentamisessa ja lupahakemuksessa on esitettävä hankkeen kaupunkikuvallinen tarkastelu. Erityisesti tämä korostuu avoimeen kaupunkitilaan, aukioihin, mereen ja puistoihin rajoittuvilla alueilla ja kaupunkikuvallisesti yhtenäisillä alueilla.

7. Kattoterasseja saa sijoittaa vain sisäpihan puolelle. Ne tulee suunnitella ja mitoittaa katettuina ja siten että katettu rakenne jää kokonaisuudessaan 45 asteen sisään räystäslinjasta.

8. Kiinteistöissä olevat maanalaiset auton säilytyspaikat ja autopaikoiksi soveltuvat kellaritilat, joita ei tarvita asukkaiden yhteistiloina, varataan asukkaiden autopaikoiksi. Ullakolle rakennettavien asuntojen osalta ei tarvitse osoittaa uusia autopaikkoja. Piha-alueilta tulee poistaa ne asemakaavan vastaiset autopaikat, joilla ei ole rakennuslupaa. Pihan tulee olla asemakaavan ja rakennusjärjestyksen vaatimusten mukainen.

9. Uusille asunnoille tulee järjestää varastotilat ja polkupyöräpaikat olemassa olevasta rakennuksesta.

10. Ullakkorakentamisen mahdollisuuksien arvioimiseksi kiinteistön omistajan tulee toimittaa rakennusvalvontaan soveltuvuus selvitys, jossa ilmenevät kohteen edellytykset sekä edellämainittujen kohtien suunnitteluratkaisut.

Rakennuslupamenettelyä koskevat ohjeet

a. Kerrosalan lisäys ei saa nousta niin suureksi, että se heikentää ympäristön olosuhteita, toimivuutta tai asumismukavuutta.

b. Pääsuunnittelijan ja rakennussuunnittelijan tulee täyttää poikkeuksellisen vaativan suunnittelutehtävän kelpoisuusvaatimukset, koska ullakkotilat ovat suunnittelukohteina yleensä

erittäin vaativia. Suunnitelmien on oltava laadukkaita ja innovatiivisia. Myös varustetasoltaan ja viimeistelyltään pelkistetyimmät asuntoratkaisut ovat mahdollisia. Kyseessä on erityisrakentaminen, jossa tilankäyttö voi poiketa normaaliasunnoista.

c. Ullakkohankkeen alussa vaaditaan tehtäväksi soveltuvuus selvitys, jonka pohjalta rakennusvalvontapalvelu määrittelee kiinteistön soveltuvuuden ja ullakkohankkeen laajuuden.

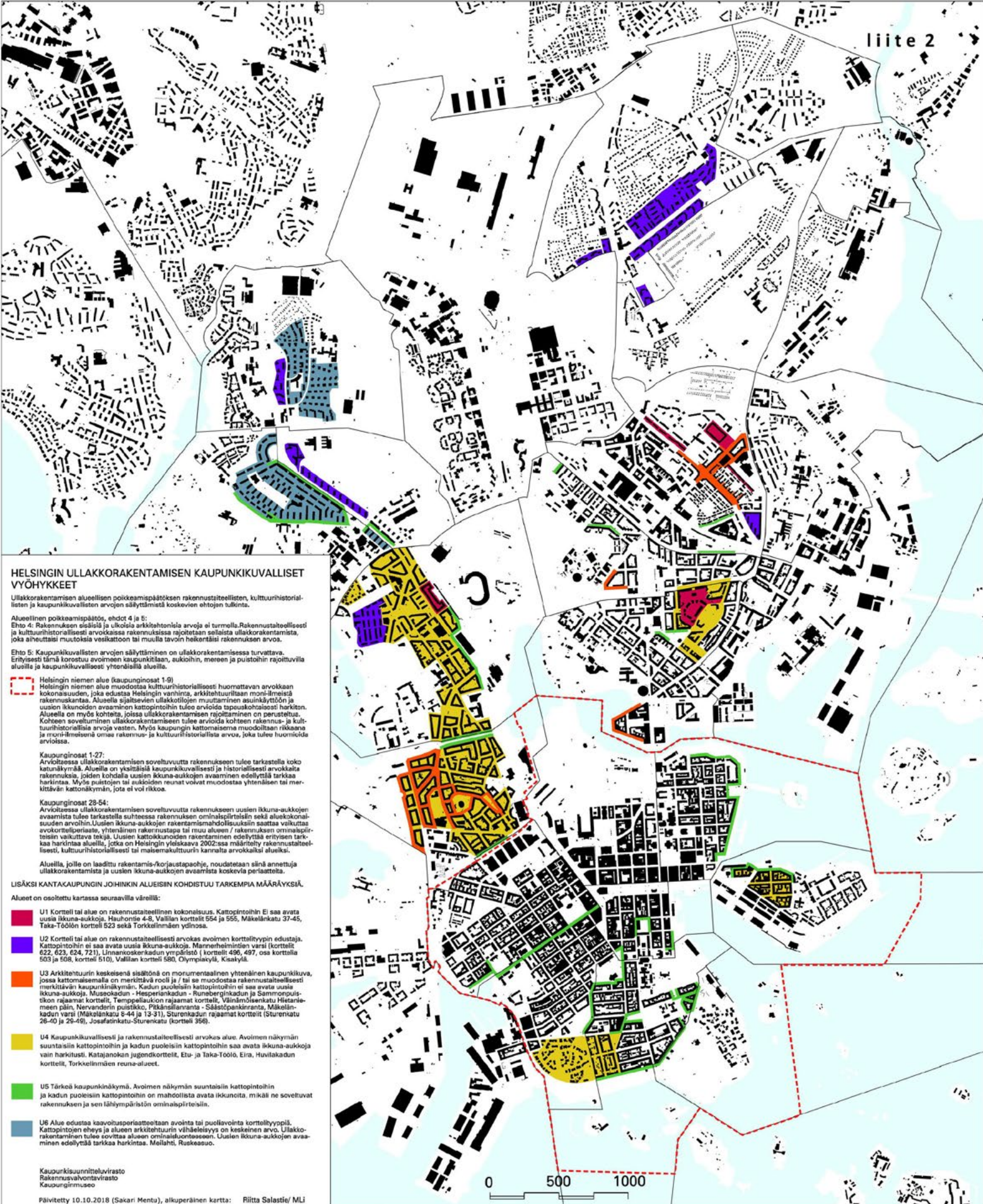
d. Kiinteistölle myönnetty rakennuslupa ullakkotilan rakentamiseksi on suunnitelmakohtainen. Mikäli hankkeen edetessä rakennusluvan mukaisista suunnitelmista poiketaan merkittävästi kerrosalan, julkisivujen, kattopintojen käsittelyn, yhteistilojen tai asumisviihtyvyyden suhteen, poiketaan huoneistoluvusta tai tehdään muita vastaavia muutoksia, tulee suunnitelmille hakea kokonaan uusi rakennuslupa ja tehdä uusi soveltuvuus selvitys.

e. Hakijalta vaaditaan kokonaissuunnitelma myös ullakkorakentamiseen liittyvistä muista kiinteistöön tehtävistä järjestelyistä ja sitoumus niiden toteuttamisesta ullakkorakentamisen yhteydessä. Ullakkorakentamista koskevan hakemuksen mukana on oltava mm. pohjapiirrokset ullakko- ja maantasokerroksen sekä yhteis- ja varastotilojen nykytilanteesta ja suunnitelmista, pihasuunnitelma, selvitys autopaikoista, selvitys jätehuoltojärjestelyistä sekä selvitys asumisviihtyvyyden parantamisesta ja tontin piha-alueiden sekä kestävyysparannuksista. Asumisviihtyvyyden parantamista on yksi tai useampi seuraavista: piha-alueiden kunnostaminen asukkaiden käyttöön sopivaksi tai saunan, pesulan, harraste- ja kokoontumistilojen tai hissien rakentaminen. Kestävyysparantaminen tarkoittaa esimerkiksi ylikuumenemista ehkäisevien ja hulevesiä viivyttävien läpäisevien pintojen ja kasvillisuuden lisäämistä tontilla ja polkupyöräsäilytyksen parantamista. Säilytystilojen, kuten irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastojen, tulee mitoitukseltaan olla riittäviä. Polkupyörien säilytykseen on osoitettava tilaa myös ulkona olevista telineistä. Asemakaavan vastaiset autopaikat on poistettava tontilta. Autotalleista osa on tarvittaessa muutettava asukkaiden yhteiskäyttöön. Harkittaessa uusien hissien rakentamista tulee rakennuksen ja sen sisätilojen kulttuurihistorialliset arvot ottaa huomioon. Ullakkorakentamisen yhteydessä vaadittavat parannustoimenpiteet suhteutetaan ullakkorakentamisen laajuuteen.

f. Uusien ikkunoiden ja parvekkeiden sijoittelussa ja niiden arkkitehtuurissa on otettava huomioon rakennuksen ja alueen arvot ja ominaispiirteet. Asemakaavan ohella ullakkorakentamisen rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämistä koskevien ehtojen tulkintaa esittävä vyöhykekartta (10.10.2018) antaa reunaehdotuksia uusien ikkuna-aukkojen avaamiselle.

g. Hankkeelle tulee nimetä pätevä rakennustöiden valvoja. Teknisten yksityiskohtien (parveke- ja kattoikkunadetaljit, ilmanvaihtolaitteet, lämpöeristäminen) suunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota. Uudet rakenteet eivät saa aiheuttaa riskejä rakennukselle. Uudet ikkunat on ratkaistava siroin rakentein. Uusien rakennusosien tulee sopia rakennuksen ominaispiirteisiin. Katolle tulevat tekniset laitteet ja varusteet on sijoitettava pihan puolen lappeelle.

h. Kaupunginmuseolta tulee pyytää lausunto tarvittaessa.



HELSINGIN ULLAKKORAKENTAMISEN KAUPUNKIKUVALLIST VYÖHYKKEET

Ullakkorakentamisen alueellisen poikkeamis päätöksen rakennusteollisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämisestä koskevien ehtojen tulkin.

Alueellinen poikkeamis päätös, ehdot 4 ja 5:
 Ehto 4: Rakennuksen esiselä ja ulkokuja arkkitehtonisia arvoja ei turmella. Rakennustaloudellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa rajoitetaan sellaisia ullakkorakentamista, joka aiheuttaisi muutoksia vesikattoon tai muulla tavoin heikentäisi rakennuksen arvoa.

Ehto 5: Kaupunkikuvallisten arvojen säilyttäminen on ullakkorakentamisessa turvattava. Erityisesti tämä korostuu avoimen kaupunkitilan, aukoihin, meren ja puistoihin rajoittuvilla alueilla ja kaupunkikuvallisesti yhtenäisillä alueilla.

Helsingin niemen alue (kaupunginosat 1-9)
 Helsingin niemen alue muodostaa kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokkaan kokonaisuuden, joka edustaa Helsingin vanhaa, arkkitehtuuriltaan moni-ilmäistä rakennuskantaa. Alueella sijaitsevien ullakkotilojen muuttaminen asuinkäyttöön ja uusien ikkunoiden avaminen kattopintoihin tulee arvioida tapauskohtaisesti harkiten. Alueella on myös kohteita, joissa ullakkorakentamisen rajoittaminen on perusteltua. Kohteen soveltuminen ullakkorakentamiseen tulee arvioida kohteen rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja vasten. Myös kaupungin kattomaisema muodollaan rikkaana ja moni-ilmäisenä omaa rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, joka tulee huomioida arvioissa.

Kaupunginosat 1-27:
 Arvioissa ullakkorakentamisen soveltuvuutta rakennukseen tulee tarkastella koko katunäkymää. Alueella on yksittäisiä kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaita rakennuksia, joiden kohdalla uusien ikkunaukkojen avaminen edellyttää tarkkaa harkintaa. Myös puistojen tai aukoiden reunat voivat muodostaa yhtenäisen tai merkittävän katunäkymän, jota ei voi rikkoa.

Kaupunginosat 28-54:
 Arvioissa ullakkorakentamisen soveltuvuutta rakennukseen uusien ikkunaukkojen avamisesta tulee tarkastella suhteessa rakennuksen ominalsiperinteisiin sekä aluekokonaisuuden arvoihin. Uusien ikkunaukkojen rakentamishetimitänsä saattaa vaikuttaa avokortteliperiaate, yhtenäinen rakennustapa tai muu alueen / rakennuksen ominalsiperinteisiin vaikuttava tekijä. Uusien kattokunoiden rakentaminen edellyttää erityisen tarkkaa harkintaa alueilla, jotka on Helsingin yleiskaava 2002:ssa määritelty rakennusteollisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemakulttuurin kannalta arvokkaiksi alueiksi.

Alueilla, joille on laadittu rakentamis- ja / tai asuun ehtoja, noudatetaan siinä annettuja ullakkorakentamista ja uusien ikkunaukkojen avamista koskevia periaatteita.

LISÄKSI KANTAKAUPUNGIN JOIHIKIN ALUEISIIN KOHDISTUUA TARKEMPIA MÄÄRÄYKSIÄ.

Alueet on osoitettu kartassa seuraavilla väreillä:

- U1 Kortteli tai alue on rakennusteollinen kokonaisuus. Kattopintoihin ei saa avata uusia ikkunaukkoja. Hauhoentie 4-8, Vallilan kortteli 554 ja 555, Mäkelänkatu 37-45, Taka-Toolön kortteli 523 sekä Torkkelinmäen ydinosa.
- U2 Kortteli tai alue on rakennusteollisesti arvokas avoimen korttelivyöhykkeen edustaja. Kattopintoihin ei saa avata uusia ikkunaukkoja. Mannenheimien varsi (kortteli 622, 623, 624, 721), Linnanvaokan kadun ympäristö (kortteli 496, 497, osa korttelleja 503 ja 508, kortteli 510), Vallilan kortteli 580, Olympiakylä, Kisakylä.
- U3 Arkkitehtuurin keskeisenä sisältönä on muurmentaalinen yhtenäinen kaupunkikuvaa, jossa kattomaisemalla on merkittävä rooli ja / tai se muodostaa rakennusteollisesti merkittävän kaupunkinäköalaa. Kadun puoleisiin kattopintoihin ei saa avata uusia ikkunaukkoja. Museoakadun - Hesperiankadun - Runeberginkadun ja Sammonpuistikon rajaamat kortteli, Temppeleikun rajaamat kortteli, Väinämöisenkatu Hietaniemen päin, Nevanderin puistikko, Pääksilänranta - Säälöpankinranta, Mäkelänkadun varsi (Mäkelänkatu 8-44 ja 13-31), Sturenkadun rajaamat kortteli (Sturenkatu 26-40 ja 29-49), Josefinkatu-Sturenkatu (kortteli 356).
- U4 Kaupunkikuvallisesti ja rakennusteollisesti arvokas alue. Avoimen näköalain suuntaisiin kattopintoihin ja kadun puoleisiin kattopintoihin saa avata ikkunaukkoja vain harkitusti. Katajanokan jugendkortteli, Etu- ja Taka-Toolö, Eira, Huvitakadun kortteli, Torkkelinmäen reunat.
- U5 Tärkeä kaupunkinäköala. Avoimen näköalain suuntaisiin kattopintoihin ja kadun puoleisiin kattopintoihin on mahollista avata ikkunoita, mikäli ne soveltuvat rakennuksen ja sen lähiympäristön ominalsiperinteisiin.
- U6 Alue edustaa kaavoitusperiaatteiltaan avointa tai puollavointa korttelivyöhykettä. Kattopintojen eheys ja alueen arkkitehtuurin väriseleisyys on keskeinen arvo. Ullakkorakentamisen tulee soveltua alueen ominalsiperinteeseen. Uusien ikkunaukkojen avaminen edellyttää tarkkaa harkintaa. Mellahäti, Ruskeasu.

Kaupunkisuunnitteluvirasto
 Rakennusvalvontavirasto
 Kaupunginmuseo

Päivitetty 10.10.2018 (Sakari Mentu), alkuperäinen kartta: Riitta Salastie/MLI

