

Asuinkerrostalojen ullakkorakentamista koskeva alueellinen poikkeaminen

Kaupunkiympäristön toimiala on valmistellut esitettäväksi kaupunkiympäristölautakunnalle, että se hyväksyisi alueellisen poikkeamisen, joka Helsingin kaupungin alueella sallisi asuinkerrostalojen ullakotilojen muuttamisen asuinkäyttöön asemakaavamääräyksistä ja mahdollisesti voimassa olevasta rakennuskiellosta poiketen.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään hyväksyttäväksi rakennusvalvontapalvelun, asemakaavoituksen ja kaupunginmuseon noudatettavaksi ullakkorakentamista koskevia rakennusluvahakemuksia käsiteltäessä ohjeet.

Päätös ei koske poikkeamista rakennusten suojelua koskevista kaavamääräyksistä.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen määräaikaisena 4.2.2029 saakka 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 liikekeskustan alun perin asuinkerrostaloiksi rakennetut rakennukset, joissa nykyisin on sekä asuin- että liiketiloja.
2. Rakentamisen yhteydessä tehdään tarpeellisia parannuksia kiinteistön asukkaiden yhteistiloihin ja asumisviihtyvyyteen. Näitä ovat esimerkiksi jätehuoltojärjestelyt, piha muutokset toiminnalliseksi ja visuaaliseksi kokonaisuudeksi, sauna-, pesula-, säilytys-, harraste- ja kokoontumistilat.
3. Rakentaminen tapahtuu pääasiallisesti olemassa olevan katon sisäpuolella. Olemassa oleva ullakon tulee olla riittävän korkea asuntojen rakentamiseen. Ullakon sisätilan vapaa korkeus katon harjan kohdalla on olemassa olevan ullakon lattiasta ullakon yläpohjan kantavaan rakenteen alapintaan oltava yleensä vähintään 3,5 metriä. Ullakkorakentamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen ominaispiirteet. Ullakolla tehtävien järjestelyjen on perustuttava olemassa olevaan tilaan.

Harjan tai koko katon korottaminen voidaan sallia, mikäli perusteluna on esimerkiksi energiatehokkuus, tekninen toimivuus tai ullakon vanhojen rakenteiden säilyttäminen.

Katon korotuksia voidaan lisäksi sallia:

- pihasiipien ja piharakennusten kohdalla, mikäli sillä saadaan aikaan huomattavia parannuksia ullakon asumisolosuhteisiin ja mikäli korotuksella ei ole merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, se ei varjosta pihaa eikä huononna naapureiden asumisolosuhteita.

- julkisivupinnasta sisään vedetyillä ullakoilla, joissa on olemassa olevaa suoraa julkisivuseinää, voidaan korottaa kattoa lämmöneristeen ja tuuletuksen mahdollistamiseksi.

- energiatehokkuuden parantamisen edellyttämänä koko vesikaton uusimisen yhteydessä.

- mikäli perusteena on 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 saa turmella. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa rajoitetaan sellaista ullakkorakentamista, joka aiheuttaisi muutoksia vesikattoon tai muulla tavoin heikentäisi rakennuksen arvoa.
5. Kaupunkikuvalliset arvot on otettava huomioon ullakkorakentamisessa. Erityisesti tämä korostuu avoimeen kaupunkitilaan, aukioihin, mereen ja puistoihin rajoittuvilla alueilla ja kaupunkikuvallisesti yhtenäisillä alueilla.
6. Kiinteistöissä olevat maanalaiset autosäilytyspaikat ja autopaikoiksi soveltuvat kellaritilat, joita ei tarvita asukkaiden yhteistiloina, varataan asukkaiden autopaikoiksi. Ullakolle rakennettavien asuntojen osalta ei tarvitse osoittaa uusia autopaikkoja.

Poikkeamiseksi ohjaamaan esitetään Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet -kartta 10.10.2018.

Rakennuspaikka

Asuinkerrostalot Helsingin kaupungin alueella

Rakennustoimenpide

Asuinkerrostalojen ullakoiden muuttaminen asuinkäyttöön

Säännökset, joista poiketaan

Rakentaminen vastoin asemakaavaa (MRL 58 § 1 momentti).

Lähtötiedot

Ullakkorakentamisen alueellinen poikkeaminen on Helsingissä ollut voimassa vuodesta 1987, aluksi kantakaupungin alueella ja vuodesta 2009 alkaen koko kaupungissa. Poikkeaminen on koskenut asuinkerrostaloalueita sekä niitä kaupunginosien 1-4 (ydinkeskusta) alueella sijaitsevia rakennuksia, jotka on alun perin rakennettu asuinkerrostaloiksi ja joissa on nykyisin sekä asuinettä liiketiloja.

Ullakkorakentamisen alueellinen poikkeamispäätös on ollut määräaikainen, ja sen voimassaoloa on jatkettu useita kertoja. Viimeisin poikkeamispäätös on ollut voimassa 4.2.2024 saakka. Poikkeamispäätöksen nojalla on ollut mahdollista rakentaa asuntoja asuinkerrostalojen ullakoille, vaikka asemakaavan osoittamaa rakennusoikeutta ei ole jäljellä ja ullakkorakentaminen mahdollisesti muutenkin poikkeaa asemakaavasta tai rakennuskiellosta.

Pääosalla Helsingin kantakaupungin asuinkerrostalotonteilla on voimassa 1970- ja 1980-luvuilla vahvistettuja asemakaavamuutoksia, jotka sallivat ullakoiden käytön asuinrakentamiseen, mutta tonttien rakennettu kerrosala ylittää yleensä kaavassa määrätyn rakennusoikeuden.

Kaupunginhallitus on vuonna 2013 hyväksynyt rakennusvalvontaviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon noudatettaviksi ullakkorakentamista koskevia rakennuslupahakemuksia käsiteltäessä kaupunkisuunnitteluviraston rakennuslupamenettelyä koskevat ohjeet, jotka esitetään otettavaksi sellaisinaan sovellettaviksi jatkossakin.

Uusien ikkuna-aukkojen avaamisen kaupunkikuvalliset reunaehdot on esitetty kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja Helsingin kaupunginmuseon vuonna 2004 laatimassa kartassa, jota on päivitetty vuosina 2007, 2013 ja 2018. Tämän esityksen liitekarttaan ei ole tehty uusia päivityksiä.