



22.10.2013 muutettu 12.11.2013

Asuinkerrostalojen ullakkorakentamista koskevan alueellisen poikkeamisen jatkaminen

HEL 2013-010766

LIITE 2

B. Rakennuslupamenettelyä koskevat ohjeet

- a. Kiinteistönomistajia kohdellaan mahdollisimman tasapuolisesti. Kerrosalan lisäys ei kuitenkaan saa nousta niin suureksi, että kiinteistön asuttavuus ja toimivuus kärsivät.
- b. Pääsuunnittelijan pätevyyden tulee olla Suomen rakentamismääräyskokoelman osan A2 mukaisesti luokkaa AA, koska ullakkohankkeet ovat suunnittelukohteina yleensä erittäin vaativia. Suunnitelmien on oltava laadukkaita ja innovatiivisia. Myös varustetasoltaan ja viimeistelyltään pelkistetyimmät asuntoratkaisut ovat mahdollisia. Kyseessä on erityisrakentaminen, jossa tilankäyttö voi poiketa normaaliasunnoista.
- c. Hankeen alussa vaaditaan tehtäväksi soveltuvuus selvitys, jonka pohjalta rakennusvalvontavirasto määrittelee kiinteistön soveltuvuuden ja ullakkohankkeen laajuuden.
- d. Kiinteistölle myönnetty rakennuslupa ullakoiden rakentamiseksi on suunnitelmakohtainen. Mikäli hankkeen edetessä rakennusluvan mukaisista suunnitelmista poiketaan merkittävästi kerrosalan, julkisivujen, kattopintojen käsittelyn, yhteistilojen tai asumisviihtyvyyden suhteen, poiketaan huoneistoluvusta tai tehdään muita vastaavia muutoksia, tulee suunnitelmille hakea kokonaan uusi rakennuslupa ja tehdä uusi soveltuvuus selvitys.
- e. Hakijalta vaaditaan kokonaissuunnitelma myös ullakkorakentamiseen liittyvistä muista järjestelyistä ja sitoumus niiden toteuttamisesta ullakkorakentamisen yhteydessä. Ullakkorakentamista koskevan hakemuksen mukana on oltava mm. pohjapiirrokset ullakko- ja maantasokerroksen sekä yhteis- ja varastotilojen nykytilanteesta ja suunnitelmista, pihasuunnitelma, selvitys autopaikoista, selvitys jätehuoltojärjestelyistä sekä selvitys asumisviihtyvyyden parantamisesta.



22.10.2013 muutettu 12.11.2013

Asumisviihtyisyyden parantamista on yksi tai useampi seuraavista: piha-alueiden kunnostaminen asukkaiden käyttöön sopivaksi tai saunan, pesulan, harraste- ja kokoontumistilojen tai hissien rakentaminen. Säilytystilojen, kuten irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastojen, tulee mitoitukseltaan olla riittäviä. Polkupyörien säilytykseen on osoitettava tilaa myös ulkona olevista telineistä. Asemakaavan vastaiset autopaikat on pääsääntöisesti poistettava tontilta. Autotalleista osa on tarvittaessa muutettava yhteiskäyttöön. Harkittaessa uusien hissien rakentamista tulee rakennuksen ja sen sisätilojen kulttuurihistorialliset arvot ottaa huomioon. Ullakkorakentamisen yhteydessä vaadittavat parannustoimenpiteet suhteutetaan ullakkorakentamisen laajuuteen.

- f. Uusien ikkunoiden ja parvekkeiden sijoittelussa ja niiden arkkitehtuurissa on otettava huomioon rakennuksen ja alueen arvot ja ominaispiirteet. Ullakkorakentamisen alueellisen poikkeamispäätöksen rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämistä koskevien ehtojen tulkintaa esittävä vyöhykekartta (22.10.2013) antaa reunaehdoja uusien ikkuna-aukkojen avaamiselle.
- g. 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 ratkaistava siroin rakentein. Uusien rakennusosien tulee sopia rakennuksen ominaispiirteisiin. Katolle tulevat tekniset laitteet ja varusteet on sijoitettava pihan puolen lappeelle.
- h. Toimenpiteestä kuullaan naapureita.
- i. Kaupunkisuunnitteluvirastolta ja kaupunginmuseolta pyydetään lausunto tarvittaessa.