



Helsingin kaupunki

Täydennysrakentaminen olemassa olevissa rakennuksissa

Ullakkorakentaminen — raportti
22.10.2013

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Rakennusvalvontavirasto

Kaupunginmuseo

© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Teksti: Ullakkotyöryhmä

Kuvat: Ullakkotyöryhmä, mikäli kuvassa ei muuta mainita

Kannen kuva: Heli Virkamäki

Graafinen suunnittelu ja taitto: Niklas Lähteenmäki

Julkaisusarjan graafinen suunnittelu: Timo Kaasinen

Ilmakuva: © Kaupunkimittausosasto, Helsinki 016/2012

Johdanto	5
Tiivistelmä	7
Ullakkorakentaminen.....	8
1. Yleistä.....	8
1.1 Ullakkotilat ja arkkitehtuurin historia.....	8
1.2 Ullakon käyttö	8
2. Ullakkorakentamisen tavoite	11
Mikä muuttuu.....	11
3. Ullakkorakentaminen edellyttää alueellista poikkeamispäätöstä.....	12
Mikä muuttuu.....	12
4. Ullakkorakentamisen tyypit.....	13
4.1 Ullakkorakentaminen olemassa olevan vesikaton perusmuodon alla.....	13
Mikä muuttuu.....	13
4.1.1 Kadun puoleisen kattoon sijoitettavat uudet ikkunat	13
4.1.2 Pihan puoleisen katon lappeen nosto	14
4.2 Harjan korottaminen / katon korottaminen.....	15
Mikä muuttuu.....	15
4.3 Uusien asuntojen rakentaminen olemassa olevaan ullakkotilaan ilman kattopintojen muutoksia	15
Mikä muuttuu.....	15
5. Ullakkorakentaminen ja kiinteistö	16
5.1 Mikä muuttuu.....	16
5.2 Ullakkopoikkeamisen alueet ja rajausta	16
5.3 Kiinteistön edellytykset	16
5.3.1 Soveltuvuusselvitys	16
5.3.2 Asumisviihtyisyys ja yhteistilat	17
5.3.3 Yhteistilat, säilytystilat ja polkupyöräpaikat.....	17
5.3.4 Piha-alueet	18
5.3.5 Hissin rakentaminen.....	18
5.3.6 Autopaikkojen rakentaminen	18
5.3.7 Yhteisjärjestelyt.....	18
5.4 Ullakkohanke ja maankäyttösopimus.....	18

6. Ullakkorakentamisen vaikutus kaupunkikuvaan	19
6.1 Mikä muuttuu.....	19
6.2 Kaupunkikuva ja kattomaisema ullakkorakentamisessa.....	19
6.2.1 Ullakkokartan merkintöjen kehittäminen	19
6.2.2 Kaupunkikuva, kattomaisema ja rakennussuojelu.....	20
7. Ullakkorakentamisen suunnittelu ja toteutus.....	21
7.1 Mikä muuttuu.....	21
7.2 Yleistä.....	21
7.3 Suunnittelun ja toteutuksen laadunohjaus	
rakennusvalvonnassa	22
7.3.1 Suunnittelun laatu.....	22
7.3.2 Ennakkoneuvottelut ja esisuunnittelu, rakenne- ja talotekniikka-asiat	23
7.3.3 Aloituskokous	23
7.3.4 Ohjeistus.....	23
7.3.5 Viranomaisvalvonta	23
Lopuksi	25

LIITTEET

Uudenmaan ympäristökeskuksen poikkeamispäätös 23.2.2009

Ullakkorakentaminen, rakentamistapaohje 26.5.2009

Ullakkorakentamisen menettelytapaohje 8.12.2009

Ullakkoasunto Punavuoressa. Suunnittelu ja kuva:
Pekka Littow / Littow Architectes.



Täydennysrakentaminen olemassa olevassa asuinrakennuksessa voi olla joko ullakkorakentamista, rakennuksen tai sen osan korottamista, tai kokonaan maanpinnan yläpuolella olevien kellaritilojen muuttamista asumiseen. Tämä raportti koskee ullakkorakentamista.

Lisärakentamistoimenpiteet edellyttävät pääsääntöisesti asemakaavan muutosta tai poikkeamispäätöstä. Täydennysrakentamisessa tulee aina ottaa huomioon rakennussuojelu, kaupunkikuva ja valtakunnallisesti merkittävät ympäristöt, joita Helsingissä on useita.

Ullakkorakentaminen pohjautuu Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen myöntämään alueelliseen poikkeamispäätökseen. Nykyinen päätös on voimassa 22.2.2014 asti. Asuinkerrostalojen ullakkohankkeiden suunnittelua ohjaa rakennusvalvontavirasto. Kaupunkikuva-neuvottelukunta antaa suunnitelmista lausuntonsa, jossa myös kaavalliset ratkaisut arvioidaan.

Tässä raportissa esitellään ullakkorakentamisen alueellisen poikkeamispäätöksen jatkamisen taustalle tehty selvitystyö. Työ on tehty laajana hallintokuntayhteistyönä kaupunkisuunnitteluviraston johdolla. Raportin pohjalta valmistellaan sekä hakemus poikkeamisen jatkamiseksi että myöhemmin laadittava ullakkorakentamisen rakentamistapaohje.

Työryhmän kokoonpano oli seuraava:

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Annukka Lindroos (puheenjohtaja)
Niklas Lähteenmäki
Arja Kasanen
Riitta Salastie
Leena Makkonen
Riitta Venesmaa
Pirkko Vainio
Tuomas Eskola
Anu Kuutti
Sinikka Lahti

Rakennusvalvontavirasto

Henna Helander
Marjatta Uusitalo
Matti Teppo
Kirsi Rontu
Heli Virkamäki
Marina Fogdell

Kaupunginmuseo

Mikko Lindqvist
Anne Salminen

Näkymä Laivastokatu 6 ullakon terassilta.
Kuva Heli Virkamäki.



Tiivistelmä

Helsingissä on ollut voimassa ullakko-rakentamisen alueellinen poikkeaminen vuodesta 1987. Poikkeaminen oli aluksi voimassa vain kantakaupungin alueella (kaupunginosat 1.–27.) ja vuodesta 2009 alkaen koko kaupungissa. Poikkeamisen aikana on myönnetty rakennuslupia hieman yli 1 300 uudelle ullakkoasunnolle pääosin kantakaupungin alueelle. Näistä noin puolet sijoittui Helsingin niemelle (kaupunginosa 1-9). Osa hankkeista oli ylimmän kerroksen asunnon laajennuksia ullakolle.

Päätymässä olevan alueellisen poikkeamispäätöksen voimassaoloaikana on myönnetty 95 rakennuslupaa asuinhuoneistojen rakentamiseksi tai laajentamiseksi ullakolle. Lupapäätökset käsittävät noin 450 asuinhuoneistoa. Ullakkorakennushankkeiden yhteenlaskettu kerrosala vuosina 2009–2013 on rakennuslupien mukaan 31 810 k-m². Hankkeiden koko on ollut keskimäärin 261 k-m² ja uusien asuntojen keskipinta-ala n. 71 k-m².

Nyt voimassa oleva ullakkorakentamisen alueellinen poikkeamispäätös on voimassa helmikuuhun 2014. Uutta hakemusta on valmisteltu laajana hallintokuntayhteistyönä kaupunkisuunnitteluviraston johdolla. Työn tulokset on koottu raporttiin, jonka pohjalta valmistellaan uusi hakemus ja rakentamistapaohje.

Reportissa on kehitelty ullakkorakentamisen periaatteita vuosien varrella ker-

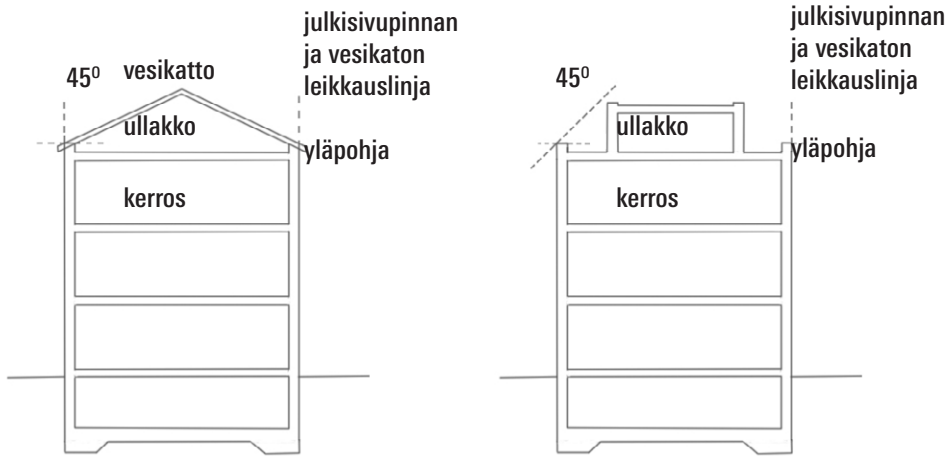
tyneiden kokemusten pohjalta. Prosessin aloitusvaiheen merkittävyyttä on haluttu korostaa. Ullakkohankkeiden tueksi on kehitelty ns. soveltuvuus selvitys, jonka perusteella kiinteistön soveltuvuutta ullakkohankkeeseen voidaan arvioida nykyistä varhaisemmassa vaiheessa. Tämän katsotaan pienentävän hankkeeseen liittyviä riskejä ja samalla ullakkoasuntojen laatuun voidaan kiinnittää entistä enemmän huomiota. Soveltuvuus selvitys lähetetään tiedoksi kaupunkisuunnitteluvirastoon ja kaupunginmuseoon, jotka saavat siten tietoa meneillään olevista ullakkohankkeista ja voivat tarvittaessa kommentoida niitä jo nykyistä aikaisemmin. Laadun parantamiseksi myönnetty rakennuslupa on jatkossa suunnitelmakohtainen: mikäli rakennusluvan mukaisiin suunnitelmiin tehdään jokin laatuun vaikuttava merkittävä muutos, edellytetään hankkeelle kokonaan uutta rakennuslupaa ja siihen liittyvää soveltuvuus selvitystä. Mikäli ullakkohanke edellyttää maankäyttösopimusta, tulee maankäyttösopimus tehdä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Ullakkoasuntokannan monipuolistamiseksi ja korkealuokkaisten ratkaisujen mahdollistamiseksi voi ullakkorakentaminen joskus poikkeuksellisesti perustellusta syystä pohjautua myös erilliseen poikkeamispäätökseen, joka soveltuvuuden osin perustuu alueelliseen poikkeami-

seen. Tämä menettely tulee kyseeseen vain harvoin ja erityisistä syistä. Rakennussuojelusta ei voi poiketa alueellisen poikkeamisen ehtojen vastaisesti.

Työryhmä on työssään ehdottanut muutoksia aikaisemman poikkeamisen perusteella tehtyihin ohjeisiin ja käytäntöihin. Muutokset aiempaan on lueteltu jokaisen luvun alussa otsikolla Mikä muuttuu.

Ullakkorakentaminen



Ullakkotilan määritelmä harjakattoisessa ja tasakattoisessa rakennuksessa..

1. Yleistä

1.1 Ullakkotilat ja arkkitehtuurin historia

Ullakko on kerroksen yläpuolella, yläpohjan ja vesikaton välissä ja pääasiallisesti julkisivupinnan ja vesikaton leikkauslinjan yläpuolella. Ullakon tulee jäädä enintään 45 asteen kulmassa kohoavan vesikattotason - todellisen tai kuvitelun - alapuolelle. (Kerrosalan laskeminen - opas, ympäristöministeriö 2000)

Rakennuksen vesikatto saa kadulle ja pihalle päin kohota enintään 45 asteen kaltevuuskulmassa julkisivupinnan yläreunasta. Tästä voidaan poiketa, jos se kaupunkikuvan tai rakennuksen ulkonäköön liittyvän syyn johdosta on perusteltua. (MRA 58 § 1 mom.)

1.2 Ullakon käyttö

Vesikaton ja yläpohjan väliin jäävä eristämätön tila, ullakko on toiminut ennen kaikkea tietynlaisena puskurivyöhykkeenä, joka tasaa koko rakennuksen lämpö- ja kosteusolosuhteita. Varhaisimmissa piirustuksissa ullakoille ei olekaan osoitettu mitään tiloja ja toimintoja, vain rakenteet ja hormit on esitetty. Usein tiloja on kuitenkin käytetty varasto- ja pyykinkuivaus-tilana ja 1930-luvulta lähtien myös ullakoiden tilat on tarkoin suunniteltu eri käyttötarkoituksiin, eli varastotiloiksi, pyykin-kuivausullakoksi ja hissien konehuoneeksi.

Ullakkotilaa jäsentävät vesikattoa kan-

nattavat puiset kattotuolit. Kattomuoto ja -rakenteet ovat usein epäsymmetriset. Vanhimmissa asuinkeuhkaloissa käytettiin usein vapaakantoisia vesikattotuoleja, joissa rungon keskellä ei välttämättä ollut lainkaan pystytukia. Kattotuolit sijoitettiin yleensä noin 120 cm välein ja ne olivat jykävää, 4-6 tuuman toisiinsa loveuksin ja tapituksin toisiinsa liitettyä puutavaraa. Myöhemmin, lähinnä 1920-luvulta lähtien kattotuoleissa ryhdyttiin käyttämään tukitolppia rakennusrungon keskiosassa, jolloin myös puutavaran paksuutta voitiin pienentää ja käyttää naulaliitoksia. Myös aluslaudoitus on vaihdellut umpilaudoituksesta harvalaudoitukseen. Vanhimmissa asuinkeuhkaloissa suosituin katemateriaali oli rautapelti. Galvanoitua peltiä ryhdyttiin käyttämään yleisimmin 1910-luvulla. 1920-luvulla poltetusta tiilestä ladotusta kätteesta tuli suosittu, vaikka peltiä käytettiin edelleen usein pihanpuolisilla lappeilla. Betonikattotiilien suosio lähti nousuun vasta jälleenrakennuskaudella.

Ullakkotilassa merkittävä asema on myös tuli- ja raitisilmahormeilla. Varsinkin ennen keskuslämmitysaikaa rakennetuissa taloissa hormien laajuus ja sijainti rajoittavat ullakon tilojen jäsentelymahdollisuuksia ja luonnonvalon saantia ja kulkua tiloissa. 1910-luvulla keskuslämmityksen yleistymisen pienensi tulihormien tarvetta, mikä näkyy myös ullakoilla hormiryhmien pienentymisenä, joskin raitisilma-

hormit vaativat kuitenkin edelleen paljon tilaa joskin raitisilmahormit vaativat kuitenkin edelleen paljon tilaa. 1950-luvun alussa asuinrakennuksissa käyttöön tullut koneellinen poistoilmavaihto toi mukanaan ullakoiden permannoille ryhmitelty rakennusaineiset vaakakanavat sekä keskitetyt poistoilmaventtiilit. Ullakko erotettiin alemmista kerroksista palopermannolla, joka 1800-luvun lopulla muurattiin tiilestä, myöhemmin valettiin rautabetonista. Muita paloturvallisuutta lisääviä ratkaisuja olivat vierekkäisten talojen väliset palomuurit sekä paloluukut ja kattoikkunat, jotka olivat varhaisimpia vesikattoa koskevia viranomaismääräyksiä.

Kantakaupungissa merkittävä osa asuinkeuhkaloista sijaitsee umpikortteleissa, joissa rakennuksilla on merkittävästi toisistaan eroavat katujulkisivu ja pihajulkisivu. Pihajulkisivut suunniteltiin alun perin yleensä katujulkisivuja vaatimattomammiksi niin materiaaleiltaan kuin jäsentelyltään ja koristelultaan. Pihan puolelle avautuvat yleensä porrashuoneiden ikkunat ja tuuletusparvekkeet ja myös vesikaton käsittely on yleensä ollut vapaampaa pihan puoleisilla vesikatoilla. Usein piharakennusten ja monesti myös pihasiipien vesikatot poikkeavat kadunvarsirakennuksesta niin muotonsa kuin korkeutensa puolesta. On kuitenkin lukuisia korkeasta kadunvarsirakennuksesta, pihasiivistä ja ehkä matalammista piharakennuksista



Museokadun kattomaisemaa.

muodostuvia kokonaisuuksia, joissa myös pihan puoleiset julkisivut muodostavat hyvin harkittuja ja hallittuja kokonaisuuksia. Etenkin suurpihakortteleissa eheiden ja yhtenäisesti suunniteltujen pihajulkisivujen merkitys on tärkeä. Myös suurpihakortteleissa pihan puolen julkisivut ovat tasavertaisia katujulkisivujen kanssa.

1800-luvun viimeisten vuosikymmenten kertaustyylisten asuinkerrostalojen julkisivujen jäsentely perustui usein kolmijakkoon. Erityisesti korostettiin koristeellisia, leveitä ja ulkonevia räystäitä joiden taakse usein loiva vesikatto jäi huomaamattomaksi taustaksi luoden vaikutelman tasakatosta. Joissakin kohteissa tätä vaikutelmaa vahvistettiin näyttävillä vesikaton eteen sommitelluilla balusterikaiteilla. Ulakon seinämuurit olivat monesti nostetuja ja niihin saatettiin avata pieniä ullakonikkunoita. Kadun puoleiselle katonlappelle ei välttämättä avattu näin ollen kattolyhtyjä.

Arkkitehtuurin uusien virtausten myötä aivan 1800-luvun viimeisinä vuosina ja 1900-luvun alussa pyrittiin eroon julkisivujen kaavamaisesta jäsentelystä. Vesikatto sai aiempaa näkyvämmän rooliin julkisivuissa ja usein epäsymmetrisesti jäsentelyjen julkisivujen räystäät toteutettiin ilmeeltään aiempaa keveämpinä. Vesikatoille antoivat ilmettä kokonaissommitelmaa korostavat kattolyhdyt ja erilaiset harkitut poikkipäädty ja torniaiheet, joista

muodostui usein myös tärkeitä kaupunkikuvallisia dominanteja. 1910-luvulla arkkitehtuurissa palattiin jälleen pelkistetympään, klassistisempaan muotokieleeseen ja julkisivujen symmetriseen, geometriseen käsittelyyn. Vesikaton näkyvä rooli julkisivussa kuitenkin säilyi. Pieniä erimuotoisia kattolyhtyjä sijoitettiin usein myös kadunpuoleiselle katonlappelle sitoen ne osaksi julkisivun kokonaissommitelmaa, rytmiiä ja jäsentelyä.

Korkeita kylmiä ullakotiloja rakennettiin edelleen 1920-luvun asuinkerrostaloihin. Julkisivujen klassistisen ja usein julkisivukaavioihin perustuvan jäsentelyn myötä talojen ulkoasu muuttui aiempaa kaavamaisemmaksi ja ilmeeltään tiukemmaksi. Julkisivukaavioilla tavoiteltiin kaupunkikuvan yhtenäisyyttä. Vesikatosta muodostettiin usein vain niukasti tai ei lainkaan aukoitettu umpinainen pääte julkisivuille, joilla tavoiteltiin julkisivujen tavoin ennen kaikkea yhtenäisiä katunäkymiä ja yhtenäistä kaupunkikuvaa. Aikakaudelle ominaisissa umpikortteleissa katurintamien mahdollisimman eheisiin kattopintoihin päästiin sijoittamalla tuuletus- ja savupiiput pihan puoleisille katonlappelle tai harjalle yhtenäiseen riviin.

Rakennusoikeuden maksimointiin pyrittiin myös 1920-luvun alkupuolella Helsingissä, jolloin rakennusjärjestyksen määräämää rakennuksen kokonaiskorkeutta kierrettiin. Sallittujen kerrosten lisäksi

useisiin keskustan kerrostaloihin rakennettiin muusta julkisivupinnasta sisäänvedetty ja huonekorkeudeltaan muita kerroksia hieman matalampi ullakkokerros. Kerros otettiin usein suoraan asuinkäyttöön ja vesikaton muodoksi valittiin usein jyrkkä mansardikatto, johon saatiin sijoitettua ikkunat ja jolla vältettiin matalat lapealueet.

Funktionalismin ihanteiden rantauduttua Suomeen 1920-luvun lopulla asuinrakennusten ulkoasu muuttui yhä koruttomampaan suuntaan. Vesikatoilla ei enää ollut yhtä hallitsevaa roolia julkisivuissa kuin aiemmin ja joissakin kohteissa pyrittiin jälleen luomaan vaikutelma tasakattoisesta rakennuksesta esimerkiksi ulkonevilla räystäillä. Varsinaisesti tasakattoisia asuinkerrostaloja, joissa on mahdollisesti sisäänvedetty ullakkokerros, rakennettiin kuitenkin vielä vähän. Jonkin verran toteutettiin asuinkerrostaloja, joissa loivan satulakaton päältä nousee matalahko sisäänvedetty ullakkokerros mataline nauhamaisine ikkunoineen. Tällaiset katot muistuttavat olemukseltaan hieman vanhoja säterikatkoja. Aikakauden ihanteiden mukaan korttelirakenne muuttui avoimeksi ja lamellimaiseksi ja aiempi tiukka jako katu- ja pihajulkisivuihin katosi, kaikista julkisivuista tuli tasavertaisia.

Myös jälleenrakennuskauden asuinkerrostaloalueet noudattavat avointa korttelityyppiä. Niukkailmeisessä arkkitehtuurissa julkisivun suhteiden ja muutamien harkittujen yksityiskohtien ja materiaalien merkitys korostui entisestään myös vesikatoissa. Erityisesti kaavallisesti yhtenäisissä kokonaisuuksissa myös rakennusten eheällä kattomaisemalla on huomattava rooli alueen kokonaisilmeessä. Ullakoiden madaltumisen myötä tilat alkoivat menettää merkitystään varastoina tai pyykinkuvaustilana.

Tasakattoisten asuinkerrostalojen rakentamisen yleistymisen myötä 1960-luvulla yleistyivät myös sisäänvedetyt tasakattoiset ullakkokerrokset. Aikakauden rakennukset sijaitsivat yleensä avoimen korttelirakenteen osana. Muusta kaupunkirakenteesta riippuen ullakkokerros saattaa jäädä lähes näkymättömiin muun julkisivun taakse tai nousta merkittäväksi arkkitehtoniseksi aiheeksi julkisivujen päätteenä.

Näkymä Richardinkatu 4:n ullakolta. Suunnittelija Kirsi Korhonen / Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy. Kuva Heli Virkamäki



2. Ullakkorakentamisen tavoite

Mikä muuttuu:

Tavoitteissa ei ole mainittavia eroja aikaisempiin verrattuna.

Ullakkorakentamisen tavoitteina on lisätä asuntoja erityisesti kantakaupunkiin olemassa olevia rakennuksia, niiden talotekniikkaa ja alueen yhdyskuntateknisiä valmiuksia hyödyntäen sekä saada uudenlaisia, tavallisesta asutokannasta poikkeavia asuntoratkaisuja markkinoille. Ullakkorakentamisen oleellisena tavoitteena on lisäksi edistää rakennusten käyttöä ja kehittämistä asuinympäristöä kohentamalla ja asumistasoa parantamalla.

Ullakkorakentaminen on myös osa kaupungin AM-ohjelmaa. Ohjelman tavoitteiden kohdassa 12 mainitaan: "Jatketaan monimuotoisen kerrostaloasumisen kehittämistä, lisätään vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä, ullakkorakentamista sekä edellytetään viherkattorakentamista." Ullakkorakentaminen on kaupungin kannalta merkittävää täydennysrakentamista, josta voi saada myös täydennysrakentamiskorvausta kaupungin vuokratonteilla.

Asumisviihtyisyyden parantamiseen liittyviä tila- ja piharatkaisuja voidaan toteuttaa myös naapuruston yhteishankkeina. Tässä pyritään yksittäistä kiinteistöä laajemman alueen asumisviihtyisyyden parantamiseen ja yhteistoimintaan kannustamiseen. Lisäksi pyritään nykyisten rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen siten, että asuinrakennuksen lämpötaloudellisesti heikko yläpohja korvataan ullakkorakentamisen yhteydessä nykyaikaisella yläpohjarakenteella. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennuksissa alkuperäisiä rakenteita tulee vaalia ja vain pakottavista syistä uusia.

3. Ullakkorakentaminen edellyttää alueellista poikkeamispäätöstä

Mikä muuttuu:

Poikkeamistarvetta eri osa-alueista on tarkennettu.

Poikkeusluvan ja poikkeamispäätöksen piiriin kuuluvalla alueella on ollut mahdollista rakentaa asuntoja asuin-kerrostalojen ullakoille rakennuslupamenettelyä käyttäen, vaikka asemakaavan osoittamaa rakennusoikeutta ei ole jäljellä. Alueellisen poikkeamispäätöksen määräaika voi olla enintään 5 vuotta. Nykyinen poikkeaminen on voimassa 22.2.2014 saakka. Ennen alueellista poikkeamista menettelytapana oli hankekohdainen poikkeaminen.

Ullakkorakentaminen edellyttää alueellista poikkeamispäätöstä:

- sillä tontin rakennusoikeus ylittyy
- sillä asemakaavat eivät pääsääntöisesti salli kerrosalaan luettavien tilojen sijoittamista ullakolle
- rakennuskiellosta
- autopaikkamääräyksistä
- erityistapauksissa autojen säilyttämisestä pihalla.

Kaupungin voimassa olevissa asemakaavoissa ei pääsääntöisesti sallita asuntojen sijoittamista ullakolle. Lisäksi hankkeiden yhteydessä kerrosala ylittää lähes poikkeuksetta kaavassa sallitun rakennusoikeuden. Tällöin ullakkorakentaminen edellyttää asuntojen ullakolle rakentamisen mahdollistamisen lisäksi vähäistä suurempaa poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Ullakkorakentamisen yhteydessä saatetaan poiketa myös rakennuskiellosta.

Ullakkorakentamisen yhteydessä ei edellytetä autopaikkojen järjestämistä. Tämä vaatii poikkeamista tontin autopaikkamääräyksistä. Kantakaupungin asemakaavat kieltävät pääsääntöisesti autojen säilyttämisen pihalla. Erityisistä syistä pihalle voidaan järjestää kuitenkin vähäinen määrä autopaikkoja esimerkiksi silloin, kun pihalla on joka tapauksessa ajoneuvoliikennettä autotalleihin ja mikäli ne eivät haittaa pihan varsinaista käyttöä oleskeluun toiminnallisesti eivätkä visuaalisesti. Tällöin poiketaan myös asemakaavan mukaisesta kiellosta sijoittaa autopaikkoja pihalle.

Alueellinen poikkeamislupa ei mahdollista poikkeamista rakennussuojelusta.



Etu-Töölö, kadun ja pihan katonlapeilla on usein toisistaan poikkeava käsittely..

4. Ullakkorakentamisen tyypit

Ullakkoasuntojen pohjaratkaisujen sekä katto- ja julkisivupintojen aukotuksen tulee perustua ullakon ominaispiirteisiin. Suunnitelmien on oltava korkeatasoisia ja asuntoratkaisujen laadukkaita ja innovatiivisia. Kyseessä on erityisrakentaminen, jossa tilankäyttö voi poiketa normaaliasunnoista. Myös varustetasoltaan ja viimeistelyltään poikkeavat asuntoratkaisut ovat mahdollisia. Ullakkorakentaminen tulee aina suunnitella rakennuksen historialliset ja rakennustaiteelliset ominaispiirteet huomioiden.

Tässä luvussa peilataan rakennusvalvonnan aiempia kokemuksia ullakko-hankkeista. Kokemukset osoittavat, että liika ahnehtiminen esimerkiksi kerrosalan tai asuntojen lukumäärän suhteen ei yleensä johda hyviin ratkaisuihin. Tuloksena ovat usein pimeät ja koppimaiset asunnot ja katonlapeisiin ei kaupunkikuvallisista tai rakennustaiteellisista syistä pystytäkään tekemään uusien asuntojen edellyttämiä ikkuna-aukkoja. Ullakkohankkeissa on aikaisemmin tullut liian usein vastaan tilanteita, joissa rakennetut asunnot ovat pimeähköjä ja niiden terassirakenteet ovat olleet teknisesti heikko-laatuisia. Ullakkohanke lähtee taloyhtiössä useimmiten liikkeelle siitä, että taloyhtiöllä on edessä linjasaneeraus ja vesikat- to vuotaa. Siten aikaisemmissa ullakko-

hankkeissa rakennusten vesikatto ja sen kantavat rakenteet on uusittu lähes jokaisessa hankkeessa.

4.1 Ullakkorakentaminen olemassa olevan vesikaton perusmuodon alla

Mikä muuttuu:

Pihan puolella sallitaan laajempia lappeen- nostoja ja suuria valoaukkoja sekä terasseja. Poikkeustapauksissa voidaan sallia myös viherhuoneita ja lasitettua sisätilaa

Sallitaan linjakkaita ja tarkoituksenmukaisia lappeennostoja, lasiseiniä ja terasseja. Tämän avulla pyritään välttämään lumisia ja jäisiä koloja, hankalia kattopeltidetalleja sekä kattojen rikkonaista yleisvaikutelmaa.

Umpikortteleiden rakennuksissa on kaksi toisistaan merkittävästi eroavaa julkisivupuolta, katujulkisivu- ja pihajulkisivupuoli. Näiden julkisivupuolien toisistaan poikkeavilla käsittelyillä on ullakkorakentamisessa omat periaatteensa ja tavoitteensa. Pihan puolella voi olla myös erillisiä pihasiipiä tai piharakennuksia. Ullakkorakentaminen edellyttää 3 500 mm korkeaa raakatilaa ullakolla.

4.1.1 Kadun puoleisen kattoon sijoitettavat

uudet ikkunat

Kadun puoleisiin kattopintoihin voidaan avata uusia kattolyhtyjä poikkeamispäätökseen liittyvän ullakkovyöhy- kekartan osoittamalla tavalla. Kattolyhty suunnitellaan pääsääntöisesti rakennuksen vanhojen kattolyhtyjen tai saman aikakauden rakennusten kattolyhtyjen mallia noudattaen.

Kadun puoleisia katonlapeita koskevat periaatteet:

- nykytilannetta kunnioittava lähtökohta, jonka tavoitteena on pitäytyä pääosin nykyisessä kaupunkikuvassa ja suojella kattojen lappeita suurlta muutoksilta
- kattomuotoa säilyttävä; paikalliset pienimuotoiset lappeen nostot ikkunalyhtyjen kohdalla ovat mahdollisia.
- olemassa olevia ikkunoita voidaan vähäisessä määrin suurentaa ja niitä voidaan lisätä hallitusti ja hillitysti
- talon alkuperäisiä eritysrakenteita, -rakennusosia ja -detalleja kuten räystäsdetaljit ja tornit tulee ensisijaisesti säilyttää ja vain pakottavista syistä uusia rakentamalla uudestaan vanhan mallin mukaan ullakon rakentamisen ja siihen usein liittyvän vesikaton uusimisen yhteydessä
- vanhat rakennusosat ja detaljit tulee aina dokumentoida.

4.1.2 Pihan puoleisen katon lappeen nosto

Pihan puolen muutosten vaikutus kaupunkikuvaan on vähemmän merkittävä. Kulttuurihistoriallisesti merkittävisissä rakennuksissa ja ympäristöissä myös pihamiljöön on arvokas. Pihoilla on perinteisesti ollut vaatimattomampi julkisivukäsittely, myös vanhoissa rakennuksissa. Pihan puolella voidaan sallia laajempia lappeen nostoja ja suuria valoaukkoja sekä terasseja rakennuksen historialliset ja rakennustaiteelliset ominaispiirteet huomioiden. Poikkeustapauksissa voidaan sallia myös viherhuoneita ja lasitettua sisätilaa. Pihan puolelle voi kehittää uusia innovatiivisia, moderneja ikkunaratkaisuja.

Pihan puoleisten katonlappeiden korottamisen periaatteet:

- pihan puoleisia katon lappeita voidaan korottaa reilummin ja niihin voidaan tehdä harkitusti ”isoja valoaukkoja”. Näin asuntoihin saadaan avaruutta ja valoa, sekä kiinnostavuutta.
- keskirunkoon pitää saada valoa esim. ylävaloilla
- sallitaan linjakkaita ”piipusta piipuun” rakennettavia lappeennostoja ja lasiseiniä ja pitkiä terasseja. Lumisia ja jäisiä koloja, hankalia katopeltidetalleja sekä kattojen rikko-
naista yleisvaikutelmaa pitää vält-



Iso Rosiäisiin liittyy kuitenkin merkittäviä historiallisia ja rakennustaiteellisia arvoja, jotka saattavat rajoittaa em. toimenpiteitä (esimerkiksi tietyt yhtenäisesti toteutetut suurpiha-kohteet). Hankkeet ja toimenpiteiden soveltuvuus ko. kohteeseen ar-



4.2 Harjan korottaminen / katon korottaminen

Mikä muuttuu:

Kohta 4.2 kokonaan uusi – kattojen korotukset ovat aikaisemmin edellyttäneet asemakaavan muutoksen tai erillisen poikkeamispäätöksen tai vähintään sekä kaavoittajan että kaupunginmuseon puoltavan lausunnon.

Harjan tai koko katon korottamista voidaan sallia erikoistapauksissa. Korotuksen perusteluna on esimerkiksi energiatehokkuus, tekninen toimivuus tai ulakon vanhojen rakenteiden säilyttäminen sisätilan osana uuden katon alapuolella. Kattokorotuksiin tulee saada kaupunkikuvaneuvottelukunnan puolto. Muutokset eivät saa turmella rakennushistoriallista arvoa.

Katon korotuksia voidaan sallia:

- pihasiipien ja piharakennusten kohdalla. Piharakennusten ullakot ovat yleensä katurakennusten ullakoita matalammat. Katon korotuksia voidaan sallia, mikäli sillä saadaan aikaan huomattavia parannuksia ulakon asumisolosuhteisiin ja mikäli korotuksella ei ole merkittävää vai-

kutusta kaupunkikuvaan tai pihamiljööseen, 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. Tasakattoisten, sisäänvedettyjen ullakoiden asuinhuoneiden korkeuden tulee olla vähintään 2500 mm. Sisäänvedetyissä ullakoissa voidaan myös tehdä suurempia ikkuna-avauksia perustellusti, mikäli se sopii rakennuksen ominaispiirteisiin ja kaupunkikuvaan.
- energiatehokkuuden parantamisen edellyttämänä koko vesikaton uusimisen yhteydessä ja vain mikäli kaupunkikuvalliset ja rakennustaiteelliset ehdot täyttyvät ja korotus jää niin vähäiseksi, ettei se muuten olennaisesti katon mittasuhteita ja muotoa kuitenkin räystäslinja säilyttäen.

4.3 Uusien asuntojen rakentaminen olemassa olevaan ullakkotilaan ilman kattopintojen muutoksia

Mikä muuttuu:

Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaissa kohteissa rajoitetaan ullakkorakentamisen laajuutta (ja vältetään pimeiden tilojen rakentamista kadun puolelle ja esim. tornien kohdalle, jossa ikkunoiden avaaminen ei ole mahdollista).

Helsingissä on kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti erityisen arvokkaita kohteita, joita ei ole asemakaavalla tai lailla suojeltu. Näissä kohteissa ikkunoiden ja kattojen tai katon osan muutokset eivät ole mahdollisia. Näissä kohteissa erillisten ullakkoasuntojen rakentamista tulee rajoittaa. Ylimmän asuinkerroksen asuntojen laajennukset ovat mahdollisia. Tavoitteena on tällöin monipuolistaa myös alueen asutajakaunaa kaupunginosissa, joissa valtaosa asunnoista on lähtökohtaisesti pieniä. Rakentamismahdollisuudet arvioidaan kutakin hanketta varten edellytettävässä soveltuvuusselvityksessä (ks. kohta 5.3.1).



5. Ullakkorakentaminen ja kiinteistö

5.1 Mikä muuttuu:

Hankeen alussa vaaditaan tehtäväksi soveltuvuus selvitys, jonka pohjalta rakennusvalvontavirasto määrittelee kiinteistön soveltuvuuden ja ullakkohankkeen laajuuden.

Kiinteistölle myönnetty rakennuslupa ulakoiden rakentamiseksi on suunnitelma-kohtainen.

Kiinteistöjen välisiin yhteisjärjestelyihin kannustetaan asumisviihtyisyyttä parantavissa toimenpiteissä.

5.2 Ullakkopoikkeamisen alueet ja rajaus

Poikkeamisen piiriin kuuluvat kaikki Helsingissä sijaitsevat asuinkerrostalot. Yksittäisen kiinteistön soveltuvuus ullakkorakentamiseen on kuitenkin rakennus- ja taloyhtiökohtaista.

Poikkeamisen piiriin kuuluvat myös ne ydinkeskustassa yleiskaava 2002:ssa osoitetulla keskustatoimintojen alueella sijaitsevat rakennukset, jotka on alun perin rakennettu asuinkerrostaloiksi ja joissa on nykyisin sekä asuin- että liiketiloja. Kyseessä on yleiskaava 2002:n keskustatoimintojen yhtenäinen alue ydinkeskus-

tassa. Alue ei sisällä keskustatoimintojen muita alueita Hakaniemessä, Ruoholahdessa eikä Pasilassa.

Arvioitaessa kiinteistön soveltuvuutta ullakkorakentamiseen tarkastellaan paitsi ullakon ominaisuuksia, myös kiinteistöä kokonaisuutena. Ullakkorakentamista koskevan poikkeamispäätöksen oleellinen tavoite on edistää rakennusten käyttöä ja kehittämistä asuinympäristöä kohtamalla ja asumistasoa parantamalla. Rakennusluvan myöntäminen ja lisäkerrosalan saaminen edellyttää pääsääntöisesti asumisviihtyisyyttä parantavien, tarpeellisten toimenpiteiden toteuttamista.

5.3 Kiinteistön edellytykset

Kiinteistöllä tulee olla sen rakennusten, vapaa-alueiden, sijainnin ja ympäristön puolesta hyvät edellytykset ullakkorakentamiseen ja rakentaminen täyttää asumishygienian perusvaatimukset.

Kiinteistön omistajia kohdellaan mahdollisimman tasapuolisesti. Kerrosalan lisäys ei kuitenkaan saa nousta niin suureksi, että kiinteistön asuttavuus ja toimivuus kärsivät.

Kaupunkisuunnitteluvirasto, rakennusvalvontavirasto ja kaupunginmuseo ovat yhdessä laatineet Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet -kartan, jonka avulla arvioidaan kattopintoihin avattavia ikkuna-aukkoja kattomaiseman tai kaupunkikuvallisten

arvojen kannalta. Poikkeamisen kaupunkikuvalliset ehdot saattavat joissakin kohteissa rajoittavat uusien ikkuna-aukkojen avaamista kattopintoihin.

5.3.1 Soveltuvuus selvitys

Ullakkohankkeiden tueksi on hankkeeseen ryhtyvän tehtävä soveltuvuus selvitys, jonka perusteella kiinteistön soveltuvuutta ullakkohankkeeseen voidaan arvioida nykyistä varhaisemmassa vaiheessa. Tämän katsotaan pienentävän hankkeeseen ryhtyvän taloudellista riskiä, kun hankkeen toteutettavuutta arvioidaan jo luonnosvaiheessa.

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä soveltuvuus selvitys, josta selviää:

- ullakkotilan soveltuvuus, rakennettavuus ja ullakon tarkistetut mitat
- selvitys rakennustaiteellisista ja historiallisista ominaispiirteistä
- luonnonvalon saantimahdollisuudet ullakolla sisältäen luonnokset tarvittavista ikkuna-aukoista sekä katto- ja muotoon tehtävistä muutoksista
- ullakon tuleva huoneistojako sekä hyödynnettävän ullakkotilan laajuus (luonnossuunnitelmat)
- kulku ullakolle ja porrashuoneiden tilarakenne
- kiinteistön yhteistilojen riittävyys

- asumisviihtyvyyden parantamis- mahdollisuudet kiinteistössä
- kiinteistön autopaikka- ja polkupyö- räpaikkatilanne.

Soveltuvuus selvityksen teknisen osuuden sisältöä selvitetään myös kohdassa 7.3.1. Edellä mainittu selvitys rakennustaiteellisista ja historiallisista ominaispiirteistä tulee olla pätevän asiantuntijan laatima. Selvityksestä tulee käydä ilmi rakennuksen arkkitehtuurihistorialliset pääpiirteet, kuten:

- suunnittelu- ja rakennusajankohta
- rakennuttaja
- suunnittelija
- arkkitehtoniset ominaispiirteet (aikakausi, kattomuoto jne.)
- tärkeimmät toteutuneet muutokset rakennuksessa ja kohteen yleinen säilyneisyys kuten ikkunat, ulko-ovet, kattomateriaali, porrashuoneet jne.

Selvitys tehdään taloyhtiöiden tilaaja-osaamisen tueksi ja suunnittelun pohjaksi. Jatkosuunnittelussa rakennusvalvontavirasto voi edellyttää tarkemman rakennushistoriallisen selvityksen, jonka laajuuden virasto määrittelee hankekohtaisesti tarpeeseen sopivaksi.

Soveltuvuus selvityksen pohjalta rakennusvalvontavirasto määrittelee ulla- kon soveltuvuuden ja ullakkohankkeen laajuuden ohjeistaessaan suunnittelua.

Selvitys lähetetään tiedoksi kaupunki- suunnitteluvirastoon ja kaupunginmuseo- lle, jotka tarvittaessa kommentoivat sel- vitystä ja hankkeeseen liittyviä kysymyksiä oman toimivaltansa mukaisesti.

Kiinteistölle myönnetty rakennuslupa ullakoiden rakentamiseksi on suunnitel- makohtainen. Mikäli hankkeen edetessä rakennusluvan mukaisista suunnitelmi- ta poiketaan merkittävästi kerrosalan, jul- kisivujen, kattopintojen käsittelyn, yhteis- tilojen tai asumisviihtyvyyden suhteen, poiketaan huoneistoluvusta tai tehdään muita vastaavia muutoksia, tulee suunnit- elmille tehdä uusi soveltuvuus selvitys ja hakea kokonaan uusi rakennuslupa.

5.3.2 Asumisviihtyisyys ja yhteistilat

Rakentamisen yhteydessä tulee tehdä tarpeellisia parannuksia kiinteistön asuk- kaiden yhteistiloihin ja asumisviihtyisyy- teen. Näitä ovat esimerkiksi jätehuolto- järjestelyt, pihan muutokset toiminnal- liseksi ja visuaaliseksi kokonaisuudeksi, sauna-, pesula-, säilytys-, harraste- ja ko- koontumistilat.

Hakijalta vaaditaan kokonaissuunni- telma myös ullakkorakentamiseen liit- tyvistä muista järjestelyistä ja sitoumus niiden toteuttamisesta ullakkorakenta- misen yhteydessä. Ullakkorakentamis- ta koskevan ennakkomateriaalin muka- na on oltava mm. pohjapiirroksiset ullak- ko- ja maantasokerroksen sekä yhteis- ja

varastotilojen nykytilanteesta ja suunni- telmista, pihasuunnitelma, selvitys auto- paikoista, selvitys jätehuoltojärjestelyis- tä, selvitys asumisviihtyisyyden paranta- misesta.

Asumisviihtyisyyden parantamista on mm. piha-alueiden kunnostaminen asuk- kaiden käyttöön sopivaksi, hissien raken- taminen, taloyhtiön porrashuoneiden ra- kennushistoriallisia lähtökohtia huomioi- vat korjaustyöt ja yhteistilojen rakenta- minen. Asukkaiden yhteistiloilla tarkoi- tetaan esim. sauna-, pesula-, harraste-, kokoontumis- tai kuntoilutiloja. Asukkai- den yhteisen sauna- ja kokoontumisti- lojen ensisijainen paikka on ullakolla tai maantasokerroksessa pihan yhteydessä.

Ullakkorakentamisen yhteydessä vaa- dittavat parannustoimenpiteet, niiden määrä ja laatu, suhteutetaan ullakkora- kentamisen laajuuteen ja talossa jo to- teutettuihin parannustoimenpiteisiin. Ra- kennuslupapäätökseen sisällytetään lu- pamääräys kaikkien luvassa esitettyjen mm. asumisviihtyisyyttä ja yhteistilojen rakentamista koskevien toimenpiteiden toteuttamisesta.

5.3.3 Yhteistilat, säilytystilat ja polkupyöräpaikat

Yhteistilojen, säilytystilojen ja polku- pyöräpaikkojen mitoituksen tavoite-taso on esitetty rakennusvalvontaviraston oh- jeessa "Asuinkerrostalojen ja rivitalojen yhteistilat". Taloyhtiö tekee suunnitelli-



Ullakkoikkunan tekoa Laivastokatu 4:ssä.
Suunnittelija Arkkitehtitoimisto Antti Voutilainen Oy.
Kuva Heli Virkamäki.

joiden avustamana ehdotuksen toimenpiteistä, joilla asukkaiden asumisviihtyisyyttä parannetaan. Taloyhtiön ehdotus pohjautuu kiinteistön tarjoamiin lähtökohtiin ja asukkaiden tarpeisiin. Arvioidessaan toimenpideehdotuksen riittävyttä rakennusvalvonta ottaa huomioon myös pihan ja yhteistilojen olemassa olevien järjestelyjen riittävyden ja laadun.

Asuntojen rakentaminen ullakolle edellyttää useimmiten ullakolla olevien säilytystilojen rakentamista kellaritiloihin tai sijoittamista muualle kiinteistössä. Säilytystilojen, kuten irtaimisto-, pyörä- ja ulkoiluvälinevarastojen, tulee mitoitukseltaan olla riittäviä. Irtaimistovarastojen on oltava kooltaan vähintään 2 m² / asunto. Polkupyörien säilytys on huomioitava myös pihasuunnitelmassa.

5.3.4 Pihalueet

Piha-alueen käytettävyyttä voidaan parantaa rakentamalla leikki- ja oleskelualueita, istuttamalla puita ja pensaita, uusimalla pihan päällyste, parantamalla jätehuoltoratkaisua yms. Asumisviihtyisyyttä voidaan parantaa myös poistamalla rakennuksesta tai pihalta pihan käyttöä haittaavia toimintoja. Esimerkiksi jätehuoltotilat tulee pyrkiä sijoittamaan rakennukseen. Pihasta tulee toimittaa pätevän suunnittelijan laatima pihasuunnitelma.

5.3.5 Hissin rakentaminen

Hissin rakentamista suositellaan ullakkorakentamisen yhteydessä. Harkittaessa uusien hissien rakentamista tulee rakennuksen, erityisesti porrashuoneiden, kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot ottaa huomioon. Hissiyhteyttä ei tarvitse ulottaa ullakon tasolle, tilavaus hissien rakentamiseksi ullakolle asti tulee säilyttää.

5.3.6 Autopaikkojen rakentaminen

Ullakkorakentaminen ei edellytä asemakaavan autopaikkonormin mukaisia autopaikkoja. Hankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä selvitys, josta käy ilmi tontilla olemassa olevat autopaikat ja niiden lupatilanne sekä kenen käytössä ne ovat. Lisäksi on selvitettävä, onko kiinteistössä tiloja tai alueita, jotka voidaan muuttaa autopaikoiksi.

Piha-alueiden kunnostaminen asukkaiden käyttöön on oleellinen osa asumisviihtyisyyden parantamista; pihan autopaikkoja voidaan tällöin joutua vähentämään tai kokonaan poistamaan. Joissain tapauksissa myös rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsevia autotalleja on muutettava yhteiskäyttöön, esim. pihaan liittyville toiminnoille. Mikäli asemakaava kieltää autopaikoituksen pihalla, voivat autopaikat jäädä pihalle vain erityisistä syistä. Piha-alueelle voi erityisistä syistä jäädä vähäinen määrä auto-

paikkoja, mikäli pihalla on muutenkin liikennettä esimerkiksi autotalleihin ja mikäli ne eivät haittaa pihan varsinaista käyttöä oleskeluun toiminnallisesti eivätkä visuaalisesti.

5.3.7 Yhteisjärjestelyt

Kiinteistön asumisviihtyisyyttä parantamalla on mahdollista ja toivottavaa sopia yhteisjärjestelyistä naapuritonttien kanssa esimerkiksi jätehuollon tai ulko-oleskelualueiden järjestämisessä. Asumisviihtyisyyden parantamiseksi lasetaan tonttien välisten aitojen poistaminen sekä yhteispihojen ja korttelin sisäisten kulkureittien järjestäminen.

5.4 Ullakkohanke ja maankäyttösopimus

Ullakkohankeiden yhteydessä sovelletaan tapauskohtaisesti maankäyttösopimusmenettelyä. Rakennusvalvontavirasto tiedottaa hankkeista kiinteistövirastolle virastojen yhdessä sopiman menettelytavan mukaisesti. Hakijalle tiedotetaan mahdollisesta maankäyttösopimusmenettelystä hankkeen alkuvaiheessa.

6. Ullakkorakentamisen vaikutus kaupunkikuvaan

6.1 Mikä muuttuu:

Ullakkokarttaan on lisätty Helsingin niemen aluerajaus selventämään alueen erityispiirteitä muihin UM-vyöhykkeen alueisiin verrattuna.

6.2 Kaupunkikuva ja kattomaisema ullakkorakentamisessa

6.2.1 Ullakkokartan merkintöjen kehittäminen

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 antaa reunaehto- ja uusien ikkuna-aukkojen avaamiselle.

Helsingin niemen alue on valtakunnallisesti merkittävä, kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokas kaupunkiympäristö. Historiallinen keskusta (= kaupunginniemen alue) on kaupunkirakenteen ja urbanismin näkökulmasta kansallisesti merkittävä kokonaisuus, joka ny-

Ullakon ikkunat kadulta Ludviginkatu 3:ssa.
Suunnittelija Iiris Ulin / Arkkitehtitoimisto I Ulin Oy.
Kuva Marina Fogdell.



kyisessä ullakkokartassa on varustettu yleismerkinnällä. Historiallinen keskusta merkitään erikseen karttaan. Alueeseen liittyy erityisarvoja jotka ovat erityyppisiä eri kohteissa ja tilanteissa ja jotka on joka kerta erikseen arvioitava osana ullakosuunnittelun prosessia.

Helsingin niemen alue muodostaa kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokkaan kokonaisuuden, joka edustaa Helsingin vanhinta, arkkitehtuuriltaan moni-ilmeistä rakennuskantaa. Alueella sijaitsevien ullakkotilojen muuttaminen asuinkäyttöön ja uusien ikkunoiden avaaminen kattopintoihin tulee arvioida tapauskohtaisesti harkiten. Alueella on myös kohteita, joissa ullakkorakentamisen rajoittaminen on perusteltua. Kohteen soveltuminen ullakkorakentamiseen tulee arvioida kohteen rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja vasten. Myös kaupungin kattomaisema muodoiltaan rikkaana ja moni-ilmeisenä omaa rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa joka tulee huomioida arvioissa. Toisaalta jo nyt moni-ilmeinen kattomaisema tarjoaa parhaimmillaan mahdollisuuden lisätä rakentamisen kerroksellisuutta.

Mikäli uusia ikkunoita ei voida avata kattopintaan, voidaan ullakkotilaa hyödyntää esimerkiksi ylimmän kerroksen asunnon laajentamiseksi ullakolle (ks. kohta 4.3).

6.2.2 Kaupunkikuva, kattomaisema ja rakennussuojelu

Rakennuksen kulttuurihistoriallisia ja rakennustaiteellisia arvoja ei saa turmella. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokkaissa rakennuksissa rajoitetaan sellaista ullakkorakentamista, joka aiheuttaisi muutoksia vesikattoon tai muulla tavoin heikentäisi rakennuksen arvoa.

Kaupunkikuvallisten arvojen säilyttäminen on ullakkorakentamisessa turvattava. Erityisesti tämä korostuu avoimeen kaupunkitilaan, aukioihin, mereen ja puistoihin rajoittuvilla alueilla ja kaupunkikuvallisesti yhtenäisillä alueilla. Muutoksien on otettava huomioon laajamittaisesti ympäröivän kaupunkitilan kattomaisema.

Uudet ikkunat erityisesti kadun puolella on ratkaistava siroin rakentein. Uusi rakennusosien tulee sopia rakennuksen ominaispiirteisiin. Ikkunat on suunniteltava toteuttamiskelpoisiksi. Rakennusvalvontavirasto voi edellyttää malliikkunan rakentamista ennakkolausuntohakemuksen tai luvan käsittelyn yhteydessä.

Katolle tulevat tekniset laitteet ja varusteet on sijoitettava pihan puolen lappeelle. Laitteet ja varusteet tulee ryhmitellä mahdollisuuksien mukaan kokonaisuudeksi ja sovittaa olemassa olevaan kattomaisemaan piippuineen ja katto- muotoineen.

Kaupunginmuseo antaa tarvittaessa erillisen lausunnon kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti huomattavan arvokkaista kohteista. Rakennustaiteellisesti huomattavan arvokkaat ullakkotilat ja -rakenteet kuten tornikonstruktiot, tulee huomioida. Poikkeamisen ehtona on, että rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa rajoitetaan sellaista ullakkorakentamista, joka aiheuttaisi liikaa muutoksia vesikattoon tai muulla tavoin heikentäisi rakennuksen arvoa. Tämä koskee myös rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, joita vielä ei ole kaavalla suojeltu. Näitä rakennuksia käsitellään soveltuvuus selvityksen ja lausuntojen pohjalta. Lisäksi kaavalla suojeltujen rakennusten kaavamääräykset saattavat olla vanhentuneet ja/tai suojelun kannalta puutteelliset. Yleensä ottaen tonttien kaavallisella suojelulla ei ole edellytyksiä toteutua kattavasti alueellisen poikkeamisen voimassaoloaikana.



Näkymä ullakkoasunnosta Pääskylänrinne 8:ssa.
Suunnittelija Anna Puisto / Arkkitehdit Helander Langenskiöld Oy. Kuva Heli Virkamäki.

7. Ullakkorakentamisen suunnittelu ja toteutus

7.1 Mikä muuttuu

Hankkeen alussa vaaditaan tehtäväksi soveltuvuus selvitys, jonka pohjalta rakennusvalvontavirasto määrittelee kiinteistön soveltuvuuden ja ullakkohankkeen laajuuden.

Kiinteistölle myönnetty rakennuslupa ullakoiden rakentamiseksi on suunnitelma-kohtainen.

Laadulliset tavoitteet heijastuvat rakentamistapaohjeeseen.

7.2 Yleistä

Ullakkohankkeet ovat pääosin toteutettu asunto-osakeyhtiöissä, jotka ovat nk. kertarakentajia. Hankkeen onnistuneen lopputuloksen saavuttamiseksi taloyhtiöt tarvitsevat useimmiten tuekseen rakentamisen ja rakennuttamisen ammattilaisia.

Käytännön kimmokkeena ullakkohankkeille on yleisimmin yhtiöllä edessä olevien suurehkojen peruskorjausten rahoittaminen tai osarahoittaminen (kattokorjaus, linjasaneeraus, julkisivu- tai ikkunaremontit).

Hankesuunnittelussa on tärkeää elin-

kaarijattelu ja elinkaaren kustannusten arviointi, laatutasomäärittelyt sekä arviot ullakkorakentamisen riskeistä taloyhtiölle (niin lyhyt- kuin pitkäaikaiset) on tärkeää huomioida hankesuunnittelussa kuin myös kustannusten jakaminen.

Useimmat asunto-osakeyhtiöt turvautuvat linjasaneerausta käynnistäessään täysipainoisesti rakennuttajakonsultin apuun. Tämä on tarpeen myös ullakkohankkeissa. Tietotaitoa tarvitaan tarjouspyyntö-, sopimus- ja urakka-asiakirjojen laadinnassa.

Asunto-osakeyhtiön kannalta on tärkeää:

- pääsuunnittelijan valinta ja ymmärrys pääsuunnittelijan merkityksestä sekä käytettävistä olevista suunnitteluresursseista. Hyvä suunnittelu maksaa itsensä takaisin.
- rakennuttajakonsultin valinta
- elinkaarikustannukset (mm hyödyt yläpohjan eristämisestä)
- riskien määrittely
- laatutason määrittely
- urakka-asiakirjat (sanktiot)
- oman valvonnan toteuttaminen, laatu ja resurssit
- urakoitsijan valinta
- realistinen aikataulus
- asukkaiden huomioonottaminen
- turvallisuus
- ympäristön hallinta
- jne.

Maankäyttö- ja rakennuslaki säilyttää kaiken vastuun rakentamisen laadusta, pätevien henkilöiden palkkaamisesta, toteutuksesta ja toteutuksen valvonnasta hankkeeseen ryhtyvälle eli taloyhtiölle. Tämän asian sisäistäminen on osoittautunut vaikeaksi.

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee vastuita hankkeeseen ryhtyneen lisäksi työmaan vastaavalle työnjohtajalle, taloteknisten töiden työnjohtajille, pääsuunnittelijalle ja erikoisalojen suunnittelijoille. Siihen, miten hankkeeseen ryhtynyt toteuttaa omavalvontansa, ei maankäyttö ja rakennuslaki anna suoraa ohjetta. Taloyhtiön on suositeltavaa palkata oma valvoja.

Asunto-osakeyhtiön vastuuhenkilöt eivät useinkaan oivalla sitä, että ullakkohanke rakenteineen kaikkineen jää yhtiön omaisuudeksi ja vastuulle niin terveellisyyden ja turvallisuuden kuin käyttöiän ylläpidonkin saatikka virheiden osalta. Rakenteiden vaurioitumiseen työvirheiden takia voi helposti kulua 8–10 vuotta, jolloin urakoitsijan vastuulle saattaminen on jo hyvin vaikeata (mm. näyttökysymys), jos kyseistä toimijaa on tällöin enää olemassakaan. Näistä kustannuksista selvitystöineen jää vastaamaan vain taloyhtiö.

Rakennusvalvonta ohjaa aloituskokouksessa taloyhtiötä ja puuttuu havaitsemiinsa virheisiin työmaa-aikaisilla, pis-



tokokeen luonteisilla katselmuksillaan, mutta ullakkorakentamisen laatu on juuri sellainen, miksi asunto-osakeyhtiö on sen määrittelyt ja mihin sen panostus on riittänyt.

7.3 Suunnittelun ja toteutuksen laadunohjaus rakennusvalvonnassa

7.3.1 Suunnittelun laatu

Ullakkohankkeiden ohjeistus koostuu poikkeamispäätöksestä, rakennuslautakunnan hyväksymästä rakentamistapaohjeesta "Ullakkorakentaminen", ullakkorakentamisen menettelytapaohjeesta sekä ullakkorakentamista koskevasta vyöhykekartasta.

Ullakkorakentamisen ehdot ja kaupunkikuvalliset tavoitteet on määriteltävä poikkeamispäätöksessä, "Ullakkorakentaminen"-ohjeessa ja vyöhykekartassa.

Suunnitteluprosessia ja rakennusvaihetta hankeselvityksestä loppukatselmukseen asti kuvataan menettelytapaohjeessa.

Rakennusvalvontaviraston ullakkotiimi ohjaa ullakkohankkeita. Tiimissä on kaksi arkkitehtiä / lupa-käsittelijää, kolme tarkastusinsinööriä (rakenne ja talotekniikka) ja kaksi rakennuslakimiestä. Ullakkohankkeista pyydetään kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto ja rakennusteknisistä erikoisratkaisista pyyde-

tään tarvittaessa teknillisen neuvottelukunnan lausunto. Kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon kannanotot saadaan kaupunkikuvaneuvottelukuntakäsittelyssä virastojen välillä sovitun menettelyn mukaisesti.

Ullakkohankkeita ohjataan yleensä seuraavissa kokouksissa:

- ennakkoneuvottelu (rakennusvalvonnan arkkitehti, pääsuunnittelija, taloyhtiön edustaja)
- kaupunkikuvaneuvottelukunnan kokous
- tekninen ennakkoneuvottelu (rakennusvalvonnan arkkitehti ja tarkastusinsinöörit, pääsuunnittelija, erityissuunnittelijat ja taloyhtiön edustaja).

Rakennusvalvonnan ullakkotiimiltä saa yleistietoa hankkeen alkuvaiheessa ja tarvittaessa pidetään useita ennakkoneuvotteluita.

Taloyhtiön edustajan ja pääsuunnittelijan tulisi osallistua ensimmäiseen ennakkoneuvotteluun. Pääsuunnittelijan ja taloyhtiön vastuut sekä pääsuunnittelijan kelpoisuus selvitetään ennakkoneuvottelussa.

Ullakkohankkeet ovat suunnittelukohteina erittäin vaativia. Pääsuunnittelijan pätevyys tulee olla RakMK A2:n mukaisesti luokkaa AA. Jatkossa pääsuun-

nittelijan ullakkosuunnittelun kokemuksesta ja toimiston suunnitteluresursseista tullaan pyytämään tarkempi selvitys.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän / taloyhtiön vastuu hankkeen eri vaiheissa - suunnittelu, toteutus, käyttö ja ylläpito - käydään läpi. Taloyhtiön roolia hankkeessa ja mahdollisuuksia vaikuttaa lopputuloksen laatuun tuodaan jatkossa entistä selvemmin esille.

Suunnittelun lähtötiedot - rakennuksen tiedot, kaupunkikuvallinen asema, rakennushistoria, tekniset selvitykset ja ullakkotilan mittaustiedot - kootaan jatkossa soveltuvuusselvitykseen. Rakennushankkeeseen ryhtyvä laatii soveltuvuusselvityksen ennen ennako-neuvottelua. Selvityksen perusteella arvioidaan mahdollisuudet viedä hanketta eteenpäin.

Tekninen osuus sisältää mm. seuraavia lähtötietoja:

- tarkemittaukset olemassa olevasta tilasta ja rakenteista, hormiryhmistä ja muista rakentamista rajoittavista rakenteista, ikkunoista, putkista jne. Rakennusaikaisten muutosten välttämiseksi tullaan jatkossa vaatimaan tarkempia mittauksia heti hankkeen alkuvaiheessa
- hormiselvitys (kartoitetaan mm. savuhormit)
- vanhan välipohjan rakenne

- porras / hissi
- ullakon tilallisten ja arkkitehtonisten erityispiirteiden huomioiminen suunnittelussa.

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausuntoa varten hakija toimittaa menettelytapaohjeen mukaiset tarkennetut suunnitelmat sekä selvitykset ja suunnitelmat muista vaadituista parannuksista taloyhtiössä.

Teknisessä ennakkoneuvottelussa käydään läpi ikkunoiden, parvekkeiden ym. kattomuutosten detaljisuunnitelmia ja varmistetaan kaupunkikuvalliset ratkaisut. Teknisen ennakkopalaverin rakenne- ja talotekniikka-asiat on selostettu kohdassa 7.3.2.

7.3.2 Ennakkoneuvottelut ja esisuunnittelu, rakenne- ja talotekniikka-asiat

Ullakkohankkeiden teknisessä ennakkoneuvottelussa käydään läpi myös rakennus- ja lvi-tekniikkaan liittyvät asiat.

Erytyissuunnittelijat on sidottava hankkeeseen heti alkuvaiheessa, jotta saadaan selvitettyä rakenteiden ominaisuudet ja dimensiot. Erytyissuunnitelmien listalla mm. seuraavaa:

- välipohjan todellinen lattiakorko / rakennetyyppi
- seinä- ja yläpohjarakenteet / rakennetyypit
- rakennetyyppien kelpoisuuden var-

mistaminen ääneneristävyyden, pöly- ja melunkestävyyden ja normaaliin rakennusfysikaalisten ominaisuuksien suhteen

- kattoikkunoiden ja/tai kattolyhtyjen todelliset rakenteet ja niiden vaatima tila
- terassit, parvekkeet jne.
- tulisijat tai muut erityisrakenteet
- lvi-varaukset.

Neuvottelussa käydään läpi myös tarjolla olevien rakenne- ja lvi-suunnittelijoiden pätevyys ja kelpoisuus. Erytyissuunnittelijoiden pätevyys määräytyy Suomen rakentamismääräyskokoelman A2 mukaan. Lisäksi kelpoisuutta arvioidaan suunnittelijalle ullako- ja korjausrakentamisesta kertyneen suunnittelukokemuksen mukaan.

7.3.3 Aloituskokous

Ennen töiden aloittamista pidettävässä aloituskokouksessa käydään läpi rakennushankkeeseen ryhtyvän organisaatio ja sovitaan työn tarkastustoiminnasta. Hankkeeseen ryhtyvällä tulee olla käytettävissään pätevä henkilöstö. Käytännössä ryhtyvällä tulee olla suunnittelu- ja työmaaorganisaation lisäksi omat valvojan sa rakenne- ja lvi-tekniikkaan.

Pääsuunnittelija sitoutetaan osallistumaan työmaan toimintaan ja olemaan vastuuhenkilönä toteutuksen luvanmu-

kaisuuden ja mahdollisen rakennussuojelun suhteen. Myös erityissuunnittelijoille määrätään suunnittelualaansa liittyviä rakennustyömaan valvontatehtäviä.

7.3.4 Ohjeistus

Rakennusvalvonta antaa neuvontaa ja tuottaa kirjallisia ohjeita. Lisäksi rakennusvalvonta on tehnyt ullakkoasuntorakentamiseen oman tarkastusasiakirjansa, joka päivitetään syksyllä 2013.

7.3.5 Viranomaisvalvonta

Lupamääräyksiin kirjattu viranomaisvalvonta suoritetaan työmaalla seuranta-kokousmenettelyllä ja tarvittaessa lupaehtoihin kirjatulla työvaiheisiin sidotuilla katselmuksilla. Mikäli työmaalla ilmenee puutteita työn suorituksen tai valvonnan suhteen, rakennusvalvonta voi määrätä erityisen laadunvarmistus selvityksen tekemisestä koko hankkeen tai tietyn osakokonaisuuden suhteen. Tällöin hankkeeseen on sidottava yleensä ulkopuolinen tarkastaja.

Ullakkotiimin arkkitehti / lupakäsittelijä osallistuu jatkossa käyttöönottokatselmuksiin. Toteutetut ratkaisut dokumentoidaan valokuvoin.

Ikkunanäkymät ullakkoasunnosta Kolmas linja 20:ssä.
Suunnittelija Asko Takala / Kirsti Siven & Asko Takala
Arkkitehdit Oy. Kuva Marina Fogdell.



Helsingissä on myönnetty rakennuslupa yli 1 300 ullakkoasunnolle alueellisen poikkeamisen aikana vuodesta 1987. Parhaissa tapauksissa kaupungin katoille on rakentunut erityisiä, uniikkeja asuntoja, jotka rikastuttavat kaupungin asuntotarjontaa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto, rakennusvalvontavirasto ja kaupunginmuseo ovat aktiivisesti kehittäneet ullakkorakentamista vuosien aikana. Kehitystyön tavoitteena on edelleenkin taata hyvien asuntojen ja tavanomaisesta poikkeavan arkkitehtuurin syntyminen sekä eri osapuolien kannalta onnistuneet rakennushankkeet – hyvä lopputulos on mahdollista.



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-AT5

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 turmella. 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 ullakkorakentamisessa turvattava. Erityisesti tämä korostuu avoimeen kaupunkitiilaan, aukioihin, mereen ja puistoihin rajoittuvilla alueilla ja kaupunkikuvallisesti 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 launnossaan kehottaneensa rakennusvalvontavirastoa, kaupunkisuunnitteluvirastoa ja kaupunginmuseota noudattamaan ullakkorakentamista koskevia rakennuslupahakemuksia käsiteltäessä poikkeamisen lupaehto-
jen lisäksi seuraavia ohjeita:

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 ullakkorakenteet ovat suunnittelukohteina yleensä erittäin vaativia. Suunnitelmien on oltava laadukkaita ja innovatiivisia. Myös varustetasoltaan ja viimeistelyltään pelkistetyimmät asunoratkaisut ovat mahdollisia. Kyseessä on erityisrakentaminen, jossa tilankäyttö voi poiketa normaaliasunnosta.

c. 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, 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 hissien 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 reunaehtoja 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.

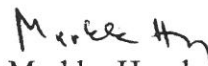
MUUTOKSENHAKU

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

Lakimies


Olli Miettinen

Tarkastaja


Markku Humberg

LIITTEET

~~Liitte~~, valitusosoitus

TIEDOKSI

Helsingin kaupunginhallitus



ULLAKKORAKENTAMINEN



RAKENTAMISTAPOHJE

Toukokuu 2009 26.5.2009
Korvaa ohjeen marraskuu 2003

Tämä rakentamistapaohje koskee asuntojen rakentamista asuinkerrostalojen ullakolle Helsingin kaikissa kaupunginosissa alueellisen poikkeamispäätöksen perusteella, joka on voimassa 22.2.2014 saakka. Rakennuslupaa on haettava tähän mennessä. Ohjetta noudatetaan soveltuvin osin myös vastaavissa kohteissa, joita ei toteuteta alueellisen poikkeamispäätöksen nojalla.

Tämä rakentamistapaohje on hyväksytty rakennuslautakunnassa 26.5.2009; se on Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen tarkoittama rakentamistapaohje. Siinä selvennetään eräitä Uudenmaan ympäristökeskuksen poikkeamispäätöksessä asetettuja ehtoja sekä kaupunginhallituksen ohjeita, joita kaupunginhallitus on päätöksellään kehottanut rakennusvalvontavirastoa noudattamaan ullakkorakentamista koskevia rakennuslupahakemuksia käsiteltäessä.

ULLAKKORAKENTAMISEN EDELLYTYKSET

Uudenmaan ympäristökeskuksen poikkeamispäätöksessä asetettuja ehtoja on noudatettava. Lisäksi on otettava huomioon kaupunginhallituksen päätöksessä annetut ohjeet.

Arvioitaessa kiinteistön soveltuvuutta ullakkorakentamiseen tarkastellaan paitsi ullakon ominaisuuksia, myös kiinteistöä kokonaisuutena. Ullakkorakentamista koskevan poikkeamispäätöksen oleellinen tavoite on edistää rakennusten käyttöä ja kehittämistä asuinympäristöä kohentamalla ja asumistasoa parantamalla. Rakennuslupan myöntäminen ja lisäkerrosalan saaminen edellyttää pääsääntöisesti asumisviihtyisyyttä parantavien, tarpeellisten toimenpiteiden toteuttamista. Kerrosalan lisäys ei saa nousta niin suureksi, että kiinteistön asuttavuus ja toimivuus kärsivät.

ASUMISVIIHTYISYYDEN PARANTAMINEN JA YHTEISTILOJEN RAKENTAMINEN

Asumisviihtyisyyden parantamista on mm. piha-alueiden kunnostaminen asukkaiden käyttöön sopivaksi ja yhteistilojen rakentaminen. Asukkaiden yhteistiloilla tarkoitetaan esim. sauna-, pesula-, harraste-, kokoontumis- tai kuntoilutiloja. Asukkaiden yhteisten sauna- ja kokoontumistilojen ensisijainen paikka on ullakolla tai maantasokerroksessa pihan yhteydessä. Olemassa olevan ullakkosaunan siirto pois ullakolta ei ole poikkeamispäätöksen tavoitteen mukaista.

Piha-alueen käytettävyyttä voidaan parantaa rakentamalla leikki- ja oleskelualueita, istuttamalla puita ja pensaita, uusimalla pihan päällyste, parantamalla jätehuoltoratkaisua yms. Asumisviihtyisyyttä voidaan parantaa myös poistamalla rakennuksesta tai pihalta pihan käyttöä haittaavia toimintoja. Esimerkiksi jätehuoltotilat tulee pyrkiä sijoittamaan rakennukseen muuttamalla olemassa olevien tilojen käyttötarkoitusta. Pihasta tulee toimittaa pätevän suunnittelijan laatima pihasuunnitelma.

Postiosoite

Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Rakennusvalvontavirasto
Siltasaarekatu 13
Helsinki 53

Puhelin

(09) 310 2611

Faksi

(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi

Asuntojen rakentaminen ullakolle edellyttää useimmiten ullakolla olevien säilytystilojen rakentamista kellaritiloihin tai sijoittamista muualle kiinteistössä. Säilytystilojen, kuten irtaimisto-, pyörä- ja ulkoiluvälinevarastojen, tulee mitoituseltaan olla riittäviä. Irtaimistovarastojen on oltava kooltaan vähintään 2 m²/asunto. Polkupyörien säilytys on huomioitava myös pihasuunnitelmassa.

Yhteistilojen, säilytystilojen ja polkupyöräpaikkojen mitoituksen tavoitetaso on esitetty rakennusvalvontaviraston ohjeessa "Asuinkerrostalojen ja rivitalojen yhteistilat". Taloyhtiö tekee suunnittelijoiden avustamana ehdotuksen toimenpiteistä, joilla asukkaiden asumisviihtyisyyttä parannetaan. Taloyhtiön ehdotus pohjautuu kiinteistön tarjoamiin lähtökohtiin ja asukkaiden tarpeisiin. Arvioidessaan toimenpide-ehdotuksen riittävyttä rakennusvalvonta ottaa huomioon myös pihan ja yhteistilojen olemassa olevien järjestelyjen riittävyden ja laatutason.

Ullakkorakentamisen yhteydessä vaadittavat parannustoimenpiteet, niiden määrä ja laatu, suhteutetaan ullakkorakentamisen laajuuteen ja talossa jo toteutettuihin parannustoimenpiteisiin.

Rakennuslupapäätökseen sisällytetään lupamääräys kaikkien luvassa esitettyjen mm. asumisviihtyisyyttä ja yhteistilojen rakentamista koskevien toimenpiteiden toteuttamisesta. Ne on toteutettava ennen ullakkoasuntojen käyttöönottoa.

SUUNNITTELUOHJEET

Ullakkorakentamisen lähtökohtana ovat rakennuksen ominaispiirteet.

Rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot

Ullakkorakentamisen muutostyöt eivät saa heikentää rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten julkisivujen, kattojen tai sisätilojen arvoa. Uudenmaan ympäristökeskus ei ole poikkeamispäätöksessään myöntänyt poikkeamista rakennuksen suojelua koskevista kaavamääräyksistä. Jos hakija haluaa niistä poiketa, on haettava erillinen Uudenmaan ympäristökeskuksen poikkeamispäätös.

Mikäli rakennus on asemakaavassa suojeltu ja kaavassa on edellytetty, että lisärakentamis- ja muutostöiden yhteydessä rakennus on pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla, voidaan ullakkorakentamisluvan yhteydessä edellyttää aiemmin muutettujen rakennusosien, kuten ovien ja ikkunoiden, palauttamista rakennukseen paremmin sopiviksi, esimerkiksi ulkonäöltään alkuperäisen kaltaisiksi.

Kaupunkikuva

Kadunpuoleisissa kattopinnoissa sekä erityisesti avoimeen kaupunkitilaan, aukioihin, mereen ja puistoihin rajoittuvissa kattopinnoissa sallitaan vain vähäisiä, rakennuksen ominaisuuteeseen sopivia muutoksia. Kaupunkikuvallisesti yhtenäisillä alueilla rakennustaiteellisten arvojen säilyttämistavoite rajoittaa ullakkorakentamista. Ullakkorakentamisen kaupunkikuvallisia vyöhykkeitä esittävä kartta ja sen tekstiosa (7.11.2007) antaa reunaehdoja uusien ikkunaukkojen avaamiselle.

Ullakkotilan korkeus

Olemassa olevan ullakon on oltava riittävän korkea asuntojen rakentamiseen. Ullakolla tehtävien järjestelyjen on perustuttava olemassa olevaan tilaan. Ullakon sisätilan vapaa korkeus katon harjan kohdalla on olemassa olevan ullakon lattiasta ullakon yläpohjan kantavan rakenteen alapintaan oltava yleensä vähintään 3,5 metriä. Mitat on tarkistettava paikalla, koska vanhoissa piirustuksissa mitoitus ei ole riittävän tarkka. Vesikattoon liittyvän rakennettavan yläpohjan rakennevahvuuden minimi on noin 0,5 m. Katon lappeen osittainen nosto on mahdollista pihan puolella, jos se on kaupunkikuvallisesti hyväksyttävää.

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.

Asuntosuunnittelu

Ullakkoasuntojen pohjaratkaisuissa sekä katto- ja julkisivupintojen aukotuksessa tulee käyttää ullakon ominaisuuksia hyväksi. Suunnitelmien on oltava sisällöltään korkeatasoisia ja asuntoratkaisujen laadukkaita ja innovatiivisia. Myös

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontavirasto PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Rakennusvalvontavirasto Siltasaarekatu 13 Helsinki 53	(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

varustetasoltaan ja viimeistelyltään pelkistetyimmät asuntoratkaisut ovat mahdollisia. Kyseessä on erityisrakentaminen, jossa tilankäyttö voi poiketa normaaliasunnoista.

Vanhoja puupalkistoja tulee pyrkiä säilyttämään ja käyttämään hyväksi.

Asuinhuoneessa tulee olla 7 m² yli 2,2 m korkeaa tilaa. Keskikorkeuden tulee huonealan osalla olla 2,5 m, huonealaan ei lueta 1,6 m matalampaa tilaa.

Rakentamismääräyskokoelman osan G1 määräyksestä 3.4: "Asuinhuoneisto tulee suunnata ja sen tilat järjestää niin, että huoneistoon on mahdollista saada riittävästi suoraa auringonvaloa", mikä soveltamisohjeen mukaan tarkoittaa, että huoneistoa ei voi suunnata yksinomaan pohjoiseen ilmansuuntaan, voidaan poiketa vähäisesti. Ullakkoasunnot on suositeltavaa kuitenkin suunnitella ja rakentaa läpitalon asuintoina mm. päivänvalon saannin ja tuuletettavuuden vuoksi.

Esteettömyyttä koskevat määräykset tulee soveltuvin osin ottaa huomioon asuntosuunnittelussa. Näin myös niissä tapauksissa, joissa hissiä ei ullakkorakentamisen yhteydessä rakenneta ullakkotasolle saakka.

Ikkunat ja parvekkeet

Uusien ikkunoiden ja parvekkeiden sijoittelussa ja niiden arkkitehtuurissa on otettava huomioon rakennuksen ja alueen arvot ja ominaispiirteet.

Ullakkoasunnossa asuinhuoneen ikkunasta tulisi olla näkymä vaakasuuntaan ulos, eli ikkunapenkin korkeus lattian tasosta saisi olla enintään 130 cm. Asuinhuoneessa tulee aina olla avattava ikkuna tai muu vastaava tuuletusmahdollisuus. Poikkeamispäätöksen nojalla rakennettavien asuntojen ikkuna-aukotuksessa sallitaan vakiintuneen käytännön mukaan vähäisiä poikkeuksia ympäristöministeriön määräyksestä, jonka mukaan huoneen ikkuna-alan tulee olla vähintään 10 % huoneen lattiapinta-alasta. Asunnossa on kuitenkin aina oltava vähintään yksi asuinhuone, jossa em. ikkuna-alavaatimus täyttyy.

Uudet ikkunat erityisesti kadun puolella on ratkaistava siroin rakentein. Uusien rakennusosien tulee sopia rakennuksen ominaispiirteisiin. Ikkunat on suunniteltava toteuttamiskelpoisiksi. Rakennusvalvontavirasto voi edellyttää malliikkunan rakentamista ennakkolausuntohakemuksen tai luvan käsittelyn yhteydessä.

Ylimmän kerroksen asuntojen laajentaminen ullakolle

Mikäli on mahdotonta sijoittaa ullakkotilaan itsenäisiä asuntoja esim. siitä syystä, että katon lappeelle ei voi avata asunnon valon saannin kannalta riittävästi ikkunoita rakennuksen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja heikentämättä, voidaan tutkia ylimmän kerroksen asuntojen laajentamista ullakkotilaan. Näissä tapauksissa myös ullakkotilan korkeusvaatimus ja rakennettavien asuintilojen korkeus voi poiketa vaaditusta.

Erytysuunnittelu

Lähtökohtaisesti ullakon uusien asuntojen tekniset ratkaisut tulee suunnitella voimassa olevien määräysten mukaisesti; kyseessä on lisärakentaminen.

Teknisten ratkaisujen onnistumisen ja niiden suunnitelmissa huomioon ottamisen varmistamiseksi rakennus- ja erityisuunnittelussa suositellaan käytettäväksi apuna Ullakkorakennushankkeen tarkastusasiakirjan työvaiheiden tarkastuslistojen sisältöä. Tarkastusasiakirja löytyy rakennusvalvontaviraston internet-sivuilta (www.rakvv.hel.fi), kohdasta lomakkeet.

Rakennetekniikka

Erytystä huomiota tulee kiinnittää rakennettavien terassien veden- ja kosteudeneristykseen ja terassien mahdolliseen kattamiseen sekä vedenpoistojärjestelmään ja sen jäätyminen estämiseen. Uudet rakenteet eivät saa aiheuttaa riskejä rakennukselle ja uusien rakenteiden tulee sopia rakennuksen ominaispiirteisiin. Myös alapuolisten ja viereisten asuntojen suuntaan ilma- ja askelääneneristävyys on suunniteltava huolellisesti.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontavirasto PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Rakennusvalvontavirasto Siltasaarekatu 13 Helsinki 53	(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

Kattoikkunaan liittyvä yläpohjarakenne voi olla muuta kattoa ohuempi, jotta riittävä sirous saavutetaan. Lämmön-eristyksen kokonaisratkaisussa tasataan eristysarvon paikallinen alittuminen. Paikallisesti, mm. kattoikkunoiden osalla, voi käyttää polyuretaanieristeitä, jos ne koteloidaan paloturvallisiksi.

Talotekniikka

Katolla olevien keittiö-, wc- ja pesutilojen poistoilma-aukkojen etäisyyden ulkoilmanottoaukoista on oltava rakentamismääräyskokoelman osan D2 mukainen, yleensä vähintään 8 metriä. LVI-suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevien taloteknisten järjestelmien riittävyys. Katolle tulevat tekniset laitteet on suunniteltava huolella ja mahdollisimman huomaamattomiksi ja ne on sijoitettava pihan puolen lappeelle. IV-laitteiden sijoittelussa on otettava huomioon niiden käyttämisestä naapureille mahdollisesti aiheutuva meluhaitta.

Vanhoja rakennuksen hormeja tai hormiryhmiä ei yleensä saa purkaa. Ne toimivat mm. alempien asuntojen ilmanvaihto- tai takkahormeina. Mikäli yksittäisiä hormeja on tarkoitus purkaa, vaatii tämä tarkkaa suunnittelua ja harkintaa, ja tällöin suunnittelun lähtötiedoiksi tarvitaan nuohoojan hormiselvitys.

Paloturvallisuus

Asuinhuoneistojen tulee liittyä suoraan porrashuoneeseen. Jos porrashuonetta laajennetaan käytävänä ullakolla, on käytävä osastoitava EI 60 -luokkaisin rakentein. Ullakkorakentamisen yhteydessä on rakennettava porrashuoneisiin savunpoistoluukut/ -ikkunat, mikäli niitä ei ole ennestään.

Huoneistot on osastoitava omiksi osastoikseen ullakosta ja muista ympäröivistä tiloista. Käyttöön jäävän välipohjan palonkesto on tarkastettava erikseen.

Hissin rakentaminen

Hissin rakentamista suositellaan ullakkorakentamisen yhteydessä. Harkittaessa uusien hissien rakentamista tulee rakennuksen, erityisesti porrashuoneiden, kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot ottaa huomioon. Hissiyhteyttä ei tarvitse ulottaa ullakon tasolle, tilavaraus hissin rakentamiseksi ullakolle asti tulee säilyttää. Hissin rakentaminen ullakkorakentamisen yhteydessä on katsottu asumisviihtyisyyden parantamiseksi.

Autopaikkojen rakentaminen

Rakennuslupahakemuksessa tulee selvittää ullakolle rakennettavien asuntojen osalta mahdollisten uusien autopaikkojen tarve ja sijainti. Selvityksestä tulee käydä ilmi tontilla olemassa olevat autopaikat ja niiden lupatilanne sekä kenen käytössä ne ovat. Lisäksi on selvitettävä, onko kiinteistössä tiloja tai alueita, jotka voidaan muuttaa autopaikoiksi. Kyseessä olevan alueen pysäköintilaitoksista ja yhteiskäyttöautojen tarjoamista mahdollisuuksista on tietoa kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Piha-alueiden kunnostaminen asukkaiden käyttöön on oleellinen osa asumisviihtyisyyden parantamista; pihan autopaikkoja voidaan tällöin joutua vähentämään tai kokonaan poistamaan. Joissain tapauksissa myös rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsevia autotalleja on muutettava yhteiskäyttöön, esim. pihaan liittyville toiminnoille. Mikäli asemakaava kieltää autopaikoituksen pihalla, voivat autopaikat jäädä pihalle vain erityisistä syistä.

SUUNNITTELIJOIDEN PÄTEVYYS

Ullakkohankkeet ovat suunnittelukohteina yleensä erittäin vaativia. Pääsuunnittelijan pätevyyden tulee olla Suomen rakentamismääräyskokoelman osan A2 mukaisesti luokkaa AA. Myös ARK-rakennussuunnittelijan pätevyyden on useimmiten oltava luokkaa AA. Kun ei tehdä oleellisia muutoksia rakennuksen ulkoasuun eikä kyseessä ole historiallisesti, rakennustaiteellisesti tai maisemallisesti merkittävä kohde, voi ARK-rakennussuunnittelija olla luokkaa A. Rakennussuunnittelijan pätevyyden tulee olla Suomen rakentamismääräyskokoelman osan A2 mukaisesti luokkaa A, poikkeustapauksissa AA. LVI-suunnittelijan tulee olla pätevydeltään luokkaa A.

RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN

Rakennusvalvontaviraston laatima Ullakkorakentamisen menettelytapaohje selostaa rakennuslupamenettelyä ja ullakkorakentamisen muita vaiheita. Siinä on myös esitetty lupahakemuksen asiakirjavaatimukset. Ohje löytyy rakennusvalvontaviraston internet-sivuilta (www.rakvv.hel.fi).

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontavirasto PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Rakennusvalvontavirasto Siltasaarenkatu 13 Helsinki 53	(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

Ullakkorakentamista koskevaan alueelliseen poikkeamispäätökseen perustuvia rakennuslupahakemuksia käsittelee rakennusvalvontavirastossa ullakkotiimi.

TYÖMAA

Luvan hakijan tulee viimeistään aloituskokouksessa esittää selvitys siitä, miten kohteen rakennustyön aikainen laatu varmennetaan. Hankkeeseen suositellaan kiinnitettäväksi pätevä rakennustöiden valvoja, joka voi olla mukana jo hankkeen suunnitteluvaiheessa, avustamassa suunnitteluvalinnoissa ja erityisesti kertomassa rakentamisvaiheen sanelemista reunaehdoista.

Ullakon rakennustöiden yhteydessä on tärkeää varmistaa rakennuksen ja rakennuksessa jo asuvien asukkaiden asumisolosuhteiden terveellisyys ja turvallisuus, esim. käyttäjien paloturvallisuus ei saa heikentyä työmaajärjestelyjen johdosta. Pääsuunnittelijan ja rakennushankkeeseen ryhtyvän on, hankkeeseen kiinnitetyn rakennustyön valvojan ammattitaitoa hyödyntäen, laadittava selvitys työnaikaisen turvallisuuden järjestelyistä. Varsinainen työmaasuunnitelma laaditaan kun työn toteuttaja on valittu. Se on esitettävä aloituskokouksen yhteydessä.

LISÄTIETOJA

Rakennusvalvontaviraston internet-sivuilla (www.rakvv.hel.fi) ovat muut ullakkorakentamista koskevat ohjeet ja kartat. Ullakkorakentamisen menettelytapaohjeessa on ullakkotiimin jäsenten yhteystiedot. Rakennusvalvontaviraston ullakkotiimiin kuuluvat henkilöt ovat tavoitettavissa puhelinaikoina ja tavattavissa ajanvarauksella. Rakennusvalvontaviraston keskuksen puhelinnumero on 310 2611.

Postiosoite Rakennusvalvontavirasto PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Käyntiosoite Rakennusvalvontavirasto Siltasaarencatu 13 Helsinki 53	Puhelin (09) 310 2611	Faksi (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi
--	---	---------------------------------	--------------------------------	--

LIITE 1:

UUDENMAAN YMPÄRISTÖKESKUKSEN POIKKEAMISPÄÄTÖKSEN EHDOT

Uudenmaan ympäristökeskus on 23.2.2009 antamallaan päätöksellä myöntänyt poikkeamisluvan ullakon käytölle asuinrakentamiseen Helsingin kaupungin kaikilla asuinkerrostaloalueilla.

Uudenmaan ympäristökeskus on myöntänyt poikkeuksen seuraavin ehdoin:

Poikkeamisen ehdot

1. Kiinteistöllä on sen rakennusten, vapaa-alueiden, sijainnin ja ympäristön puolesta hyvät edellytykset ullakkorakentamiseen ja rakentaminen täyttää asumishygienian perusvaatimukset. Poikkeamisen piiriin kuuluvat myös ne ydin-keskustassa yleiskaava 2002 keskustatoimintojen 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 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 turmella. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa rajoitetaan sellaista ullakkorakentamista, joka aiheuttaisi muutoksia vesikattoon tai muulla tavoin heikentäisi rakennuksen arvoa. Tämä päätös ei sisällä poikkeamista rakennuksen suojelua koskevista kaavamääräyksistä.
5. Kaupunkikuvallisten arvojen säilyttäminen on ullakkorakentamisessa turvattava. Erityisesti tämä korostuu avoimeen kaupunkitilaan, aukioihin, mereen ja puistoihin rajoittuvilla alueilla ja kaupunkikuvallisesti yhtenäisillä alueilla.
6. Ennen rakennusluvan myöntämistä ullakolle rakennettavien asuntojen osalta tulee selvittää mahdollisten uusien autopaikkojen tarve ja sijainti.

Postiosoite
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite
Rakennusvalvontavirasto
Siltasaarencatu 13
Helsinki 53

Puhelin
(09) 310 2611

Faksi
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
Sähköposti
rakennusvalvonta@hel.fi

LIITE 2.

KAUPUNGINHALLITUKSEN PÄÄTÖKSEN OHJEET

Kaupunginhallitus on päätöksellään 3.11.2008 kehottanut rakennusvalvontavirastoa, kaupunkisuunnitteluvirastoa ja kaupunginmuseota noudattamaan ullakkorakentamista koskevia rakennuslupahakemuksia käsiteltäessä poikkeamispäätöksen lupaehtojen lisäksi seuraavia ohjeita:

Kaupunginhallituksen antamat 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. 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 asumisviihtyisyyden parantamisesta.

Asumisviihtyisyyden parantamista on mm. piha-alueiden kunnostaminen asukkaiden käyttöön sopivaksi sekä sauna-, pesula-, harraste- ja kokoontumistilojen ja hissien rakentaminen. Säilytystilojen, kuten irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastojen, tulee mitoitukseltaan olla riittäviä. Polkupyörien säilytykseen on osoitettava tilaa myös ulkona olevista tiloista. Asemakaavan vastaiset autopaikat on 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.

d. 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 (7.11.2007) antaa reunaehtoja uusien ikkunaukkujen 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 ratkaistava siroin rakentein. Uusien rakennusosien tulee sopia rakennuksen ominaispiirteisiin. Katolle tulevat tekniset laitteet ja varusteet on sijoitettava 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 yhteiskäyttöautojen tarjoamista mahdollisuuksista kaupunkisuunnitteluviraston nettisivuilta (www.hel.fi/ksv).

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontavirasto PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Rakennusvalvontavirasto Siltasaarenkatu 13 Helsinki 53	(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi



ULLAKKORAKENTAMISEN MENETTELYTAPAOHJE



MENETTELYTAPAOHJE 8.12.2009

Tässä ohjeessa kuvataan ullakkorakentamisen lupamenettelyn vaiheet, jotta taloyhtiön edustajilla, suunnittelijoilla ja muilla hankkeessa osallisilla olisi tieto prosessin kulusta, ja jotta yhteistyö rakennusvalvonnan kanssa sujuisi ongelmitta. Ullakkorakentamiseen liittyviin määräyksiin ja muihin reunaehtoihin liittyvä ohjeistus on kirjattu viraston Ullakkorakentaminen-ohjeeseen, joka on rakennuslautakunnan hyväksymä rakentamistapaohje, ja jota tämä ohje täydentää.

Sisällysluettelo

1. Ullakkorakentamisen hankeselvitys	2
1.1 Hankeselvityksen laatija.....	2
1.2 Hankeselvityksen sisältö.....	2
1.3 Ohjeita hankeselvityksen laadintaan	3
2. Rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelu	4
2.1 Käytännön järjestelyt.....	4
2.2 Ennakkoneuvotteluun vaadittavat asiakirjat.....	5
2.3 Ennakkoneuvottelussa käsiteltävät asiat	5
3. Ennakkolausunnon hakeminen	8
3.1 Ennakkolausuntohakemuksen sisältö.....	8
3.1.1 Esityslistan liitemateriaali eli suppea esitysmateriaali A.....	8
3.1.2 Kokouksen esitysmateriaali eli laaja esitysmateriaali B	9
3.2 Ennakkolausuntohakemuksen materiaaliin liittyviä erityisvaatimuksia.....	10
3.3 Kaupunkisuunnitteluviraston erillinen ennakkolausunto	12
3.4 Kaupunginmuseon erillinen ennakkolausunto	12
3.5 Kaupunkikuvaneuvottelukunnan ennakkolausunto	13
3.6 Teknillisen neuvottelukunnan ennakkolausunto	13
4. Rakennusluvan hakeminen	14
4.1 Lupahakemuksen sisältö	15
4.2 Lupahakemusmateriaaliin liittyviä erityisvaatimuksia	15
4.3 Lupamenettelyn vaiheet.....	16
5. Rakennuslupapäätös ja töiden aloittaminen	17
5.1 Yleistä töiden järjestelyistä.....	17
5.2 Aloituskokous ja viranomaisvalvonta työmaa-aikana	18
6. Yhteystiedot.....	20
7. Kaupunginosat	21

Postiosoite

Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Rakennusvalvontavirasto
Siltasaarencatu 13
Helsinki 53

Puhelin

(09) 310 2611

Faksi

(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi

1. Ullakkorakentamisen hankeselvitys

Jotta taloyhtiöllä olisi riittävät pohjatiedot päätökseen siitä, lähteekö se suunniteltavaan kiinteistönsä ullakon ottamista asuinkäyttöön, on tarpeen tehdä ullakkorakentamisen hankeselvitys. Hankeselvityksen tarkoitus on tarjota taloyhtiön päätöksentekoa varten alustavaa tietoa siitä, onko ullakkorakentaminen kiinteistössä mahdollista, mitä vaikutuksia ullakkorakentamisesta on kiinteistölle ja sen asukkaille, sekä mitkä ovat ullakkorakentamisen taloudelliset vaikutukset. Suunnittelun aloittamispäätöksen tekeminen ilman asiantuntijan tekemää riittävän kattavaa hankeselvitystä on monasti johtanut turhiin kustannuksiin taloyhtiölle, kun hankkeen myöhemmässä vaiheessa paljastuu rakentamiseen liittyvät reunaehdot.

1.1 Hankeselvityksen laatija

Ullakkorakentamisen hankeselvityksen tekijänä on syytä käyttää suunnittelijaa, jolla on riittävästi aiempaa kokemusta ullakkorakennushankkeen läpiviennistä, alun hankeselvitysvaiheesta loppukatselmuksiin saakka. Usein hankeselvityksen laatii arkkitehtisuunnittelija, joka konsultoi selvityksen laadinnan yhteydessä rakennesuunnittelijaa ja lvi-suunnittelijaa. Rakennusvalvontaviranomainen ei voi toimia hankeselvityksen laatijana. Viranomaisen ei voi toimia taloyhtiön asiantuntijakonsulttina, eikä viranomaisella voi olla kaikkea sitä kustannus- ym. tietoa, joka on tarpeen selvitystyön yhteydessä. Viranomaisen ei myöskään pysty virastosta käsin huomaamaan mahdollisia ko. kiinteistöön liittyviä kynnyskysymyksiä tai ottamaan kantaa vain paikan päällä havainnollistuviin tapauskohtaisiin ongelmiin.

Rakennusvalvonta ei esitä vaatimuksia hankeselvityksen laatijan pätevydestä, onhan hankeselvitys taloyhtiön päätöksenteolle pohjatietoja antava asiakirja. Hankeselvityksen luotettavuuden kannalta on luontevaa, että hankeselvityksen laatijalla on vähintään sama pätevyys kuin ullakkohankkeen suunnittelijalla edellytetään.

Rakennusvalvontaviranomainen avustaa tarvittaessa hankeselvityksen laatijaa mm. antamalla kokemuksesta tietoa siitä, onko jonkin yksittäisen määräyksen osalta poikkeaminen aiemmissa lupahankkeissa katsottu mahdolliseksi esitetyillä perusteilla. Samoin rakennusvalvontaviranomainen voi yhdessä suunnittelijan kanssa pohtia tulkintamahdollisuuksia kaupunkikuvallisten tai muiden ullakkorakentamista koskevien laadullisten reunaehtojen osalta. Kysymyksiä voi esittää esimerkiksi puhelimitse ja sähköpostitse rakennusvalvontaviraston ullakkotiimin jäsenille. Yhteystiedot löytyvät tämän ohjeen lopusta. Hankeselvitysvaiheessa saattaa olla aiheellista pitää palaveri rakennusvalvontaviranomaisen kanssa tulkinnanvaraisista asioista: ullakkotiimin arkkitehtijäsen tarkastelee kaupunkikuvallisia kysymyksiä, insinöörin rakenneteknisiä. Hankeselvityksen laatija kirjaa käydyt keskustelut osaksi hankeselvitystä, esimerkiksi liittämällä palaverimuiston hankeselvityksen liitteeksi.

1.2 Hankeselvityksen sisältö

Jotta hankeselvitys toimisi riittävänä pohjana taloyhtiön päätöksenteolle, on sen syytä sisältää ainakin seuraavat osiot:

- poikkeamispäätöksen ehtojen (ehdot 1-6) toteutumisen todentamisen kirjaus ehtokohtaisesti,
- kaupunginhallituksen antamien ullakkohankkeen rakennuslupamenettelyä koskevien ohjeiden (ohjekohdat a – i) toteutumisen todentamisen kirjaus,
- rakennusvalvontaviraston Ullakkorakentaminen-ohjeessa mainittujen suunniteluohjeiden toteutumisen todentamisen kirjaus,
- Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet –kartan tarkasteltavaa rakennusta koskevien määrittelyjen kirjaus,
- tonttia koskevaan asemakaavaan ja yleiskaavaan sisältyvät ullakkorakennushankkeeseen liittyvät määräykset
- ullakkorakentamisen vaikutukset kiinteistölle, rakennuksen tilojen ja pihan käytölle sekä asukkaille, niin työmaa-aikana kuin rakennustyön päätyttyä

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Internet
Rakennusvalvontavirasto PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Rakennusvalvontavirasto Siltasaarencatu 13 Helsinki 53	(09) 310 2611 Faksi (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

- ullakkorakentamisen sovittaminen kiinteistön tuleviin kunnossapito- ja korjaustöihin ja niiden aikatauluun
- suunnittelijoiden kokemusperäinen arvio ullakkorakentamisen taloudellisista vaikutuksista taloyhtiölle.

Ryhdyttäessä ullakkorakentamisen hankeselvitystyöhön on erityisen tärkeää hankkia riittävät lähtökohdatiedot, jotta ullakkorakentamisen mahdollisuuksien ja vaikutusten arviointi voisi olla realistista. Esimerkiksi olemassa olevan ullakkotilan mittojen tai hormi- ja kantavien rakenteiden osalta ei voi luottaa vanhojen piirustusten merkintöihin, vaan ullakko on tarpeen mitata paikan päällä.

1.3 Ohjeita hankeselvityksen laadintaan

Rakennusvalvontavirastosta ja -viraston nettisivuilta löytyy seuraavat ullakkorakentamista koskevat ohjeet:

- Ullakkorakentaminen (rakennuslautakunnan hyväksymä rakentamistapaohje)
- tämä Ullakkorakentamisen menettelytapaohje
- Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet –kartta
- Ullakkoasuntohankkeen tarkastusasiakirja

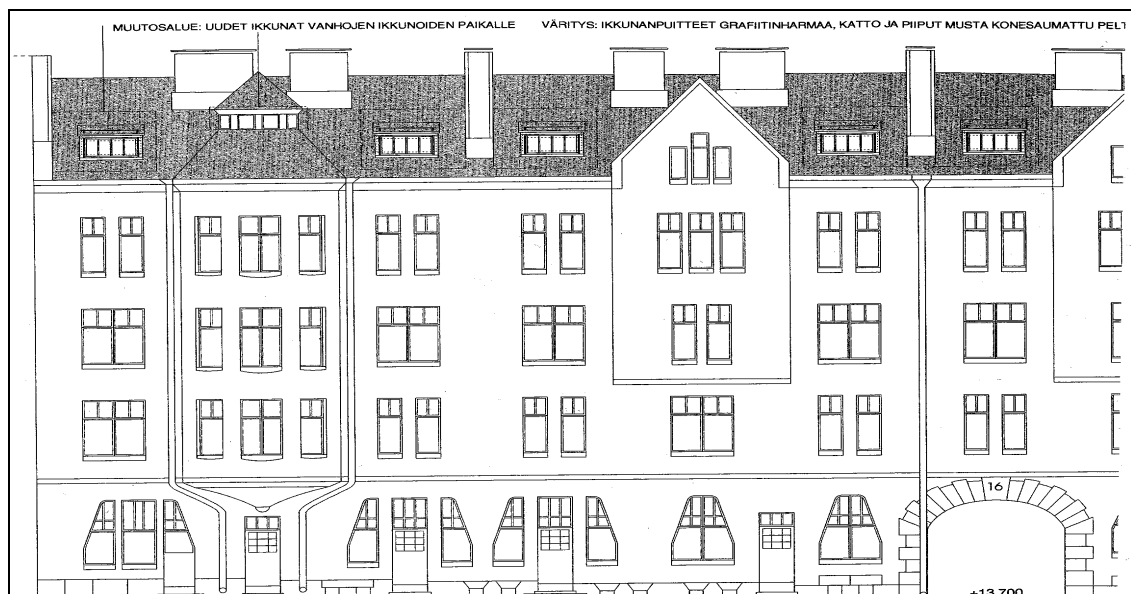
Kaupunkisuunnitteluvirastosta ja -viraston nettisivuilta:

- Helsingin yleiskaava 2002

Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet -kartta on laadittu ohjaamaan suunnittelijoita ottamaan huomioon rakennuskantaan ja kaupunkitilaan liittyvät suojelunäkökohdat. Se on osa ullakkorakentamisen poikkeamispäätöksen liitemateriaalia.

Jotta ullakkorakennushankkeen suunnittelussa otettaisiin riittävän varhaisessa vaiheessa ja riittävän laajasti huomioon rakennuksen nykyisten käyttäjien kannat, on tärkeää muistaa vuorovaikutteisuus asukkaiden suuntaan jo hankeselvitysvaiheessa. Ennen luonnossuunnittelun alkamista on hyvä järjestää asukastilaisuus tai asian esittely yhtiökokouksessa.

Usein, etenkin tiiviissä kantakaupunkirakenteessa, toimenpiteet rakennuksessa tai pihalla sisältävät ratkaisuja, joiden osalta on tarpeen naapurien kannanoton tai suostumuksen hankkiminen. Naapurikantaa on suositeltavaa tiedustella jo hankeselvitysvaiheessa, ennen kuin suunnittelee naapurin etuun vaikuttavia ratkaisuja. Lupahankkeen edellyttämästä naapurikuulemisesta ja suostumuksesta kerrotaan tarkemmin rakennusvalvonnan nettisivujen ohjeessa Naapurin kuuleminen rakennus-, toimenpide- ja purkamislupahakemuksesta.



Julkisivupiirros, Punavuorenkatu 16. Arkkitehti Päivi Jääskeläinen

Postiosoite

Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Rakennusvalvontavirasto
Siltasaarenkatu 13
Helsinki 53

Puhelin

(09) 310 2611

Faksi

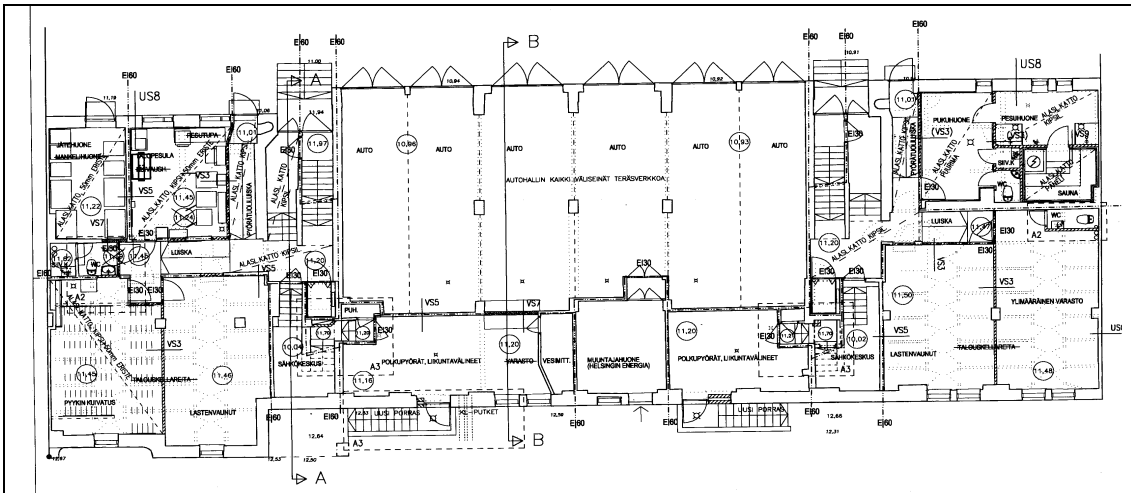
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi



Pohjapiirustus maantasokerroksesta, Kivelläkatu 5-7. Arkkitehti Oy Reijo Lahtinen

2. Rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelu

Mikäli taloyhtiö ja ullakkorakentamisen hankeselvityksen laatija arvioivat hankeselvityksen pohjalta, että kiinteistössä on realistisia mahdollisuuksia ullakkorakentamiseen ja taloyhtiössä päätetään aloittaa ullakkorakentamishankkeen suunnittelu, palkkaa taloyhtiö suunnittelijat viemään hanketta eteenpäin. Viimeistään tässä vaiheessa on kiinnitettävä hankkeeseen suunnittelutehtävän pätevyysvaatimuksen täyttävä arkkitehtisuunnittelija ja pääsuunnittelija. Usein arkkitehtisuunnittelija toimii myös pääsuunnittelijana. Ullakkorakentamiseen liittyy siinä määrin sekä rakenneteknisiä että lvi-tekniisiä reunaehtoja, että luonnossuunnittelun aikana arkkitehtisuunnittelijan apuna on oltava myös rakenne- ja lvi-suunnittelija.

Suunnittelun edettyä ja alustavien luonnosten valmistuttua tulisi ottaa yhteys rakennusvalvontaan ennakkoneuvottelun pitämiseksi. Rakennusvalvontavirastossa ullakkorakentamisen alueelliseen poikkeamispäätökseen liittyviä lupahankkeita hoitaa ullakkotiimi, johon kuuluu kaksi arkkitehtia, kaksi tarkastusinsinööriä, lvi-tarkastusinsinööri ja kaksi rakennuslakimiestä. Yhteystiedot ja tiedot tiimin jäsenten kaupunginosajaosta löytyvät tämän ohjeen lopusta.

2.1 Käytännön järjestelyt

Pääsuunnittelija varaa ennakkoneuvottelun ajankohdan rakennusvalvonnan lupasihteereiltä. Lupasihteerien yhteystiedot ovat tämän ohjeen lopussa ja rakennusvalvonnan internetsivuilla kohdassa Aluevastuuhenkilöt. Pääsuunnittelija harkitsee hankkeen kannalta tarkoituksenmukaisen ennakkoneuvottelun pitoajankohdan. Ennakkoneuvottelu kannattaa pitää hankkeen kannalta tarkoituksenmukaisena ajankohtana. Liian aikaisessa vaiheessa ei ole vielä olemassa tarvittavia selvityksiä ja luonnoksia keskustelun pohjaksi eivätkä suunnitteluun ja määräysten tulkitaan liittyvät kysymykset vielä ole nousseet esiin. Liian myöhäinen ajankohta hankaloittaa rakennusvalvonnasta saadun palautteen huomioon ottamista suunnitelmissa.

Ennakkoneuvotteluun osallistuvat hakijan puolelta pääsuunnittelija, arkkitehtisuunnittelija ja rakennesuunnittelija. Taloyhtiön edustajan läsnäolo on myös tärkeää. Hankkeen erityissuunnittelijoiden mukanaolo on tarpeen erityisesti silloin kun hankkeen luonnostelun yhteydessä on törmätty rakenne- tai lvi-suunnitteluun liittyviin vaikeuksiin ja ennakkoneuvottelussa on tarkoitus katsoa suunnitelmien rakennusteknisiä ratkaisuja. Rakennusvalvonnan puolelta ennakkoneuvotteluihin osallistuvat ullakkotiimin arkkitehti- ja insinöörijäsen. Mikäli hankkeessa on lvi-tekniisiä erityiskysymyksiä, on tarpeen saada palaveriin mukaan ullakkotiimin lvi-asiantuntija tai ko. kaupunginosan lvi-tarkastaja.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Internet
Rakennusvalvontavirasto PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Rakennusvalvontavirasto Siltasaarekatu 13 Helsinki 53	(09) 310 2611 Faksi (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

2.2 Ennakkoneuvotteluun vaadittavat asiakirjat

Ennakkoneuvotteluun saavuttaessa tulee seuraavassa listassa kerrotut asiat olla hoidettu ja listassa mainitut asiakirjat tulee olla olemassa:

Välttämättömät:

- valokuvia rakennuksesta; kaikki julkisivut, kattopinnat, katunäkymä, piha
- rakennushistoriallinen selvitys tai vastaavat tiedot; alkuperäinen suunnittelijan nimi, rakennuksen rakentamivuosi, rakennustaiteellinen kuvaus, lyhyt selostus aiemmin tehdyistä kaupunkikuvallisesti merkittävistä muutoksista
- asemakaavakopio
- tieto yleiskaavan suojelualueeseen kuulumisesta
- tieto Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet –kartan luokituksen
- tieto tontin rakennuskielloista
- mitoitettu leikkauspiirros olemassa olevasta ullakkotilasta, josta ilmenee myös nykyiset rakenteet sekä niiden paloturvallisuus- ja ääneneristysominaisuudet
- luonnokset muutoksista
- alustava selvitys ullakkohankkeeseen liittyvistä toimista kiinteistössä; asukkaiden yhteisiin tiloihin, pihaan, jätehuoltoon, autopaikoitukseen ja vastaavaan liittyvät nykyiset ratkaisut ja selvitys muutostoimista
- tiedot suunnitelmien sisältämistä asemakaava- ja määräyspoikkeamista
- suunnittelijaselvityslomake liitteineen; suunnittelijoiden riittävä pätevyys kunkin suunnittelijan osalta osoitetaan joko tiedolla suunnittelijapätevyysrekisterin luokituksen tai erillisillä liitteillä, joissa koulutus- ja kokemustiedot on kirjattu

Tarpeelliset:

- valokuvia viereisistä rakennuksista ja yhtenäisen rakennuskokonaisuuden kyseessä ollessa alueen ullakkorakentamisen nykytilanteesta
- rakennuksen alkuperäiset julkisivupiirustukset
- rakennusvalvonnan arkiston lupapiirustukset nykytilanteesta muutettavien tilojen ja julkisivujen osalta
- alustavat detaljipiirrokset julkisivumuutoksien osalta, esim. kattoikkunapiirrosluonnokset, joissa myös rakenneratkaisuja on luonnosteltu
- alustavat rakenneratkaisut rakennedetaljeilla täydennettynä; kantaviin rakenteisiin, ääneneristykseen, lämmöneristykseen ja paloturvallisuuteen liittyvät perusratkaisut esitettyinä; oleellista on selvittää ullakon olemassa olevat rakenteet riittäväällä tarkkuudella
- Asuinkerrostalojen ja rivitalojen yhteistilat –lomake täytettynä
- varatieratkaisut

Valokuvat ja suunnitelmaluonnokset olisi hyvä toimittaa palaveriin osallistuville rakennusvalvonnan edustajille jo ennakkoon esimerkiksi sähköpostitse muutamaa päivää ennen palaveria. Jos ennakkotoimitus ei jostain syystä onnistu, on palaveriin hyvä varata mukaan ylimääräinen kopiosarja luovutettavaksi rakennusvalvonnan edustajalle. Tavoitteena on, että rakennusvalvonnan edustajat voivat tutustua luonnoksiin jo ennen palaveria, ja toisaalta luonnokset ovat käytävissä, mikäli palaverin jälkeen ilmenee jatkokysymyksiä.

2.3 Ennakkoneuvottelussa käsiteltävät asiat

Ennakkoneuvottelun tarkoituksena on tarjota suunnittelijoille mahdollisuus varmistaa suunnittelun kuluessa vastaan tulleiden suunnitteluratkaisujen määräystenmukaisuuteen liittyvät tulokset ja alustavasti arvioida kaupunkikuvallisten ja muiden laadullisten ratkaisujen hyväksyttävyyttä. Ennakkoneuvottelussa rakennusvalvonnan ullakkotiimin jäsenet saavat ensiesittelyn hankkeesta.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Internet
Rakennusvalvontavirasto PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Rakennusvalvontavirasto Siltasaarenkatu 13 Helsinki 53	(09) 310 2611 Faksi (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

Ennakkoneuvottelun asialista:

Suunnittelijoiden pätevyys

Ullakon nykytilannetta koskevat tiedot

- ullakon käyttö
- ullakotilan mitat
- vesikaton ulkoasu

Rakennushistorialliset tiedot

Suojelua koskevat tiedot

- asemakaavan suojeluvuorotteet
- yleiskaava
- Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet – kartan luokitus

Rakennuskieltotilanne

Ympäristöä koskevat tiedot

- rakennuksen sijainti kaupunkitilassa
- naapurirakennusten ullakkohankkeet

Luonnokset asuntojen sijoittamiseksi ullakolle

- ullakon pohjapiirustusluonnos
- alustava leikkaus/leikkaukset ullakotasolta
- julkisivumuutokset

Rakennuksen ja tontin nykytilannetta koskevat tiedot

- asukkaiden yhteistilat
- piha
- jätehuolto
- autopaikoitus

Asemakaavan rakennusta ja tonttia koskevat määräykset

- yhteistilamääräykset
- pihaa koskevat määräykset
- autopaikkoja koskevat määräykset

Luonnokset asumisviihtyisyyden parannuksista

- asukkaiden irtaimistovarastot
- yhteisvarastot; ulkoiluvälineet, polkupyörät, lastenvaunut
- yhteistilat; sauna, pesula, kerho
- piha
- pihan polkupyöräpaikat
- jätehuolto
- hissi

Autopaikkaselvitys

Esteettömyys

Rakenneratkaisut

- rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
- yläpohjarakenne ja sen muutokset
- yläpohjarakenteet tuuletuksen näkyvät laitteet
- välipohjarakenne ja sen muutokset
- ääneneristysratkaisut
- ylläpöngelmat
- sadevesiratkaisut

Paloturvallisuusratkaisu

- varatiet, pelastustie
- yläpohjan kantavien rakenteiden materiaali
- lämpöeristeet
- savunpoistoratkaisut porrashuoneessa

Talotekniset ratkaisut

- iv-ratkaisut uusissa asunnoissa
- hormiselvitys ja -muutokset
- kattopinnoille tulevat näkyvät talotekniset laitteet
- talon lämmitysjärjestelmän kapasiteetin riittävyys
- energiatehokkuus

Postiosoite

Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Rakennusvalvontavirasto
Siltasaarenkatu 13
Helsinki 53

Puhelin

(09) 310 2611

Faksi

(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi

Työmaajärjestelyt

- tarkastusasiakirjamenettely
- työnaikaisen turvallisuuden järjestelyt
- työnaikainen sää- ja olosuhdesuojaus

Poikkeamiset

- mahdolliset poikkeamiset asemakaavasta
- mahdolliset poikkeamiset ullakkorakentamista koskevista säädöksistä ja ohjeista
- mahdolliset poikkeamiset rakentamismääräyskokoelman säädöksistä

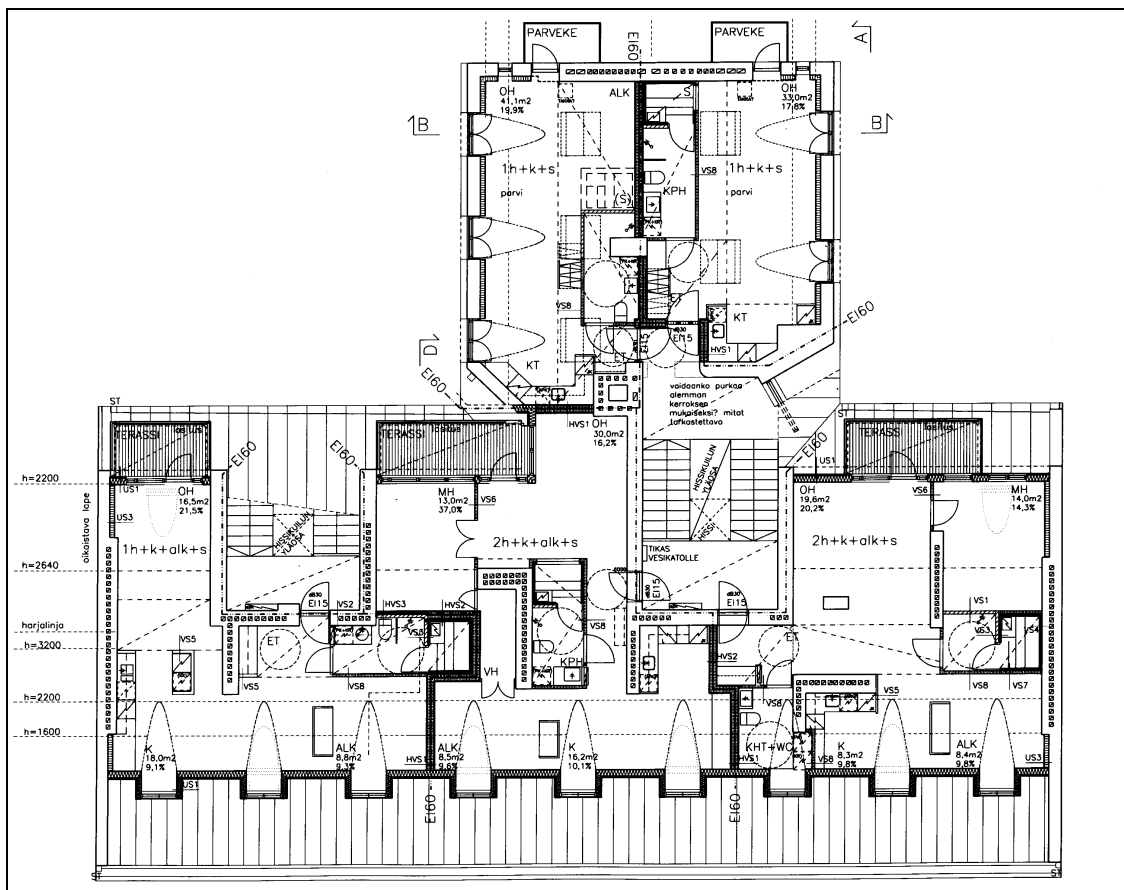
Suunnittelulle asetetut vaatimukset

- rakenne- ja lvi-suunnittelijoiden rooli luonnosvaiheessa
- pihasuunnittelijan tarpeellisuus

Menettelytapaohjaus

- hankittavat viranomaislausunnot
- lausuntomenettelyn esitysmateriaalivaatimukset

Ennakkoneuvottelusta laaditaan muistio. Muistion laatii hakijan edustaja. Yllä olevaa listaa voi käyttää muistion jäsenysrunkona.



Ullakon pohjapiirustus, Kolmas linja 20. Arkkitehtitoimisto Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy

Postiosoite

Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Rakennusvalvontavirasto
Siltasaarenkatu 13
Helsinki 53

Puhelin

(09) 310 2611

Faksi

(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi

3. Ennakkolausunnon hakeminen

Vasta ennakkoneuvottelun jälkeen voidaan hankkeesta jättää ennakkolausuntohakemus. Ennakkolausuntohakemus jätetään rakennusvalvontavirastoon, lupasihteereille. Hakemuslomakkeena käytetään rakennuslupahakemuslomaketta, johon kirjataan haettavan kaupunkikuvaneuvottelukunnan ennakkolausuntoa.

Ennakkolausunnon ullakkorakennushankkeissa antaa kaupunkikuvaneuvottelukunta, ja tarvittaessa kaupunkisuunnitteluvirasto, kaupunginmuseo ja teknillinen neuvottelukunta.

3.1 Ennakkolausuntohakemuksen sisältö

Hanketta kuvaava ennakkolausuntohakemuksen materiaali koostuu kahdesta osasta:

- 1) esityslistan liitemateriaalitiedosto eli suppea esitysmateriaali A,
- 2) kokouksen esitysmateriaali eli laaja esitysmateriaali B.

Esityslistan liitemateriaalitiedosto eli suppea esitysmateriaali A sisältää rajatussa muodossa ja sähköisesti helposti siirrettävässä muodossa tärkeimmät osat varsinaisesta kokouksen esitysmateriaalista B. Suppeaa versiota esittelymateriaalia käytetään sähköpostitse toimitettavana ennakkoesittelymateriaalina ja lausuntopyyntöjen liitemateriaalina.

Ullakkorakentamishankkeissa kokousesittely ei yleensä onnistu suppean esittelymateriaalin varassa. Siksi on tarpeen toimittaa kattavampi esitysmateriaali, jota käytetään mm. esiteltäessä hanke kaupunkikuvaneuvottelukunnan kokouksessa. Laajempi aineisto pohjautuu edellä kuvattuun suppeaan materiaaliin, mutta siihen on lisätty alla mainitut tarkennukset ja selvitykset.

3.1.1 Esityslistan liitemateriaali eli suppea esitysmateriaali A

Suppea esitysmateriaali A tulee olla yhtenä pdf-muotoisena tiedostona. Tiedoston koko tulisi olla korkeintaan 10 Mt. Materiaalin tekijän (eli suunnittelijan) tulee toteuttaa ja testata esitys niin, että esitys avautuu nopeasti, mutta kaikki oleelliset yksityiskohdat ovat selkeästi nähtävissä.

Tiedoston sivut tulee olla valmiiksi esitysjärjestyksessä ja asemoituna lukusuuntaan, ja mieluiten vaakasuuntaisilla sivuilla. Tiedoston suositeltava maksimisivumäärä on 20. Tiedostossa on esitettävä selkeästi hankkeen lupakäsittelyyn vaikuttavat olennaiset asiat.

Esityslistan liitemateriaalin eli suppean esitysmateriaalin A sisältö:

- Selvitys ullakkohankkeesta; selostus rakennuksesta, suunnitelmasta ja kaupunkikuvallisen ratkaisun periaatteista. Tämä selostusteksti sisältää ainakin seuraavat kappaleet:

- a) rakennushistoriallinen selvitys, jossa ainakin: alkuperäinen suunnittelijan nimi, rakennuksen rakentamisvuosi, rakennustaiteellinen kuvaus, lyhyt selostus aiemmin tehdyistä kaupunkikuvallisesti tai rakennustaiteellisesti merkittävistä muutoksista
- b) selostus rakennuksen suojeluelvoitteista ja suojeluarvosta, tässä kerrotaan ainakin: asemakaavan suojeluelvoitteet ja yleiskaavan suojelumäärittelyt, Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet –kartan määrittelyt ja mahdolliset kaupunginmuseon inventointien rakennusta koskevat arvotukset
- c) selostus suunnitelmasta, tähän sisältyy ainakin: selostus muutossuunnitelman peruseriaatteista, kuvaus käyttötarkoituksista yleisesti, uusien asuntojen määrä ja asuntotyyppijakauma ja kerrosalalaskelma uusista asuintiloista
- d) selostus kaupunkikuvallisen ratkaisun perusteista, tässä kerrotaan ainakin: miten arkkitehtisuunnittelussa on otettu huomioon rakennuksen (rakentamisajankohda, tyyli, kaupunkikuvalliset ratkaisut, yms.) ja ympäristön (naapurirakennukset, kaupunkitila, näkymät, yms.) suunnittelulle antamat lähtökohdat

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Internet
Rakennusvalvontavirasto PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Rakennusvalvontavirasto Siltasaarenkatu 13 Helsinki 53	(09) 310 2611 Faksi (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

e) selostus poikkeamispäätöksessä edellytetyistä asumisviihtyisyyttä parantavista toimista, tässä kerrotaan ainakin: asukkaiden yhteisiin tiloihin, hisseihin, pihaan, jätehuoltoon ja vastaavaan liittyvät nykyiset ratkaisut ja selvitys parannustoimista

f) selostus autopaikoista ja autopaikkaratkaisussa tehtävistä muutoksista

- Valokuvia rakennuksesta:

- valokuva katunäkymästä
- valokuva katujulkisivusta pääsääntöisesti siten, että kattopinta näkyvissä
- valokuva pihajulkisivusta pääsääntöisesti siten, että kattopinta näkyvissä
- valokuva pihasta

- Pääpiirustusluonnokset:

- asemapiirros,
- pihasuunnitelma,
- pohjapiirros ullakkotasolta,
- vesikattopiirustus,
- pohjapiirros maantasokerroksesta, yhteistilat esitettynä,
- pohjapiirros kellarikerroksesta, yhteistilat esitettynä,
- leikkauspiirros ullakkokerroksesta,
- julkisivupiirustukset,
- detaljipiirrokset kattoikkunoista, kattoterasseista ja vastaavista.

- Suunnitelmaa havainnollistava valokuvasuovitus; tämä ei ole välttämätön hankkeissa, joilla ei ole oleellista kaupunkikuvallista tai suojeluarvoin liittyvä merkitystä; tarpeellisuus katsotaan ennakkoneuvottelussa.

3.1.2 Kokouksen esitysmateriaali eli laaja esitysmateriaali B

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan kokouksen esitysmateriaali voi olla sähköisessä tai paperimuodossa. Tiedostokokoo sähköisessä esitysmateriaalissa ei saisi olla yli 40 Mt. Sähköistä aineistoa toimitettaessa on syytä muistaa, että noin 10 Mt:a isommat tiedostot eivät kulje ongelmitta sähköpostin liitteenä. Ne tulee toimittaa esimerkiksi CD-levyillä. Paperiaineiston on hyvä olla suori-koko kopiona. Valokuva-aineisto ja havainnekuvatulosteet tulee olla riittävän suurikokoisina, kuvakoko vähintään noin A4.

Kokouksen esitysmateriaaliin eli laajaan esitysmateriaaliin kuuluu suppean esitysmateriaalin lisäksi:

- Kopio asemakaavasta; asemakaavakartta ja sen tekstiosa
- Kopiot alkuperäisistä julkisivupiirustuksista
- Pohjapiirustuskopiot viimeisimmistä hyväksytyistä rakennuslupapiirustuksista ullakkokerroksen ja tarvittaessa myös kellari- ja maantasokerroksen tasolta; tarkoituksena on esittää nykyinen lupatilanne muutettavien tilojen osalta
- Riittävästi valokuvia rakennuksesta, pihasta ja ympäristöstä siten, että muutettavat tilat ja alueet sekä poikkeamispäätöksen mukaisuutta arvioitaessa oleelliset nykytilannetiedot tulee esitettyä. Mikäli katolla on olemassa olevia kattoikkunoita, tulee niistä olla mukana valokuvia.
- Asuinkerrostalojen ja rivitalojen yhteistilat –lomake täytettynä lopputilanteen tiedoin. Lomake löytyy rakennusvalvontaviraston nettisivuilta kohdasta ohjeet, lomake on sivu 3 ohjeessa nimeltä Asuinkerrostalojen ja rivitalojen yhteistilat. Lomakkeessa mainitut tilat ja muut ratkaisut kuten polkupyöräpaikat tulee löytyä myös piirroksesta. Lomake on laadittu uudisrakennushankkeita varten, mutta sitä käytetään

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Internet
Rakennusvalvontavirasto PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Rakennusvalvontavirasto Siltasaarenkatu 13 Helsinki 53	(09) 310 2611 Faksi (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

suuntaa-antavana ohjeena ullakkorakennushankkeissa ja muissa vastaavissa käytötarkoituksimuutoshankkeissa, joissa sen pohjalta arvioidaan taloyhtiön yhteistilojen yleistä riittävyttä.

- Selostus suunnitelmiin sisältyvistä poikkeamista, tässä kerrotaan ainakin: poikkeamiset liittyen asemakaavaan, ullakkorakentamisen poikkeamispäätökseen tai rakentamista koskeviin määräyksiin,

- Suunnittelijaselvityslomake täydennettynä.

- Mikäli suunnitelmien havainnollistaminen edellyttää muita detaljipiirustuksia, tulee niiden olla mukana jo ennakkolausuntovaiheessa, vähintään luonnosmaisina. Tällaisia ovat mm. piirustukset tai tuote-esitteet pihan rakennelmista ja kalusteista sekä pihan valaistusratkaisusta.

3.2 Ennakkolausuntohakemuksen materiaaliin liittyviä erityisvaatimuksia

- Pohjapiirustukset: Asuinhuoneissa tulee olla pistekatkoviivoin korkeusmerkinnät $h=1600$ ja 2200 . Kunkin huoneen kohdalle merkitään $2,2$ metriä korkeamman huonetilan määrä. Huonekohtaiset ikkunapinta-alaprosenttiluvut tulee esittää. Edellä mainitut huonekohtaiset lukemat voi esittää myös erillisellä piirrosliitteellä, jolloin ne eivät häiritse pohjapiirustusten luettavuutta. Pohjapiirustuksista tulee ilmetä tehtävät muutokset siten, että poistuvien käyttötarkoitusten ja muiden oleellisten ratkaisujen merkinnät voi esittää suunnitelmapohjissa, tai piirustussarjassa voi olla erilliset pohjapiirustukset, jotka esittävät poistuvaa tilannetta. Muutosalueet tulee rajata pistekatkoviivoin. Huoneistojen varatiejärjestelyt on esitettävä pohjapiirustuksissa. Maantasokerroksen ja kellarikerroksen pohjapiirustuksessa tulisi havainnollistua autopaikkojen rakentamismahdollisuus tai –mahdottomuus. Pohjapiirustusten mittakaavan tulee olla $1:100$.

- Leikkauspiirustus ullakkokerroksesta: Ullakkokerroksen korkeusmitoitus, sekä vanhan ullakotilan ja suunnitellun asuinhuonetilan pystysuuntainen mitoitus, tulee esittää yksiselitteisin mittaviivoin. Olemassa olevan vesikattopinnan ja ullakotilan ääriviivat merkitään pisteiviivoilla. Ullakkokerroksen leikkauspiirustuksen mittakaavan tulee olla $1:20$.

- Julkisivupiirustus: Muutosalueet tulee rajata pistekatkoviivoin. Lvi-tekniset, rakenteellisen tuuletuksen edellyttämät näkyvät laitteet ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen liittyvät varusteet tulee esittää. Mikäli rakennus on kiinni naapurirakennuksessa, esitetään julkisivupiirroksessa myös naapurirakennuksen julkisivu. Mikäli rakennus on osa pidempää yhtenäistä rakennusrivistöä, tulee tavanomaisen julkisivupiirustuksen lisäksi mukana olla koko rakennusrivistön yhdistetty katujulkisivupiirustus, jossa havainnollistuu muutosten sopeutuminen ympäristöön. Yksittäisen rakennuksen julkisivupiirustuksen mittakaavan tulee olla $1:100$, pitkien yhdistettyjen julkisivujen osalla voi käyttää $1:200$ mittakaavaa.

- Vesikattopiirustus: Huoneistojen varatiejärjestelyt on esitettävä vesikattopiirustuksissa. Vesikaton kaikki lvi-tekniset, rakenteellisen tuuletukset edellyttämät näkyvät laitteet ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen liittyvät varusteet tulee esittää. Vesikattopiirustuksen mittakaavan tulee olla $1:100$.

- Kattoikkuna- ym. detaljipiirustukset: Rakennettavista kattoikkunoista ja -terasseista ja muista vastaavista rakenteista kattopinnoilla tulee piirtää vaaka- ja pystyleikkaus sekä julkisivun suunniteltu projektio. Mikäli rakennuksessa on olemassa olevia kattoikkunoita, joita käytetään suunnittelussa lähtökohtana, tulee ne esittää kattoikkunan detaljipiirustuksessa pisteiviivoin. Kattoikkunoiden detaljipiirustuksien mittakaavan tulee olla $1:5$, isommat kattoratkaisut kuten kattoterasit voi esittää mittakaavassa $1:10$.

- Pihasuunnitelma: Tulee esittää pihan eri osien käyttö, rakenteet (pihapiirustuksessa tai erillisenä piirroksena), pintamateriaalit, istutukset, jätejärjestelyt, polkupyöräpaikat, jne. Usein on havainnollista esittää maantasokerroksen pohjapiirros pihasuunnitelman kanssa samassa pii-

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Internet
Rakennusvalvontavirasto PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Rakennusvalvontavirasto Siltasaarekatu 13 Helsinki 53	(09) 310 2611 Faksi (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

rustuksessa, jolloin on nähtävissä pihan liittyminen sisätiloihin. Pihasuunnitelman mittakaavan tulee olla 1:100.

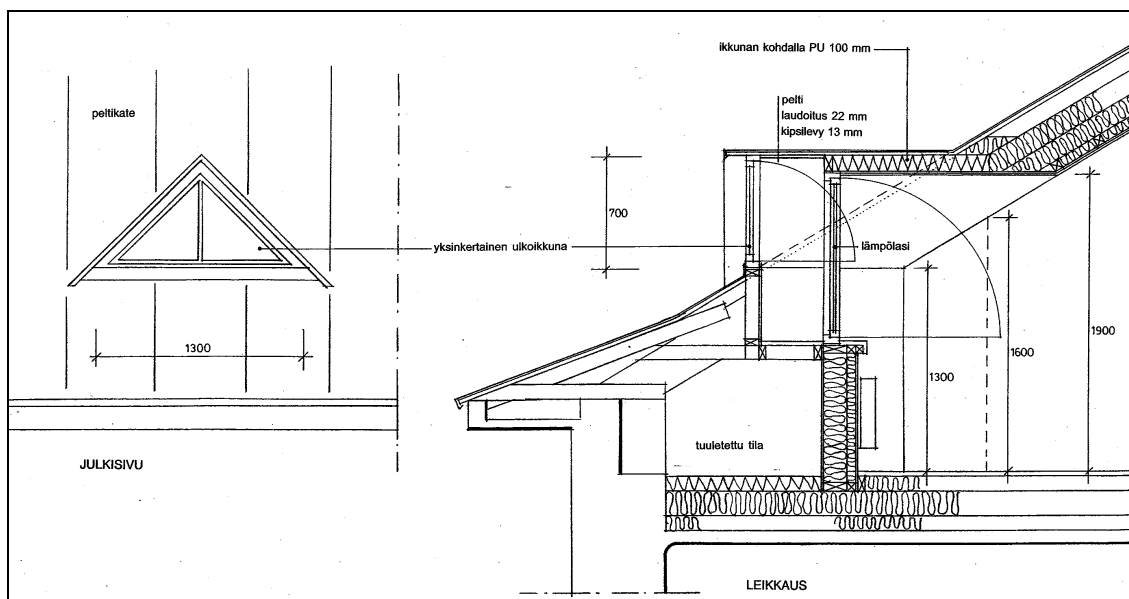
- Valokuvat: katunäkymää esittävässä valokuvassa tulee näkyä liittyminen viereisiin rakennuksiin ja yhtenäisen rakennuskokonaisuuden kyseessä ollessa tulee valokuvata alueen ullakkorakentamisen nykytilanne. Valokuvista tulee ilmetä kuvauskohteiden paikannustiedot.

Ennakkolausuntohakemuksen piirustusten ei tarvitse täyttää virallisia pääpiirustuksia koskevia vaatimuksia, mutta niiden tulee sisältää kaikki tarvittava tieto määräystenmukaisuuden arviointia varten. Oleellista on ottaa huomioon myös se, mitkä kaikki tahot tulevat antamaan lausunnon ennakkolausuntovaiheessa; eli esimerkiksi jos suunnitelmia on tarkoitus tarkastella myös teknillisessä neuvottelukunnassa, tulee niistä löytyä tarvittavat rakenne-, palo- ja lvi-tekniiset tiedot.

Mikäli suunnitelmiin sisältyy hissien jälkiasentaminen tai korottaminen olemassa olevassa porrashuoneessa, tarvitaan luonnollisesti tähän liittyvä esitysmateriaali edellä mainitun lisäksi. Hissimuutokseen liittyvä materiaali tulee olla mukana sekä suppeassa että laajassa esitysmateriaalissa. Pääsääntöisesti hissirakentamiseen liittyvä esitysmateriaali koostuu pohja- ja leikkauspiirustuksista 1:50 tai 1:20 sekä detaljipiirustuksista 1:10 tai 1:5. Poistumisturvallisuuteen ja potilaskuljetukseen liittyvä mitoitus esitetään. Liitteenä tulee olla valokuvia porrashuoneesta ja sen yksityiskohdista.

Arkkitehtisuunnittelijan ja pääsuunnittelijan on tarpeen pitää suunnittelupalaveri rakenne- ja lvi-suunnittelijan kanssa ennen ennakkolausuntokäsittelyyn toimitettavien julkisivupiirustusten jättämistä. Tarkistuspalaverissa varmistutaan mm. siitä, että suunnitelmiin sisältyvät rakenneratkaisut sekä julkisivujen ja katon näkyvät tekniset laitteet ja varusteet on esitetty realistisesti.

Suunnitelmista saatujen aiempien viranomaislausuntojen ja -kannanottojen on oltava kaupunkineuvottelukunnan ennakkolausuntohakemuksessa mukana.



Arkkitehtiluonnos kattoikkunasta. Arkkitehti Jarmo Inkinen

Postiosoite

Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Rakennusvalvontavirasto
Siltasaarencatu 13
Helsinki 53

Puhelin

(09) 310 2611

Faksi

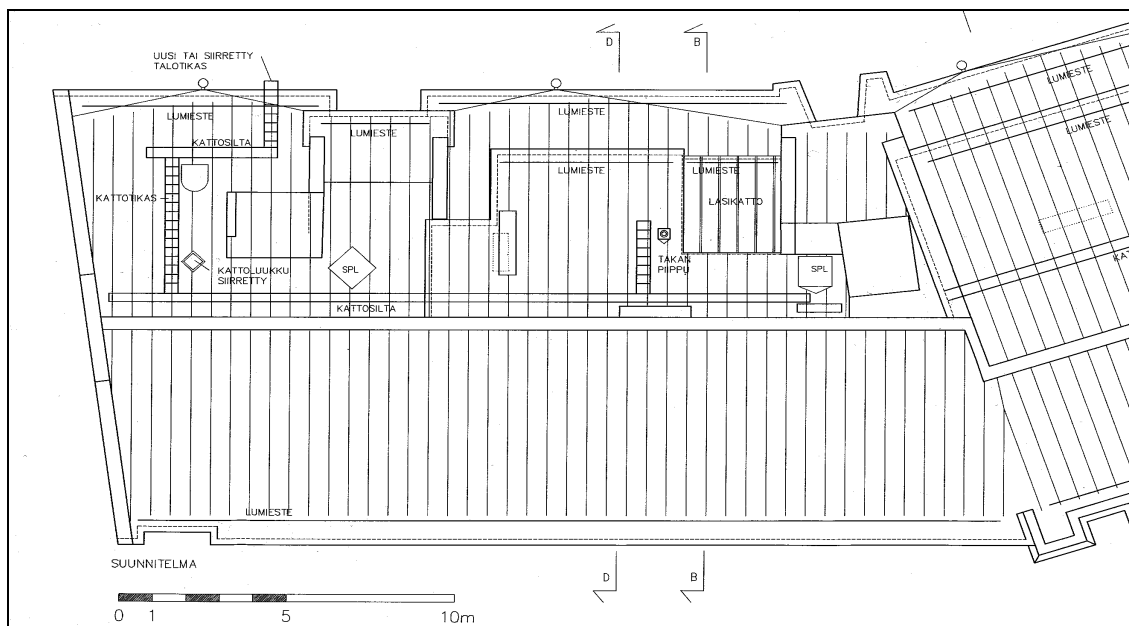
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi



Ote vesikattopiirustuksesta, Pengerkatu 11. Lohman Arkkitehdit Oy

3.3 Kaupunkisuunnitteluviraston erillinen ennakkolausunto

Kaupunginhallituksen antamien ullakkohankkeiden rakennuslupamenettelyä koskevien ohjeiden mukaisesti pyydetään kaupunkisuunnitteluvirastolta lausunto niissä tapauksissa, joissa on oleellisia poikkeamia ullakkorakentamisen alueellisesta poikkeamispäätöksestä, tai poikkeamispäätöksen tulkinta kaavallisten näkökohtien osalta on ongelmallista. Lisäksi poikkeamispäätöksen mukaisesti on hankkeesta tarpeen pyytää kaupunkisuunnitteluviraston lausunto, mikäli suunnitelmat sisältävät katon harjan korottamisen. Lausunto pyydetään myös mikäli tontti kuuluu alueeseen, joka on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamisen takia.

Rakennusvalvontavirasto lähettää kaupunkisuunnitteluvirastoon lausuntopyynnön liitteenä suppean esitysmateriaalin A ja tarvittaessa muuta poikkeamiseen liittyvää materiaalia. Lausuntopyynnössä annetaan lausujalle noin neljän viikon määräaika, jonka kuluessa lausunnon tulee saapua rakennusvalvontavirastoon. Jos lausunnon antamisen määräaikaan tarvitaan erityisestä syystä pidennystä, lausujan tulee sopia tästä käsittelijän kanssa. Mikäli lausunto ei saavu määräaikaan mennessä, ennakkolausuntohakemuksen käsittely etenee lausunnon puuttumisesta huolimatta. Mikäli lausunnon on ehtoja tai suunnitelmia ei puollata, pyydetään hakijaa täydentämään tai muuttamaan suunnitelmia. Lausunnon valmistumisen ja mahdollisten suunnitelmatarkistusten jälkeen hanke viedään kaupunkikuvaneuvottelukunnan kokoukseen.

3.4 Kaupunginmuseon erillinen ennakkolausunto

Kaupunginmuseo haluaa antaa erillisen lausunnon kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita ovat asemakaavassa suojellut kohteet sekä useat muut kohteet, jotka sijaitsevat yleiskaavan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai maisemakulttuurin kannalta merkittävällä alueella. Myös mikäli tontti kuuluu alueeseen, joka on rakennuskiellossa uuden suojeluasemakaavan laatimisen takia, pyydetään ullakkorakentamishankkeeseen kaupunginmuseon lausunto.

Koska yleiskaavan kulttuurihistoriallisesti rakennustaiteellisesti tai maisemakulttuurin kannalta merkittävällä alueella sijaitsevia kohteita on paljon, on usein syytä sähköpostilla tiedustella kaupunginmuseon edustajalta (Anne Mäkiselä tai Anne Salmiselä) haluaako kaupunginmuseo antaa erillisen ennakkolausunnon kyseisestä yleiskaavan suojeluvuorituksen piiriin lukeutuvasta kohteesta. Suunnittelija voi tiedustella lausuntotarvetta suoraan kaupunginmuseosta, tai ennakk-

Postiosoite

Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Rakennusvalvontavirasto
Siltasaarenkatu 13
Helsinki 53

Puhelin

(09) 310 2611

Faksi

(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi

koneuvottelussa voidaan sopia muu menettely lausuntotarpeen selvittämiseksi. Lausuntotarvetiedustelua koskevan sähköpostiviestin liitetiedostona tulee olla suppea esitysmateriaali A.

Lisäksi poikkeamispäätöksen mukaisesti on hankkeesta aina tarpeen pyytää kaupunginmuseon lausunto, mikäli suunnitelmat sisältävät katon harjan korottamisen.

Rakennusvalvontavirasto lähettää kaupunginmuseoon lausuntopyynnön liitteenä suppean esitysmateriaalin A ja tarvittaessa muuta havainnollistavaa materiaalia, kuten esimerkiksi kopiot alkuperäisistä julkisivupiirustuksista. Lausuntopyynnössä annetaan lausujalle noin neljän viikon määräaika, jonka kuluessa lausunnon tulee saapua rakennusvalvontavirastoon. Jos lausunnon antamisen määräaikaan tarvitaan erityisestä syystä pidennystä, lausujan tulee sopia tästä ennakkolausuntohakemuksen käsittelijän kanssa. Lausuntohakemuksen käsittely etenee, vaikka lausunto ei olisi saapunut määräaikaan mennessä. Mikäli lausunnossa on ehtoja tai suunnitelmia ei puolleta, pyydetään hakijaa täydentämään tai muuttamaan suunnitelmia. Lausunnon valmistumisen ja suunnitelmatarkistusten jälkeen hanke viedään kaupunkikuvaneuvottelukunnan siihen kokoukseen, jossa kaupunginmuseon edustaja on paikalla.

3.5 Kaupunkikuvaneuvottelukunnan ennakkolausunto

Pääsääntöisesti kaikki ullakkorakennushankkeet, joissa tehdään vähäistä suurempia kaupunkikuvallisia muutoksia, käsitellään kaupunkikuvaneuvottelukunnassa.

Neuvottelukunnan kokoukseen osallistuvat mm. kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon edustajat. Jos ennakkoneuvottelussa on todettu, ettei erillistä kaupunkisuunnitteluviraston tai kaupunginmuseon lausuntoa hankkeeseen tarvita, näiden virastojen kannat hankkeeseen saadaan siis neuvottelukunnan lausunnon yhteydessä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja kaupunginmuseo haluavat tutustua hankkeisiin etukäteen, ennen kaupunkikuvaneuvottelukunnan kokousta. Suunnittelijan tulee toimittaa ohjeenmukainen esityslistan liitemateriaali eli suppea esitysmateriaali A ennakkolausuntohakemuksen käsittelijälle viimeistään 9 päivää ennen neuvottelukunnan kokousta, eli kokousta edeltävän viikon maanantaihin mennessä. Ennakkolausuntohakemuksen käsittelijä toimittaa tiedoston viraston tietojärjestelmässä edelleen kaupunkikuvaneuvottelukunnan sihteerin käyttöön, toimitettavaksi neuvottelukunnan jäsenille. Esitysmateriaali käsiteltävistä ullakkohankkeista tulee olla kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupunginmuseossa 9 päivää ennen kokousta, eli kokousta edeltävän viikon maanantain kuluessa.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta kokoontuu pääsääntöisesti joka keskiviikko, ja se käsittelee ullakkohankkeita joka toisessa kokouksessa; näissä kokouksissa on kaupunginmuseon edustaja mukana. Tiedon siitä, minä keskiviikkoina ullakkorakennushankkeita käsitellään, saa kaupunkikuvaneuvottelukunnan sihteeriltä, tai ennakkolausuntohakemuksen käsittelijältä ennakkoneuvottelun yhteydessä.

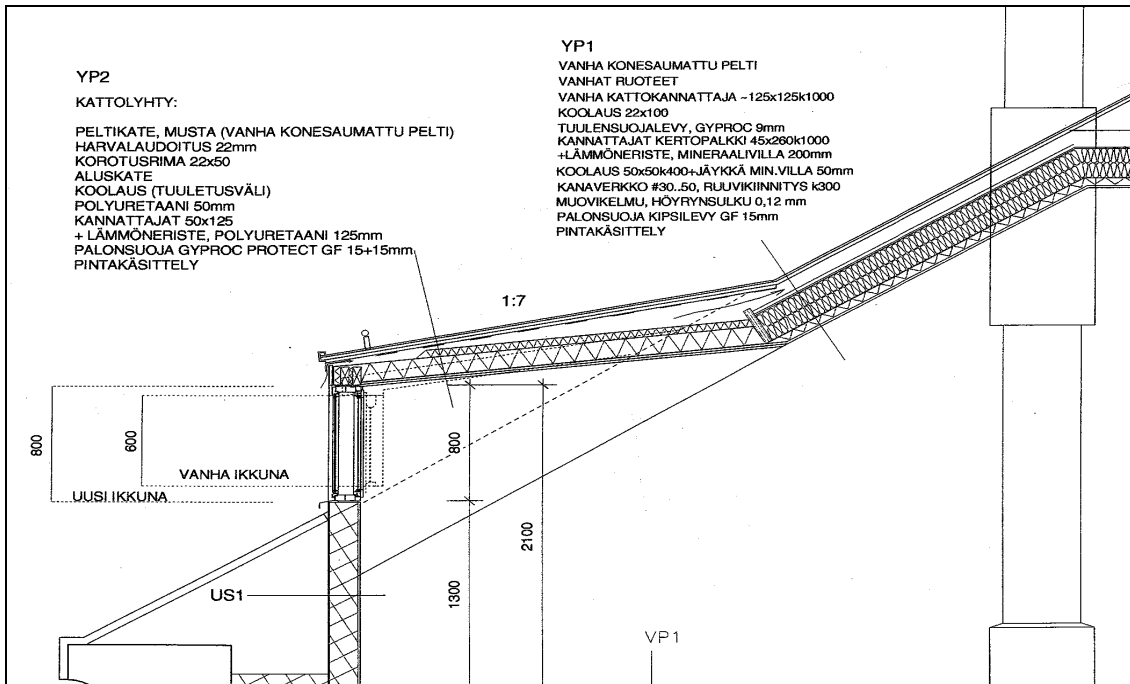
3.6 Teknillisen neuvottelukunnan ennakkolausunto

Teknillisen neuvottelukunnan ennakkolausunto on tarpeen vain, jos suunnitelmissa on poikkeamia rakentamismääräyskokoelman säädöksistä ja vastaavasta poikkeamisesta ei ole aiempaa neuvottelukunnan kantaa. Poikkeamista, niiden perusteista ja neuvottelukunnan lausunnon tarpeesta on syytä keskustella ennakkoneuvottelun yhteydessä.

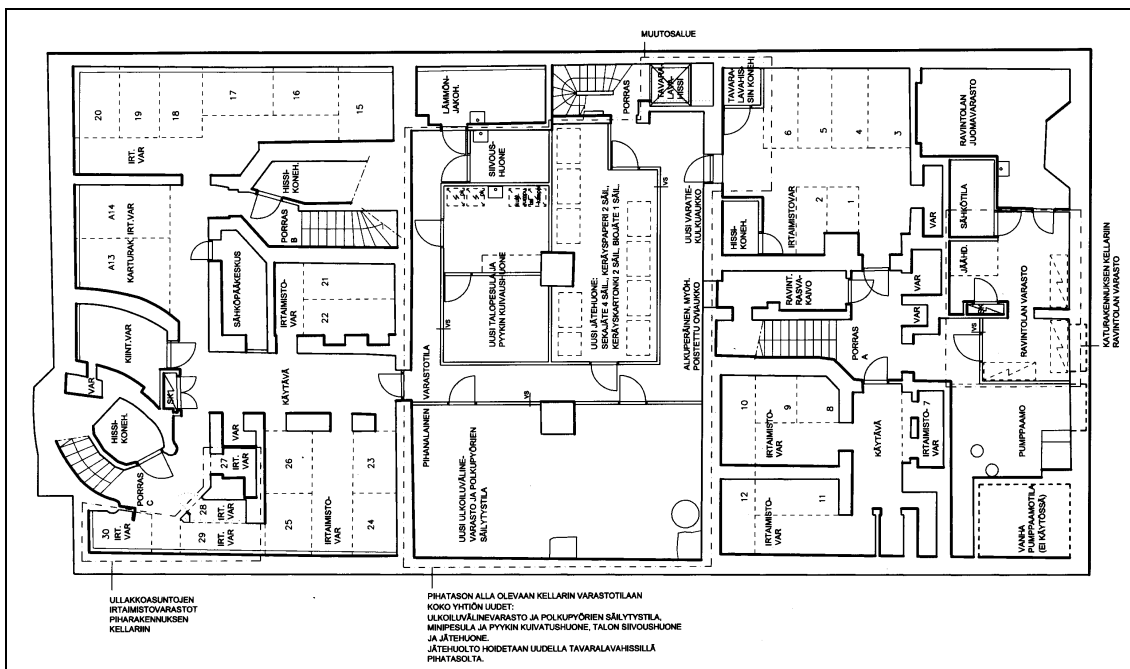
Teknillisen neuvottelukunnan esittelymateriaali määräytyy sen mukaan millaisesta määräyspoikkeamasta tai määräystulkinnasta on kysymys. Materiaalin määrittää tapauskohtaisesti ullakkotiimin insinöörijäsen. Ullakkohankkeen esittelee teknilliselle neuvottelukunnalle ullakkotiimin insinöörijäsen.

Teknillinen neuvottelukunta kokoontuu joka toinen torstai. Tiedon siitä, minä torstaina teknillinen neuvottelukunta kokoontuu, saa teknillisen neuvottelukunnan sihteeriltä, tai ennakkolausuntohakemuksen käsittelijältä esimerkiksi ennakkoneuvottelun yhteydessä.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Internet
Rakennusvalvontavirasto PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Rakennusvalvontavirasto Siltasaarenkatu 13 Helsinki 53	(09) 310 2611 Faksi (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi



Pystyleikkaus kattoikkunasta, Punavuorenkatu 16. Arkkitehti Päivi Jääskeläinen



Kellarin pohjapiirustus, Iso Roobertinkatu 26. Verstaas arkkitehdit Oy

4. Rakennusluvan hakeminen

Rakennuslupahakemus jätetään lupasihteereille. Rakennuslupahakemuksen jättämisen yhteydessä aluetta hoitava lupasihteeri tarkistaa alustavasti, että hakemuksen mukana on toimitettu riittävät liiteasiakirjat ja pyytää mahdollisia täydennyksiä. Hän antaa hankkeelle lupatunnuksen.

Postiosoite

Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Rakennusvalvontavirasto
Siltasaarenkatu 13
Helsinki 53

Puhelin

(09) 310 2611

Faksi

(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi

4.1 Lupahakemuksen sisältö

Ullakkohankkeen rakennuslupahakemuksen materiaali:

- hakemuslomake,
- valtakirja,
- hallinto-oikeusselvitys,
- hallituksen kokouspöytäkirja,
- rakennuslupakartta-aineisto,
- rakennushankeilmoitus RH1,
- asuinhuoneistolomake RH2,
- rakennusoikeuslaskelma tonttikohtaisena (voi olla asemapiirustuksessa),
- piirustussarjat 3 kpl:
 - asemapiirustus 1/200,
 - pohjapiirustus ullakkotasolta 1/100,
 - vesikattopiirustus 1/100
 - yhteistiloja sisältävien kerrostasojen pohjapiirrokset 1/100,
 - yleisleikkaukset 1/100 ja ullakkotasolta leikkaus/leikkaukset 1/20,
 - julkisivupiirrokset 1/100,
 - kattoikkuna- ym. detaljit 1/5,
 - pihasuunnitelma 1/100,
- valokuvia nykytilanteesta,
- valokuvasuovitus suunnitelmasta (vain kaupunkikuvallisesti merkittävässä kohteissa),
- poikkeamisuettelo poikkeamiskohtaisine perusteluineen,
- esteettömyysselvitys,
- asuin-kerrostalojen ja rivitalojen yhteistilat –lomake,
- suunnittelijaselvityslomake liitteineen,
- rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio,
- selvitys rakennusjätteen käsittelystä –lomake,
- ennakkolausunnot,
- naapurien kuulemisasiakirjat (tai tieto siitä, että halutaan rakennusvalvonnan kuulevan naapureita),
- muistio ennakkoneuvottelusta,
- pääpiirustusten sisältö –lomake,
- selvitys ullakkohankkeesta, sisältäen mm:
 - rakennushistoriallinen selvitys,
 - selvitys asumisviihtyisyyttä parantavista toimista,
 - selvitys autopaikoista

Yllä oleva listaus on yleisluonteinen ohje; tapauskohtaisesti jokin edellä mainituista asiakirjoista voi olla tarpeeton, ja toisaalta lupa-asian käsittely voi edellyttää myös muuta materiaalia.

4.2 Lupahakemusmateriaaliin liittyviä erityisvaatimuksia

Ennakkolausuntohakemuksen materiaaliin liittyvien ohjeiden (katso kohta 3.2) lisäksi:

- Pohjapiirustukset: Huoneistoaloja ei merkitä pääpiirustuksiin. Ullakkotason pohjapiirustuksessa tulee esittää hormit, myös mahdolliset ullakon lattialla olevat vaakavedot ja niiden puhdistamisen vaatimat järjestelyt. Pohjapiirustusten mittakaavan tulee olla 1:100.

- Leikkauspiirustus: Ikkunoiden korkeusasema mitoitetaan. Uusien, muutettavien ja muutosalueeseen rajautuvien seinä- yläpohja- ja välipohjarakenteiden rakennetyypit esitetään leikkauspiirustuksessa. Rakennetyyppien yhteydessä osoitetaan rakennearvojen (palo-osastointi, ääneneristys, lämmöneristys) määräysten mukaisuus; eli ilmoitetaan rakennekohtaisesti määräysvaatimus ja toteutuva arvo. Lämmöneristysarvot ilmoitetaan myös uusista ikkunoista. Rakenteiden tuuletuksen perusratkaisut esitetään. Ullakkokerroksen leikkauspiirustuksen mittakaavan tulee olla 1:20, rakennuksen yleisleikkauksen mittakaavan tulee olla 1:100.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Internet
Rakennusvalvontavirasto PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Rakennusvalvontavirasto Siltasaarenkatu 13 Helsinki 53	(09) 310 2611 Faksi (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

- Kattoikkuna- ym. detaljipiirustukset: Mitoitus esitetään piirroksissa sekä äärimittojen että detaljimitoituksen osalta. Kattoikkunoiden detaljipiirustuksien mittakaavan tulee olla 1:5, isommat kattoratkaisut kuten kattoterassit voi esittää mittakaavassa 1:10.

- Pihasuunnitelma: Vähäistä suuremmista piharakennelmista ja -rakenteista kuten polkupyörä-vajoista on tarkoituksenmukaista laatia erilliset piirustukset. Pihasuunnitelma väritetään. Puiden istutuskoot tulee mainita. Pihasuunnitelmaan on tarpeen kirjata tai detaljipiirroksella esittää, millä ratkaisulla varmistutaan istutusten kasvuedellytyksistä. Pihasuunnitelman mittakaavan tulee olla 1:100.

Ullakkorakentamishankkeen esteettömyys selvityksessä kerrotaan suunnitelmiin sisältyvät esteettömyysmääräysten mukaisuutta koskevat ratkaisut pihalla, kulkuyhteyksissä, yhteistiloissa ja uusissa asunnoissa. Esteettömyyteen liittyviä linjauksia löytyy rakennusvalvonnan nettisivujen ohjeesta Esteettömyys / Asuntosuunnittelu, esteetön rakennus.

Jos olemassa oleviin hormoneihin on tarkoitus tehdä muutoksia, on varmistettava, ettei alempien kerrosten ilmanvaihto heikkene. Pää- ja lvi-suunnittelija laativat yhteistyönä detaljipiirustuksen ja tarvittaessa laskelmat osoittamaan tämän. Ullakolla kulkevien hormien huoltojärjestelyt tulee miettiä jo pääpiirustusvaiheessa. Hormimuutoksiin ja huoltojärjestelyihin liittyvät suunnitelmat tulee esittää viimeistään taloteknisiä erityissuunnitelmia toimitettaessa.

Selvitys ullakkohankkeesta on selostettu kohdassa 3.1. Ennakkolausuntohakemuksen sisältö.

Pääsuunnittelija allekirjoittaa pääpiirustukset ja tarkistaa lupahakemuksen kaikkine liitteineen ennen sen toimittamista rakennusvalvontaan, ja katsoo mm. sen, onko ennakkolausunnoissa esitetyt huomautukset otettu suunnitelmissa huomioon.

Mikäli lupahakemukseen sisältyy hissien jälkiasentaminen tai korottaminen olemassa olevassa porrashuoneessa, tarvitaan tähän liittyvä esitys- ja muu liitemateriaali edellä mainitun lisäksi.

Mikäli ullakko sijaitsee yhdeksäntenä kerrostasona tai sitä korkeammalla, poistumisratkaisu ja muu palotekninen ratkaisu tulee miettiä huolellisesti sekä kirjata tähän liittyvät ratkaisut pääpiirustuksiin ja tarvittaessa erilliselle liitteelle. Näissä rakennuksissa palotekniset ratkaisut tulee esitellä pelastuslaitoksen rakenteellisen paloturvallisuuden neuvonta- ja ohjausryhmän jäsenelle, joka antaa siitä lausunnon.

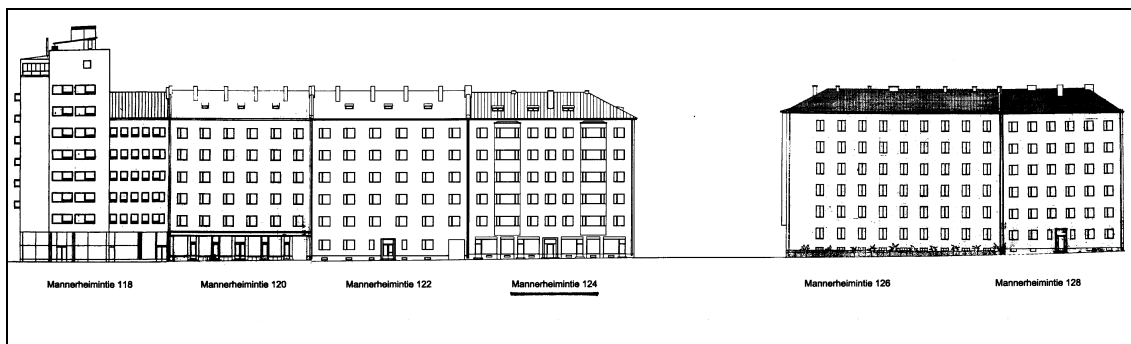
Hakijan tulee maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n mukaisesti tiedottaa lupahankkeen viireilläolosta rakennuspaikalla. Tarkemmat ohjeet tiedottamisen käytännön järjestelyistä löytyvät rakennusvalvonnan nettisivujen ohjeesta Rakennusluvan ja toimenpideluvan hakeminen.

4.3 Lupamenettelyn vaiheet

Lupasihteerin kirjattua hankkeen tietojärjestelmään lupakäsittelijä tarkistaa hakemuksen ja ilmoittaa lupahakemuslomakkeeseen merkitylle asiamiehelle tarkistuksen yhteydessä havaitsemansa täydennystarpeet. Suunnitelmien ja liiteasiakirjojen täydennysten ja korjausten sekä asiantuntijalausuntojen jälkeen lupahanke etenee päättäjälle. Päätöksen ullakkorakennuslupahakemuksista tekee joko rakennuslautakunta tai yliarkkitehti; päättäjä määräytyy rakennusvalvonnan johtosäännön perusteella.

Rakennuslautakunnan esityslistan liitteeksi tarvitaan edellä ennakkolausuntohakemuskohdassa kuvattu suppea esitysmateriaali A eli yksi noin 10 Mt:n pdf-tiedosto. Ennakkolausuntovaiheen jälkeiset muutokset on tarpeen päivittää aiemmin laadittuun pdf-tiedostoon. Päivitetty tiedosto tulee toimittaa lupakäsittelijälle viimeistään viikko ennen rakennuslautakunnan kokousta, eli kokousta edeltävän viikon maanantaina. Ohjeita rakennuslautakunnan esittelymateriaalin laadinnasta ja toimittamisesta löytyy rakennusvalvonnan nettisivujen ohjeesta Suunnitelmien toimittaminen rakennusvalvontaan sähköisesti.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Internet
Rakennusvalvontavirasto PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Rakennusvalvontavirasto Siltasaarekatu 13 Helsinki 53	(09) 310 2611 Faksi (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi



Pitkä katujulkisivu, Mannerheimintie 124. Doventus Oy

5. Rakennuslupapäätös ja töiden aloittaminen

Rakennusluvan saanut opastaa rakennusvalvontaviraston nettisivujen ohje Rakennusluvan, toimenpideluvan, purkamisluvan ja maisematyöluvan toteuttaminen. Siinä kerrotaan mm. työn aloittamisen edellytyksistä, aloituskokouksesta, tarkastusasiakirjasta ja katselmusmenettelystä.

Rakennuslautakunnan ja yliarkkitehdin päätösten listaukset ovat nähtävissä rakennusvalvonnan nettisivuilla kohdassa Päätöksenteko.

Jos lupapäätöksen tekee rakennuslautakunta, lainvoimaisuusaika on noin 33 vuorokautta päätöspäivästä eli 30 vuorokautta päätöksen julkipanosista. Jos päätöksen tekee yliarkkitehti, lainvoimaisuusaika on noin 17 vuorokautta päätöspäivästä eli 14 vuorokautta päätöksen julkipanosista.

5.1 Yleistä töiden järjestelyistä

Ullakkorakennushankkeiden lupapäätöksiin kirjataan seuraavat lupamääräykset:

- Vastaava työnjohtaja ja pääsuunnittelija omalta osaltaan valvovat työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.
- Ennen kuin yhtään ullakkoasuntoa hyväksytään käyttöön, on kaikkien luvassa esitettyjen toimenpiteiden oltava toteutettuina.
- Uusiin asuntoihin on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Työn aikataulutusta mietittäessä ja työmaasuunnitelmaa laadittaessa on tärkeää kiinnittää huomiota lupamääräykseen siitä, että kaikkien töiden toteuttamisveloitteesta. Tapauskohtaisesti voidaan harkita istutustöiden osalta poikkeamista edellä mainitusta säännöstä siten, että jos rakennustyöt muutoin valmistuvat talviaikaan, voidaan käyttöönottokatselmus pitää todeten, että istutukset tulee tehdä viimeistään seuraavan kesäkuun loppuun mennessä.

Työmaasuunnitelma tulee esittää aloituskokouksessa. Työmaasuunnitelmassa tulee erityisen huolellisesti määrittää työaikaisen turvallisuuden järjestelyt.

Rakentamismääräyskokoelman suunnittelijoita koskevien määräysten tavoite on, että pääsuunnittelija jatkaa hankkeessa alkuvaiheista uusien asuntojen käyttöönottoon ja loppukatselmuksiin saakka. Hänen tehtävänsä on koordinoita hanketta ja suunnitelmia sekä varmistaa tiedon kuluminen hankkeen eri osapuolille.

Luvan saajan tulisi kaupunginhallituksen ohjeistuksen mukaisesti kiinnittää hankkeeseen pätevä rakennustöiden valvoja. Tarkoituksenmukaista on, että valvoja, joka usein toimii myös rakennuttamisasiantuntijana, kytketään hankkeeseen jo luonnossuunnitteluvaiheessa. Valvojan läsnäolo hankkeen aloituskokouksessa on tärkeää.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Internet
Rakennusvalvontavirasto PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Rakennusvalvontavirasto Siltasaarekatu 13 Helsinki 53	(09) 310 2611 Faksi (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

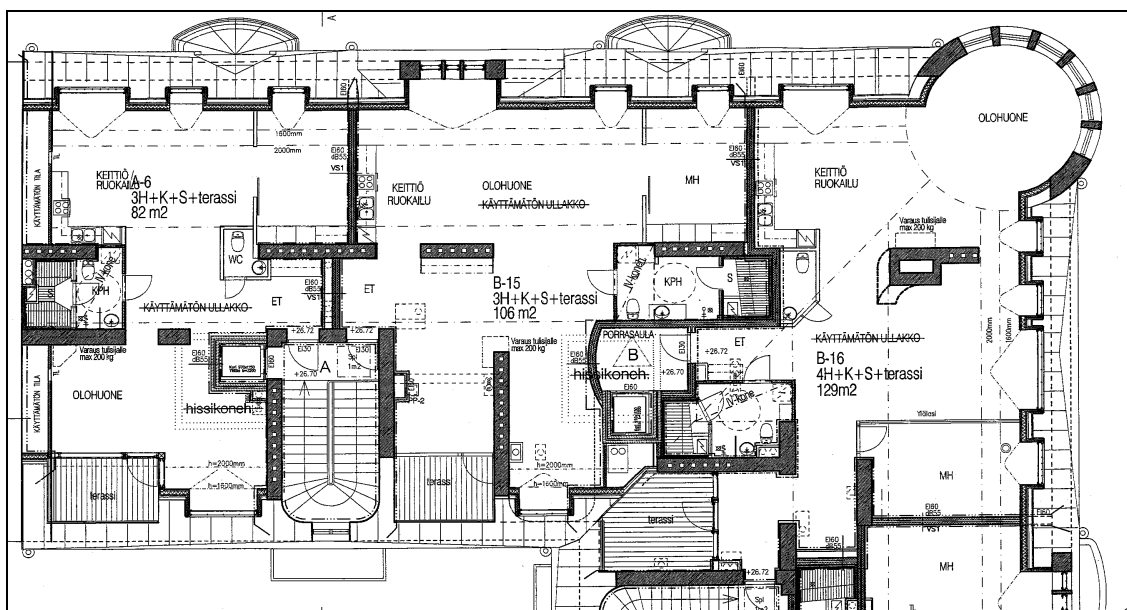
5.2 Aloituskokous ja viranomaisvalvonta työmaa-aikana

Mikäli lupamääräykset niin edellyttävät, tulee luvansaajan kutsua aloituskokoukseen mukaan säädöksen edellyttämien osallistujien lisäksi kaupunginmuseon edustaja. Tämä koskee esimerkiksi hankkeita, joissa tehdään oleellisia muutoksia arvokkaissa porrashuoneissa. Kutsu aloituskokoukseen tulee toimittaa hyvissä ajoin ennen kokousta kaupunginmuseon kulttuuriympäristöyksikköön, puhelimitse tai sähköpostitse.

Rakennusvalvontaviraston internetsivujen kohdasta Lomakkeet löytyy Ullakkoasuntorakennushankkeen tarkastusasiakirja, johon kirjataan työmaan rakennusvaiheiden tarkastusten vastuhenkilöiden merkinnät. Täytetty tarkastusasiakirja luovutetaan rakennusvalvontaviranomaiselle loppukatselmuksen yhteydessä.

Ullakkohankkeen vastaavaksi työjohtajaksi hakevan tulee osoittaa Suomen rakentamismääräyskokoelman osan A1 kohdassa 4.1 esitettyjen kelpoisuusvaatimusten toteutuminen. Ullakkohankkeet pääsääntöisesti katsotaan kohdassa 4.1.3 määritellyiksi erittäin vaativiksi rakennushankkeiksi. Vastaavaksi työnjohtajaksi hakevan tulee osoittaa menestyksellisesti toimineensa korjausrakennushankkeen työnjohtotehtävissä.

Vastaava työnjohtaja vastaa siitä, että työ etenee rakennusvalvonnan hyväksymien suunnitelmien mukaisesti. Pääsuunnittelija vastaa siitä, että vähäistenkin suunnitelmamuutostarpeiden ilmetessä, ennen muutosten toteuttamista, otetaan yhteys rakennusvalvontaan, työmaata valvovaan tarkastusinsinööriin. Erityisesti julkisivuihin, kattopintoihin, katon varusteisiin ja laitteisiin, pihoihin, tai muutoin näkyviin osiin kohdistuvien muutosten hyväksyminen harkitaan tarkkaan. Mikäli työmaalla on omavaltaisesti toteutettu ratkaisuja vastoin hyväksytyjä suunnitelmia, eikä muutokselle voida antaa muutoshyväksyntää, lupa-asiakirjojen vastainen rakenne on purettava.



Ote ullakon pohjapiirroksesta, Laivastokatu 6. Arkkitehti Jari Häkkänen

Postiosoite

Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Rakennusvalvontavirasto
Siltasaarenkatu 13
Helsinki 53

Puhelin

(09) 310 2611

Faksi

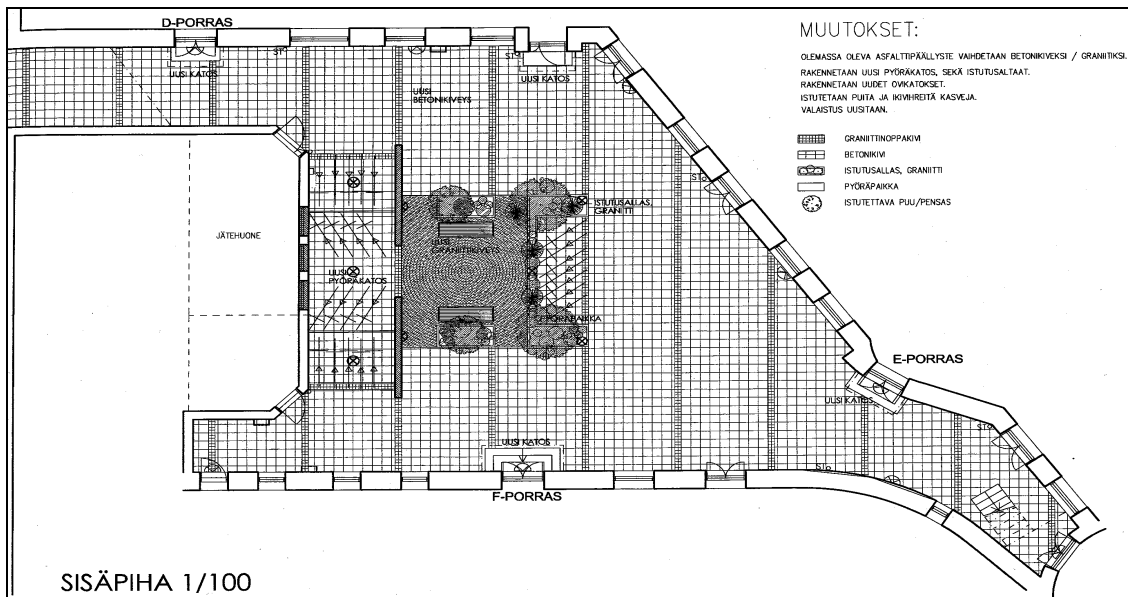
(09) 310 26206

Internet

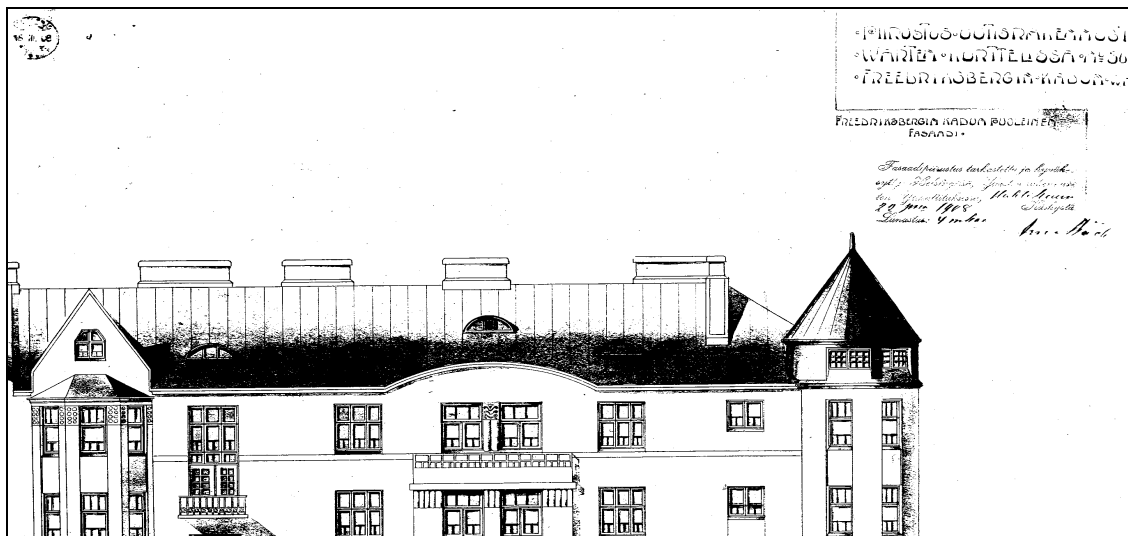
<http://www.rakvv.hel.fi>

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi



Pihapiirros, Fredrikinkatu 19. Arkkitehti Aaro Virkkunen



Postiosoite
 Rakennusvalvontavirasto
 PL 2300
 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite
 Rakennusvalvontavirasto
 Siltasaarekatu 13
 Helsinki 53

Puhelin
 (09) 310 2611
Faksi
 (09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
Sähköposti
rakennusvalvonta@hel.fi

6. Yhteystiedot

Rakennusvalvontavirasto Internetsivut: www.rakvv.hel.fi
 Puhelinkeskus: puh. 310 2611
 Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@hel.fi

Rakennusvalvontaviraston lupasihteerien yhteystiedot:

Kaupunginosat: 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 19, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54

Johanna Nöjd, puh. 310 26317
 Helka Oksanen, puh. 310 26314
 Marja Saransalmi, puh. 310 26254
 Tarja Mantere, puh. 310 26364

Kaupunginosat: 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 46, 47

Tuija Tynkkynen, puh. 310 26302
 Tarja Likonen, puh. 310 26367
 Arja Laurila, puh. 310 26278
 Irina Hukie, puh. 310 26368

Rakennusvalvontaviraston ullakkotiimin jäsenten yhteystiedot:

Lupakäsittelyyn ja arkkitehtuuriin liittyvät asiat:

Kaupunginosat: 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 19, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 - arkkitehti Heli Virkamäki, puh. 310 26338

Kaupunginosat: 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 46, 47,
 - arkkitehti Hannu Litovuo, puh. 310 26345

Rakennetekniset ja työmaa-asiat:

Kaupunginosat: 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 19, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54
 - tarkastusinsinööri Kirsi Rontu, puh. 310 26238

Kaupunginosat: 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 46, 47
 - tarkastusinsinööri Jyrki Kauppinen, puh. 310 26235

Lvi-tekniset asiat:

- Lvi-tarkastusinsinööri Kari Myllynen, puh. 310 26355

Juridiset asiat:

- rakennuslakimies Pentti Ruuska, puh. 310 26218
 - rakennuslakimies Juha Vehviläinen, puh. 310 26225

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan sihteerit:

- arkkitehti Leena Jaskanen, puh. 301 26416
 - arkkitehti Sari Viertiö, puh. 310 26410

Teknillisen neuvottelukunnan sihteeri:

- Tuula Lehtinen-Hyypä, puh. 310 26249

Kaupunginmuseo

Internetsivut: www.helsinginkaupunginmuseo.fi
 Puhelinkeskus: puh. 310 1041
 Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@hel.fi

Tutkijoiden yhteystiedot:

- kulttuuriympäristöyksikön päällikkö Anne Mäkinen, puh. 310 36486
 - tutkija Anne Salminen, puh. 310 36501

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Internet
Rakennusvalvontavirasto PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Rakennusvalvontavirasto Siltasaarenkatu 13 Helsinki 53	(09) 310 2611 Faksi (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

7. Kaupunginosat

- | | |
|-------------------|-----------------|
| 1 Kruununhaka | 31 Lauttasaari |
| 2 Kluuvi | 32 Konala |
| 3 Kaartinkaupunki | 33 Kaarela |
| 4 Kamppi | 34 Pakila |
| 5 Punavuori | 35 Tuomarinkylä |
| 6 Eira | 36 Viikki |
| 7 Ullanlinna | 37 Pukinmäki |
| 8 Katajanokka | 38 Malmi |
| 9 Kaivopuisto | 39 Tapaninkylä |
| 10 Sörnäinen | 40 Suutarila |
| 11 Kallio | 41 Suurmetsä |
| 12 Alppiharju | 42 Kulosaari |
| 13 Etu-Töölö | 43 Herttoniemi |
| 14 Taka-Töölö | 44 Tammisalo |
| 15 Meilahti | 45 Vartiokylä |
| 16 Ruskeasuo | 46 Pitäjänmäki |
| 17 Pasila | 47 Mellunkylä |
| 18 Laakso | 48 Vartiosaari |
| 19 Mustikkamaa | 49 Laajasalo |
| 20 Länsisatama | 50 Villinki |
| 21 Hermannin | 51 Santahamina |
| 22 Vallila | 52 Suomenlinna |
| 23 Toukola | 53 Ulkosaaret |
| 24 Kumpula | 54 Vuosaari |
| 25 Käpylä | 55 Östersundom |
| 26 Koskela | 56 Salmenkallio |
| 27 Vanhakaupunki | 57 Talosaari |
| 28 Oulunkylä | 58 Karhusaari |
| 29 Haaga | 59 Ultuna |
| 30 Munkkiniemi | |

Postiosoite
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite
Rakennusvalvontavirasto
Siltasaarenkatu 13
Helsinki 53

Puhelin
(09) 310 2611
Faksi
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
Sähköposti
rakennusvalvonta@hel.fi