



5.11.2013

Akp/2

2

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuinkerrostalojen ullakkorakentamista koskevan alueellisen poikkeamishakemuksen jatkamiseksi (a-asia)

Pöydälle 22.10.2013

HEL 2013-010766 T 10 04 01

Päätösehdotus

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.

Lisäksi lautakunta päättäneen 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 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 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 kaupunginosaan (Ullanlinna, Kampi, Kruununhaka, Kaartinkaupunki, Katajanokka, Punavuori). ja noin viidennes Kallio - Alppiharjun alueelle.

Ullakkorakentamisen muu ohjaus

Poikkeamiseksi 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).

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Niklas Lähtenmäki, arkkitehti, puhelin: 310 37260
niklas.lahtenmaki(a)hel.fi

Liitteet



5.11.2013

Akp/2

- 1 Poikkeamisen ehdot
- 2 Rakennuslupamenettelyä koskevat ohjeet
- 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
- 7 Muistutuksen lähettäneet -luettelo
- 8 Yleisötilaisuuden muistio 11.9.2013
- 9 Muistutukset
- 10 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 6
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Hallintokeskus/Suvi Rämö