



ASIA

Rakentamista koskeva poikkeamispäätös

HAKIJA

Helsingin kaupunginhallitus
PL 1
00099 Helsinki

Khs dnro	2008-1028/526
Stn dn	
Saap./Anl.	25-02-2009
K2	

HAKEMUS

Rakennuspaikka

Helsingin kaupungin kaikki asuinkerrostaloalueet.

Rakennustoimenpide

Asuinkerrostaloissa ullakon käyttö asuinrakentamiseen.

Rakentamisrajoitus

Rakentaminen vastoin asemakaavaa (MRL 58 § 1 mom.). Poikkeamis-
päätöksessä on kysymys vähäistä suurempasta poikkeamista asemakaa-
vassa osoitetusta rakennusoikeudesta. (Alueellinen poikkeaminen).

LAUSUNNOT

Helsingin kaupunginhallitus

YMPÄRISTÖKESKUKSEN RATKAISU

Ympäristökeskus myöntää poikkeuksen 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 ydinkeskustassa yleiskaava 2002 keskusta-
toimintojen alueella sijaitsevat rakennukset, jotka on alun perin rakennettu asuinkerrostaloiksi ja joissa on nykyisin sekä asuin- että liiketiloja.

2. Rakentamisen yhteydessä tehdään tarpeellisia parannuksia kiinteistön asukkaiden yhteistiloihin ja asumisviihtyisyyteen (esim. jätehuoltojärjestelyt, leikkipaikat, oleskelualueet, istutukset, sauna-, pesula-, säilytys-, harraste- ja kokoontumistilat).

3. Rakentaminen tapahtuu pääasiallisesti olemassa olevan katon sisäpuolella. Olemassa olevan ullakon tulee olla riittävän korkea asuntojen rakentamiseen. Ullakon sisätilan vapaa korkeus katon harjan kohdalla on olemassa olevan ullakon lattiasta ullakon yläpohjan kantavan rakenteen alapintaan oltava yleensä vähintään 3,5

MAKSU 390 euroa
A22-214-ATS

metriä. Ullakkorakentamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen ominaispiirteet. Ullakolla tehtävien järjestelyjen on perustuttava olemassa olevaan tilaan. Katon harjan korottaminen edellyttää kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon puoltavaa lausuntoa. Perusteena voi olla 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 turmel- la. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa rajoitetaan sellaista ullakkorakentamista, joka aiheuttaisi muutoksia vesikattoon tai muulla tavoin heikentäisi rakennuksen arvoa. Tämä päätös ei sisällä poikkeamista rakennuksen suoje- lua koskevista kaavamääräyksistä.

5. Kaupunkikuvallisten arvojen säilyttäminen on ullakkorakentami- ssa turvattava. Erityisesti tämä korostuu avoimeen kaupunkiti- laan, aukioihin, mereen ja puistoihin rajoittuvilla alueilla ja kau- punkikuvallisesti yhtenäisillä alueilla.

6. Ennen rakennusluvan myöntämistä ullakolle rakennettavien asuntojen osalta tulee selvittää mahdollisten uusien autopaikkojen tarve ja sijainti.

Lähtökohtatiedot

Kaupunginhallituksen 3.11.2008 päivätyn lausunnon mukaan pääosalla kantakaupungin asuinkerrostalotonteista on voimassa 1970-1980- luvuilla vahvistetut asemakaavan muutokset. Käyttötarkoituksen osalta asemakaavan muutokset sallivat ullakoiden käytön asuinrakentamiseen, mutta tonttien rakennettu kerrosala ylittää yleensä kaavassa määrätyn rakennusoikeuden. Kaupunginhallitus ilmoittaa lausunnossaan kehotta- neensa rakennusvalvontavirastoa, kaupunkisuunnitteluvirastoa ja kau- punginmuseota noudattamaan ullakkorakentamista koskevia rakennuslu- pahakemuksia käsiteltäessä poikkeamisen lupaehtojen lisäksi seuraavia ohjeita:

a. Kiinteistönomistajia kohdellaan mahdollisimman tasapuolisesti. Ker- rosalan lisäys ei kuitenkaan saa nousta niin suureksi, että kiinteistön asuttavuus ja toimivuus kärsivät.

b. Pääsuunnittelijan pätevyys tulee olla Suomen rakentamismääräys- kokoelman osan A2 mukaisesti luokkaa AA, koska ullakkorakenteet ovat suunnittelukohteina yleensä erittäin vaativia. Suunnitelmien on ol- tava laadukkaita ja innovatiivisia. Myös varustetasoltaan ja viimeistelyl- tään pelkistetyimmät asuntoratkaisut ovat mahdollisia. Kyseessä on eri- tyisrakentaminen, jossa tilankäyttö voi poiketa normaaliasunnosta.

c. Hakijalta vaaditaan kokonaissuunnitelma myös ullakkorakentamiseen liittyvistä muista järjestelyistä ja sitoumus niiden toteuttamisesta ullak- korakentamisen yhteydessä. Ullakkorakentamista koskevan hakemuksen mukana on oltava mm. pohjapiirroksiset ullakko- ja maantasokerroksen sekä yhteis- ja varastotilojen nykytilanteesta ja suunnitelmista, piha-

suunnitelma, selvitys autopaikoista, selvitys jätehuoltojärjestelyistä sekä selvitys asumisviihtyisyyden parantamisesta.

Asumisviihtyisyyden parantamista on mm. piha-alueiden kunnostaminen asukkaiden käyttöön sopivaksi sekä sauna-, pesula-, harraste- ja kokoon- tumistilojen ja hissin rakentaminen. Säilytystilojen, kuten irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastojen, tulee mitoitukseltaan olla riittäviä. Polkupyörien säilytykseen on osoitettava tilaa myös ulkona olevista telineistä. Asema- kaavan vastaiset autopaikat on poistettava tontilta. Autotalleista osa on tarvittaessa muutettava yhteiskäyttöön. Harkittaessa uusien hissien ra- kentamista tulee rakennuksen ja sen sisätilojen kulttuurihistorialliset ar- vot ottaa huomioon. Ullakkorakentamisen yhteydessä vaadittavat paran- nustoimenpiteet suhteutetaan ullakkorakentamisen laajuuteen.

d. Uusien ikkunoiden ja parvekkeiden sijoittelussa ja niiden arkkitehtuu- rissa on otettava huomioon rakennuksen ja alueen arvot ja ominaispiir- teet. Ullakkorakentamisen alueellisen poikkeamispäätöksen rakennustai- teellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyt- tämistä koskevien ehtojen tulkintaa esittävä vyöhykekartta (7.11.2007) antaa reunaehdoja uusien ikkuna-aukkojen avaamiselle.

e. Hankkeelle tulee nimetä pätevä rakennustöiden valvoja. Teknisten yksityiskohtien (parveke- ja kattoikkunadetaljit, ilmanvaihtolaitteet, lämpöeristäminen) suunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota. Uudet rakenteet eivät saa aiheuttaa riskejä rakennukselle. Uudet ikkunat on rat- kaistava siroin rakentein. Uusien rakennusosien tulee sopia rakennuksen ominaispiirteisiin. Katolle tulevat tekniset laitteet ja varusteet on sijoitet- tava pihan puolen lappeelle.

f. Toimenpiteestä kuullaan naapureita.

g. Kaupunkisuunnitteluvirastolta pyydetään lausunto tarvittaessa.

h. Kaupunginmuseolta pyydetään lausunto kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaista kohteista.

i. Hakija saa tietoa kyseessä olevan alueen pysäköintilaitoksista ja yh- teiskäyttöautojen tarjoamista mahdollisuuksista kaupunkisuunnitteluvi- raston nettisivuilta (www.hel.fi/ksv).

Kaupungin hakemusta on 20.2.2009 täydennetty tekstitarkennusehdo- tuksella liikekeskustan osalta. Täydennyksen mukaan kyseessä on yleis- kaava 2002:n keskustoimintojen yhtenäinen alue ydinkeskustassa. Poik- keamishakemuksessa esitetty alue ei sisällä keskustoimintojen muita alueita Hakaniemessä, Hietalahdessa, Ruoholahdessa eikä Pasilassa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 174 §:n 2 mom. mukaan alueellisen poik- keamisen määräaika voi olla enintään viisi vuotta.

Perustelut

Haettu toimenpide edistää olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa. Kun edelleen otetaan huomioon ympäristökeskuksen päätöksessä olevat ehdot ja kaupunginhallituksen lausunnossaan esittämät tiedot rakennuslupamenettelyssä noudatettavista ohjeista, ei rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hakemuksen tueksi on erityisiä syitä.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 171 §, 172, 174 §.

Valtion maksuperustelaki (150/92) 4 §, 8 §, 11 b §

Ympäristöministeriön päätös alueellisen ympäristökeskuksen maksullisista suoritteista (1387/2006) 2 §, 5 §

VOIMASSAOLO JA JATKOTOIMENPITEET

Poikkeamispäätös on voimassa viisi vuotta tästä päivästä lukien. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava paikalliselta rakennuslautakunnalta rakennuslupa.

MUUTOKSENHAKU

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on liitteenä.

Lakimies

Olli Miettinen

Tarkastaja

Markku Humberg

LIITTEET

~~kartta~~, valitusosoitus

TIEDOKSI

Helsingin kaupunginhallitus

VALITUSOSOITUS

Valitusviranomainen

Ympäristökeskuksen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta** kirjallisella valituksella. Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamoon.

Valitusaika

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään kolmantenkymmenentenä (30) päivänä päätöksen antamispäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto, valitusaika jatkuu vielä seuraavana arkipäivänä.

Valituksen sisältö

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta, miltä kohdin muutosta haetaan, mitä muutoksia vaaditaan tehtäväksi ja millä perusteilla muutosta vaaditaan.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmä on valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava.

Valituksen liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- ympäristökeskuksen päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen valtakirja

Valituksen toimittaminen perille

Valituskirjelmän voi viedä valittaja itse tai hänen valtuuttamansa asiamies. Sen voi omalla vastuulla lähettää myös postitse tai toimittaa lähetin välityksellä. Postiin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

Helsingin hallinto-oikeuden

postiosoite	PL 120, 00521 Helsinki
käyntiosoite	Ratapihantie 9, 00520 Helsinki
puhelinvaihde	010 36 42000
telekopio	010 36 42079
virka-aika	8.00-16.15

Päätöksestä perittävä maksu

Muutoksenhakijalta peritään valituksen johdosta annettavasta hallinto-oikeuden päätöksestä 82 euron suuruinen maksu. Jos valitus hyväksytään, maksua ei peritä. Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annettussa laissa (26.7.1993/701, muut. 9.11.2001) on erikseen säädetty eräistä tapauksista, joissa maksua ei peritä.

MAKSUA KOSKEVA MUUTOKSENHAKU

Maksuvelvollinen, joka katsoo, että tästä päätöksestä perittävän maksun määräämisessä on tapahtunut virhe, voi vaatia siihen oikaisua ympäristökeskukselta kuuden kuukauden kuluessa tämän päätöksen antamispäivästä.