

HUOM! Näitä ohjeita sovelletaan ennen vuotta 2025 jätettyihin hakemuksiin. Jos jätät hakemuksen vuonna 2025 tai myöhemmin, katso hel.fi/rakennusvalvonnan-ohjeet

Ikkuna- ja ovimuutokset

Tämä ohje kuvaa ikkunakorjausten ja -muutosten lupamenettelyä, lupahakemukseen liittyviä asiakirjoja ja tuo esille hankkeen onnistumisen kannalta keskeisiä asioita sekä eri ikkunakorjaus- ja muutoshankkeiden erilaista luonnetta.

Sisällys

Selvitettävät asiat ennen ikkunahankkeeseen ryhtymistä	2
Suunnittelijan kelpoisuus	2
Muutosten luvanvaraisuus	2
Toimenpidelupa ja luvassa tarvittavat asiakirjat.....	3
Energiatohokkuus, ilmanvaihto ja ääneneristävyys	4



Asunto Oy Euran osoitteessa Hämeentie 92 ikkunat palautettiin julkisivuremontin yhteydessä vastaamaan alkuperäisiä puuikkunoita. Kohde sai Julkisivuyhdistyksen Julkisivuremontti 2023 1. palkinnon. Suunnittelija arkkitehti Kimmo Friman. Kuva Juha Ilonen

Selvitettävät asiat ennen ikkunahankkeeseen ryhtymistä

Ennen ikkunoiden korjaus- tai muutostyöhön ryhtymistä taloyhtiön on syytä selvittää

- asemakaavan määräykset kiinteistöä koskien (mahdolliset asemakaavan suojelumääräykset, liikennemelua koskevat ääneneristysvaatimukset jne.)
- onko kiinteistö asetettu rakennuskieltoon asemakaavan muuttamista varten
- muu saatavilla oleva tieto, esim. alueen rakentamistapaohjeet tai inventoinnit
- rakennuksen rakennushistoriaselvitys: mm. alkuperäinen suunnittelija, talon rakentamisajankohta ja nykyisten ikkunoiden rakentamisajankohta (osa ikkunoista saattaa olla alkuperäisiä, osa myöhemmin asennettuja) sekä alkuperäisten ikkunoiden materiaali, malli, puite- ja karmijako, väri
- ikkunoiden kunto ja säilyneisyys
- puutteet ja tarpeet (miten ikkunoiden korjaaminen on tarpeen tai miksi ikkunat halutaan vaihtaa).

Selvitykset ja tutkimukset ovat korjaussuunnittelun lähtökohta ja ne kannattaa teettää pätevällä suunnittelijalla, jolla on taito laatia selvitykset ammattitaitoisesti. Selvitysten kirjaamisessa kannattaa hyödyntää [TOPTEN Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus – asiakirja korjaus-, muutos- ja laajennushankkeissa](#).

Taloyhtiön edustajan ja suunnittelijan on syytä käydä yhdessä neuvottelemassa ikkunamuutoshankkeesta rakennusvalvonnassa hankkeen alkuvaiheessa, ennen lupahakemuksen jättämistä.

Rakennuksen ikkunoita, ovia tai parvekeovia uusittaessa ei nykytilannetta saa miltään osin huonontaa. Tämä tarkoittaa esimerkiksi, että valoaukkoja ei saa pienentää, esteettömyyttä ei saa huonontaa (esim. parvekeovien kynnykset) eikä asuntojen varateitä tai paloturvallisuutta vaarantaa. Uusi ikkuna tai ovi tulee asentaa rakennusrunkoon alkuperäistä sijoitusta mahdollisimman pitkälle myötäillen. Uloimman lasipinnan suhde julkisivun ulkopintaan ei saa merkittävästi muuttua; siirtymä ulkoseinärakenteen syvyys suunnassa saa olla enimmillään noin 15 mm.

Suunnittelijan kelpoisuus

Kaikkiin hankkeisiin tulee aina kytkeä osaavat suunnittelijat. Luvanvaraisissa hankkeissa rakennusvalvonta varmistaa suunnittelijoiden kelpoisuuden. Ikkunamuutoksissa hankkeeseen on kytkettävä vähintään pää- ja rakennussuunnittelija. Suunnittelutehtävän vaatavuus luvanvaraisissa hankkeissa on yleensä vaatava tai poikkeuksellisen vaatava rakennuksen ominaisuuksista ja muutosten laajuudesta riippuen.

Muutosten luvanvaraisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuksen julkisivun muuttaminen ja ikkunajaon muuttaminen edellyttävät toimenpideluvan hakemista. Ikkunoiden väri ja materiaali ovat olennaisia osia julkisivua. Helsingin rakennusjärjestys 2023 vapauttaa toimenpideluvan hakemisesta:

- rakennuksen julkisivuissa olevien aukkojen sulkemisen ja uusien aukkojen aukaisemisen lukuun ottamatta 1. kerroksen liiketilojen ikkunoita, palomuruuriin tai naapurikiinteistön rajalla olevaan seinään avattavia aukkoja
 - rakennuksen puuikkunoiden vaihtamisen puu-alumiini-ikkunoiksi asuinpientalossa tai 1960-luvulla tai sen jälkeen rakennetussa asuinkerrostalossa.
- Ikkunajakoa tai väriä ei saa ilman toimenpidelupaa muuttaa.

Vapautukset eivät koske rakennuksia, jotka on suojeltu asemakaavassa, lukuun ottamatta sr-3 -merkinnällä suojeltuja rakennuksia. Vapautukset eivät myöskään koske lailla tai asetuksella suojeltuja rakennuksia eivätkä rakennuksia, jotka ovat muutoin historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita. Pätevä rakennussuunnittelija pystyy arvioimaan rakennuksen arvot ja luvanvaraisuuden voi varmistaa rakennusvalvonnasta Lupapisteen neuvontapyyntöä kautta. Uusia aukkoja ja aukkojen sulkemista koskevat vapautukset eivät ole voimassa tontilla, joka on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten eikä kiinteistöllä, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, joka ei ole saanut lainvoimaa.

Jos rakennuksen julkisivut on asemakaavassa tai lailla suojellut tulee rakennusten alkuperäiset ikkunat aina pyrkiä säilyttämään ja korjaamaan. Mikäli ne uusitaan, tulee ne uusia vanhan mallin mukaan niin, että materiaali, puite- ja karmijako, detaljiikka ja väri vastaavat alkuperäistä. Sisään-ulos -aukeavat ikkunat voi muuttaa sisään-sisään -aukeaviksi mitoitus ja detaljit huomioiden. (Ks. KHO:2011:83)

Myös kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla tai rakennustaiteellisesti arvokkaissa kohteissa tulee lähtökohtaisesti pitäytyä alkuperäisissä materiaaleissa.

Ikkunoiden tai ovien palauttaminen alkuperäisen mukaiseksi ei edellytä rakennusvalvonnan lupaa, mutta muutoksesta tulee neuvotella rakennusvalvonnan kanssa hyvissä ajoin. Suojellun rakennuksen kohdalla suojelumääräyksen sisältö saattaa vaikuttaa muutosten luvanvaraisuuteen. Huoltoon ja ylläpitoon verrattava korjaaminen ei myöskään edellytä rakennusvalvonnan lupaa.

Vaikka toimenpiteen toteuttaminen ei vaadi lupaa, on rakentamisessa noudatettava voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja kyseiseen rakentamiseen liittyviä säännöksiä. Erityisesti on otettava huomioon toimenpiteen soveltuminen rakennukseen ja ympäristöön, asemakaavan suojelumääräykset, paloturvallisuus sekä vaikutukset naapurikiinteistön rakentamiseen ja käyttämiseen.

Luvanvaraisuuden ja suunnitelman hyväksyttävyyden voi varmistaa laittamalla Lupapiste.fi -palvelussa rakennusvalvonnalle neuvontapyyntöä.

Toimenpidelupa ja lupaan tarvittavat asiakirjat

Jos ikkunoiden muuttaminen tai vaihtaminen edellyttää toimenpidelupaa, haetaan sitä Lupapiste.fi -asiointipalvelussa seuraavilla asiakirjoilla:

- Valtakirja (ellei taloyhtiö hakijana itse tee hakemusta tai anna valtuutusta Lupapisteessä), taloyhtiön hallituksen päätös luvan hakemisesta ja hallintaoikeusselvitys.

- Selvitykset talon rakennushistoriasta, kaava- ja suojelutilanteesta, voi hyödyntää TOPTEN [Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus – asiakirja korjaus-, muutos- ja laajennushankkeissa](#).
- Selvitykset ikkunoista (alkuperäiset ikkunat ja uusitut ikkunat sekä niiden karmi- ja puitejako, malli, väri jne. Ikkunaselvitys voidaan tehdä julkisivukaavioilla ja valokuvin.).
- Ikkunoiden kunto (kuntotutkimus tai kuntoselvitys).
- Valokuvat nykytilanteesta: yleiskuvat ja detaljikuvat.
- Suunnitelmat:
 - Asemapiirros: esitettävä toimenpidealue, kaavamerkinnot ja kaavamääräykset, mahdollinen suojele.
 - Julkisivupiirustukset: merkitään ja selvitetään säilytettävät / korjattavat / vaihdettavat ikkunat eri julkisivuilla, ikkunoiden väritys.
 - Leikkaukset, detaljikuvat 1:1 tai 1:5: pysty- ja vaakadetaljit ja ikkunaliitoskuvat eli liittyminen seinärakenteisiin sovitukseen ja mahdollisine listoituksineen. Vanha olemassa oleva ikkuna liitoksineen esitetään samassa mittakaavassa kuin uusi. Jos valoaukkoon tulee muutoksia, pitää hakemukseen liittää selvitys valoaukon suhteesta huoneen pinta-alaan.

Energiatehokkuus, ilmanvaihto ja ääneneristävyys

Energiatehokkuutta parannettaessa rakennusta on tarkasteltava eri rakennusosien ja taloteknisten järjestelmien muodostamana kokonaisuutena. Rakennuksen muun korjauksen yhteydessä kannattaa miettiä myös kiinteistön energiankulutusta. Ikkunarakenteen aiheuttamaa lämpöhäviötä voidaan vähentää mm. uusimalla tiivisteet tai lahonneet ulkopuitteet. Ikkunoiden uusimista kannattaa harkita elinkaaren loppupäässä, kun ikkunoiden korjaustarve on jatkuva, lämpöhukka merkittävä ja tekninen toiminta heikkoa. Uuden ikkunan valinnassa kannattaa kiinnittää huomiota ikkunan lämmönläpäisyä kuvaavaan U-arvoon ja energialuokkaan. Korkeimpaan A++ energialuokkaan kuuluvien ikkunoiden aiheuttama laskennallinen vuotuinen lämmitystarve on huomattavasti pienempi kuin matalammissa energialuokissa. Uuden ikkunarakenteen valmistusmateriaalien hiilijalanjälki kannattaa myös huomioida ja pyrkiä suosimaan ekologisesti kestäviä ja helposti huollettavia materiaaleja.

Jos kuntotarkastuksessa todetaan, että ikkunoilla on vielä käyttöikä jäljellä, energiavaikutuksiltaan riittävä ja taloudellisesti järkevä ratkaisu on yleensä vanhojen ikkunoiden kunnostus ja tiivistys ja/tai lisälasin asentaminen sisäpuiteeseen. Rakenteiden tiivistämisen vaikutus huoneiston korvausilman saantiin tulee kuitenkin selvittää, sillä varsinkin painovoimaisen ilmanvaihdon ratkaisussa korvausilman sisäänotto on usein hoidettu ikkunarakenteen kautta.

Ikkunoiden tiivistäminen, käyntien ja helojen tarkistaminen ja esimerkiksi lisälasin tai umpiolasin asentaminen sisäpuiteeseen parantavat merkittävästi ikkunan lämpötaloutta ja toimivuutta. Ikkunoihin voidaan myös asentaa lämmönläpäisyä vähentäviä ja auringonsäteilyltä suojaavia kalvoja. Nämä eivät ole luvanvaraisia toimenpiteitä.

Myös ääneneristysvaatimukseen tulee kiinnittää huomiota ikkunoita kunnostettaessa tai vaihdettaessa. Jos rakennus sijaitsee melualueella (ulkomelutaso > 55 dB), ikkunarakenteiden tulee olla äänieristyskyvyiltään asemakaavan vaatimusten mukaiset. Meluselvityskartat löytyvät osoitteesta kartta.hel.fi – Aineistot – Ympäristö ja Luonto – Meluselvitysmallit.