

**Ullakkorakentamisen uudet käytännöt
Asuinkerrostalojen ullakkorakentamista koskeva poikkeamishakemus****Paikka:** esittelytila Laituri, Narinkka 2**Aika:** 11.9.2013 klo 17.30 - 19**Läsnä kaupunkisuunnitteluvirastosta:**

Annukka Lindroos	asemakaava-arkkitehti
Niklas Lähteenmäki	arkkitehti
Leena Makkonen	arkkitehti
Riitta Venesmaa	johtava lakimies
Tiina Antila-Lehtonen	vuorovaikutussuunnittelija, tilaisuuden puheenjohtaja
Teina Ryytänen	viestintäassistentti, tilaisuuden sihteeri

Läsnä muualta:

Mikko Linqvist	tutkija, kaupunginmuseo
Marina Fogdell	arkkitehti, rakennusvalvontavirasto

Osallistujia: noin 50 henkilöä**Tilaisuuden kulku:**

Tilaisuuden aluksi tilaisuuden puheenjohtaja Tiina Antila-Lehtonen toivotti kaikki tervetulleeksi ja kertoi uusista ohjeista. Antila-Lehtonen laitoi kiertämään nähtävänä olevan aineiston eli listatekstin luonnoksen, raportin luonnoksen ja kartan. Kerroin, että kaikki materiaalit löytyvät Suunnitelmat kartalla – palvelusta.

Työryhmän puheenjohtaja Annukka Lindroos kertoi tilaisuuden tavoitteista. Lindroos painotti, että valmistelu on ollut kolmen hallintokunnan (kaupunkisuunnitteluvirasto, kaupunginmuseon ja rakennusvalvontavirasto) yhteistyötä. Lindroos kertoi suunnittelun aikataulusta ja suunnittelutilanteesta. Nyt haetaan jatkoa poikkeamislualle, josta ELY-keskus tekee päätöksen keväällä, toivottavasti helmikuun loppuun mennessä, jolloin vanha lupa umpeutuu. Muistutukset pitää jättää viimeistään 25.9. Lindroos esitteli myös työryhmän jäsenet.

Arkkitehti Niklas Lähteenmäki kertoi, että nyt kannattaa kertoa mielipiteensä ja vaikuttaa. Poikkeamispäätös on nyt menossa umpeen; sitä on päivitetty viimeksi viisi vuotta sitten. Lähteenmäen esityksessä kerrottiin mitä uusi poikkeamishakemus pitää sisällään ja mitä uudistuksia siinä on verrattuna vanhaan. Lähteenmäki valotti mikä uusi soveltuvuus selvitys on ja mitä tietoja siihen pitää kerätä.



Fogdell kertoi ullakkotiimistä rakennusvalvonnassa. Fogdell näytti kaaviokuvaa ullakkohankkeiden etenemisestä vaiheittain sekä mitä soveltuvuus selvitykseen pitää sisällyttää. Fogdell esitteli muutoksia, jotka vaikuttavat suunnitteluun, jota rakennusvalvonta valvoo. Kaikkien tahojen tavoitteena on hyvä lopputulos.

Tutkija Mikko Linqvist puhui esityksessään ullakkorakentamisesta rakennussuojelun näkökulmasta. Kaupunginmuseon tietoon tulevat soveltuvuus selvitykset ja niitä kommentoidaan. Uusi lupa ei toisi muutoksia rakennussuojelumerkintöihin. Ullakkorakentaminen on haastavaa, koska siinä pitää ottaa huomioon mm. rakennussuojelun ja kaupunkikuvan vaalimisen näkökulma.

Arkkitehti Leena Makkonen esitteli kaupunkikuvalliset vyöhykkeet - karttaa. Uutena kartalle ovat merkittynä kaupunginosat 1-9. Makkonen esitteli eri vyöhykkeet ja niiden merkinnät: U1-U6, U1 näistä tiukin. Makkonen kertoi, että kartta löytyy rakennusvalvonnan sivuilta.

Tilaisuudessa esitetyt mielipiteet ja kysymykset:

Muistioon on kirjattu tilaisuudessa esitetyt mielipiteet ja kysymykset. Kysymykseen vastattiin tilaisuudessa, mutta vastauksia ei ole kirjattu muistioon.

Haluaisin kysyä katon korotuksista, pihasiivistä ja sisäänvedetyistä julkisivuista: olivatko nämä vaihtoehtoja?

Olen arkkitehti ja olen osallistunut moniin ullakkorakentamisprojekteihin. Onko nyt voimassa oleva hankeselvitys samantyyppinen kuin soveltuvuus selvitys? Selvityksen tarkkaa sisältöä ei ole ollut suunnittelijalle tiedossa. Jos selvityksessä olisi piirustusluettelo, olisi se hyvä asia.

Hankeselvitys ei ole sitonut rakennusvalvontaa. Rakennusvalvonnalta tulee usein radikaaleja muutoksia selvityksen jälkeen. Onko tarkoituksena että soveltuvuus selvityksessä tulisi molemminpuolinen sitoutuminen? Onko lueteltu tarkka sisältö, eikä vain tavoitteellinen? Mitä se tulee sisältämään?

Rakennuslaissa sanotaan, että naapureita pitää kuulla jos rakennetaan. Tullaanko tulevaisuudessa kuulemaan myös talon asukkaita eikä vain naapureita? Kun ollaan hakemassa alueellista poikkeuslupaa, niin miksi siinä vaiheessa ei ole asukasdemokratiaa? Johtopäätöksenä on, että asukkaiden vaikutusmahdollisuudet eivät lisäänty.

Soveltuvuus selvitys, mikä on sen käsittelyn aikataulu? Tekeekö taloyhtiö selvityksen?

Miten korjausrakentamisessa otetaan huomioon energiatehokkuus?



Onko siinä byrokratian näkökulmasta eroa, rakennetaanko ullakolle asuinrakennukseen vai toimistorakennukseen?

Onko uudella käytännöllä vaikutusta jo voimassa oleviin rakennuslupiin? Talollamme on rakennuslupa, mutta ei ole valittu vielä rakennusyhtiötä?

Soveltuvuus selvityksen käytännön menettelyyn pitäisi sisällyttää kuuleminen. Asukkailla on monesti parempi näkemys asioista kuin taloyhtiöllä. Liitteessä kaksi, kohdassa h pitäisi täydentää: naapureita ja rakennuksen vaikutuspiirissä olevia ihmisiä pitää kuulla.

Haluaisin kiinnittää osakkaiden mielipiteisiin huomiota. Minulla on esimerkki Helsingistä. Pari vuotta sitten hallitus teki omatoimisesti päätöksiä rakentaa ullakolle ja se tuli kaikille yllätyksenä. Ylimääräisessä kokouksessa pyydettiin 15 000 euroa lisää rahaa. Onko se riittävää, että hallitus on vain ilmoittanut asiasta? Eli tehdään päätöksiä ennen kuin yhtiökokouksissa on päätetty. Naapuritaloja kuullaan, mutta meidän talossa ei ole äänestetty. Kauheinta oli, että suunnitelmissa näytti siltä kuin nostettaisiin kontteja katolle.

Onko rakennusvalvonta täsmentämässä tai muuttamassa toimintaansa? Useimmat ullakkokohteet ovat gryndauskohteita, joissa hallitus myy rakennusoikeuden eikä asuntoyhtiöllä ole keinoja valvoa lopputulosta. Rakennetaan mahdollisimman halvalla eikä kiinnitetä huomiota vesieristettävään rakenteeseen. Rakennuttajalta puuttuu usein suunnitteluttamisen osaaminen, ja jos hallituksella ei ole palkattua ammattilaista, niin tämä jää urakoitsijan kontolle. Rakennusluvan antamisen yhteydessä kaupungin pitää määritellä, että mitä lattiarakenteiden pitää kestää ja, että yläpohjiin tehdään kunnolliset tuuletukset. Tiedän, että rakennusvalvonta ei voi valvoa, mutta voivatko he kiinnittää amatöörihallituksen huomion tärkeisiin asioihin?

Olen arkkitehti. Olisin kysynyt taloyhtiön puolesta, että ohjeessa oleva 3,5 m raakatala (korkeus): onko tähän tulossa muutosta ja pitääkö se vielä paikkansa? Onko mahdollista saada lievennyksiä tähän jos muuten kaikki kohdat täyttyvät?

Jatkokysymys liittyen edelliseen: mikä on soveltuvuus selvityksen oikeusvaikutus? Miten näitä täyttymisiä valvotaan?

Suurkiitos tästä työstä, tämä selkeyttää suunnittelua. Hyviä parannuksia: sallitaan mm. lappen nostoja ja rohkeampia vetoja pihan puolella. Kiinnittäisin huomiota vyöhykekartan detaljiin määräyksistä: eivätkö ne ole ohjeita eivätkä määräyksiä? Toivottavasti tämä sanamuoto ei jää raporttiin. Ohje jättää porsaanreikiä, joka kuuluu asiaan ja on hyvä asia että on tiettyä tapauskohtaista väljyyttä.

Esityksissä puhuttiin kattomaiseman kulttuurihistoriasta. Eivätkö kaikki nämä, valon pilkottaminen ja ihmiset terasseilla eli elonmerkit kattojen rajassa, ole osa kulttuurihistoriaa?