



26.03.2024

Asia/4

§ 176

Asuinkerrostalojen ullakkorakentamista koskevan alueellisen poikkeamisen jatkaminen

HEL 2024-001215 T 10 04 01

Hankenumero 5052_2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Otso Kivekkään ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 09 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä Helsingin kaupungin alueella asuinkerrostalojen ullakkotilojen muuttamisen asuinkäyttöön asemakaavamääräyksistä ja alueella mahdollisesti voimassa olevasta rakennuskiellosta poiketen (alueellinen poikkeaminen)
- myöntää poikkeamisen määräaikaisena 1.4.2029 saakka 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 oleva 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. Ullakko-rakentamisen 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.

- energiatehokkuuden 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 rajoittuvilla 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.
 - noudatettavaksi ullakkorakentamista koskevia rakennuslupahakemuksia käsiteltäessä liitteen 1 mukaiset ohjeet.
 - hyväksyä kaupunkikuvallisen vyöhykekartan (liite 2) määräykset noudatettaviksi.
 - että alueellinen poikkeaminen ei koske poikkeamista rakennuksen suojelua koskevista kaavamääräyksistä.

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. Viimeisin poikkeamispäätös on ollut voimassa 4.2.2024 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- ja 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, jota on päivitetty vuosina 2007, 2013 ja 2018. Tämän esityksen liitekarttaan ei ole tehty uusia päivityksiä.

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 20.2. - 3.4.2024. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.



Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttajan mielestä korjaukset on toteutettava linnuille turvallisina. Kolopesijälintujen, kuten varpusten ja tervapääskyjen pesäpaikkoja on säilytettävä. Tervapääskyjen pesäpaikat ovat suojeltuja myös pesintäkauden ulkopuolella ja niiden poistamiseen vaaditaan ELY-keskuksen lupa tai lupa-arvio.

Muistuttajan esittämät asiat on luonnonsuojelumääräysten mukaisesti otettava aina huomioon ullakkorakentamisessa.

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

Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan (21.2.2024), että asiakirjojen perusteella ullakkorakentamista koskeva alueellinen poikkeaminen ja sen liitekartta ovat saman sisältöiset 5.2.2019 tehdyn poikkeamispäätöksen ja sen liitekartan kanssa. Päätös oli voimassa 4.2.2024 saakka. Erona edelliseen poikkeamispäätökseen, lupaehdon kohdasta neljä on poistettu kaupunginmuseon mahdollisuus lausunnon antamiseen. ELY-keskus pitää tarkoituksenmukaisena kaupunginmuseon asiantuntemuksen hyödyntämistä myös jatkossa. Kuten edellisenkin poikkeamispäätöksen kohdalla, ELY-keskus toteaa, että poikkeamispäätöksen liitteenä olevan kaupunkikuvallisen vyöhykekartan on oltava juridisesti sitova ja se mainitaan päätöksen liitteenä.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa lisäksi, että esitetty alueellinen poikkeaminen ja vyöhykekartta antavat hyvät lähtökohdat Helsingin ullakkorakentamisen periaatteiden määrittämiseksi sekä arvokkaiden rakennusten ja kaupunkinäköymien turvaamiseksi.

ELY-keskuksen esittämät asiat on otettu huomioon valmistelussa.

Helsingin kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (20.2.2024) puoltavansa esitystä ullakkorakentamisen alueellisen poikkeamispäätöksen voimassaolon jatkamista. Kaupunginmuseo osallistuu jatkossa rakennusvalvonnan ullakkoryhmän työhön, rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimisen näkökulmasta.

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 helpottaa asuntojen rakentamista ja edistää olemassa olevan rakennus-kannan tarkoituksenmukaista käyttöä, kiinteistöjen kunnossapitoa sekä turvata niiden peruskorjausmahdollisuuksia. Alueellisella poikkeamisella voidaan myös yksinkertaistaa, yhdenmukaistaa ja nopeuttaa lupa-



26.03.2024

Asia/4

menettelyä verrattuna siihen, että haettaisiin hankekohtaisia poikkeamispäätöksiä.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen.

Haettu toimenpide edistää olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa. Rakentaminen ei päätöksessä mainituin ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista 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

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 09 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

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

Oheismateriaali

- 1 Muistutus
- 2 Lausunnot

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet



26.03.2024

Asia/4

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Muistutuksen tehneet

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
KUVA/kaupunginmuseo
Valmistelija

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 20.2.2024