



# ULLAKKORAKENTAMINEN

## RAKENTAMISTAPA-OHJE

Marraskuu 2003

11.11.2003

Korvaa ohjeen tammikuu 2000

### SISÄLTÖ

Uudenmaan ympäristökeskuksen poikkeamispäätös

Kaupunginhallituksen ohjeet

Ullakkorakentamisen edellytykset

Asumisviihtyisyyden parantaminen

Yhteistilojen rakentaminen

Autopaikkojen rakentaminen

Ikkunat

Suunnitteluohjeita

Suunnittelijan pätevyys

Rakennuslupapäätökseen sisältyvät ehdot

Lisätietoja

Lähteet

Tämä rakentamistapaohje koskee asuntojen rakentamista asuinkerrostalojen ullakolle kaupunginosissa 1 - 27 voimassa olevan alueellisen poikkeamispäätöksen perusteella. Ohjetta noudatetaan soveltuvin osin myös vastaavissa kohteissa, joita ei toteuteta alueellisen poikkeamispäätöksen nojalla.

Tämä rakentamistapaohje on hyväksytty rakennuslautakunnassa 11.11.2003, se on Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen tarkoittama rakentamistapaohje.

### UUDENMAAN YMPÄRISTÖKESKUKSEN POIKKEAMISPÄÄTÖS

Uudenmaan ympäristökeskus on 21.8.2003 antamallaan päätöksellä myöntänyt poikkeamisluvan ullakon käytölle asuinrakentamiseen asuinkerrostaloissa Helsingin kaupungin 1. - 27. kaupunginosissa.

Uudenmaan ympäristökeskus on myöntänyt poikkeuksen seuraavin ehdoin:

1. Poikkeamislupa on voimassa 5 vuotta siitä, kun lupa on saanut lainvoiman.
2. Kiinteistöllä on sen rakennusten, vapaa-alueiden, sijainnin ja ympäristön puolesta hyvät edellytykset ullakkorakentamiseen ja rakentaminen täyttää asumishygienian perusvaatimukset.
3. Rakentamisen yhteydessä parannetaan asumisviihtyisyyttä kiinteistössä (esim. leikkipaikat, oleskelutilat, istutukset).
4. Rakentamisen yhteydessä järjestetään koko kiinteistön asukkaille riittä-

vät yhteistilat (mm. sauna-, säilytys- ja askartelutilat).

5. Rakentaminen tapahtuu pääasiallisesti olemassa olevan katon sisäpuolella. Olemassa olevan ullakon tulee olla riittävän korkea asuntojen rakentamiseen. Katon lappeen nosto voidaan sallia yksittäistapauksissa, vain erittäin painavilla perusteilla.
6. Rakennuksen sisäisiä ja ulkoisia arkkitehtonisia arvoja ei turmella. Rakennusteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa rajoitetaan sellaista ullakkorakentamista, joka aiheuttaisi muutoksia vesikattoon tai muulla tavoin heikentäisi rakennuksen arvoa.
7. Kaupunkikuvallisten arvojen säilyttäminen on ullakkorakentamisessa turvattava. Erityisesti tämä korostuu avoimeen kaupunkitilaan, aukioihin, mereen ja puistoihin rajoittuvilla alueilla ja kaupunkikuvallisesti yhtenäisillä alueilla.
8. Kiinteistössä olevat maanalaiset autonsäilytyspaikat ja autopaikoiksi soveltuvat kellaritilat, joita ei tarvita asukkaiden yhteistiloina, varataan asukkaiden autopaikoiksi. Mikäli kiinteistössä ei ole kohtuullisin kustannuksin järjestettävissä autonsäilytystiloja, ei ullakolle rakennettavien asuntojen osalta tarvitse osoittaa uusia autopaikkoja.

Ennen rakennustöihin ryhtymistä on haettava rakennuslupa.

### KAUPUNGINHALLITUKSEN OHJEET

Kaupunginhallitus on päätöksellään 19.5.2003 kehottanut rakennusvalvontavirastoa, kaupunkisuunnitteluvirastoa ja

kaupunginmuseota noudattamaan ullakkorakentamista koskevia rakennuslupahakemuksia käsiteltäessä poikkeamis päätöksen lupaehtojen lisäksi seuraavia ohjeita:

- a) Kiinteistönomistajia kohdellaan yhte näisellä alueella rakennusoikeuden suhteen mahdollisimman tasapuolise sti ottaen kuitenkin huomioon mm. huoneistoalojen käytettävyyteen van hoissa rakennuksissa vaikuttavat tekijät, kuten seinien paksuus ja porrashuoneiden suuruus. Tonttitehokkuus ei kuitenkaan saa nousta niin suureksi, että kiinteistön asuttavuus ja toimivuus kärsivät.
- b) Hakijalta vaaditaan kokonaissuunnitelma myös ullakkorakentamiseen liittyvistä muista järjestelyistä sekä sitoumus niiden toteuttamisesta ullakkorakentamisen yhteydessä. Vaadittavien yhteistilojen määrä suhteutetaan ullakkorakentamisen laajuuteen.
- c) Teknisten yksityiskohtien (parveke- ja kattoikkunadetaljit, ilmanvaihtolaitteet, lämmöneristäminen) suunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota.
- d) Naapurien kuuleminen suoritetaan kussakin yksittäistapauksessa.
- e) Kaupunkisuunnitteluvirastolta pyydetään lausunto kussakin yksittäistapauksessa.
- f) Kaupunginmuseolta pyydetään lausunto ullakkorakentamisesta kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaissa kohteissa.

Seuraavassa selvennetään eräitä poikkeamispäätöksen ehtoja ja kaupunginhallituksen antamia ohjeita.

## ULLAKKORAKENTAMISEN EDELLYTYKSET

Poikkeamispäätöksessä on asetettu erityisiä ehtoja ullakkorakentamiselle rakennuksen kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämiseksi sekä rajoitettu ullakkorakentamista rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa. Yleensä kadunpuoleisissa ja avoimeen kaupunkitilaan rajoittuvissa katto pinnoissa sallitaan vain vähäisiä, rakennuksen tyyliin sopivia muutoksia.

Ullakkorakentamisen kaupunkikuvallisia vyöhykkeitä esittävä kartta on valmisteilla kaupunkisuunnitteluvirastossa.

## ASUMISVIIHTYISYYDEN PARANTAMINEN

Asumisviihtyisyyden parantamista on mm. piha-alueiden kunnostaminen asukkaiden käyttöön sopivaksi. Piha-alueen käytettävyyttä voidaan parantaa rakentamalla leikki- ja oleskelualueita, istuttamalla puita japensaita, uusimalla pihan päällyste, parantamalla ja järjestämällä jätehuoltotilat yms. Monissa tapauksissa piha-alueen kunnostaminen asukkaiden käyttöön edellyttää kaavan vastaisten autopaikkojen poistamista pihalta. Asumisviihtyisyyttä voidaan parantaa myös poistamalla rakennuksesta pihan käyttöä haittaavia toimintoja.

## YHTEISTILOJEN RAKENTAMINEN

Asuntojen rakentaminen ullakolle edellyttää useimmiten ullakolla olevien säilytystilojen rakentamista kellaritiloihin tai muualle tontilla. Säilytystilojen, kuten irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastojen, tulee mitoitukseltaan olla riittäviä. Irtaimistovarastojen on oltava kooltaan vähintään 2 m<sup>2</sup>/asunto. Ulkoiluväline- ja lastenvaunuvastotiloja osoitetaan RT-kortin mukaisesti. Polkupyörien säilytykseen on osoitettava tilaa myös ulkona olevista telineistä. Asukkaiden yhteistiloilla tarkoitetaan esim. sauna-, askartelu-, kokoontumistai kuntoilutiloja. Ullakkorakentamisen yhteydessä vaadittavat parannustoimenpiteet suhteutetaan ullakkorakentamisen laajuuteen.

## AUTOPAIKKOJEN RAKENTAMINEN

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee aina selvittää mahdollisuudet autopaikkojen saattamiseksi asukkaiden käyttöön alueellisen poikkeamislupapäätöksen ehdon 8 mukaisesti. Mikäli autonsäilytyspaikkojen järjestämisestä aiheutuu kohtuuttomia kustannuksia, ei ullakolle rakennettavia asuntoja varten tarvitse osoittaa uusia autopaikkoja.

## IKKUNAT

Ullakkoasunnon asuintilan ikkunasta tulee aina olla näkymä vaakasuuntaan ulos, eli ikkunapenkin korkeus saa olla enintään 130 cm. Asuintilassa tulee aina olla avattava ikkuna tai muu tuuletusmahdollisuus. Kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti aroilla ja arvokkailla avoimeen kaupunkitilaan

avautuvilla katonlapeilla ei pääsääntöisesti sallita uusia ikkunoita.

Poikkeamispäätöksen nojalla rakennettavien asuntojen ikkuna-aukotuksessa sallitaan vakiintuneen käytännön mukaan vähäisiä poikkeuksia ympäristöministeriön ohjeesta, 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. Suunnittelijan tulee esittää ikkunapinta-aloista laskelmat jo enakkohakemuksen yhteydessä.

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

Uudet ikkunat erityisesti kadun puolella on ratkaistava siroin rakentein. Rakennusvalvontavirasto voi edellyttää malliikkunan rakentamista enakkohakemuksen yhteydessä. Kattoikkunoiden rakenteellisista yksityiskohdista edellytetään erityissuunnitelmat detaljeineen rakennusluvan yhteydessä.

Mikäli rakennus on kaavassa 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 alkuperäiseen asuun.

## SUUNNITELUOHJEITA

Ullakkorakentamishankkeista on syytä hankkia rakennusvalvontavirastosta enakkolausunto ennen varsinaisen lupahakemuksen jättämistä. Rakennusvalvontavirasto pyytää tällöin hankkeesta edelleen kaupunkisuunnitteluviraston ja tarvittaessa kaupunginmuseon lausunnon ja viraston kaupunkikuvaneuvottelukunta antaa oman lausuntonsa.

Ullakkoasuntojen pohjaratkaisuissa ja aukotuksessa tulee käyttää ullakkoa hyväksi, niin että rakennettavat asunnot hyödyntävät ullakon ominaisuuksia. Tilankäyttö voi poiketa normaaliasunnoista. Vanhoja puupalkkistoja on syytä pyrkiä säilyttämään ja käyttämään hyväksi.

Jos ullakon korkeus katon harjan kohdalla on alle 3,5 m, ei ullakko yleensä sovellu ullakkorakentamiseen. Mitat on syytä tarkistaa paikalla, koska vanhoissa piirustuksissa mitoitus ei ole riittävän tarkka. Vesikattoon liittyvän yläpohjan rakennevahvuuden minimi on 0,4 - 0,5 m.

Katon lappeen nosto voi tulla kysymykseen poikkeamispäätöksen perusteella rakennettaessa lähinnä pihan puolella tapauskohtaisen harkinnan jälkeen. Lappeen nostamisen tulee parantaa ullakkoasuntojen asuttavuutta. Katon harjan nosto saattaa vaatia asemakaavan muutoksen.

Asuinhuoneessa tulee olla 7 m<sup>2</sup> yli 2,2 m korkeaa tilaa. Keskikorkeuden tulee huonealan osalla olla 2,5 m, huonealaan ei lue- ta 1,6 m matalampaa tilaa. Pinta-alalaskelmat on esitettävä jo ennakkohakemuksen yhteydessä.

Kantavien rakenteiden palonkestävyyden tulee ullakolla olla vähintään R 60-luokkaa ja osastoinnin luokkaa EI 60. Eristeiden tulee yleensä olla palamattomia ja verhousten B-s1, d0-luokkaa. Ullakon ontelot on katkaistava osastoivin rakentein huoneistojen osastoitavien seinien kohdalta ja ullakon onteloihin on järjestettävä pääsy.

Asuinhuoneistojen tulee yleensä liittyä suoraan porrashuoneeseen. Jos porrashuonetta laajennetaan käytävänä ullakolla, on käytävä osastoitava EI 60 -luokkaisin rakentein. Huoneistojen varauloskäyntijärjestely on esitettävä piirustuksissa.

Katolla olevien keittiö-, wc- ja pesutilojen jäteilma-aukkojen etäisyyden ulkoilma-aukoista on oltava rakentamismääräyskokoelman osan D2 mukainen, yleensä vähintään 8 metriä. LVI-suunnittelussa tulee huomioida olemassa olevien taloteknisten järjestelmien riittävyys.

Vanhoja rakennuksen hormoneja tai hormiryhmiä ei yleensä saa purkaa. Ne toimivat mm. alempien asuntojen ilmanvaihto- tai takkahormeina. Mikäli yksittäisiä hormoneja on tar- koitus purkaa vaatii tämä tarkkaa suunnit- telua ja harkintaa. Suunnittelun lähtötiedoik- si tarvitaan nuohoojan hormiselvitys.

Eriyistä huomiota tulee kiinnittää rakennettavien parvekkeiden veden- ja kosteudeneristyksiin ja parvekkeiden mahdolliseen kattamiseen. Myös al- puolisten ja viereisten asuntojen väli- nen ilma- ja askelääneneristävyys on suunniteltava huolellisesti.

Ullakkoasuntojen rakentaminen yli nelikerroksiseen rakennukseen edel- lyttää yleensä, että porrashuone on varustettu hissillä. Sisätilojen mahdol- linen suojele tulee ottaa huomioon harkittaessa uusien hissien rakenta- mista. Hissiyhteyttä ei tarvitse ulottaa ullakon tasolle. Hissin rakentaminen ullakkorakentamisen yhteydessä on katsottu asumisviihtyisyyden paranta- miseksi koko rakennuksessa.

## SUUNNITTELIJAN PÄTEVYYS

Ullakkohankkeet ovat suunnittelukoh- teina yleensä erittäin vaativia. Pää- suunnittelijan pätevyys tulee olla Suomen rakentamismääräyskokoel- man osan A2 mukaisesti luokkaa AA.

## RAKENNUSLUPAPÄÄTÖKSEEN SISÄLTÄVÄT EHDOT

Rakennuslupapäätökseen sisällyte- tään ehto kaikkien hakemuksessa esitettyjen asumisviihtyisyyttä ja yh- teistilojen rakentamista koskevien toi- menpiteiden toteuttamisesta ennen ullakkoasuntojen käyttöönottoa.

Ullakon rakennustöiden yhteydessä on tärkeää varmistaa muun rakennuk- sen ja vanhojen asukkaiden asumis- olosuhteiden terveellisyys ja turvalli- suus.

## LISÄTIETOJA

Lisätietoja saa rakennusvalvontavi- raston lupaneuvonnasta ja alueen lu- pakäsittelijöiltä, puh. 310 2611.

Lisätietoja on myös viraston kotisivuil- la, <http://www.rakvv.hel.fi>

Viraston sähköpostiosoite on [rakennusvalvonta@hel.fi](mailto:rakennusvalvonta@hel.fi)

## LÄHTEET

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) Helsinki 1999

Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA) Helsinki 1999

Helsingin kaupungin rakennusjärjes- titys (HKRJ) Helsinki 2000

Ullakkotilat. Hannu Tomminen. Rakennuskirja Oy Helsinki 1990

Ullakkorakentamisen vaikutukset ark- kitehtuuriin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Ympäristöministeriön kaavoitus- ja rakennusosaston selvitys 9/1992

Alueelliseen poikkeuslupaan perus- tuva ullakkorakentaminen.

Helsingin kaupungin rakennusval- vontaviraston julkaisu 1/1992.

Rakennustaiteen seura. Jäsentiedo- te 5:2002. Ullakkorakentamisen tee- manumero.

Rakennustietokortisto (RT -kortisto). Asuinrakennusten yhteistilat RT 93-10555.

Alkuperäinen ullakkorakentaminen ohje: 4/88, 9.3.1988.