



Byggrätt eller våningsyta?

14.1.2016 Helsingfors byggnadstillsyn
Juha Veijalainen (Pentti J. Saavalainen)

Varför detta tema?

Begrepp:

- Verkar ofta vara tilltrasslade hos byggprojektets parter från planering till planläggning – och även inom byggnadstillsynen

Synvinklar:

- Att övervaka förverkligandet av detaljplanen är trots allt första prioritet för byggnadstillsynen
 - Därför ska de ställen i detaljplanen som gäller byggrätt och våningsyta klarläggas i bygglov uttryckligen utgående från rätterna/begränsningarna i planen
- Planeringens utgångspunkt verkar ibland vara en annan
 - För byggaren/planeraren verkar det huruvida ett utrymme är kallt eller varmt fortfarande ”spöka” som ett kriterium för huruvida det räknas till våningsytan
 - En loftgång som fungerar som passage till bostäderna räknas till våningsytan oberoende av om den är kall (öppen eller inglasad) eller varm
- **Att korrigera och/eller komplettera beräkningar av byggrätt är fortfarande vardag inom tillståndshandläggningen**

Byggrätt

Definitioner:

- med byggrätt avses allt det som får byggas på byggplatsen utgående från ettdera detaljplanen, MBL eller byggnadsordningen
- **exempel på planbestämmelse:**
 - KTY. Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. På området får uppföras kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar.

• BYGGRÄTT

- våningsyta
- källare,
- vind
- tilläggsbyggrätter och –våningsytor
- konstruktioner

Byggrätt

EN BOSTADSTOMTS byggrätt alltså mängd byggande

Vind/hjälputrymme EJ VÅNINGSYTA

Bostadsvåning
VÅNINGSYTA

Bostadsvåning
VÅNINGSYTA

Källare/hjälputrymme
EJ VÅNINGSYTA

Tilläggsbyggrätt
EJ VÅNINGSYTA

Staket el.dyl.
konstruktioner
EJ VÅNINGSYTA

Byggrätt

EN KONTORS-/AFFÄRSTOMTS byggrätt alltså mängd byggande

Vind/teknisk EJ VÅNINGSYTA

Våning för byggnadens
huvudsakliga ändamål
VÅNINGSYTA

Våning för byggnadens
huvudsakliga ändamål
VÅNINGSYTA

Källare/huvudsakligt ändamål
VÅNINGSYTA
Fastighetsskötsel/sociala utrymmen/
bilplatser
EJ VÅNINGSYTA

Tilläggsbyggrätt
EJ VÅNINGSYTA

Staket el.dyl.
konstruktioner
EJ VÅNINGSYTA

Våningsyta

Definition:

- En våning i en byggnad finns i sin helhet eller huvudsakligen ovanför markytan, ... MBL 115 § 2 mom.
- Till byggnadens våningsyta räknas våningarnas ytor beräknade enligt ytterväggarnas utsidor och sådan källarvåningsyta eller vindsyta där lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras eller med tanke på dessa lokalers läge, förbindelser, storlek, ljus och andra egenskaper kunde placeras. Om ytterväggen är tjockare än 250 millimeter, får byggnadens våningsyta överstiga den tillåtna våningsytan med den yta som följer av detta. MBL 115 § 3 mom.

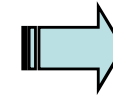
• BYGGRÄTT

- våningsyta
- källare,
- vind
- tilläggsbyggrätter och –våningsytor
- konstruktioner

Våningsyta (fortsätter)

Synpunkter:

- Till våningsytan hör de *lokaler som är avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål* (t.ex. verksamhetsutrymmen, bostadsvåningsyta, parkeringsutrymme i parkeingsanläggning, tilläggsvåningsytor se nedan osv.)
- **Med mängden våningsyta kontrolleras byggnadens synliga volym.**
- Våningsytan kan överskridas endast på goda grunder.
- Våningsyta kan endast finnas i en byggnad, jfr. punkt Konstruktion(er)
- **exempel på planbestämmelse:**
 $e=1.5$, 5400 eller 30000 m³



• BYGGRÄTT

- våningsyta
- källare,
- vind
- tilläggsbyggrätter och –våningsytor
- konstruktioner

Våningsyta (preciseringar)

Vilka utrymmen räknas till våningsytan:

- ”... och sådan källarvåningsyta eller vindsyta där lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras eller med tanke på dessa lokalers läge, förbindelser, storlek, ljus och andra egenskaper kunde placeras.”
- Det går alltså inte att låta bli att räkna utrymmen till våningsytan **enbart** utgående från deras beteckningar om användningsändamål, mått, fönsterprocenter eller ens hur de förhåller sig till markytan

- **BYGGRÄTT**

- våningsyta
- källare,
- vind
- tilläggsbyggrätter och –våningsytor
- konstruktioner

Våningsyta (preciseringar 2)

Hur begränsas våningsytan:

- De konstruktioner som avgränsar utrymmen som räknas till våningsytan/tilläggsvåningsytan ska räknas till våningsytan/tilläggsvåningsytan
 - Gränsen mellan våningsyta och tilläggsvåningsyta har tolkats gå mitt i konstruktionen
 - Konstruktionen mellan våningsytan/tilläggsvåningsytan och de utrymmen som inte räknas till våningsytan räknas som våningsyta/tilläggsvåningsyta

- **BYGGRÄTT**
➔
 - våningsyta
 - källare,
 - vind
 - tillägsbyggrätter och –våningsytor
 - konstruktioner

Våningsyta (tolkningar som gäller småhus)

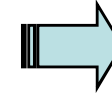
Trappa inne i lägenhet:

- I en småhuslägenhet med flera våningar räknas trapphål till våningsytan endast en gång (avviker från miljöministeriets anvisning om våningsyta, enligt vilken hålet får räknas bort en gång)

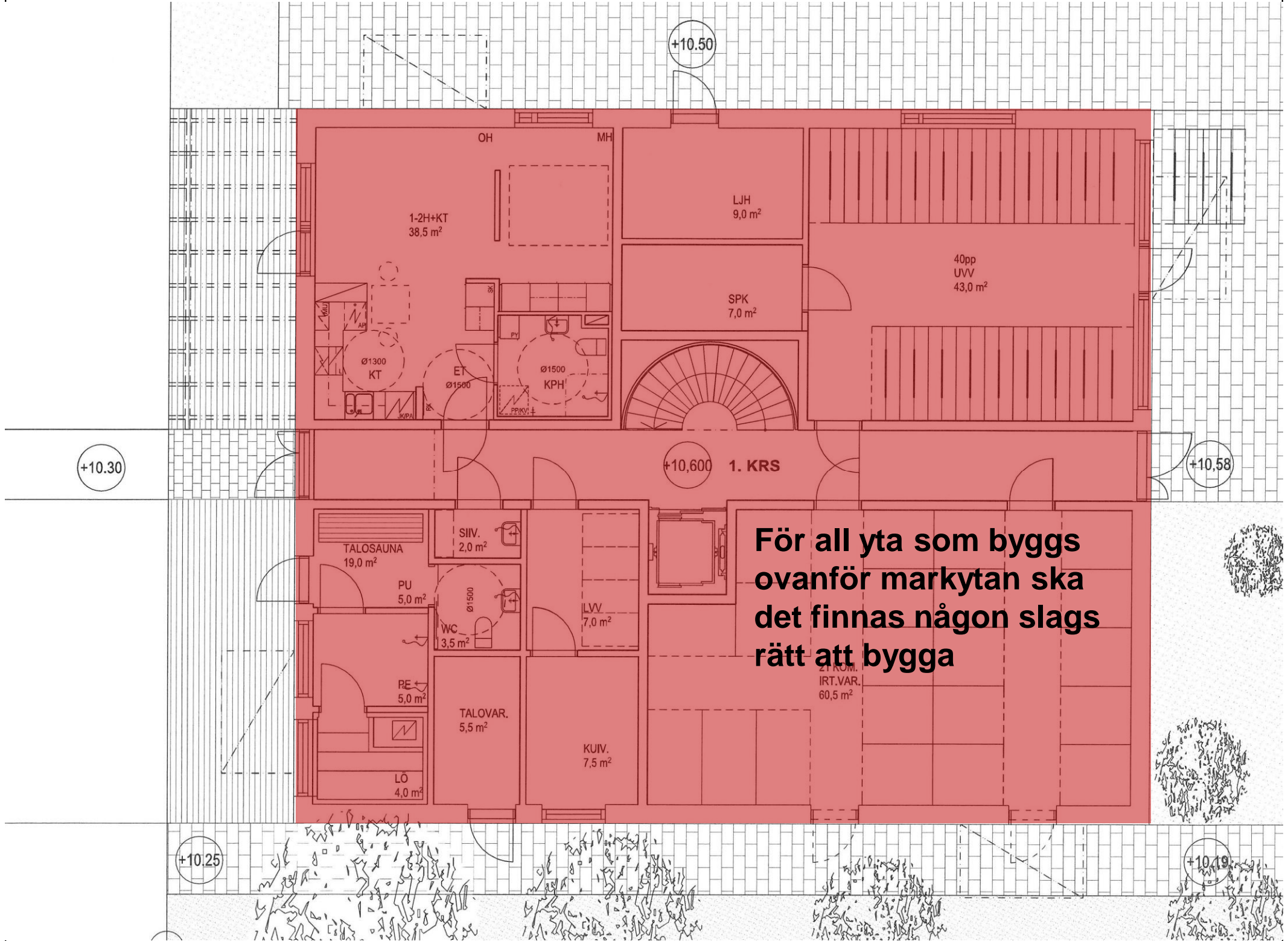
”Vind” eller vind:

- Om utrymmet fyller kraven för boende räknas det till våningsytan och utgör en våning
- Om inte, kan det på motsvarande sätt inte vara bostadsutrymme

• BYGGRÄTT



- våningsyta
- källare
- vind
- Tilläggsbyggrätter och –våningsytor
- konstruktioner



+10.50

+10.30

+10.600 1. KRS

+10.58

+10.25

+10.19

**För all yta som byggs
ovanför markytan ska
det finnas någon slags
rätt att bygga**

IRT.VAR.
60,5 m²

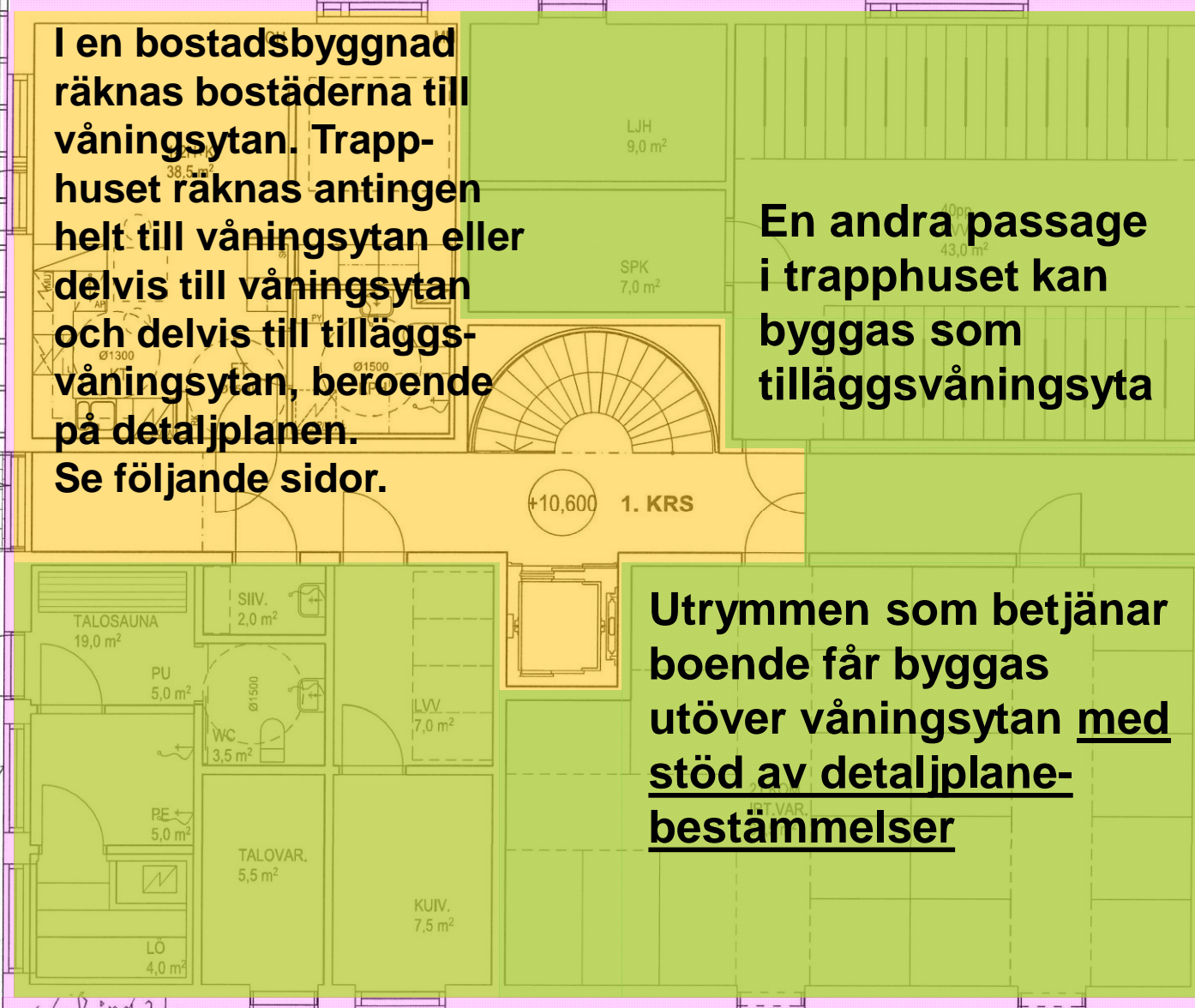
Med stöd av
MBL 115 § får
våningsytan
överstigas till
den del som
följer av att
ytterväggen är
tjockare än
250 mm

I en bostadsbyggnad
räknas bostäderna till
våningsytan. Trapp-
huset räknas antingen
helt till våningsytan eller
delvis till våningsytan
och delvis till tilläggs-
våningsytan, beroende
på detaljplanen.
Se följande sidor.

En andra passage
i trapphuset kan
byggas som
tilläggsvåningsyta

Utrymmen som betjäna-
re boende får byggas
utöver våningsytan med
stöd av detaljplane-
bestämmelser

Markvåning



+10,50

+10,58

+10,25

+10,19

Trapphusets våningsyta

När det **inte finns** specialbestämmelser om trapphusens våningsyta i detaljplanen (alltså inte finns möjlighet att använda tilläggsvåningsyta)

- detaljplanen är alltså ettdera väldigt gammal eller helt ny
- trapphusen räknas helt och hållet till våningsytan för det huvudsakliga ändamålet
- **trapphusens våningsyta behöver dock inte tas i beaktande när det gäller antalet bilplatser, dimensionering av skyddsrum eller på våningsytan baserade dimensioneringsgrunder för hjälputrymmen (till exempel antalet cykelplatser).**

Trapphusets våningsyta

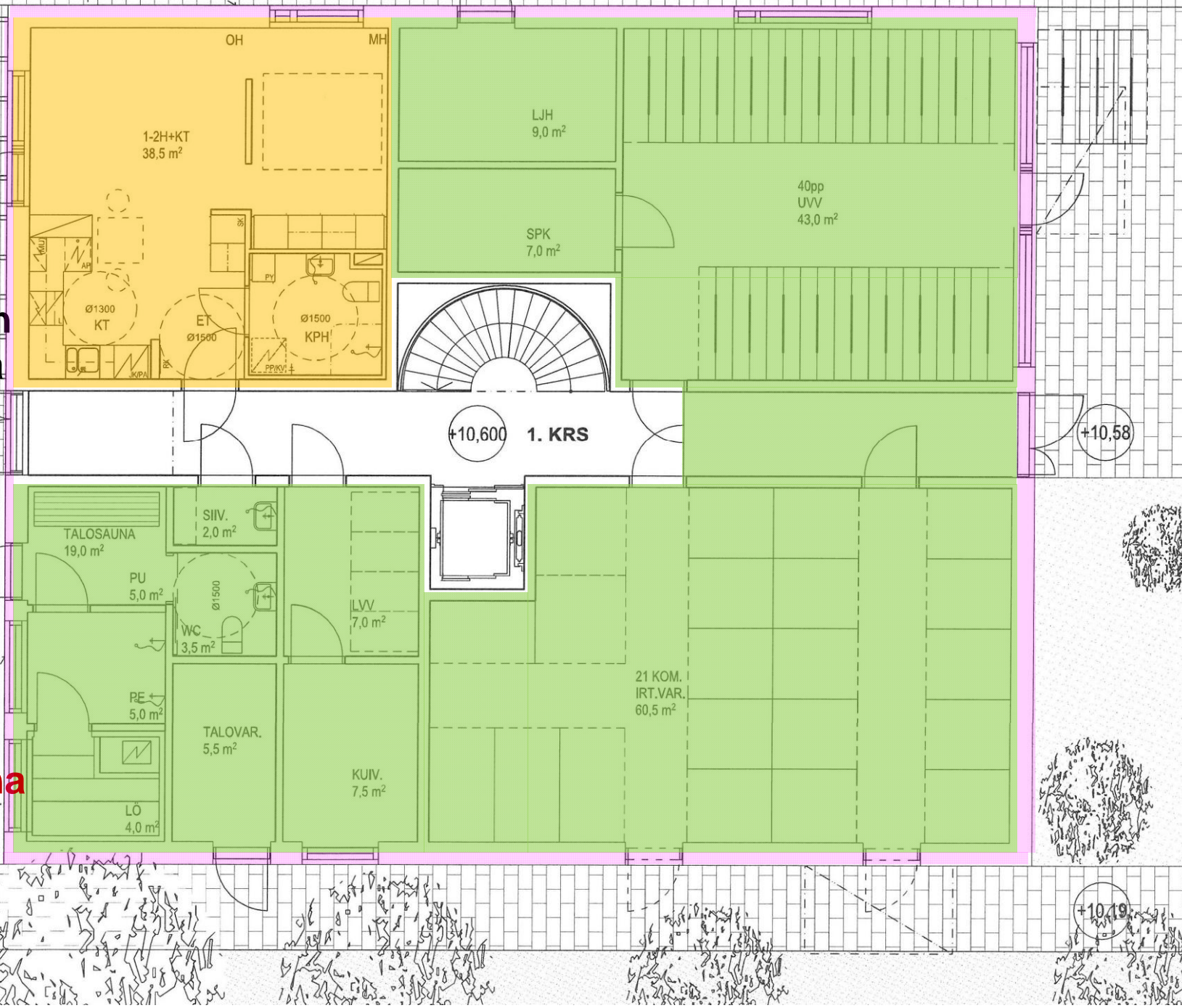
I detaljplanen **ges s.k. tilläggs våningsyta** för att utvidga trapphusen på vissa villkor

- i detaljplanen finns alltså en särskild bestämmelse, enligt vilken till exempel 15-20 m² el. dyl. av antingen alla våningsplan i trapphuset eller bara entréplanet räknas till våningsytan, medan den del som överskrider detta får byggas utöver våningsytan om de villkor som skilt anges i detaljplanen uppfylls
- **i dessa fall dimensioneras antalet bilplatser, skyddsrummet och även mängden hjälputrymmen enligt våningsytan för det huvudsakliga ändamålet**
- **den s.k. tilläggs våningsytan påverkar inte dimensioneringen av dessa.**

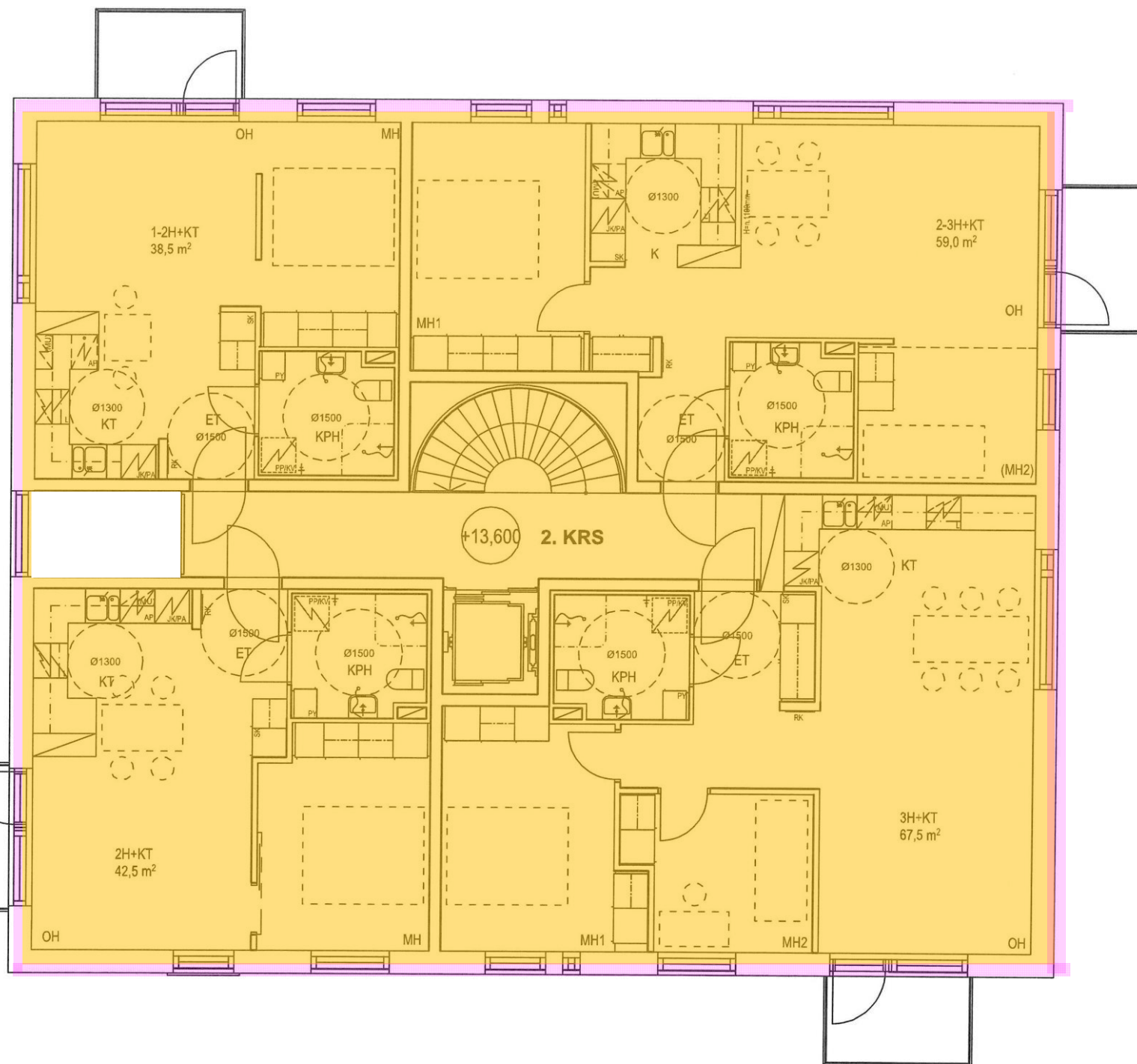
Trapphuset är beroende på detaljplanen antingen helt och hållet våningsyta eller både våningsyta och tilläggs-
(+10,30)

våningsyta och tilläggs-
våningsyta.
För dimensionering av skyddsrum, bilplatser o.dyl. härvidlag, se definieringarna ovan.

Markvåning
(+10,25)



En öppning i bjälklaget behöver inte räknas till våningsytan. Detta gäller dock inte exempelvis enbart mindre öppningar som finns vid sidan av trappan.

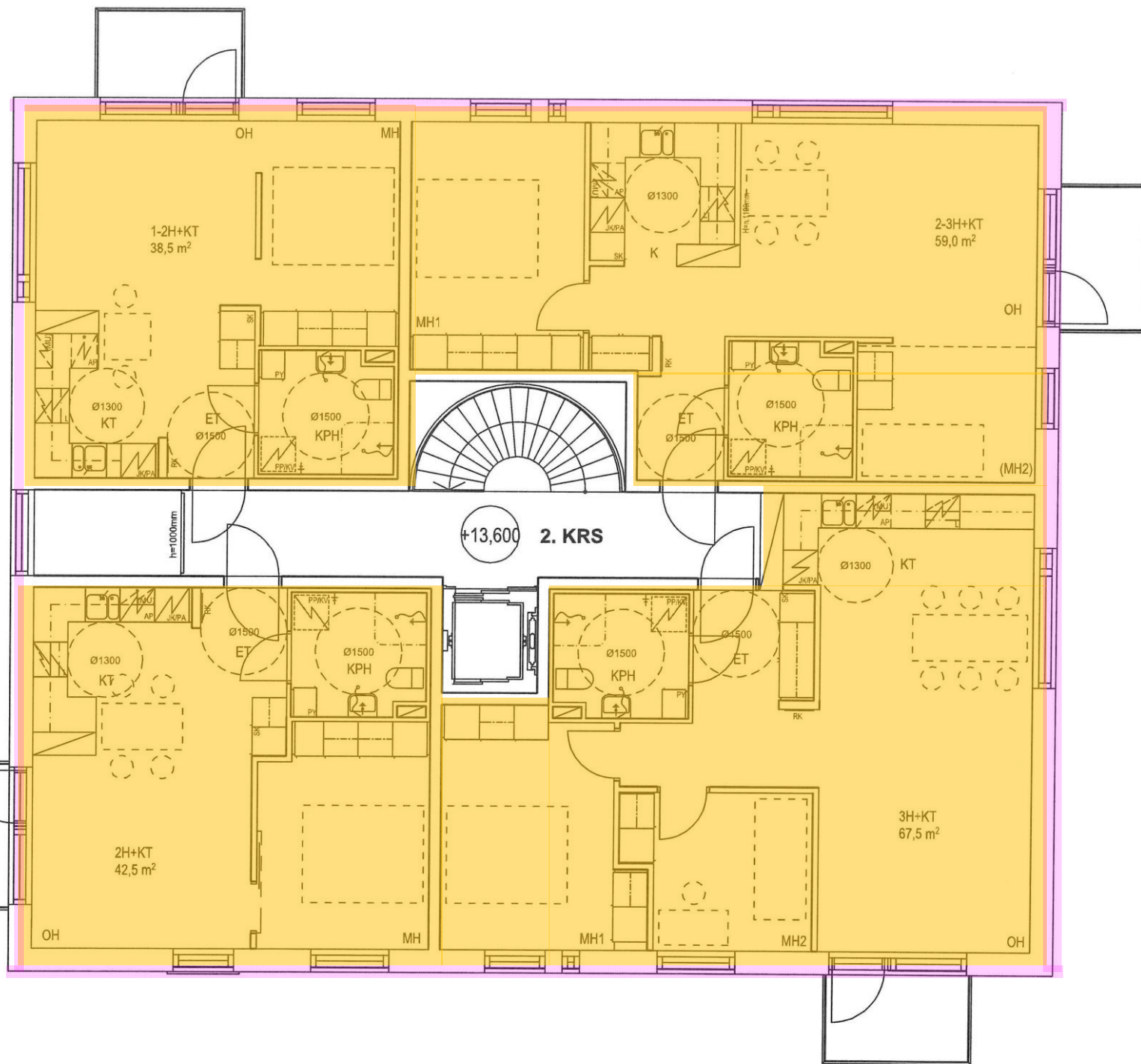


Normalvåning

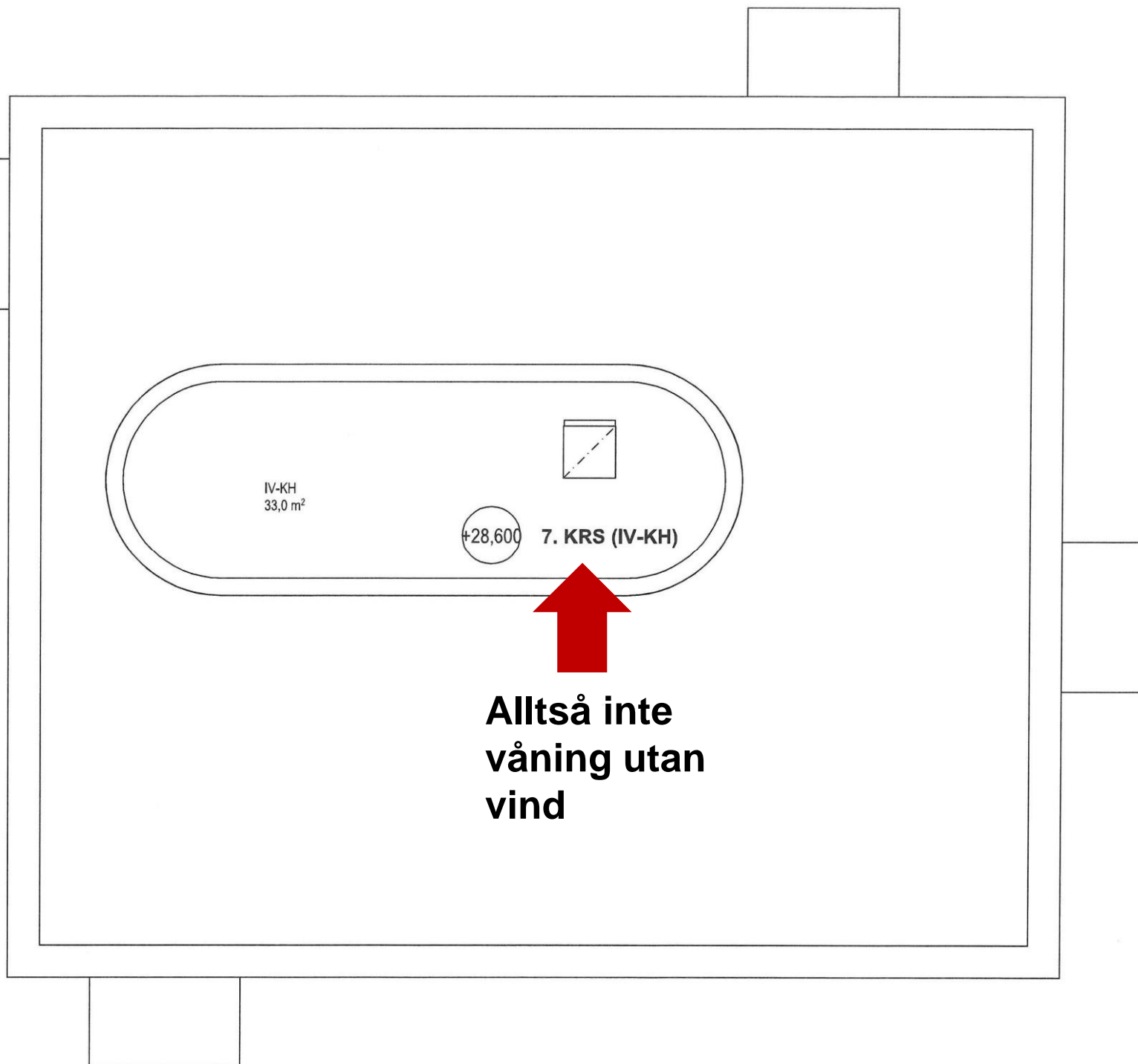
Trapphuset är beroende på detaljplanen antingen helt och hållet våningsyta eller både våningsyta och tilläggs-våningsyta.

För dimensionering av skyddsrum, bilplatser o.dyl. härvidlag, se definieringarna ovan.

Normalvåning



**Ett maskinrum
för ventilation
som finns på
vindsnivå
räknas inte till
våningsytan
(definitioner av
vind MBL 115 §
och MBF 58 §)**



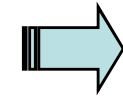
**Alltså inte
våning utan
vind**

Källare

Definition:

- En våning i en byggnad finns i sin helhet eller huvudsakligen ovanför markytan, **en källarvåning i sin helhet eller huvudsakligen under markytan** och... MBL 115 § 2 mom
- ... I en detaljplan kan tillåtas att flera än en källarvåning byggs samt att lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras under markytanMBL 115 § 2 mom
- **Detaljplanen "läses" alltid utgående från den tidpunkt då den godkändes, MBL:s bestämmelser tillämpas inte på s.k. gamla planer (från byggnadslagets tid)**
- **OBS! På ett område med en ny plan tillåts inte källare ovanför marknivå eller blandvåningar, om dessa inte har möjliggjorts i planen**

• BYGGRÄTT



- våningsyta
- **källare**
- vind
- **tilläggsbyggrätter och –våningsytor**
- **konstruktioner**

Källare 2

Tolkning:

- Källaren är en del av den totala arealen och byggrätten och någon andel av den kan även räknas till våningsytan när det är möjligt enligt planen.
- **Exempel på planbestämmelser:**
 - två källarvåningar får byggas i byggnaden.
 - det får finnas 200 m² kontors-, arbets- och affärsutrymme i källarvåningen. (Utrymmena får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.)

• BYGGRÄTT

- våningsyta
- källare
- vind
- tilläggsbyggrätter och –våningsytor
- konstruktioner

Vind

Definition:

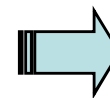
- ... en källarvåning i sin helhet eller huvudsakligen under markytan och **en eventuell vind i huvudsak högre än nivån för fasadens och yttertakets skärningslinje och ovanför våningarna**. I en detaljplan kan tillåtas ... att lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras ... på vindsnivå. MBL 115 § 2 mom

Synpunkter:

- Ett utrymme där t.ex. Ett bostads- eller arbetsrum kan placeras är inte längre vind, utan räknas till den delen till våningsytan. Det kan inte finnas flera vindar på varandra. En våning och en vind kan finnas bredvid varandra på samma nivå. Det finns ingen "takvåning". Vind får byggas om det inte förhindras i planbestämmelserna. Vind och hållrum i vindsbjälklag är skilda saker.

• BYGGRÄTT

- våningsyta
- källare,
- vind
- tilläggsbyggrätter och –våningsytor
- konstruktioner

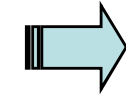


Vind 2

- **Exempel på planbestämmelser:**

- får vind inte byggas
- får utrymme som räknas till våningsytan byggas på vinden.
- får utrymmen som är avsett för byggnadens huvudsakliga ändamål byggas på vinden. (Utrymmena får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen.)
- får bastuutrymmen med tillhörande terrass byggas på vinden. (Utrymmena får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen.)

- **BYGGRÄTT**



- våningsyta
- källare,
- vind
- tilläggsbyggrättet och –våningsytor
- konstruktioner

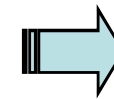
Tilläggsbyggrätter och – våningsytor

- **Exempel på planbestämmelser:**

- Två källarvåningar får byggas i byggnaden
- ska förråd, bastur samt gemensamma tvättstugor, tork- och avfallsrum, hobby-, samlings- eller motsvarande gemensamma utrymmen som betjänar boendet och inte hör till bostäderna byggas på minst 10 % av våningsytan. (Utrymmena får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen.)
- får den del av trapphuset som i entréplanet överstiger 15 m² byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen, om det ökar trivsamtheten i trapphuset
- ska maskinrummen för ventilation byggas på byggnadens våningar. Maskinrummen får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen.

- **BYGGRÄTT**

- våningsyta
- källare,
- vind
- tilläggsbyggrätter och –våningsytor
- konstruktioner



Beräkning av våningsyta, exempel

OP-POHJOLA VALLILA 2015
Kaupunginosa 22. Vallila
Kortteli 22532
Tontti 21
Osoite Teollisuuskatu 1B
Postinumero 00510 Helsinki

Kaavavaatimukset

Tontin 21 sallittu kerrosala:

1. maanpäällinen enimmäiskerrosala 47 400 m²
2. kellarikerrosten enimmäiskerrosala 7 500 m²

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

3. Lisäkerrosala 1: teknisiä tiloja maanpäällisiin kerroksiin
4. Lisäkerrosala 2: valokatteinen sisäpiha ja tilaan rakennettavat portaat sekä jalankulkusillat
5. Lisäkerrosala 3: ulkoseinärakenteet 250mm:n paksuuden ylittävältä osalta.

Beräkning av våningsyta, exempel

Rakennettava kerrosala ja olevat rakennukset tontilla 21

	olemassa	puretaan	rakennetaan
Maanpäällinen kerrosala (1)	21 681	374	23 463
Kellarikerrosten Kerrosala (2)	-	-	4604
Lisäkerrosala 1 (3)	-	-	3705
Lisäkerrosala 2 (4)	849	-	1515
Lisäkerrosala 3 (5)	-	-	197

Ks. kaaviot kerrosalalaskelmien liitteenä.

Elektroniska tjänster



Rakennusvalvonta
Helsinki-Espoo-Vantaa-Kauniainen
Yhtenäiset käytännöt

Vahvistuspvm
Tunniste

19.12.2014

Sivu 1(1)
Muutos

MRL115

8

Kohde
Asuinkerrostalo

Tekijä pvm

Pinta-alataulukko osana pinta-alaavaioita
Asemakaavan määräykset rakennusoikeden käytöstä on kopioitava tämän taulukon yhteyteen

	Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus			Asemakaavan sallima muu rakennusoikeus				Muu kokonaisala		Muu ala			
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
	Asunto kem2	Muu kem2	Porrashuone kem2	Rakennusoikeus kem2 yhteensä	Porrashuone sallittu lisä kem2	Tekniset ja muut aputilat kem2	Muut kem2	Sallittu muu kem2 yhteensä	Ulkoseinän yli 250 mm osuus kem2	Kerrosala yhteensä	mm. Autohallit ja iv-konehuone	Kokonaisala yhteensä	
kellari				0				0		0		0	
1. kerros				0				0		0		0	
2. kerros				0				0		0		0	
3. kerros				0				0		0		0	
4. kerros				0				0		0		0	
5. kerros				0				0		0		0	
6. kerros				0				0		0		0	
7. kerros				0				0		0		0	
8. kerros				0				0		0		0	
ullakko				0				0		0		0	
YHTEENSÄ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Asemakaavan sallima % sallitusta kem2:sta				xx									
Erotus				#ARVO!		#ARVO!	#ARVO!	#ARVO!	#ARVO!	#ARVO!			
Selitteet	A: Asuntokerrosala (ei sisällä prshuoneita eikä us yli 250 mm)			E: Kaavan sallimin ehdoin				J: Yhteensä D+H+I		K: mm kellarin ja ullakon tilat			
	B: Asemakaavan mukaisesti liike-, toimisto- ym tilat			F: Kaavan sallimin ehdoin						L: Yhteensä J+K			
	C: Pääkäyttötarkoitukseen kaavan mukaisesti			G: Kaavan sallimin ehdoin						M: Rakennelmat, katokset ym			
	D: Yhteensä A+B+C			H: Yhteensä E+F+G									
				I: Ulkoseinän yli 250 mm osuus kerrosalaan kuuluvilta osin									

Korostettujen ruutujen sisältö esitetään asemapiirroksessa

Beräkning av våningsyta, exempel

KERROSALAT

21

RAKENNETTAVA MAANPÄÄLLINEN KERROSALA

21-ma

RAKENNETTAVA KELLARIKERROSTEN KERROSALA

21-o

OLEMASSA OLEVA MAANPÄÄLLINEN KERROSALA

21-ovk

OLEMASSA OLEVA VALOKATTEINEN SISÄPIHA JA TILAAAN RAKENNETTAVAT PORTAAT SEKÄ JALANKULKUSILLAT

21-p

PIURETTAVA MAANPÄÄLLINEN KERROSALA

21-lis31

LISÄKERROSALA 1, RAKENNETTAVAT TEKNISET TILAT MAANPÄÄLLÄ

21-lis32

LISÄKERROSALA 2, RAKENNETTAVA VALOKATTEINEN SISÄPIHA JA TILAAAN RAKENNETTAVAT PORTAAT SEKÄ JALANKULKUSILLAT

21-lis33

LISÄKERROSALA 3, ULKOSEINÄRAKENTEET 250 mm PAKSUUDEN YLITTÄVÄLTÄ OSALTA

Beräkning av våningsyta, exempel

KERROSALAT

21	3305 m ²
21-ma	- m ²
21-o	5396 m ²
21-ovk	849 m ²
21-p	- m ²
21-risä1	147 m ²
21-risä2	1515 m ²
21-risä3	21 m ²



Elektroniska tjänster



Rakennusvalvonta
Helsinki-Espoo-Vantaa-Kauniainen

Yhtenäiset käytännöt

Vahvistuspvm
Tunniste

19.12.2014

Sivu 1(1)
Muutos

MRL115 07

Aihe

Asuinkerrostalon pinta-alataulukon käyttö

Aiheeseen liittyvät määräykset ja ohjeet sekä muiden viranomaisten ja laitosten ohjeet ja tulkinnat

Yhteinen tulkinta/käytäntö

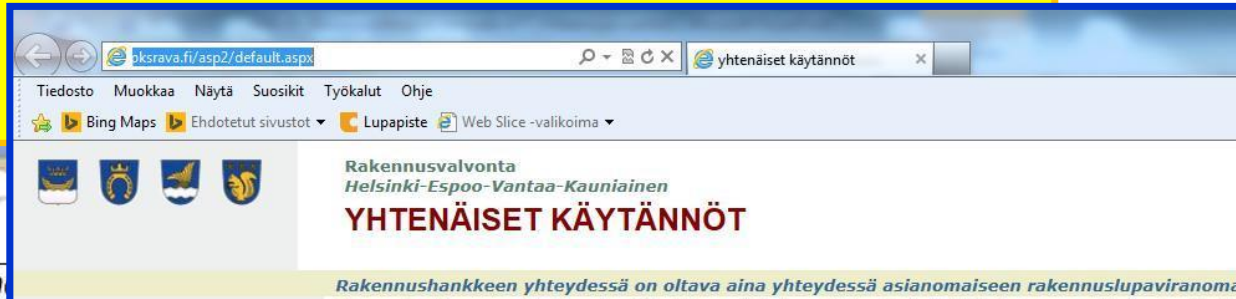
Asuinkerrostalojen ja muiden soveltuvien hankkeiden lupahakemukseen liitetään oheisen taulukon mukainen selvitys pinta-aloista (Ms Excel-taulukko **MRL115-08**). Taulukkoon liitetään pinta-alakaaviot.

Taulukon selitteisiin kirjataan tarvittavat rakennusoikeutta koskevat kaavamääräykset.

Olennaiset pinta-alat esitetään myös asemapiirroksessa.

Taulukkoa räätälöidään hankekohtaisesti. Lisäohjeita saa lupakäsittelijältä.

<http://www.pksrava.fi>



Browser address bar: www.pksrava.fi/asp2/default.aspx

Navigation: Tiedosto Muokkaa Näytä Suosikit Työkalut Ohje

Tools: Bing Maps Ehdotetut sivustot Lupapiste Web Slice -valikoima

Logos: Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen

Rakennusvalvonta Helsinki-Espoo-Vantaa-Kauniainen

YHTENÄISET KÄYTÄNNÖT

Rakennushankkeen yhteydessä on oltava aina yhteydessä asianomaiseen rakennuslupaviranomaiseen.

Rakennushankkeen suunnittelijalla on oltava yhteydessä rakennushankekohtaisesti näillä...

Tälle sivustolle on koottu H... yhteisiksi käytännöiksi sopi...

19.12.2014

Sivu 1(1)
Muutos

MRL115 07

Aih

Ajankohtaista

Korttiluettelo / kortkatalog
Ohjeet / anvisningar
Lomakkeet / blanketter

Aih

Rakennusjärjestykset
Linkejä

Sisäiset ohjeet
Työryhmät
Ohjeita työryhmille

Yht

Luonnokset
Pöytäkirjat
Seminaarit

Asu

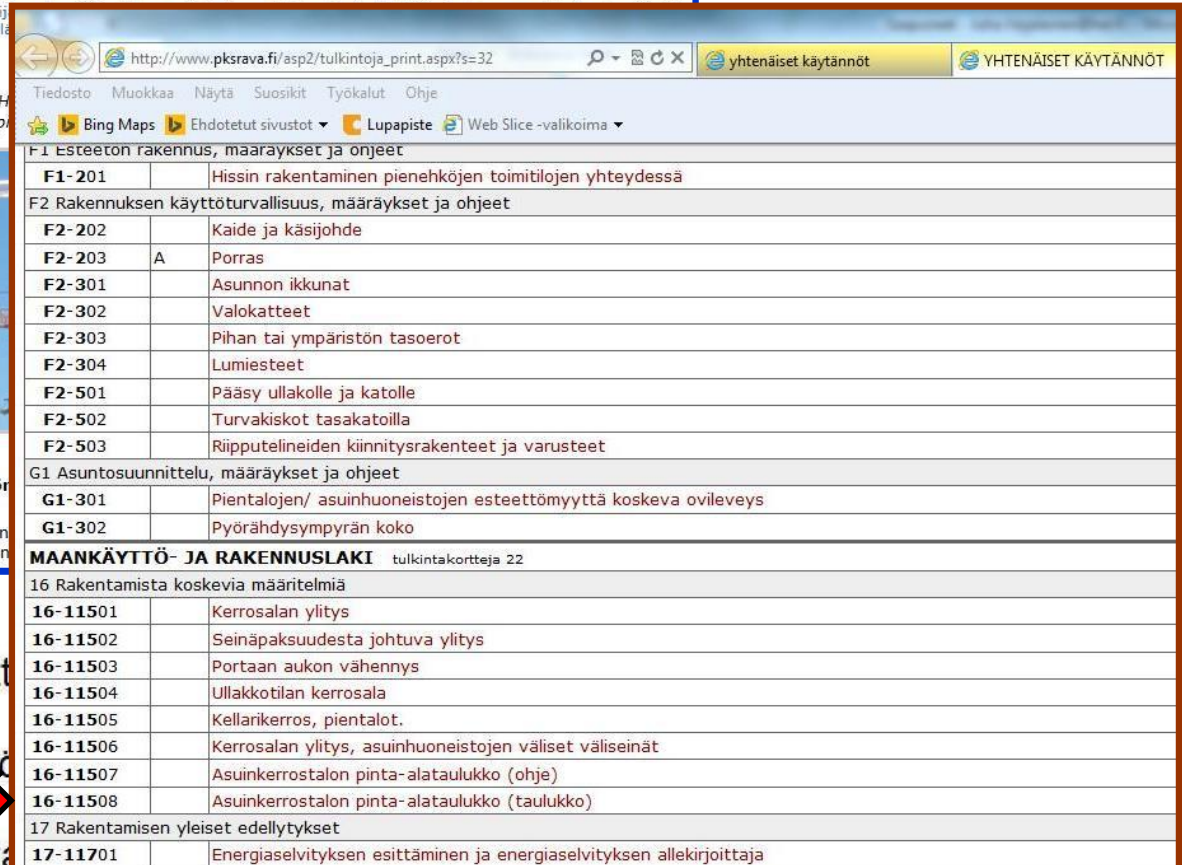
Palautelomake
- palautteet
Keskustelu

alakaaviot.

Taulukon selitteisiin kirjataan tarvittavat

Olellaiset pinta-alamääräykset

Taulukkoa räätälöidään hankekohtaisesti



Browser address bar: http://www.pksrava.fi/asp2/tulkintoja_print.aspx?s=32

Navigation: Tiedosto Muokkaa Näytä Suosikit Työkalut Ohje

Tools: Bing Maps Ehdotetut sivustot Lupapiste Web Slice -valikoima

F1 Esteetön rakennus, määräykset ja ohjeet

F1-201		Hissin rakentaminen pienehköjen toimitilojen yhteydessä
--------	--	---

F2 Rakennuksen käyttöturvallisuus, määräykset ja ohjeet

F2-202		Kaide ja käsijohde
F2-203	A	Porras
F2-301		Asunnon ikkunat
F2-302		Valokatteet
F2-303		Pihan tai ympäristön tasoerot
F2-304		Lumiesteet
F2-501		Pääsy ullakolle ja katolle
F2-502		Turvakiskot tasakatoilla
F2-503		Riipputelineiden kiinnitysrakenteet ja varusteet

G1 Asuntosuunnittelu, määräykset ja ohjeet

G1-301		Pientalojen/ asuinhuoneistojen esteettömyyttä koskeva ovileveys
G1-302		Pyörähdysympyrän koko

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI

tulkintakortteja 22

16 Rakentamista koskevia määritelmiä

16-11501		Kerrosalan ylitys
16-11502		Seinäpaksuudesta johtuva ylitys
16-11503		Portaan aukon vähennys
16-11504		Ullakotilan kerrosala
16-11505		Kellarikerros, pientalot.
16-11506		Kerrosalan ylitys, asuinhuoneistojen väliset väliseinät
16-11507		Asuinkeuhkon pinta-alataulukko (ohje)
16-11508		Asuinkeuhkon pinta-alataulukko (taulukko)

17 Rakentamisen yleiset edellytykset

17-11701		Energiaselvityksen esittäminen ja energiaselvityksen allekirjoittaja
----------	--	--

Konstruktion(er)

Definition:

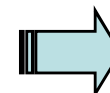
- Åtgärdsstillstånd behövs, medbeaktande av de förutsättningar och begränsningar som föreskrivs i markanvändnings- och bygglagen eller –förordningen, för uppförande och placering av sådana konstruktioner eller anläggningar som inte betraktas som byggnader... MBL 126 §, MBL 113 §

Synvinklar:

- Typiska exempel på sådana konstruktioner eller anläggningar, som inte räknas som våningsyta är små skjul, småhus biltak eller garage, murar, staket, bryggor, pergolor, lusthus, master, minnesmärken, sopskjul osv.
- Därtill finns det små lätta konstruktioner och mindre anläggningar som inte kräver åtgärdsstillstånd, t.ex. kabelskåp. MBL 168 §

• BYGGRÄTT

- våningsyta
- källare,
- vind
- tilläggsbyggrätter och –våningsytor
- konstruktioner



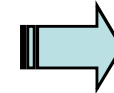
Konstruktion(er) 2

- **Exempel på planbestämmelser:**

- separata garage och biltak \ bilskydd får byggas sammanlagt högst 25 m² / bostad. Utrymmena får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen.
- separata konstruktioner får inte byggas på tomten.

- **BYGGRÄTT**

- våningsyta
- källare,
- vind
- tilläggsbyggrätter och –våningsytor
- konstruktioner





Tack!