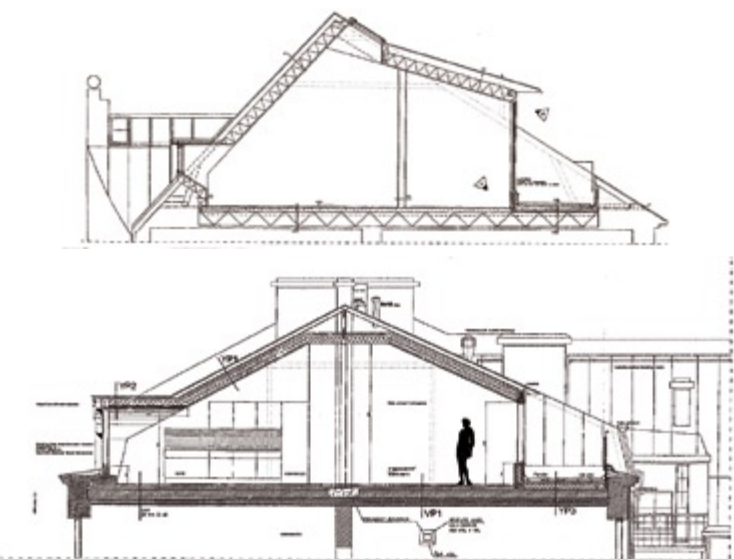
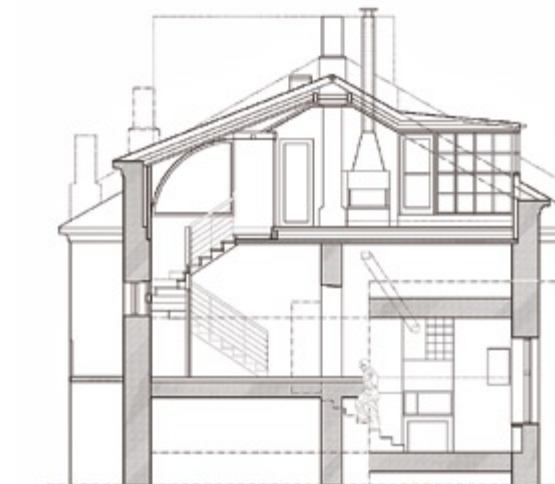
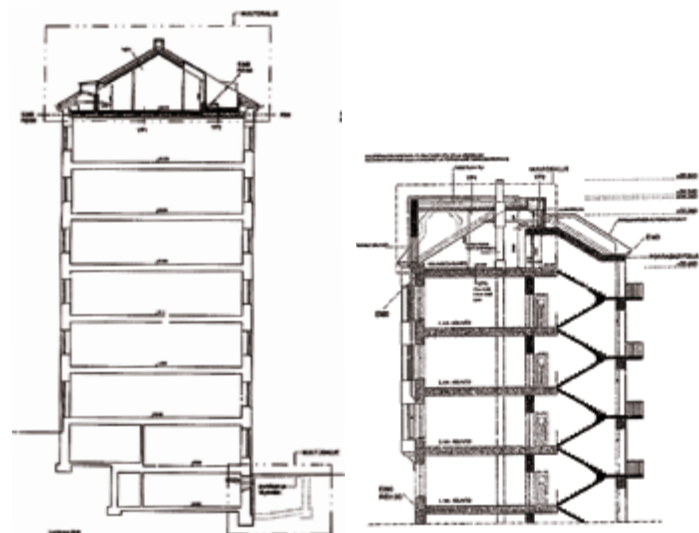




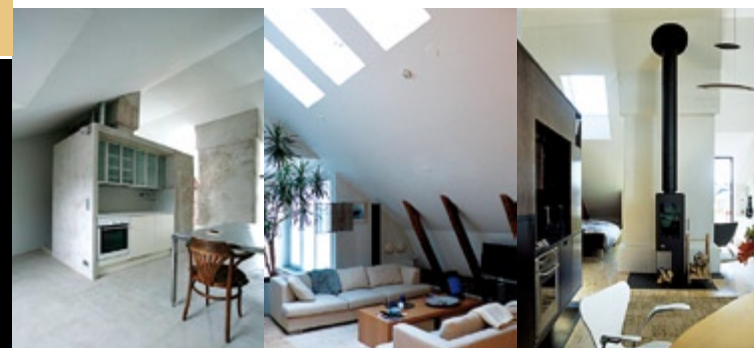
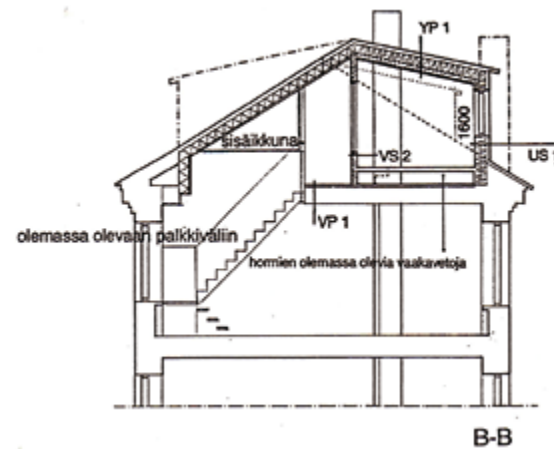
# Ullakolle

Kantakaupungin alueille on laadittu ullakkorakentamista koskeva vyöhykekartta. Kartassa on tarkempia ohjeita siitä kuinka rakennustaiteellisten kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen tietyillä alueilla on turvattava.



Helsingin asuinkerrostaloalueita koskee poikkeamis päätös, jonka mukaan ullakoille on mahdollista rakentaa asuntoja, vaikka tontilla ei ole rakennusoikeutta jäljellä.

Ullakkorakentaminen on erityisrakentamista, jossa tilankäyttö voi poiketa normaaliasunnoista. Asunoratkaisut voivat olla varustetasoltaan ja viimeistelyltään tavallista pelkistetympiä. Ylimmän kerroksen asuntojen laajentaminen ullakolle voi olla mahdollista vaikka ullakotila ei soveltuisi ominaisuuksiensa vuoksi erillisiksi asunnoiksi.



YHTEYSTIEDOT:  
Rakennusvalvontavirasto  
vaihde: (09) 310 2611  
rakennusvalvonta@hel.fi

Kaupunginmuseo  
vaide: (09) 310 1041  
kaupunginmuseo@hel.fi

www.hel.fi/ksv  
www.rakvv.hel.fi  
www.helsinginkaupunginmuseo.fi

www.citycarclub.net

Hannu Tomminen, Ullakotilat, 1990, Rakennuskirja Oy

Ympäristöministeriö, Ullakkorakentamisen vaikutus arkkitehtuuriin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, 1992, VAPK-kustannus

Esitteen suunnittelu: Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy, Jukka Sulonen ja Oona Airas ja kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja kaupunginmuseon ullakkotyöryhmä

Kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 2100 (Kansakoulukatu 3)  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Puhelin: (09) 310 1673  
Sähköposti: kaupunkisuunnittelu@hel.fi  
Internet: www.hel.fi/ksv

Kannen kuva: Juha Ilonen  
Muut kuvat: Juha Ilonen, Jarmo Inkinen, Pentti Kareoja, Jukka Koskinen, Pekka Littow, Henrik Shutt, Jussi Tiainen  
Taitto: Timo Kaasinen

Paino: Edita Prima Oy 2010



## Kiinteistön ja ullakkorakentamissuunnitelman on täytettävä mm. seuraavat ehdot:

– Kiinteistöllä on oltava mm. rakennusten ja ympäristön puolesta hyvät edellytykset ullakkorakentamiseen.

– Ullakkorakentaminen edellyttää, että asukkaiden yhteistilat ovat rakennusvalvontaviraston yhteistilaohjeen periaatteiden mukaisia ja pihat ovat viihtyisät tai ne kunnostetaan ullakkorakentamisen yhteydessä.

– Rakentamisen on tapahduttava pääasiallisesti olemassa olevan katon sisäpuolella. Olemassa olevan ullakon sisätilan vapaa korkeus katon harjan kohdalla on oltava yleensä vähintään 3,5 metriä.

– Rakennuksen sisäisiä ja ulkoisia arkkitehtonisia ja historiallisia arvoja ei saa turmella.

– Kaupunkikuvallisten arvojen säilyttäminen on turvattava.

– Pihalla mahdollisesti olevat autopaikat tulee poistaa. Kiinteistön maanalaiset autonsäilytystilat on varattava asukkaiden autopaikoiksi.

## Ullakkorakentamisen etenemiskaavio

kaksi vaihtoehtoista toteutuslinjaa

Taloyhtiön tulee palkata hankkeeseen pätevä rakennustöiden valvoja

Toteutusasiakirjojen ja -suunnitelmien laadinta

Rakennusoikeuden myynnin jälkeen saattavat suunnittelijat vaihtua. Taloyhtiö voi asettaa ehtoja toteuttajan suunnittelijavalintoihin. Pääsuunnittelijan voi vaihtaa vain erityisestä syystä.

Kauppasopimuksessa määriteltävä myös

- urakkarajat yhtiön ja toteuttajan velvoitteista
- yhteisten tilojen parannustöiden toteutus
- asukastiedotus
- työmaasuunnitelman perusasiat
- työmaa-aikaisten haittojen minimointi, kuten porrashuoneiden rauhoitus
- yhtiövastikkeiden maksamisen aloitusajankohta

Yhteisten tilojen parannukset voivat olla omia, erillisiä hankkeita tai urakoita.

Rakennuslupa voidaan hakea myös ennen rakennusoikeuden myymistä

Yhtiökokouksessa päätetään hankkeen etenemissuunnasta

ERIKOISSUUNNITTELIJAT

Rakenne- ja LVI-suunnittelijan kytkeminen hankkeeseen. Suositeltavaa myös akustikan asiantuntijan käyttäminen

Osakkaiden mielipiteiden kirjaaminen ja suostumukset

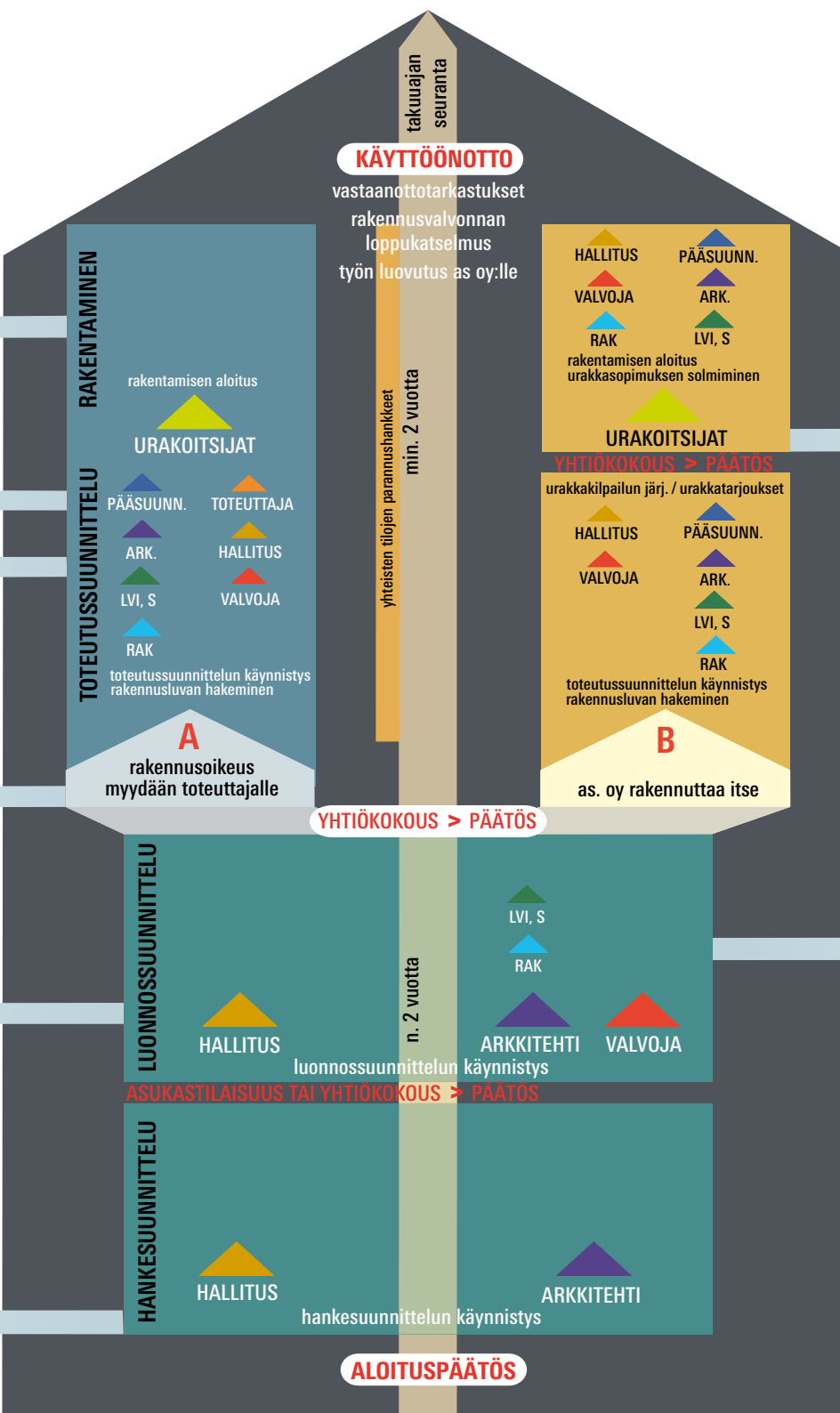
HALLITUKSEN ON SELVITETTÄVÄ SEURAAVAT ASIAT:

- miksi hankkeeseen ryhdytään
- rahoitustapavaihtoehdot vaikutuksineen: rakennusoikeus myydään, taloyhtiö rakennuttaa itse
- alustavat suunnitelmaluonnokset ullakosta
- yhteisten tilojen, pihan tms asumisviihtyvyyttä lisäävien parannuskohteiden kartoitukset ja alustavat suunnitelmaluonnokset, joiden pohjalta tehdään näiden kustannusarvot ja rahankäyttösuunnitelmat, myös aikaisemmin tehtyjä parannustöitä voidaan esittää hyväksyttäväksi. (kaupunkisuunnitteluvirasto)
- kanta hankkeeseen luonnosten perusteella
- periaatteet uusien osakkaiden osallistumisesta yhtiön oleviin lainoihin

Hanke on sopimusteknisesti ja juridisesti vaativa. Asiantuntija-avun käyttäminen on suositeltavaa.

ARKKITEHDIN PALKKAAMINEN

Pääsuunnittelijan tulee olla arkkitehti, jolla on AA-pätevyys (RakMK A2, kohta 4.2)



Vastaanotossa tila siirtyy taloyhtiön ja osakkeenomistajien hallintaan. Tällöin alkaa takuu-aika ja urakoitsijan työnaikaiset vakuutukset päättyvät.

Rakennusvalvonnan kannalta työ on valmis ja lopputarkastus voidaan pitää, kun kaikki rakennusluvassa esitetyt toimenpiteet, myös yhteisten tilojen parannustyöt ovat valmiita. Ullakkoasuntoja ei voi ottaa käyttöön ennen tätä.

Urakkasopimuksessa määriteltävä myös

- urakkarajat yhtiön ja toteuttajan velvoitteista
- yhteisten tilojen parannustöiden toteutus
- asukastiedotus
- työmaasuunnitelman perusasiat
- työmaa-aikaisten haittojen minimointi, kuten porrashuoneiden rauhoitus
- yhtiövastikkeiden maksamisen aloitusajankohta.

Yhteisten tilojen parannukset voivat olla omia, erillisiä hankkeita tai urakoita.

Taloyhtiön tulee huolehtia siitä, että rakentajat ovat ammattitaitoisia.

Urakalaskenta-asiakirjojen ja -suunnitelmien laadinta

VALVOJA TEKEE YHDESSÄ HALLITUKSEN KANSSA

- toteutuksen kilpailutus
- urakkamuodon valintaesitys

LUONNOSSUUNNITELMIEN LAADINTA

Ennakkolausuntoa varten arkkitehti laatii mm.

- pääpiirustustasoiset suunnitelmat
- detailjiirustukset julkisivun näkyvistä rakenteista
- esitykset yhteisten tilojen ja pihan parannustöistä ja koko pihasuunnitelma
- esitykset säilytystilojen mahdollisesta siirrosta.

RAKENNE JA LVI-SUUNNITTELIJOIDEN KONSULTOINTI

Luonnosvaiheessa on rakenne- ja talotekniikkasuunnittelijan tehtävä

- rakenteiden kartoitus
- talotekniikan kartoitus (viemärit, vesijohdot jne.)
- hormien kartoitus

ARKKITEHDIN ON SELVITETTÄVÄ SEURAAVAT ASIAT:

- ullakkorakentamisen kaavalliset valmiudet ja vaatimukset (Rakennusvalvontaviraston lupakäsittelijä)
- edellytykset julkisivumuutoksille kadun ja pihan puolella, ikkunat, lyhdyt
- rakennushistoriallinen selvitys, muutossuunnittelun rakennustaiteelliset lähtökohdat
- poikkeuspäätösten ehtojen vaikutus
- autopaikoitus
- yleistä asumisviihtyvyyttä lisäävien parannuskohteiden kartoitus ja alustavat suunnitelmaluonnokset kustannusarvioiden ja rahankäyttösuunnitelmien pohjaksi
- ullakolla sijaitsevien irtaimistovarastojen korvaaminen uusilla varastotiloilla
- nykyisen vesikaton kunto, mahdollinen vesikaton uusiminen samassa yhteydessä
- mahdollisen tulevan putkiremontin ajankohta, varautuminen tähän ullakkosuunnittelussa
- ullakon alapuolisen kerroksen asukkaille koituvat haitat sekä työmaavaiheessa että lopputilanteessa.
- kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset vaatimukset (ullakkorakentamisen vyöhykekartta)

Rakenne- ja LVI-suunnittelijan apua tarvitaan selvitetessä:

- palo- ja äänitekniisten vaatimuksien toteutuminen
- talotekniisten vaatimuksien toteutuminen
- hissien rakentaminen
- riskikartoitus, suunnitteluvirheiden ja huonon rakentamisen seuraukset kiinteistölle ja ympäristölle

## Rakentamista koskee mm. seuraavat ohjeet:

– Kiinteistön asuttavuus tai toimivuus ei saa kärsiä.

– Pääsuunnittelijan pätevyys tulee olla luokkaa AA. Ullakkohankkeet ovat suunnittelukohteina yleensä erittäin vaativia.

– Ullakkorakentamiseen liittyvistä muista järjestelyistä tulee tehdä suunnitelma. Vaadittavat toimenpiteet suhteutetaan ullakkorakentamisen laajuuteen.

– Hankkeelle on nimettävä pätevä rakennustöiden valvoja.

– Hankkeesta on kuultava naapureita.

– Kaupunkisuunnitteluvirastolta on pyydettävä tarvittaessa lausunto.

– Kaupunginmuseolta on pyydettävä lausunto kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita kohteista.

– Alueen pysäköintilaitoksista ja yhteiskäyttöautoista löytyy tietoa osoitteesta [www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu/maanalainenpysäköinti](http://www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu/maanalainenpysäköinti) sekä [www.cityclub.net](http://www.cityclub.net).