



09.12.2013

Kaj/4

§ 1325

Esitys Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle asuinkerrostalojen ullakkorakentamista koskevan alueellisen poikkeamishakemuksen jatkamisesta

HEL 2013-010766 T 10 04 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

- hakea Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta Helsingin kaupungin aluetta koskevaa poikkeamispäätöstä ullakoiden käyttämiseksi asuinrakentamiseen asuinkerrostaloissa viiden vuoden määräajaksi ja liitteen 1 mukaisin ehdoin
- hyväksyä lisäksi rakennusvalvontaviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon noudatettavaksi ullakkorakentamista koskevia rakennuslupahakemuksia käsiteltäessä liitteen 2 mukaiset ohjeet.

Kaupunginhallitus toteaa lisäksi, että ullakkorakentamishankkeet, jotka eivät täytä liitteen 1 mukaisia ehtoja, käsitellään erillisinä poikkeamishakemuksina. Ratkaisut näissä hankkeissa on alueellisesta poikkeamispäätöksestä poikkeavina katsottava periaatteelliseksi, jolloin poikkeamisvalta nykyisten johtosääntöjen perusteella on kaupunkisuunnittelulautakunnalla ja niissä tapauksissa, jolloin asiaan liittyy maankäyttösopimus, kaupunginhallituksella.

Alueellinen poikkeamispäätös

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeus voidaan myöntää kunnalle laajempaa kuin yhden rakennuspaikan käsittävää aluetta koskevana (alueellinen poikkeaminen), kun kysymys on asemakaava-alueella olemassa olevan asuinrakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Alueellisen poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, että poikkeamisella edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa. Alueellisen poikkeamisen määräaika voi olla enintään viisi vuotta. Poikkeamisen myöntää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Helsingissä on ollut voimassa ullakkorakentamisen alueellinen poikkeaminen vuodesta 1987 aluksi vain kantakaupungin alueella (kaupunginosat 1.–27.) ja vuodesta 2009 alkaen koko kaupungissa.



Poikkeaminen on koskenut asuinkerrostaloalueita sekä niitä kaupunginosien 1.–4. (ydinkeskusta) Yleiskaava 2002 keskustatoimintojen alueella sijaitsevia rakennuksia, jotka on alun perin rakennettu asuinkerrostaloiksi ja joissa on nykyisin sekä asuin- että liiketiloja.

Poikkeamispäätöksen nojalla on mahdollista rakentaa asuntoja asuinkerrostalojen ullakoille vaikka asemakaavan osoittamaa rakennusoikeutta ei ole jäljellä ja ullakkorakentaminen mahdollisesti muutoinkin poikkeaa asemakaavasta tai rakennuskiellosta. Tarkoituksena on helpottaa asuntojen rakentamista ja edistää olemassa olevan rakennuskannan tarkoituksenmukaista käyttöä, kiinteistöjen kunnossapitoa sekä turvata niiden peruskorjausmahdollisuuksia. Alueellisella poikkeamisella voidaan myös yksinkertaistaa, yhdenmukaistaa ja nopeuttaa lupamenettelyä verrattuna siihen, että haettaisiin hankekohtaisia poikkeamispäätöksiä.

Ullakkorakentamisen alueellinen poikkeamispäätös (liite 5) on voimassa helmikuuhun 2014. Uutta hakemusta on valmisteltu laajana hallintokuntayhteistyönä kaupunkisuunnitteluviraston johdolla. Työn tulokset on koottu raporttiin, joka on liitteenä 3. Raportista ilmenee nykyiseen menettelyyn aiotut muutokset. Muutokset ovat vähäisiä. Muun muassa lappeen nostoa, valoaukkoja ja terasseja sekä katon korottamista koskevia ehtoja on väljennetty. Ullakkohankkeiden vaativuuden vuoksi vaaditaan jatkossa kiinteistöä koskeva soveltuvuus selvitys, jonka perusteella rakennusvalvontaviranomaisen on mahdollista määritellä hankkeen toteuttamisen laajuus ja realismi. Selvitys tehdään taloyhtiöiden tilaajaosaamisen tueksi ja suunnittelun pohjaksi.

Ullakkorakentamishankkeiden määrä

Ullakkorakentaminen on osa kaupungin maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaa (AM-ohjelma) vuosiksi 2008–2017. Ohjelman tavoitteiden kohdassa 12, Asuntokannan kehittäminen, mainitaan: "Jatketaan monimuotoisen kerrostaloasumisen kehittämistä, lisätään vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä, ullakkorakentamista sekä edellytetään viherkattorakentamista.

Alueellisen poikkeamismenettelyn aikana 1987–2013 on myönnetty rakennuslupa kaikkiaan noin 1 300 ullakkoasunnolle.

Päättymässä olevan alueellisen poikkeamispäätöksen 2009–2013 nojalla on myönnetty 95 rakennuslupaa noin 450 asuinhuoneiston tai asuinhuoneiston laajennuksen rakentamiseksi asuinkerrostalon ullakkotiloihin. Ullakkorakennushankkeiden yhteenlaskettu kerrosala vuosina 2009–2013 on rakennuslupien mukaan 31 810 k-m².



Hankkeiden koko on siten ollut keskimäärin 335 k-m² ja uusien asuntojen keskipinta-ala n. 71 k-m².

Noin puolet hankkeista sijoittuu eteläisiin kaupunginosiin (Ullanlinna, Kamppi, Kruununhaka, Kaartinkaupunki, Katajanokka, Punavuori) ja noin viidennes Kallio - Alppiharjun alueelle.

Ullakkorakentamisen muu ohjaus

Poikkeamisehtoja ohjaa myös kaupunkisuunnitteluviraston, kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston asiantuntijoiden laatima, rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämistä ohjaava vyöhykekartta. Vuonna 2004 laadittu kartta laajennettiin 2007 kattamaan koko kaupunkia ja tämän poikkeamisasian valmistelun yhteydessä 22.10.2013 karttaan lisättiin Helsingin niemen aluerajaus selventämään alueen erityispiirteitä (Liite 4).

Osallisten kuuleminen

Alueen laajuuden vuoksi on kuulemismenettelynä käytetty sanomalehtikuulutusta ja tiedotustilaisuuden järjestämistä. Kuulutus poikkeamispäätöksen hakemisesta ja tiedotustilaisuudesta on julkaistu Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrolehdessä 6.9.2013. Poikkeamishakemuksen materiaali on ollut kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupunkisuunnitteluviraston Internet-sivulla nähtävänä 10.9.–25.9.2013.

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus asiasta järjestettiin kaupunkisuunnitteluvirastossa 11.9.2013. Tilaisuudessa oli läsnä yleisöä noin 50 henkeä. Kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja kaupunginmuseon edustajat esittelivät poikkeamisen periaatteita ja hyviä esimerkkejä ullakkorakentamisesta.

Saadut lausunnot ja tehdyt muistutukset

Poikkeamishakemuksen valmistelumateriaalista on saatu rakennuslautakunnan, kaupunginmuseon johtokunnan, rakennusviraston ja kiinteistöviraston lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta. Muistutukset ja lausunnot ovat liitteenä. Vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin on koottu vuorovaikutusraporttiin (Liite 6).

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024



tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Poikkeamisen ehdot, päivitetty Kslk:n 12.11.2013 päätöksen mukaiseksi
- 2 Rakennuslupamenettelyä koskevat ohjeet, päivitetty Kslk:n 12.11.2013 päätöksen mukaiseksi
- 3 Ullakkorakentaminen - raportti 22.10.2013
- 4 Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet -kartta 22.10.2013
- 5 Uudenmaan ympäristökeskuksen poikkeamispäätös 23.2.2009
- 6 Vuorovaikutusraportti 22.10.2013

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 6

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen

- hakea Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta Helsingin kaupungin aluetta koskevaa poikkeamispäätöstä ullakoiden käyttämiseksi asuinrakentamiseen asuinkerrostaloissa viiden vuoden määräajaksi ja liitteen 1 mukaisin ehdoin
- hyväksyä lisäksi rakennusvalvontaviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon noudatettavaksi ullakkorakentamista koskevia rakennuslupahakemuksia käsiteltäessä liitteen 2 mukaiset ohjeet.

Kaupunginhallitus toteaa lisäksi, että ullakkorakentamishankkeet, jotka eivät täytä liitteen 1 mukaisia ehtoja, käsitellään erillisinä poikkeamishakemuksina. Ratkaisut näissä hankkeissa on alueellisesta poikkeamispäätöksestä poikkeavina katsottava periaatteelliseksi, jolloin poikkeamisvalta nykyisten johtosääntöjen perusteella on kaupunkisuunnittelulautakunnalla ja niissä tapauksissa, jolloin asiaan liittyy maankäyttösopimus, kaupunginhallituksella.



Alueellinen poikkeamispäätös

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeus voidaan myöntää kunnalle laajempaa kuin yhden rakennuspaikan käsittävää aluetta koskevana (alueellinen poikkeaminen), kun kysymys on asemakaava-alueella olemassa olevan asuinrakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Alueellisen poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, että poikkeamisella edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa. Alueellisen poikkeamisen määräaika voi olla enintään viisi vuotta. Poikkeamisen myöntää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Helsingissä on ollut voimassa ullakkorakentamisen alueellinen poikkeaminen vuodesta 1987 aluksi vain kantakaupungin alueella (kaupunginosat 1.–27.) ja vuodesta 2009 alkaen koko kaupungissa. Poikkeaminen on koskenut asuinkerrostaloalueita sekä niitä kaupunginosien 1.–4. (ydinkeskusta) Yleiskaava 2002 keskustatoimintojen alueella sijaitsevia rakennuksia, jotka on alun perin rakennettu asuinkerrostaloiksi ja joissa on nykyisin sekä asuin- että liiketiloja.

Poikkeamispäätöksen nojalla on mahdollista rakentaa asuntoja asuinkerrostalojen ullakoille vaikka asemakaavan osoittamaa rakennusoikeutta ei ole jäljellä ja ullakkorakentaminen mahdollisesti muutoinkin poikkeaa asemakaavasta tai rakennuskiellosta. Tarkoituksena on helpottaa asuntojen rakentamista ja edistää olemassa olevan rakennuskannan tarkoituksenmukaista käyttöä, kiinteistöjen kunnossapitoa sekä turvata niiden peruskorjausmahdollisuuksia. Alueellisella poikkeamisella voidaan myös yksinkertaistaa, yhdenmukaistaa ja nopeuttaa lupamenettelyä verrattuna siihen, että haettaisiin hankekohtaisia poikkeamispäätöksiä.

Ullakkorakentamisen alueellinen poikkeamispäätös (liite 5) on voimassa helmikuuhun 2014. Uutta hakemusta on valmisteltu laajana hallintokuntayhteistyönä kaupunkisuunnitteluviraston johdolla. Työn tulokset on koottu raporttiin, joka on liitteenä 3. Raportista ilmenee nykyiseen menettelyyn aiottu muutokset. Muutokset ovat vähäisiä. Muun muassa lappeen nostoa, valoaukkoja ja terasseja sekä katon korottamista koskevia ehtoja on väljennetty. Ullakkohankkeiden vaativuuden vuoksi vaaditaan jatkossa kiinteistöä koskeva soveltuvuus selvitys, jonka perusteella rakennusvalvontaviranomaisen on mahdollista määritellä hankkeen toteuttamisen laajuus ja realismi. Selvitys tehdään taloyhtiöiden tilaajaosaamisen tueksi ja suunnittelun pohjaksi.



09.12.2013

Kaj/4

Ullakkorakentamishankkeiden määrä

Ullakkorakentaminen on osa kaupungin maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaa (AM-ohjelma) vuosiksi 2008–2017. Ohjelman tavoitteiden kohdassa 12, Asuntokannan kehittäminen, mainitaan: "Jatketaan monimuotoisen kerrostaloasumisen kehittämistä, lisätään vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä, ullakkorakentamista sekä edellytetään viherkattorakentamista.

Alueellisen poikkeamismenettelyn aikana 1987–2013 on myönnetty rakennuslupa kaikkiaan noin 1 300 ullakkoasunnolle.

Päättymässä olevan alueellisen poikkeamispäätöksen 2009–2013 nojalla on myönnetty 95 rakennuslupaa noin 450 asuinhuoneiston tai asuinhuoneiston laajennuksen rakentamiseksi asuinkerrostalon ullakkotiloihin. Ullakkorakennushankkeiden yhteenlaskettu kerrosala vuosina 2009–2013 on rakennuslupien mukaan 31 810 k-m². Hankkeiden koko on siten ollut keskimäärin 335 k-m² ja uusien asuntojen keskipinta-ala n. 71 k-m².

Noin puolet hankkeista sijoittuu eteläisiin kaupunginosiin (Ullanlinna, Kamppi, Kruununhaka, Kaartinkaupunki, Katajanokka, Punavuori) ja noin viidennes Kallio - Alppiharjun alueelle.

Ullakkorakentamisen muu ohjaus

Poikkeamisehtoja ohjaa myös kaupunkisuunnitteluviraston, kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston asiantuntijoiden laatima, rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämistä ohjaava vyöhykekartta. Vuonna 2004 laadittu kartta laajennettiin 2007 kattamaan koko kaupunkia ja tämän poikkeamisasian valmistelun yhteydessä 22.10.2013 karttaan lisättiin Helsingin niemen aluerajaus selventämään alueen erityispiirteitä (Liite 4).

Osallisten kuuleminen

Alueen laajuuden vuoksi on kuulemismenettelynä käytetty sanomalehtikuulutusta ja tiedotustilaisuuden järjestämistä. Kuulutus poikkeamispäätöksen hakemisesta ja tiedotustilaisuudesta on julkaistu Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrolehdessä 6.9.2013. Poikkeamishakemuksen materiaali on ollut kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupunkisuunnitteluviraston Internet-sivulla nähtävänä 10.9.–25.9.2013.



Tiedotus- ja keskustelutilaisuus asiasta järjestettiin kaupunkisuunnitteluvirastossa 11.9.2013. Tilaisuudessa oli läsnä yleisöä noin 50 henkeä. Kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja kaupunginmuseon edustajat esittelivät poikkeamisen periaatteita ja hyviä esimerkkejä ullakkorakentamisesta.

Saadut lausunnot ja tehdyt muistutukset

Poikkeamishakemuksen valmistelumateriaalista on saatu rakennuslautakunnan, kaupunginmuseon johtokunnan, rakennusviraston ja kiinteistöviraston lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta. Muistutukset ja lausunnot ovat liitteenä. Vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin on koottu vuorovaikutusraporttiin (Liite 6).

Esittelijä

Lautakunta päätti yksimielisesti muuttaa poikkeamishakemukseen liitettäviä ehtoja päätöshistoriasta ilmenevällä tavalla.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen. Poikkeamiskäytösten toimivalta-kohtaan on lisätty maininta siitä, että toimivalta on kaupunginhallituksella niissä tapauksissa, jolloin asiaan liittyy maankäyttösopimus (Kaupunginhallituksen johtosäännön 8 § 2 mom. 9 kohta.)

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Poikkeamisen ehdot, päivitetty Kslk:n 12.11.2013 päätöksen mukaiseksi
- 2 Rakennuslupamenettelyä koskevat ohjeet, päivitetty Kslk:n 12.11.2013 päätöksen mukaiseksi
- 3 Ullakkorakentaminen - raportti 22.10.2013
- 4 Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet -kartta 22.10.2013
- 5 Uudenmaan ympäristökeskuksen poikkeamispäätös 23.2.2009
- 6 Vuorovaikutusraportti 22.10.2013

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu



09.12.2013

Kaj/4

ja ympäristökeskus

Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 6

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistövirasto
Rakennusvalvontavirasto
Rakennusvirasto

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.11.2013 § 358

HEL 2013-010766 T 10 04 01

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunginhallitus hakisi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta Helsingin kaupungin aluetta koskevaa poikkeamispäätöstä ullakoiden käyttämiseksi asuinrakentamiseen asuin kerrostaloissa viiden vuoden määräajaksi ja muutetun liitteen 1 mukaisin ehdoin
- kaupunginhallitus hyväksyisi lisäksi rakennusvalvontaviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseo noudattavaksi ullakkorakentamista koskevia rakennuslupahakemuksia käsiteltäessä muutetun liitteen 2 mukaiset ohjeet.

Kaupunginhallitus toteaisi lisäksi, että ullakkorakentamishankkeet, jotka eivät täytä liitteen 1 mukaisia ehtoja, käsitellään erillisinä poikkeamishakemuksina. Ratkaisut näissä hankkeissa on alueellisesta poikkeamispäätöksestä poikkeavina katsottava periaatteelliseksi, jolloin poikkeamisvalta nykyisten johtosääntöjen perusteella on kaupunkisuunnittelulautakunnalla.

Lisäksi lautakunta päätti todeta, että esitykseen on liitetty vuorovaikutusraportti, johon on sisällytetty vastaukset



poikkeamishakemuksesta annettuihin lausuntoihin ja tehtyihin muistutuksiin.

Alueellinen poikkeamispäätös

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeus voidaan myöntää kunnalle laajempaa kuin yhden rakennuspaikan käsittävää aluetta koskevana (alueellinen poikkeaminen), kun kysymys on asemakaava-alueella olemassa olevan asuinrakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Alueellisen poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, että poikkeamisella edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa. Alueellisen poikkeamisen määräaika voi olla enintään viisi vuotta. Poikkeamisen myöntää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Helsingissä on ollut voimassa ullakkorakentamisen alueellinen poikkeaminen vuodesta 1987 aluksi vain kantakaupungin alueella (kaupunginosat 1.–27.) ja vuodesta 2009 alkaen koko kaupungissa. Poikkeaminen on koskenut asuinrakennusalueita sekä niitä kaupunginosien 1.–4. (ydinkeskusta) yleiskaava 2002 keskustatoimintojen alueella sijaitsevia rakennuksia, jotka on alun perin rakennettu asuinrakennuksiksi ja joissa on nykyisin sekä asuin- että liiketiloja.

Poikkeamispäätöksen nojalla on mahdollista rakentaa asuntoja asuinrakennusalueiden ullakoille vaikka asemakaavan osoittamaa rakennusoikeutta ei ole jäljellä ja ullakkorakentaminen mahdollisesti muutoinkin poikkeaa asemakaavasta tai rakennuskiellosta. Tarkoituksena on helpottaa asuntojen rakentamista ja edistää olemassa olevan rakennuskannan tarkoituksenmukaista käyttöä, kiinteistöjen kunnossapitoa sekä turvata niiden peruskorjausmahdollisuuksia. Alueellisella poikkeamisella voidaan myös yksinkertaistaa, yhdenmukaistaa ja nopeuttaa lupamenettelyä verrattuna siihen, että haettaisiin hankekohtaisia poikkeamispäätöksiä.

Ullakkorakentamisen alueellinen poikkeamispäätös (liite 5) on voimassa helmikuuhun 2014. Uutta hakemusta on valmisteltu laajana hallintokuntayhteistyönä kaupunkisuunnitteluviraston johdolla. Työn tulokset on koottu raporttiin, joka on liitteenä 3. Raportista ilmenee nykyiseen menettelyyn aiotut muutokset. Muutokset ovat vähäisiä. Muun muassa lappeen nostoa, valoaukkoja ja terasseja sekä katon korottamista koskevia ehtoja on väljennetty. Ullakkohankkeiden vaativuuden vuoksi vaaditaan jatkossa kiinteistöä koskeva soveltuvuus selvitys, jonka perusteella rakennusvalvontaviranomaisen on mahdollista määritellä hankkeen toteuttamisen laajuus ja



realistisuus. Selvitys tehdään taloyhtiöiden tilaajaosaamisen tueksi ja suunnittelun pohjaksi.

Ullakkorakentamishankkeiden määrä

Ullakkorakentaminen on osa kaupungin maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaa (AM-ohjelma) vuosiksi 2008–2017. Ohjelman tavoitteiden kohdassa 12, Asuntokannan kehittäminen, mainitaan: "Jatketaan monimuotoisen kerrostaloasumisen kehittämistä, lisätään vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä, ullakkorakentamista sekä edellytetään viherkattorakentamista.

Alueellisen poikkeamismenettelyn aikana 1987–2013 on myönnetty rakennuslupa kaikkiaan noin 1 300 ullakkoasunnolle.

Päättymässä olevan alueellisen poikkeamispäätöksen 2009–2013 nojalla on myönnetty 95 rakennuslupaa noin 450 asuinhuoneiston tai asuinhuoneiston laajennuksen rakentamiseksi asuinkerrostalon ullakkotiloihin. Ullakkorakennushankkeiden yhteenlaskettu kerrosala vuosina 2009–2013 on rakennuslupien mukaan 31 810 k m². Hankkeiden koko on siten ollut keskimäärin 335 k m² ja uusien asuntojen keskipinta-ala n. 71 k m².

Noin puolet hankkeista sijoittuu eteläisiin kaupunginosiin (Ullanlinna, Kampi, Kruununhaka, Kaartinkaupunki, Katajanokka, Punavuori). ja noin viidennes Kallio - Alppiharjun alueelle.

Ullakkorakentamisen muu ohjaus

Poikkeamisehtoja ohjaa myös kaupunkisuunnitteluviraston, kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston asiantuntijoiden laatima, rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämistä ohjaava vyöhykekartta. Vuonna 2004 laadittu kartta laajennettiin 2007 kattamaan koko kaupunki ja tämän poikkeamisasian valmistelun yhteydessä 22.10.2013 karttaan lisättiin Helsingin niemen aluerajaus selventämään alueen erityispiirteitä (Liite 4).

Osallisten kuuleminen

Alueen laajuuden vuoksi on kuulemismenettelynä käytetty sanomalehtikuulutusta ja tiedotustilaisuuden järjestämistä. Kuulutus poikkeamispäätöksen hakemisesta ja tiedotustilaisuudesta on julkaistu Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrolehdessä 6.9.2013. Poikkeamishakemuksen materiaali on ollut kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja



kaupunkisuunnitteluviraston Internet-sivulla nähtävänä
10.9.–25.9.2013.

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus asiasta järjestettiin
kaupunkisuunnitteluvirastossa 11.9.2013. Tilaisuudessa oli läsnä
yleisöä noin 50 henkeä. Kaupunkisuunnitteluviraston,
rakennusvalvontaviraston ja kaupunginmuseon edustajat esittelivät
poikkeamisen periaatteita ja hyviä esimerkkejä ullakkorakentamisesta.

Saadut lausunnot ja tehdyt muistutukset

Poikkeamishakemuksen valmistelumateriaalista on saatu
rakennuslautakunnan, kaupunginmuseon johtokunnan,
rakennusviraston ja kiinteistöviraston lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin 4
muistutusta. Muistutukset ja lausunnot ovat liitteenä. Vastineet
muistutuksiin ja lausuntoihin on koottu vuorovaikutusraporttiin (Liite 6).

Käsittely

12.11.2013 Ehdotuksen mukaan

Olavi Veltheim: Muutan esitystä seuraavasti:

Liite 1, luku A. Poikkeamisen ehdot, kohta 3. viimeinen virke:

"Kattokorotuksiin tulee saada kaupunkikuvaneuvottelukunnan puoltava
lausunto."

Muutetaan muotoon:

"Kattokorotuksista tulee pyytää lausunto
kaupunkikuvaneuvottelukunnalta."

Vastaehdotus:

Matti Niiranen: VASTAEHDOTUS asemakaavaosaston asiaan nro 1:

Päätösehdotus muutetaan kuulumaan:

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen esittää
kaupunginhallitukselle, että

- kaupunginhallitus hakisi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskukselta Helsingin kaupungin aluetta koskevaa
poikkeamispäätöstä ullakoiden käyttämiseksi asuinrakentamiseen
asuinkerrostaloissa viiden vuoden määräajaksi ja liitteen 1 mukaisin
ehdoin

- kaupunginhallitus hyväksyisi lisäksi rakennusvalvontaviraston,
kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseo noudattavaksi
ullakkorakentamista koskevia rakennuslupahakemuksia käsiteltäessä
liitteen 2 mukaiset ohjeet.

Kaupunginhallitus toteaa lisäksi, että ullakkorakentamishankkeet, jotka
eivät täytä liitteen 1 mukaisia ehtoja, käsitellään erillisinä
poikkeamishakemuksina. Ratkaisut näissä hankkeissa on alueellisesta
poikkeamispäätöksestä poikkeavina katsottava periaatteelliseksi, jolloin



poikkeamisvalta nykyisten johtosäätöjen perusteella on kaupunkisuunnittelulautakunnalla.

Lisäksi lautakunta päättäneenä todeta, että esitykseen on liitetty vuorovaikutusraportti, johon on sisällytetty vastaukset poikkeamishakemuksesta annettuihin lausuntoihin ja tehtyihin muistutuksiin.

LIITE 1:ssä muutetaan

Kohta 5 Virkkeet: ”Kaupunkikuvallisten arvojen säilyttäminen on ullakkorakentamisessa turvattava. Erityisesti tämä korostuu avoimeen kaupunkitilaan, aukioihin, mereen ja puistoihin rajoittuvilla alueilla ja kaupunkikuvallisesti yhtenäisillä alueilla.” MUUTETAAN MUOTOON: ”Kaupunkikuvalliset arvot on otettava huomioon ullakkorakentamisessa. Erityisesti tämä korostuu avoimeen kaupunkitilaan, aukioihin, mereen ja puistoihin rajoittuvilla alueilla ja kaupunkikuvallisesti yhtenäisillä alueilla.”

LIITE 2

Rakennuslupamenettelyä koskevat ohjeet

Kohta e MUUTETAAN kuulumaan seuraavasti: Hakijalta vaaditaan kokonaissuunnitelma myös ullakkorakentamiseen liittyvistä muista 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 asumisviihtyisyyden parantamisesta.

Asumisviihtyisyyden parantamista on yksi tai useampi seuraavista: piha-alueiden kunnostaminen asukkaiden käyttöön sopivaksi tai saunan, pesulan, harraste- ja kokoontumistilojen tai hissien rakentaminen. Säilytystilojen, kuten irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastojen, tulee mitoitukseltaan olla riittäviä. Polkupyörien säilytykseen on osoitettava tilaa myös ulkona olevista telineistä. Asemakaavan vastaiset autopaikat on pääsääntöisesti poistettava tontilta. Autotalleista osa on tarvittaessa muutettava yhteiskäyttöön. Harkittaessa uusien hissien rakentamista tulee rakennuksen ja sen sisätilojen kulttuurihistorialliset arvot ottaa huomioon. Ullakkorakentamisen yhteydessä vaadittavat parannustoimenpiteet suhteutetaan ullakkorakentamisen laajuuteen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä vastaehdotuksen.

05.11.2013 Pöydälle



09.12.2013

Kaj/4

22.10.2013 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Niklas Lähteenmäki, arkkitehti, puhelin: 310 37260
niklas.lahteenmaki(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 24.09.2013 § 66

HEL 2013-010766 T 10 04 01

Päätös

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon ullakkorakentamisen alueellisen poikkeamisluvan jatkamisesta.

Helsingissä nykyinen ullakkorakentamisen poikkeamislupa on voimassa helmikuuhun 2014 saakka. Uutta hakemusta on valmisteltu laajana hallintokuntien yhteistyönä kaupunkisuunnitteluviraston johdolla. Työn tulokset on koottu raporttiin, jonka pohjalta valmistellaan uusi poikkeamislupahakemus Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle ja rakentamistapaohje.

Raportissa on pyritty kehittämään ullakkorakentamisen periaatteita vuosien varrella kertyneiden kokemusten pohjalta. Ullakkohankkeiden tueksi on kehitetty ns. soveltuvuus selvitys, jonka perusteella kiinteistön soveltuvuutta ullakkohankkeisiin arvioidaan jo varhaisessa vaiheessa. Jatkossa ullakkohankkeiden rakennuslupa on suunnitelmakohtainen, millä pyritään vahvistamaan hankkeiden laatua ja ennakoivuutta.

Kaupunginmuseon edustajat ovat osallistuneet ullakkorakentamisen poikkeamislupahakemuksen ja –raportin valmistelutyöhön. Ullakkorakentaminen on tärkeä teema helsinkiläisen rakennussuojelun parissa. Ullakkorakentamisella on vaikutusta kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden arkkitehtonisten ja historiallisten arvojen säilymiselle. Ullakkorakentaminen vaikuttaa kaupunkikuvaan, myös kaupungin kattomaisemaan, joka uutena ilmiönä on nostettu esiin ullakkoraportissa.

Ullakkorakentamisessa noudatetaan jatkossakin asemakaavojen rakennussuojelumääräyksiä. Rakennussuojelusta ei voi poiketa myöskään alueellisen poikkeamisen ehtojen vastaisesti. Asemakaavojen rakennussuojelumerkinnot ovat kantakaupungin alueella usein puutteellisia tai vanhentuneita; kulttuurihistoriallisten



arvojen huomioiminen vanhentuneiden asemakaavojen osalta vaatii erityistä huomiota. Myös kaupunkisuunnitteluviraston laatimat alueelliset rakentamis- ja korjaustapaohjeet ohjaavat ullakkorakentamisen ratkaisuja. Ullakkorakentamisen suunnittelu ja toteutus on vaativaa ja edellyttää huolellista harkintaa myös rakennussuojelun ja kaupunkikuvan vaalimisen näkökulmasta.

Kaupunginmuseo osallistuu ullakkohankkeiden ohjaukseen eri vaiheissa. Hakijan ennakkovaiheessa valmisteleva kiinteistön soveltuvuus selvitys tulee tiedoksi kaupunginmuseolle, joka tarvittaessa kommentoi selvitystä ja hankkeeseen liittyviä kysymyksiä oman toimivaltansa mukaisesti. Kaupunginmuseo antaa tarvittaessa erillisen lausunnon kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokkaista kohteista. Rakennustaiteellisesti huomattavan arvokkaat ullakkotilat ja –rakenteet tulee huomioida suunnitelmissa. Poikkeamisen ehtona on, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa rajoitetaan sellaista ullakkorakentamista, joka aiheuttaisi liikaa muutoksia vesikattoon tai muulla tavoin heikentäisi rakennuksen arvoa. Tämä koskee myös kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita, joita ei vielä ole kaavalla suojeltu.

Ullakkorakentamisen poikkeamishakemukseen liittyy jatkossakin hallintokuntien yhdessä valmisteleva Ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet –kartta, joka sisältää määräyksiä kaupunkikuvallisesti merkittävistä kokonaisuuksista. Karttaan on ullakkoraportissa esitetty tarkennuksia. Aikaisemmin yleismerkinnällä varustettu kaupunginniemi on nyt rajattu omaksi kokonaisuudeksi Helsingin niemen alue. Rajauksen sisällä olevat kohteet ovat osa Helsingin vanhinta, arkkitehtuuriltaan moni-ilmeistä rakennuskantaa, joka muodostaa huomattavan arvokkaan kokonaisuuden. Ullakkotilojen muuttaminen alueella ja ullakonikkunoiden avaaminen tulee arvioida tapauskohtaisesti harkiten. Merkinnän mukaan alueella on myös kohteita, joissa ullakkorakentamisen rajoittaminen on perusteltua.

Ilmeisesti Ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet –kartan tulostusvirheen johdosta Etu-Töölössä U3 merkinnällä rajatut alueet ovat pyyhkiytyneet pois, merkintä tulee korjata huolellisesti. Merkinnän U4 osalta tulee määräystekstiin palauttaa alkuperäinen tekstilisäys Kadun puoleisiin kattopintoihin ei saa avata uusia ikkunoita tai niitä tulee avata vain harkitusti (Katajanokan jugendkorttelit, Etu- ja Taka-Töölö, Eira, Huvilakadun korttelit, Torkkelinmäen reuna-alueet).

Raportissa on tarkennettu ullakkorakentamiseen liittyvää katonlapeiden käsittelyä Ullakkorakentamisen tyytit -osiossa. Pihanpuoleisille lappeille on esitetty sallittavaksi nykyistä ohjeistusta laajempia lappeen nostoja ja suuria valoaukkoja sekä terasseja,



poikkeustapauksessa myös viherhuoneita ja lasitettua sisätilaa. Alkuperäisen vesikaton muoto pitää kuitenkin olla hahmotettavissa.

Katonlappeiden muutosten laajuuden määrittely yleispiirteisesti ullakkorakentamisen poikkeamislupahakemuksen yhteydessä on haasteellista. Ullakkohankkeet ja -kohteet ovat yksilöllisiä, myös suojeluarvoiltaan. Hankkeet ja toimenpiteiden soveltuvuus kohteissa arvioidaan aina tapauskohtaisesti. Yksilöllisen harkinnan lisääntyminen suunnittelukohteissa korostaa rakennussuojelumääritysten ja –tarkennusten merkitystä kokonaisuuden hallinnassa. Katonlappeiden käsittelyn yleisohjeiden antaminen voi olla ristiriidassa rakennussuojeluarvojen kanssa, tilanne jota tulee välttää. Yleisohjeena tulisikin tällöin korostaa että ullakkoratkaisujen tulisi perustua olemassa olevan vesikaton perusmuotoon ja ullakon ominaispiirteisiin. Yksilöllinen harkinta voi toisaalta antaa tilaa myös innovatiivisille ja uudentyyppisille ratkaisuille, kohteen ominaispiirteiden ja rakennussuojeluarvojen puitteissa. Myös Ullakkorakentamisen tyypit –osiossa mainittu katonharjan korottaminen on toimenpiteenä sellainen, jonka vaikutuksia rakennusten suojeluarvoihin on mahdotonta arvioida yleispiirteisesti; tässäkin yksilöllinen harkinta ja kohteiden oikea-aikaiset rakennussuojelutarkennukset ovat avainasemassa. Katonharjan tai katonlappeiden muutokset ovat toimenpiteitä, jotka vaikuttavat rakennusten suojeluarvoihin, ja niitä tarkastellaan rakennussuojelumäärityksissä. Yhteistyö ja hyvä valmistelu on asiassa tärkeää. Rakennussuojelun asemaa raportin Ullakkorakentamisen tyypit –osiossa tulisikin vielä tarkentaa.

Laajat lappeennostot muuttavat rakennusten perushahmoa ja johtavat kattorakenteiden purkamiseen sekä niiden menettämiseen. Toimenpide heikentää rakennushistoriallisesti merkittävien kohteiden arvoja, sekä vaikutta kielteisellä tavalla kaupungin kattomaisemaan. Kaupunginmuseo on laatinut ullakkoraporttiin katsauksen helsinkiläisten ullakoiden rakenteiden ja käytön historiasta. Katsauksen tavoitteena on pyrkiä selvittämään ullakotilojen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa ja sen myötä edistämään entistä paremmin muutoskohteiden vesikaton arvokkaiden piirteiden ja rakenteiden säilymistä. Ullakkoasumisen tavanomaisuudesta poikkeava moni-ilmeisyys lisääntyy ullakoiden alkuperäistä ominaisluonnetta noudattavissa ratkaisuissa.

Ullakkorakentamista on edistetty Helsingissä alueellisella poikkeamisluvalla vuodesta 1987 alkaen. Viimeisen poikkeamisluvan viisivuotisjaksolla hankkeita on ollut parikymmentä vuodessa, uusia huoneistoja on rakennettu noin 90 kappaletta vuodessa. Ennen ullakoiden asumiskäyttöön ottamista ullakkoasuminen kaupunkikeskustassa on ollut marginaalista ja sitä on myös pyritty



välttämään. Tämän päivän ullakkorakentamisessa hyödynnetään historiallisesti arvokkaiden rakennusten ja ympäristöjen arvoja ja rakenteita sekä historiallisesti syntynyttä kattomaisemaa yksilöllisten ja poikkeavien asumisratkaisujen tilana. Kattomaiseman hiljainen, anonyymi, kaupunkikuvasta poikkeava rakenteellisuus muuttuu toiminnalliseksi, uusin muodoin ja rakentein jäsenetyksi yksityiseksi tilaksi. Asumisen näkökulmasta ullakkorakentaminen on kokonaisuuden kannalta määrällisesti vähäistä, mutta sen vaikutukset kulttuuriympäristöön muodostuvat merkittäviksi. Ratkaisut tulisikin tehdä erityisen huolellisella harkinnalla, huomioiden vähittäin rakentuneet kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot, joita ullakkohankkeet muuttavat pysyvästi.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, tutkija, puhelin: +358 9 310 36973
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 20.9.2013

HEL 2013-010766 T 10 04 01

Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto pyytää kiinteistöviraston lausuntoa ullakkorakentamiseen liittyvästä raportista ”Täydennysrakentaminen olemassa olevissa rakennuksissa”.

Raportin pohjalta valmistellaan hakemus nykyisen 22.2.2014 asti voimassa olevan poikkeamisen jatkamiseksi ja myöhemmin laadittava ullakkorakentamisen rakentamistapaohje.

Ullakkorakentamista voi tapahtua sekä yksityisen (eli muun kuin kaupungin) omistamalla tontilla että kaupungin vuokratontilla.

Seuraavat periaatteet koskevat sekä alueelliseen poikkeamiseen että erilliseen poikkeamispäätökseen (vrt. raportin sivu 7) perustuvaa rakentamista.

Kaupungin vuokratonteilla ullakkorakentamisesta voi saada täydennysrakentamiskorvausta (Kvsto 8.6.2005 ja Kik 13.12.2005), kuten raportin sivulla 11 todetaan.

Sen sijaan ullakkorakentamista suunnittelevalle, yksityisellä tontilla sijaitsevalle yhtiölle tulee usein yllätyksenä se, että kaupunki tarkastelee asiaa myös kiinteistön arvonnousun kannalta ja että maanomistaja voi olla velvollinen maksamaan maankäyttösopimuksen



perusteella kaupungille korvausta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin (Khs 9.2.2004).

Molemmissa tapauksissa kiinteistöviraston tonttiosasto käy hakijan kanssa asiaan kuuluvat neuvottelut.

Raportin sivulla 7 todetaan, että mikäli ullakkohanke edellyttää maankäytösopimusta, sopimus tulee tehdä ennen rakennusluvan myöntämistä. Sivulla 18 todetaan, että ullakkohankkeiden yhteydessä sovelletaan maankäytösopimusmenettelyä rakennusvalvontaviraston ja kiinteistöviraston sopiman menettelytavan mukaisesti. Nämä toteamukset ovat täysin irrallisia, eikä raportissa esitetä, kuinka asia käytännössä hoidetaan.

Raportissa esitetyt muut toimintamallit antavat kuitenkin hyvät keinot täydennysrakentamiskorvaus- ja maankäytösopimusmenettelyistä tiedottamiseen hankkeen alkuvaiheessa. Sivulla 16 esitetään, että hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä soveltuvuus selvitys, josta selviää mm. hyödynnettävän ullakkotilan laajuus. Sivulla 22 esitetään, että soveltuvuus selvitys tehdään ennen ennakkoneuvottelua. Lisäksi esitetään, että taloyhtiön edustajan ja pääsuunnittelijan tulisi osallistua ensimmäiseen ennakkoneuvotteluun, jossa selvitetään mm. taloyhtiön vastuut.

Edellisen perusteella ensimmäisessä ennakkoneuvottelussa on käytettävissä tieto hyödynnettävän ullakkotilan laajuudesta. Kun tiedossa ovat lisäksi tontin sijainti ja omistussuhde, rakennusvalvontaviraston edustaja voi ohjata hakijan tarvittaessa tonttiosastolle ottaen huomioon joko vuokratontin täydennysrakentamisen periaatteet tai kiinteistöviraston 23.10.2012 päivätty, rakennusvalvontavirastolle lähettämä kirje, joka koskee yksityisen omistamalle tontille suunnitellusta ullakkorakentamisesta tiedottamista.

Tonttiosaston tulee kaupunginvaltuuston ja -hallituksen päätösten velvoittamana käydä täydennysrakentamis- tai maankäyttökorvausta koskevat neuvottelut poikkeamispäätöksen johdosta. Menettelystä tiedottaminen tulisi kirjata poikkeamispäätökseen ja rakentamistapaohjeeseen. Lisäksi menettelyjen selostaminen tulisi sisällyttää hankkeen ensimmäiseen ennakkoneuvotteluun, jotta hakija saa tiedon asiasta mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

Kiinteistövirasto pitää tärkeänä alueellisen poikkeamisen jatkamista ullakkoasuntojen rakentamiseksi.

Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi



09.12.2013

Kaj/4

Rakennusvirasto 16.9.2013

HEL 2013-010766 T 10 04 01

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa alueellisen poikkeamisen jatkamisesta ullakkoasuntojen rakentamiseksi 20.9.2013 mennessä.

Helsingissä on ollut voimassa ullakkorakentamisen alueellinen poikkeaminen vuodesta 1987. Poikkeaminen oli aluksi voimassa vain kantakaupungin alueella ja vuodesta 2009 alkaen koko kaupungissa. Nykyinen poikkeaminen on voimassa 22.2.2014 saakka.

Kaupunkisuunnitteluvirasto valmistelelee alueellisen poikkeamishakemuksen jatkamista viidellä vuodella. Hakemus koskee Helsingin kaikkia asuinkerrostaloja. Uutta hakemusta on valmisteltu hallintokuntayhteistyönä kaupunkisuunnitteluviraston johdolla. Työn tulokset on koottu raporttiin, jonka pohjalta valmistellaan uusi hakemus ja rakentamisohje.

Raportissa on kehitelty ullakkorakentamisen periaatteita vuosien varrella kertyneiden kokemusten pohjalta.

Niin kutsutun soveltuvuusselvityksen vaatiminen jo ullakkohankkeen alkuvaiheessa on erittäin tervetullut. Soveltuvuusselvityksessä tulisi ottaa huomioon itse ullakkorakentamisen lisäksi myös sen vaikutukset ympäröiviin julkisiin alueisiin. Huomioon otettavia seikkoja rakennusviraston näkökulmasta ovat työmaan suunnittelu ja sijoittelu, tavarakuljetusten suunnittelu ja logistiikka, vaikutukset jätejärjestelyistä aiheutuviin seikkoihin kaduilla sekä lähialueille mahdollisesti kohdistuvien lisääntyvän käyttökapasiteetin kasvun aiheuttamat vaatimukset. Lisäksi ullakkorakentamisessa tulee ottaa huomioon uusi lumi- ja sadevesitilanne katoilla, lumen pudotusmahdollisuudet ja sadevesien huolellinen johtaminen sadevesijärjestelmiin. Kadun ja liikennealueiden häiriötön käyttö on turvattava sekä rakentamisen että ullakkoasumisen aikana. Ullakkorakentamisessa ei tarvitse osoittaa uusia autopaikkoja.

Raportissa on huomioitu kiitettävästi kaupunkikuvalliset vaatimukset kattomaisemineen. Kartta ullakkorakentamisen kaupunkikuvallisista vyöhykkeistä on tarpeellinen ja havainnollinen. Sekä raportti että kartta ovat huolellisesti laaditut.

Rakennusvirasto kannattaa alueellisen poikkeamisen jatkamista ullakkoasuntojen rakentamiseksi viidellä vuodella.



09.12.2013

Kaj/4

Lisätiedot

Pia Rantanen, suunnitteluvastaava, puhelin: 310 38812
pia.rantanen(a)hel.fi

Jukka Kauto, kaupunginarkkitehti, puhelin: 310 38802
jukka.kauto(a)hel.fi

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Sonja Liljeblad, toimistopäällikkö, puhelin: 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi

Jussi Luomanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 38626
jussi.luomanen(a)hel.fi