



Helsingin kaupunki
Rakennusvalvontavirasto

KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOKSET

Rakennusvalvonnan näkökulma
Savoy-teatteri 2.12.2014



Juha Veijalainen, lupayksikön päällikkö

Helsingin kaupunki, rakennusvalvonta



Sisältö

- Luvat
- Hakemusasiakirjoista
- Yleisimmät käyttötarkoituksen muutokset
- Poikkeus – ei poikkeus
- Rakennusvalvonta vs. taloyhtiö





Luvat

Olennainen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää aina ns. **muutosten rakennusluvan**, koska käytön muuttuessa tulevat arvioitaviksi uuden käytön johdosta asetettavat vaatimukset, kuten

- soveltuvuus aiottuun käyttöön
- paloturvallisuus
- ääneneristys
- ilmanvaihto
- esteettömyys.

Tärkeää on, että ollaan mahdollisimman aikaisen yhteyksissä joko **palvelupiste Tellinkiin** (yleiskysymykset) tai suoraan **alueen lupakäsittelijään** (jos kohde on jo tiedossa).



Milloin poikkeamisen edellyttävä muutos?

- Uusi käyttötarkoitus poikkeaa asemakaavan mukaisesta
- Kerrosalaan kuuluvaa tilaa laajennetaan kerrosalaan kuulumattomalla (apu)tilalla – kerrosala siis ylittyy
 - asuntoja lisättäessä täytyy kuitenkin asemakaavan ja/tai ohjeiden edellyttämä määrä asukkaiden käyttöön tarkoitettuja aputiloja säilyttää/osoittaa
- On joko vähäinen poikkeus tai poikkeamis päätöksen edellyttävä poikkeus.



Hakemusasiakirjoista

Muutama sana seuraavista:

- Valtakirja
 - tarvitaan, ellei kiinteistön haltija (esim. isännöitsijä) allekirjoita hakemusta
 - **avoin asianajovaltakirja**
 - **yksilöity, tiettyyn toimenpiteeseen oikeuttava valtakirja**
- Piirustukset
 - piirustusten tulee olla RakMK A2:n ja RT-korttien mukaisia pääpiirustuksia, **joista käy yksiselitteisesti ilmi, mille muutokselle lupaa ollaan hakemassa**
 - siis selkeät yksiselitteiset muutosaluemerkinnät.

Heisingin kaupunki Rakennusvalvontavirasto HAKEMUS Rakennus- / Toimenpidelupa / Pirkkialupa / Ennakkolausunto / Jatkolupa / Maaseutylupa	
Täytä luulteilsesti hakemuksen kaikki kohdat (1-16). Katso ohjeita myös: www.rakivi.fi. VRANKOINMAISEN MERKINTÖJÄ	
1. RAKENNUSPAIKKA	Kaupungissa Kirkkojärvi/Venäjän suut Tontti/tila Rvk: Tontti on kaupungin vuokratontti Pöytäkirja Pöytäkirja Pöytäkirja
2. HAKIJAT Hakemuksen onnistuneen tuloksen varmistamiseksi täytetään hakemuksen vuokratontin tiedot:	Nimi Pöytäkirja Pöytäkirja Pöytäkirja Pöytäkirja Pöytäkirja
3. PÄÄSUUNNITTELU Suunnitelman suunnittelu toteutustapa Suunnitelman tekijä:	Nimi Pöytäkirja Pöytäkirja Pöytäkirja Pöytäkirja Pöytäkirja
4. ASIAMIES Täyttäkääntä, jolla on oikeus täyttää ja korjata hakemusta.	Nimi Pöytäkirja Pöytäkirja Pöytäkirja Pöytäkirja Pöytäkirja
5. RAKENNUSVALVONTAMAKSUN VEROILTOUS Vain yksi verotiedote.	Nimi Pöytäkirja Pöytäkirja Pöytäkirja Pöytäkirja Pöytäkirja
6. RAKENNUSHANKKE TAI TOIMENPIDE Rakennusluupin nimi ja täydennys tiedot. Suojatut (työt) rakennusluupin nimi ja täydennys tiedot. Suojatut (työt) rakennusluupin nimi ja täydennys tiedot. Suojatut (työt) rakennusluupin nimi ja täydennys tiedot.	Uudisrakennus (A-luokitus) Korjaus-/jatkotöitä (B) Uudisrakennus jatkotöitä (C) Uudisrakennus jatkotöitä (D) Uudisrakennus jatkotöitä (E) Uudisrakennus jatkotöitä (F) Uudisrakennus jatkotöitä (G) Uudisrakennus jatkotöitä (H) Uudisrakennus jatkotöitä (I) Uudisrakennus jatkotöitä (J) Uudisrakennus jatkotöitä (K) Uudisrakennus jatkotöitä (L) Uudisrakennus jatkotöitä (M) Uudisrakennus jatkotöitä (N) Uudisrakennus jatkotöitä (O) Uudisrakennus jatkotöitä (P) Uudisrakennus jatkotöitä (Q) Uudisrakennus jatkotöitä (R) Uudisrakennus jatkotöitä (S) Uudisrakennus jatkotöitä (T) Uudisrakennus jatkotöitä (U) Uudisrakennus jatkotöitä (V) Uudisrakennus jatkotöitä (W) Uudisrakennus jatkotöitä (X) Uudisrakennus jatkotöitä (Y) Uudisrakennus jatkotöitä (Z)
7. ASEMAKAAVA Asemakaavan nimi ja täydennys tiedot. Asemakaavan nimi ja täydennys tiedot. Asemakaavan nimi ja täydennys tiedot. Asemakaavan nimi ja täydennys tiedot.	Asemakaavan nimi Asemakaavan nimi Asemakaavan nimi Asemakaavan nimi Asemakaavan nimi Asemakaavan nimi
8. POIKKEAMINEN SÄÄNNÖKSIÄ Perustelu poikkeamisesta.	Poikkeaminen on suostunut poikkeamispäätökseen. Poikkeaminen on suostunut poikkeamispäätökseen. Poikkeaminen on suostunut poikkeamispäätökseen. Poikkeaminen on suostunut poikkeamispäätökseen. Poikkeaminen on suostunut poikkeamispäätökseen. Poikkeaminen on suostunut poikkeamispäätökseen.
9. NAAPUREN KUULEMINEN Kuuleminen on suostunut kuulemiseen.	Kuuleminen on suostunut kuulemiseen. Kuuleminen on suostunut kuulemiseen. Kuuleminen on suostunut kuulemiseen. Kuuleminen on suostunut kuulemiseen. Kuuleminen on suostunut kuulemiseen. Kuuleminen on suostunut kuulemiseen.



Yleisimmät muutostyypit

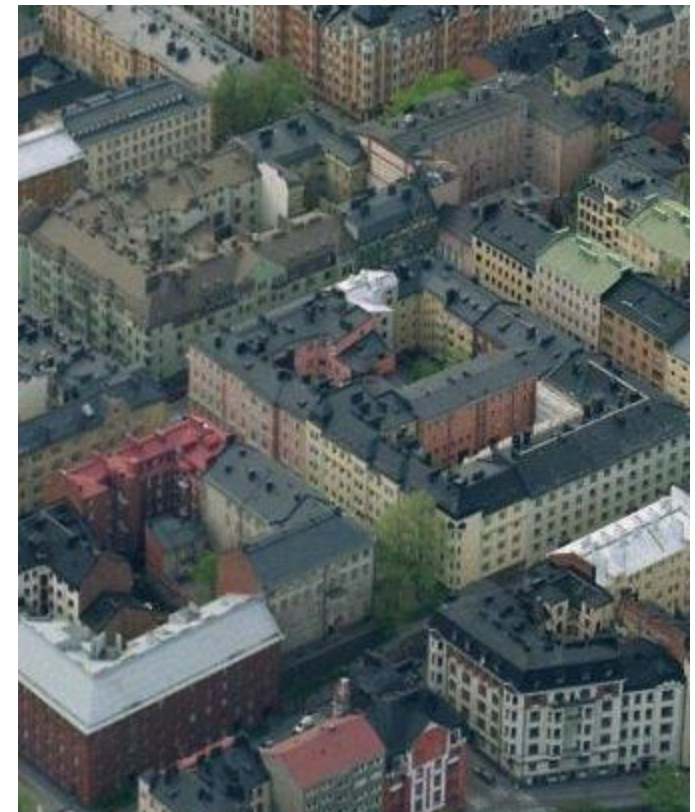
- Huoneiston palauttaminen asunnoksi
 - tällä hetkellä eräs yleisimmistä muutostyypeistä kantakaupungissa
- Myymälän muuttaminen ravintolaksi/kahvilaksi
 - näitä on jatkuvasti varsin samansuuruisena pysyvä määrä
- Muutos muusta tilasta asunnoksi
 - lisääntymässä oleva muutostyyppi
 - näistä merkittävä osa on ns. **kivijalkakauppojen** muutoksia asunnoiksi
- **Kantakaupungissa rajoittaa asunnoiksi muuttamista kantakaupungin rajattu rakennuskielto**



Kantakaupungin rajattu rakennuskielto

Koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien **myymälä-, liike- ja toimitilojen** muuttamista asuinkäyttöön kaupunginosissa:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| 1. Kruununuhaka | 9. Kaivopuisto |
| 2. Kluuvi | 10. Sörnäinen (osa) |
| 3. Kaartinkaupunki | 11. Kallio |
| 4. Kamppi | 12. Alppiharju |
| 5. Punavuori | 13. Etu-Töölö |
| 6. Eira | 14. Taka-Töölö |
| 7. Ullanlinna | 21. Hermannin (osa) |
| 8. Katajanokka | 22. Vallila |



Huoneiston palauttaminen asunnoksi

Asunnoksi palauttaminen voi yhtälailla tarkoittaa joko yksittäisen huoneiston tai rakennuksen osan muuttamista

- edellytyksenä siis on, että huoneisto(t) on alun perin rakennettu asunnoksi
 - osoitetaan virallisilla piirustuksilla
 - yhtiöjärjestys ei riitä osoittamaan käyttötarkoitusta
- mm. 60-70-lukujen ”piilokonttoristumisbuumin” aikana muutettiin paljon asuinhuoneistoja toimistoiksi.



Huoneiston palauttaminen asunnoksi

Asunnoksi palauttaminen voi yhtälailla tarkoittaa joko yksittäisen huoneiston tai rakennuksen osan muuttamista

- edellytyksenä siis on, että huoneisto(t) on alun perin rakennettu asunnoiksi
 - osoitetaan virallisilla piirustuksilla
 - yhtiöjärjestys ei riitä osoittamaan käyttötarkoitusta
- mm. 60-70-lukujen ”piilokonttoristumisbuumin” aikana muutettiin paljon asuinhuoneistoja toimistoiksi.



Huoneiston palauttaminen asunnoksi

Asunnoksi palautettaessa vaatimustaso on nykymääräyksiä lievempi, eli:

- ääneneristykseen (mikä on usein suuri – ellei suurin - käytännön ongelma) osalta vaadittava taso on **rakennusajankohdan** taso, eli sitä ei saa heikentää
 - siis esimerkiksi yksittäisen, välillä muussa käytössä olleen huoneiston kohdalla se taso, mikä koko ajan asuin-huoneistoina säilyneiden huoneistojen kohdallakin on
- keskeisistä turvallisuusasioista ei kuitenkaan anneta helpotuksia



Muutos muusta tilasta asunnoksi

Tila on alun perin rakennettu esimerkiksi toimisto-, teollisuus- tai myymälätilaksi

- hankkeet esimerkiksi asuntotontin pihalla olevasta pienteollisuusrakennuksesta yksittäiseen huoneistoon
- asumisen edellytysten tulee täytyä (RakMK G1)
 - pohjaratkaisu asumiseen soveltuva/muutettavissa
 - terveellisyysnäkökohdat
 - tilan aikaisempi käyttö (haitta-aineet)
 - sijainti rakennuksessa (suhde maanpintaan)
- vaatimustason lähtökohtana nykymääräykset
 - sovelletaan MRL:n mahdollistamalla tavalla



”Kivijalkakaupan” muuttaminen asunnoksi

Lisääntyvä muutostyyppi pienmyymälöiden kadotessa markettien vaikutuksesta.

- ongelmana kaupunkirakenteen yksipuolistuminen pelkäksi asumiseksi (huom! **rakennuskielto kanta-kaupungissa!**).
- muutoksen tulee olla asemakaavan mahdollistama/ käsiteltävä poikkeamisena.





"Kivijalkakaupan" muuttaminen asunnoksi

Muutoksen muut edellytykset:

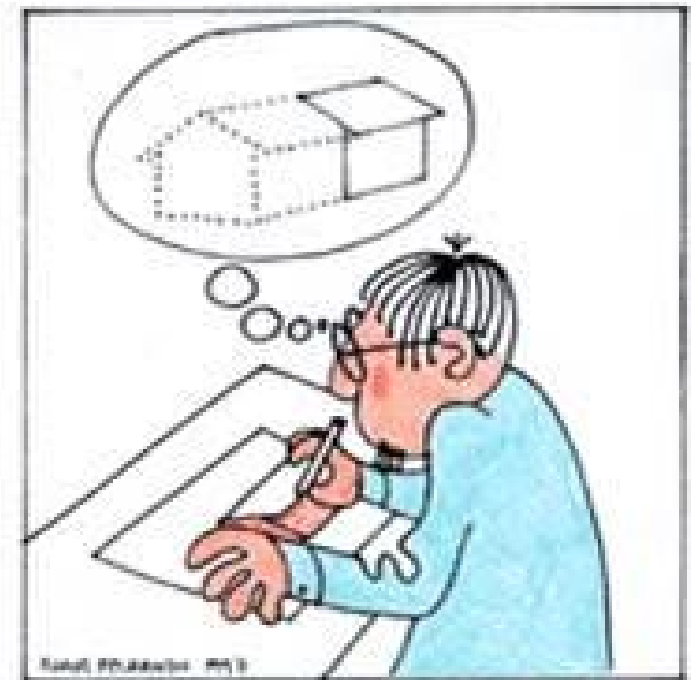
- asumisen edellytysten tulee siis täyttyä:
 - pohjaratkaisu asumiseen soveltuva tai siihen muutettavissa
 - mitä voidaan tehdä kadulle avautuvalle näyteikkunalle ja ovelle
 - pääsääntöisesti kulkuyhteys porraskäytävästä niin kuin alkuperäisiin asuinhuoneistoihinkin
 - miten asumisen edellytykset voivat toteutua vain kadulle avautuvassa huoneistossa?
 - ääneneristys (katumelu/iso näyteikkuna, rakennuksen sisäinen ääneneristys)
 - ilmanvaihto (keittiö, kylpyhuone)
 - varatie on oltava, miten toteutetaan pienissä asunnoissa?



Liiketilän (myymälän) muuttaminen ravintolaksi tai kahvilaksi

Edellyttää siis **(muutosten) rakennusluvan**, koska asiakasmäärän lisääntymisen ja toiminnan luonteen muuttumisen myötä lisääntyvät vaatimukset mm. seuraavissa kohdissa:

- poistumistiet
- ilmanvaihto
 - usein rakennetaan valmistuskeittiö
 - edellyttää taas rasvahormin
- ääneneristys rakennuksen muihin tiloihin päin
- WC-tilat
- esteettömyys!



Sellaiset myymälä- tms. huoneistojen muutokset, mitkä eivät edellytä lupaa

Rakennusvalvonnan lupaa eivät lähtökohtaisesti edellytä muutokset, joissa

- asiakasmäärä ei lisäännny
- toiminnan luonne ei muutu
 - eli vaatimukset turvallisuuden ja terveellisyyden näkökulmasta eivät lisäännny
 - huom! Kahvila ja ravintola eivät siis ole sama asia, koska vaatimukset muuttuvat yleensä valmistuskeittiön myötä.



Sellaiset myymälä- tms. huoneistojen muutokset, mitkä eivät edellytä lupaa

Kun toimijan vaihtuminen ei ole lupa-asia, jää siitä aiheutuvien rakennusteknisten muutostarpeiden arviointi asunto-osakeyhtiön hallinnon tehtäväksi

- ääneneristys
- henkilömäärän lisäys
- ravintolan keittiötyypin vaihtuminen, tms.

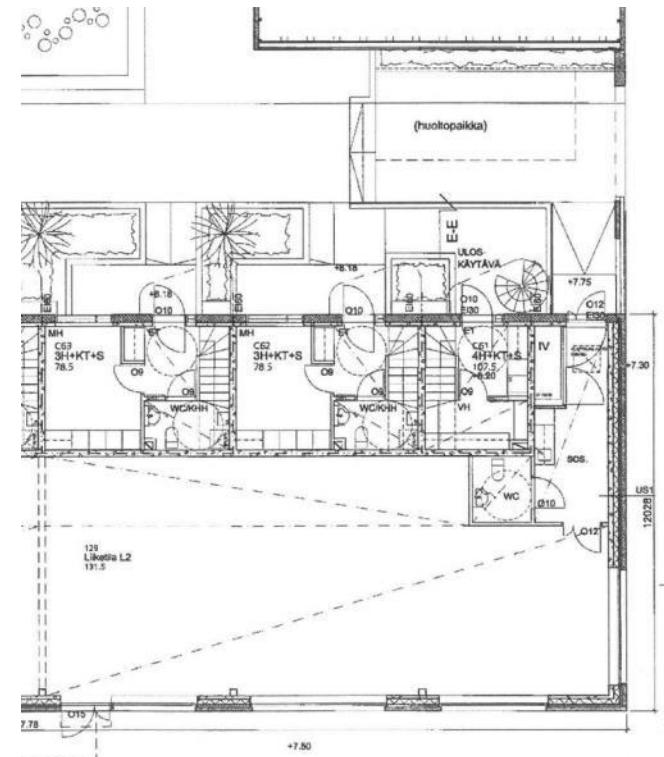
Toimijan vaihtumisesta mahdollisesti aiheutuvaa haittaa asumiselle arvioi kaupungin ympäristökeskus – yleensä valitusten perusteella.



Uusien käyttötarkoitusten aiheuttamat lisävaatimukset

Lisääntyvänä ongelmakenttänä ovat olleet olemassa olevien asuinrakennusten katutason myymälähuoneistojen muuttaminen sellaiseen käyttöön, että sen **melutaso muuttuu huomattavasti alkuperäistä korkeammaksi**, yleisimmin

- myymälä ravintolaksi
 - ilmaääneneristys
- myymälä kuntoilutilaksi
 - runkomelu





Uusien käyttötarkoitusten aiheuttamat lisävaatimukset

Rakennusvalvonnalla on lupia käsitellessään tällaisissa **kaksi** vaihtoehtoa, joko:

- edellytetään esitetyn käytön **mahdollisesti** aiheuttaman melutason perusteella perusvaatimukset ylittävät sellaiset ääneneristysvaatimukset, että ne varmasti kattavat kaikkein vaativimmatkin tilanteet
 - tällaisten lisäeristysten rakentaminen on varmasti kallista ja jossain tapauksissa myös mahdotonta
 - vaatimus on tietysti turha, ellei tällainen ”kauhuskenaario” koskaan toteudukaan



Uusien käyttötarkoitusten aiheuttamat lisävaatimukset

Toinen mahdollisuus on se, että:

- taloyhtiö käyttää kiinteistön haltijana sitä ”**isännän ääntä**”, mikä sillä on, ja antaa lupahakemuksen yhteydessä sitoumuksen, jossa
 - hyväksyy sen, että luvassa edellytetään vain se taso, minkä rakentamismääräykset edellyttävät (sen rakennusvalvonta tietysti joutuu edellyttämään)
 - sitoutuu huolehtimaan siitä, ettei salli tilassa toimintaa, mikä ylittää tämän kriteerin ja jos päättää sellaista sallia, sitoutuu huolehtimaan ääneneristyksen parantamisesta.



Uusien käyttötarkoitusten aiheuttamat lisävaatimukset

Äänieristyksen riittävyys kuntosali toimintaan

Vahvistamme että Asunto Oy hallitus katsoo äänieristyksen riittävän Oy:n
kuntosali toiminnalle.

Mikäli toiminnassa tulee muutoksia tai toimija muuttuu vastaa taloyhtiö äänieristävyyden
riittävydestä muuttuneessa tilanteessa.

Paikka: *Helsinki*

Päivämäärä: *11.3.2014*

ASUNTO OY



Muutoslupien läpivienti asunto- osakeyhtiöissä - teoriaa

Kaikille lienee selvää, mikä pitäisi olla "marssijärjestys" lupa-asioissa:

- osakas tai (liike)huoneiston vuokramies asioi ensin taloyhtiön kanssa
 - yhtiön päätös siitä, että tarvittava lupa haetaan.





Muutoslupien läpivienti asunto- osakeyhtiöissä - teoriaa

- taloyhtiön hallinto hoitaa lupa-asian rakennusvalvonnan kanssa
 - tällöin taloyhtiössä ollaan selvillä siitä, mikä haetun luvan tarkka sisältö on
- taloyhtiössä tehdään päätös siitä, että saadun luvan mukainen rakennustoimenpide voidaan toteuttaa
- taloyhtiön hallinto huolehtii siitä, että rakennustoimenpide toteutetaan luvan, säännösten ja hyvän rakennustavan mukaisesti.





Muutoslupien läpivienti asunto- osakeyhtiöissä – **todellisuus?**

Rakennusvalvonnan näkökulmasta nähtynä saattavat muutoslupa-asiat edetä käytännössä näinkin:

- osakas tai (liike)huoneiston vuokramies asioi taloyhtiön kanssa ja saa isännöitsijältä yksilöimättömän valtakirjan lupa-asiansa hoitamista varten
- osakas tms. hoitaa lupa-asian saamansa valtakirjan nojalla rakennusvalvonnassa
 - hakemuksen käsittelijällä ei tietenkään voi olla aavistustakaan siitä, mitä toimenpiteestä on oikeasti taloyhtiössä sovittu.



Muutoslupien läpivienti asunto- osakeyhtiöissä – **todellisuus?**

- lupapäätöksen tekemisen jälkeen alkavat puhelimet soida, kun taloyhtiön osakkaat – joskus isännöitsijä ja hallituksen jäsenetkin – tiukkaavat meiltä sitä, miten me olemme voineet myöntää aivan erilaisen luvan kuin taloyhtiössä oli sovittu
- jne....
- jne....

