



§ 281

RAKENNUSLAUTAKUNNAN LAUSUNTO ULLAKKORAKENTAMISTA KOSKEVAN
ALUEELLISEN POIKKEAMISHAKEMUKSEN JATKAMISESTA

HEL 2013-010766

LAUSUNTO

Rakennuslautakunta antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle lausunnon raportista ”Täydennysrakentaminen olemassa olevissa rakennuksissa”. Raportissa ehdotetaan muutoksia voimassa olevaan ullakkorakentamisen alueelliseen poikkeamispäätökseen. Rakennuslautakunnan lausunnossa keskitytään seikkoihin, jotka merkitsevät muutosta nykyiseen ullakkorakentamista koskevaan sääntelyyn.

Yleistä

Alueellisen poikkeamisen mahdollisuus perustuu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n 4 momentin säännökseen. Sen 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 ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan käyttöön. Alueellisen poikkeamisen määräaika voi MRL 174 §:n 2 momentin mukaan olla enintään viisi vuotta.

Kuten raportissakin on tuotu esiin, ovat kokemukset Helsingissä toteutetuista ullakkorakentamishankkeista voittopuolisesti myönteisiä. Ullakkorakentamisen kautta on saatu syntymään vuodesta 1987 lukien yli 1 300 ullakkoasuntoa.

Rakennusvalvontaviranomaisen kannalta ullakkorakentaminen on suhteellisen työllistävää. Jokainen ullakkohanke käy läpi melko monimutkaisen hallinnollisen prosessin. Hankkeen onnistumisen kannalta on avainasemassa suunnittelijoiden ammattipätevyys ja osaaminen. Toinen kynnyskysymys on taloyhtiöiden oma aktiivisuus ja halu huolehtia siitä, että itse rakennustyö onnistuu. Usein taloyhtiöt yrittävät säästää väärissä paikoissa eivätkä pidä tarpeellisena turvautua rakennuttajakonsulttiin tai vastaavaan. Vaikka ullakon rakentamisoikeus päätettäisiinkin myydä ulkopuoliselle toteuttajataholle, jäävät tilat lopulta taloyhtiön itsensä vastuulle. Mahdolliset rakennusvirheet voivat aiheuttaa myöhemmin suuria ylimääräisiä kustannuksia taloyhtiölle.

Raportissa on suunnittelijoiden osaamiseen ja taloyhtiön oman valvonnan tärkeyteen kiinnitetty huomiota. Aikanaan kun uuden alueellisen poikkeamispäätöksen pohjalta tarkistetaan ja päivitetään ullakkoraken-



tamisen rakentamistapa- ja menettelytapaohjeet, tulee em. seikkoja en-
tisestään korostaa.

Ehdotetuista muutoksista

Ehdotetut muutokset ovat pääosin kannatettavia. Joiltakin osin olisi ra-
kennuslautakunnan mielestä mahdollista tehdä nykyiseen sääntelyyn
verrattuna rohkeampiakin linjauksia.

Kohta 3

Kanta, jonka mukaan alueellinen poikkeamislupa ei mahdollista poik-
keamista rakennussuojelusta, saattaa paikoin rajoittaa tarpeettomasti
toimivien ullakkoasuntojen toteuttamista esimerkiksi pihan puolelle.
Koska alueellinen poikkeamispäätös kuuluu valtion (ELY-keskus) toi-
mivaltaan, ja koska ELY-keskuksella on toimivalta poikkeamisten
myöntämiseen rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä,
voisi muotoilua lieventää. Riittävänä on pidettävä rajausta, jonka mu-
kaan alueellisen poikkeamisen kautta myönnettävä rakennuslupa ei
saa johtaa rakennussuojelun kannalta tärkeiden arvojen menetykseen.

Kohta 4.1

Linjaus, jonka mukaan pihan puolella sallitaan laajempia lappeen nos-
toja ja suuria valoaukkoja sekä terasseja, on hyvä. Samoin se, että sal-
litaan linjakkaita ja tarkoituksenmukaisia lappeennostoja ja lasiseiniä.
Rakennuslautakunta katsoo, että raportista poiketen tulee ottaa ehdot-
toman kielteinen kanta ratkaisuihin, jotka ovat omiaan johtamaan han-
kaliin kattopeltidetalleihin sekä kattojen rikkonaiseen yleisvaikutelmaan.
Kokemusten mukaan liian monimutkaiset kattodetaljit ovat vaurioherk-
kiä ja voivat ajan myötä johtaa vaikeasti korjattaviin kosteusongelmiin.

Kohta 4.1.2

Rakennuslautakunnan on vaikea ymmärtää, mitä tarkoitetaan vaati-
muksella, jonka mukaan ”alkuperäisen vesikaton muoto pitää olla hah-
motettavissa”. Jos rakennustekniset syyt väistämättä johtavat siihen,
että katonlappeita tai harjaa on syytä nostaa, voi ”hahmotettavuusvaa-
timus” olla käytännössä lähes mahdoton toteuttaa teknisesti riskittömäl-
lä tavalla.

Edellytys, jonka mukaan lappeen nosto voi ulottua enintään 45 asteen
kulmaan räystäslinjan kanssa, pitää poistaa. Jo vanhastaan on voitu to-
teuttaa lähelle räystäslinjaa ulottuvia terassimaisia osia, eikä niistä ole
mainittavampaa varjostushaittaa aiheutunut.



Kohta 5.3.1

Ullakkohankkeen tueksi edellytettävällä soveltuvuus selvityksellä tavoitellaan sinänsä hyvää asiaa. Taloyhtiölle on varmaan eduksi selvittää niin varhaisessa vaiheessa kuin mahdollista, onko ullakkohankkeella ylipäättänsä toteutumisen edellytyksiä. Soveltuvuus selvityksen tulee kuitenkin rajoittua tarkastelemaan ullakkohankkeen kannalta olennaisia asioita. Raportissa soveltuvuus selvitys näyttäisi kuormittuvan lukuisilla ja melko työläillä seikoilla, joiden tarkka tietäminen ei hankkeen alkuvaiheessa ole mitenkään olennaista.

Esimerkiksi selvitys rakennustaiteellisista ja historiallisista ominaispiirteistä ei saa merkitä laajoja ja koko rakennusta koskevia rakennushistoriatutkimuksia. Täysin riittävänä on normaalitilanteessa pidettävä perustietoja ullakkotilan ja julkisivujen rakennustaiteellisista ominaispiirteistä. Tapauksesta riippuen voidaan rakennushistoriaselvitystä hankkeen edetessä tarkentaa.

Sama koskee selvitys vaatimusta porrashuoneiden tilarakenteesta ja kiinteistön yhteistilojen riittävydestä. Myös nämä kysymykset ehditään hyvin selvittää myöhemmässä vaiheessa, kun ylipäättänsä on varmistunut, että hankkeella on realistisia edellytyksiä toteutua.

Kohta 7.3

Rakennusvalvontaan perustettu niin sanottu ullakkotiimi on osoittautunut toimivaksi ratkaisuksi. Tiimin avulla on ullakkohankkeiden käsitteelyyn saatu enemmän yhdenmukaisuutta, mikä on hyödyttänyt sekä hankkeeseen ryhtyviä, suunnittelijoita, työnjohtoa kuin rakennusvalvontaa. Myös prosesseja on pystytty tiimin avulla nopeuttamaan.

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto on toistaiseksi hankittu ullakkohankkeista pääsääntöisesti. On kuitenkin tilanteita, joissa kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnolla ei saavuteta mitään sellaista, joka ei pystyttäisi prosessoimaan ullakkotiimin toimesta. Vaatimusta, jonka mukaan ullakkohankkeista pyydetään kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto, on tämän johdosta syytä lieventää. Riittävänä on pidettävä ilmaisua, jonka mukaan neuvottelukunnan lausunto pyydetään yleensä.

Lopuksi

Rakennuslautakunta kannustaa ullakkorakentamisen yleistymiseen myös muualla kuin kantakaupungin alueella. Lautakunta näkee ullakkorakentamisen positiivisena mahdollisuutena ja keinona ylläpitää kiinteistökantaa sekä rikastuttaa kaupunkikuvaa. Ullakkorakentaminen



edistää olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa juuri siten, kuin MRL 172 §:n 3 momentti edellyttää.

Toivottavaa olisi, että ullakkorakentamisen kautta saataisiin syntymään myös nykyistä kohtuuhintaisempia ullakkoasuntoja. Kaikkien ullakkoasuntojen ei tarvitse edustaa vain harvojen saavutettavissa olevaa asumismuotoa. Lautakunta myös kannustaa edistämään toteutuksia, joissa ullakkoasunnoissa voidaan aistia nykyistä enemmän niiden erityisluonnetta. Ullakkoasuminen voi hyvin, ainakin rajoitetussa laajuudessa, edustaa normaaliasumisesta merkittävästikin poikkeavaa asuminen kirjoa.

Alueellisen poikkeamispäätöksen prosessin osalta lautakunta viittaa MRL 173 §:n säännökseen, joka koskee naapureiden ja muiden osallisten kuulemista. Tarkemmin kuulemisen tavoista säädetään MRA 86 §:ssä.

ESITTELIJÄ

Kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja kaupunginmuseon edustajista koottu työryhmä on laatinut päiväämättömän raportin ”Täydennysrakentaminen olemassa olevissa rakennuksissa – Ullakkorakentaminen”. Raportissa selvitetään voimassa olevaa ullakkorakentamisen alueellista poikkeamispäätöstä, joka on myönnetty silloisen Uudenmaan ympäristökeskuksen (nyk. ELY-keskus) toimesta 23.2.2009. Päätös on voimassa 22.2.2014 asti.

Raportissa esitellään ullakkorakentamisen alueellisen poikkeamispäätöksen jatkamisen taustaksi tehty selvitystyö. Raportin pohjalta valmistellaan hakemus ELY-keskukselle poikkeamisen jatkamiseksi ja myöhemmin laadittava ullakkorakentamisen rakentamistapaohje.

LIITE

Ullakkorakentaminen –raportti, jaetaan erillisenä liitteenä

Raportista on pyydetty muun muassa rakennuslautakunnan lausunto. Lausuntopyyntö on tullut virastoon 2.9.2013 (Ahjon kautta). Lausunnon määräajaksi on merkitty 20.9.2013.

Pöytäkirjanote kaupunkisuunnitteluvirastolle.

Lisätiedot:
Lauri Jääskeläinen, virastopäällikkö (310 26220)

Päätös

Esittelijä muutti päätösehdotusta varapuheenjohtaja Paalimäen aloitteesta muuttamalla ”Ehdotetuista muutoksista”-otsikon alla olevan kohdan 4.1.2 ensimmäisen lauseen:
”Rakennuslautakunnan on vaikea ymmärtää, mitä tarkoitetaan



vaatimuksella, jonka mukaan ”alkuperäisen vesikaton muoto pitää olla hahmotettavissa” muotoon: ”Vaatimus, jonka mukaan ”alkuperäisen vesikaton muoto pitää olla hahmotettavissa” on vaikeasti ymmärrettävä. Esittelijä lisäsi varapuheenjohtaja Paalimäen aloitteesta saman kappaleen loppuun lauseen: ”Vaatimusta tulisikin selkeyttää.”

Edelleen esittelijä muutti päätösehdotusta varapuheenjohtaja Paalimäen aloitteesta muuttamalla kappaleen: ”Edellytys, jonka mukaan lappeen nosto voi ulottua enintään 45 asteen kulmaan räystäslinjan kanssa, pitää poistaa. Jo vanhastaan on voitu toteuttaa lähelle räystäslinjaa ulottuvia terassimaisia osia, eikä niistä ole mainittavampaa varjostushaittaa aiheutunut.” muotoon:

”Edellytystä, jonka mukaan lappeen nosto voi ulottua enintään 45 asteen kulmaan räystäslinjan kanssa, pitää tarkentaa. Jo vanhastaan on voitu toteuttaa lähelle räystäslinjaa ulottuvia terassimaisia osia, eikä niistä ole mainittavampaa varjostushaittaa aiheutunut. Kaupunkikuvallisista syistä 45 asteen kulma voi olla perusteltu.”

Edelleen esittelijä muutti päätösehdotusta varapuheenjohtaja Paalimäen aloitteesta lisäämällä kohdan 7.3 ensimmäisen lauseen jälkeen: ”Ullakkotiimi hoitaa keskitetysti ullakkorakentamista koskevia lupahakemuksia ja työnaikaista valvontaa. Ullakkotiimiin kuuluu 2 lupaarkkitehtia, 3 tarkastusinsinööriä ja 2 rakennuslakimiestä.”

Edelleen esittelijä muutti päätösehdotusta lisäämällä ”Lopuksi”-otsikon alla olevan toisen kappaleen kolmannen lauseen jälkeen: ”Esimerkiksi pääosin pohjoiseen suuntautuvia ullakkoja voidaan hyvin ottaa käyttöön taiteilijoille soveltuvina ateljeetiloina. Oikeaoppisessa ateljeetilassa tulee päävalon langeta pohjoisesta eikä eteläisestä ilmansuunnasta.”

Rakennuslautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.