



5.11.2013

Akp/2

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.10.2013 § 339

Pöydälle 22.10.2013

HEL 2013-010766 T 10 04 01

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian pöydälle 5.11.2013 saakka.

Käsittely

22.10.2013 Pöydälle

Pöydällepanoehdotus:
Matti Niiranen: Pyydän asian 2 viikoksi 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. Jatkoksa 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 tyypit -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.

Katonlapeiden 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. Katonlapeiden 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 katonlapeiden 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 selventämään 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 ominaisuutta 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 syntyntä 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 maankäyttösopimusta, sopimus tulee tehdä ennen rakennusluvan myöntämistä. Sivulla 18 todetaan, että ullakkohankkeiden yhteydessä sovelletaan maankäyttösopimusmenettelyä 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 maankäyttösopimusmenettelyistä 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

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 valmistelee 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 soveltuvuus selvityksen vaatiminen jo ullakkohankkeen alkuvaiheessa on erittäin tervetullut. Soveltuvuus selvityksessä 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



5.11.2013

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.

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
