

ULLAKKOASUNNOT

Tämä ohje koskee asuinkerrostalojen ullakkotilojen muuttamista asuinkäyttöön alueellisen poikkeamispäätöksen nojalla. Alueellinen poikkeamispäätös on ollut voimassa vuodesta 1987 alkaen, ja sitä on jatkettu aina viisi vuotta kerrallaan, viimeksi 4.2.2024 saakka.



Rakennuslupaa voi hakea poikkeamispäätöksen nojalla ullakkoasuntojen rakentamiseen asuinkerrostalojen ullakoille. Myös ne alun perin asuinkerrostaloiksi rakennetut rakennukset, joissa on nykyisin sekä asuin- että liiketiloja ja jotka sijaitsevat liikekeskustan eli Kluuvin, Kampin, Kaartinkaupungin ja Kruununhaan kaupunginosissa, kuuluvat tämän poikkeamispäätöksen piiriin. Lähtötilanteessa huoneistoista vähintään puolet on oltava asuinhuoneistoja.

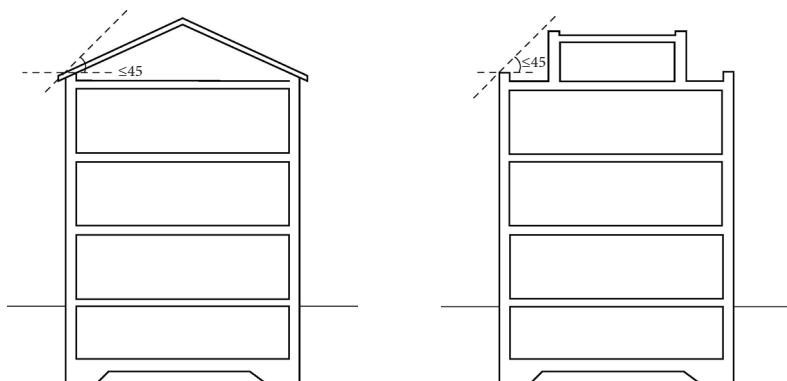
Ohjetta noudatetaan soveltuvin osin myös vastaavissa kohteissa, joita ei toteuteta alueellisen poikkeamispäätöksen nojalla. Ullakkorakentamisen poikkeamispäätöksellä halutaan lisätä uudenlaisia, tavanomaisesta poikkeavia asuntoratkaisuja. Tavoitteena on lisätä ja monipuolistaa asuntotarjontaa. Ullakkorakentaminen on osa täydennysrakentamista, joka tukee kaupungin kestävä kehityksen ja energiatehokkuuden tavoitteita.

SISÄLLYS

ULLAKKOASUNTOJEN SUUNNITTELU	2
ASUMISVIIHTYISYYDEN PARANTAMINEN	3
ULLAKKOTILAN KORKEUS	4
IKKUNAT JA TERASSIT, KATON LAPPEEN KOROTUKSET	5
Kadun puoli	6
Pihan puoli	6
Avoin ja puoliavoin kaupunkirakenne	6
ULLAKKOASUNNON OMINAISUUDET	6
RAKENNE- JA TALOTEKNIikka SEKÄ PALOTURVALLISUUS	7
SUUNNITTELIJOIDEN VALINTA	8
Hankesuunnitelma	9
Ennakkoneuvottelu	9
Soveltuvuus selvitys	10
Tekninen ennakkoneuvottelu	10
RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN	10
RAKENTAMINEN	11
Organisaatio	11
Aloituskokous	11
Rakennusaikaiset olosuhteet	11
Vastaava työnjohtaja ja viranomaisvalvonta	11
Tarkastusasiakirja	12
ULLAKKOHANKKEEN VALMISTELU	13
LIITTEET	
Soveltuvuus selvityksen sisältö	14
Luonnossuunnitelmat	15
Teknisen ennakkoneuvottelun asialista	16
Ullakkohankkeen lupahakemusasiakirjat	17

ULLAKKOASUNTOJEN SUUNNITTELU

Ullakkoasunnot tulee rakentaa olemassa olevan vesikaton perusmuodon alle. Katonlapetta on mahdollista korottaa vain paikallisesti valoaukkojen ja terassien aikaansaamiseksi. Katonappeiden mittavat korotukset muuttavat ullakon uudeksi lisäkerrokseksi, jolloin rakennuslupaa ei käsitellä alueellisen poikkeamispäätöksen nojalla.



Ullakko sijaitsee kerroksen yläpuolella, yläpohjan ja vesikaton välissä, pääasiassa julkisivupinnan ja vesikaton leikkauslinjan yläpuolella. Ullakoksi tulkitaan se alue, joka jää enintään 45 asteen kulmassa kohoavan vesikattotason, todellisen tai kuvitellun, alapuolelle.

Muutostyöt tulee suunnitella hienovaraisesti ottaen huomioon rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteet ja säilyttäen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset sekä maisemalliset arvot. Suhde ympäristöön ja ympäröiviin rakennuksiin on tärkeä, ja erityisesti yhtenäisesti rakennetuilla alueilla katon muutoksilla on laajempi vaikutus kaupunkikuvaan.

Poikkeamispäätöksen liitekartta **Ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet** asettaa reunaehdoja uusien ikkuna-aukkojen avaamiselle: Tietty aukioiden ja katunäkymien muodostavat ehjän rakennustaiteellisen kokonaisuuden, jossa muutokset eivät aina ole mahdollisia. Avoimeen kaupunkitilaan, puistoihin ja mereen rajautuvissa näkymissä on tarpeen rajoittaa uusien ikkuna-aukkojen avaamista. On myös yksittäisiä rakennustaiteellisesti arvokkaita tai kaupunkikuvallisesti yhtenäisellä alueella sijaitsevia rakennuksia, joissa muutokset eivät tule kysymykseen. Umpikortteleissa kadun puoli on herkempi muutoksille, niissä sallitaan vähäisempiä avauksia, pihan puolella voidaan yleensä toimia vapaammin. Avoimissa ja puoliavoimissa kortteleissa talojen julkisivut ovat tasavertaisia ja muutoksille herkkiä.

[Poikkeamispäätös](#)

[Vyöhykekartta](#)

Ullakkorakentamisen poikkeamispäätöksellä halutaan lisätä uudenlaisia, tavanomaisesta poikkeavia asuntoratkaisuja.



Ote Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet -kartasta.

ASUMISVIIHTYISYYDEN PARANTAMINEN

Ullakkorakentamisen poikkeamispäätöksessä edellytetään parannuksia taloyhtiön asumisviihtyisyyteen. Toimenpiteiden riittävyyttä arvioitaessa otetaan huomioon ullakkohankkeen laajuus sekä olemassa olevat järjestelyt ja talossa jo toteutetut parannustoimenpiteet.

Asumisviihtyisyyden parantamista voi olla esimerkiksi sauna-, pesula-, harraste- tai kokoontumistilojen rakentaminen tai kunnostaminen. Pihan käytettävyyttä ja viihtyisyyttä voidaan parantaa istutuksin, pinnoituksen uusimisella ja järjestämällä oleskelualueita. Jätehuoltotilat tulee pyrkiä sijoittamaan asuinrakennukseen. Mikäli asemakaava niin määrää ja mikäli autopaikoilla ei ole rakennuslupaa, on ne siirrettävä pois pihalta. Polkupyöräiden säilytyspaikkoja tulee järjestää riittävästi.



Myös porrashuoneiden rakennushistoriallisia lähtökohtia huomioivat korjaustyöt sekä ovien ja ikkunoiden palauttaminen ulkonäöltään alkuperäisen kaltaisiksi ovat asumisviihtyisyyttä parantavia toimenpiteitä.

Ullakkoasunnoilta ei edellytetä täyttä esteettömyyttä eikä siten hissien rakentamista tai ulottamista ullakolle. Hissien rakentamista tai ainakin tilavarauksen säilyttämistä kuitenkin suositellaan. Hissien rakentamisessa tulee rakennuksen, ja erityisesti porrashuoneiden, kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot ottaa huomioon.

Asumisviihtyisyyden parannukset on toteutettava ennen ullakkoasuntojen käyttöönottoa. Pihatöiden osalta lisäaika on joskus vuodenajasta johtuen tarpeen, ne on kuitenkin tehtävä viimeistään asuntojen valmistumista seuraavan kesäkuun loppuun mennessä.

Yhteistilojen, säilytystilojen ja polkupyöräpaikkojen mitoituksen tavoite-taso on esitetty ohjeessa Asuinrakennusten aputilojen mitoitusohje:

<http://www.pksrava.fi/doc/ohjeet/OHJE-ARK02B.pdf>



Pihan käytettävyyttä ja viihtyisyyttä voidaan parantaa istutuksin, pinnoituksen uusimisella ja järjestämällä oleskelualueita.

ULLAKKOTILAN KORKEUS

Ullakolla tehtävien järjestelyjen on perustuttava olemassa olevaan tilaan. Asuntojen toteuttaminen ullakolle edellyttää, että sisätilan vapaa korkeus katon harjan kohdalla on olemassa olevan ullakon lattiasta ullakon yläpohjan kantavan rakenteen alapintaan vähintään 3,5 metriä. Mitat on tarkistettava paikalla, koska vanhoissa piirustuksissa mitoitukset ei ole riittävän tarkka.

Mikäli korkeutta ei ole riittävästi, on mahdollista tutkia ylimmän kerroksen asuntojen laajentamista ullakolle.



Harjan tai katon korottaminen on mahdollista vain erityistapauksissa:

Korotuksia voidaan sallia pihasiipien ja piharakennusten kohdalla, mikäli näin saadaan aikaan huomattavia parannuksia ullakon asumisolosuhteisiin ja mikäli korotuksella ei ole merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan tai pihamiljööseen, se ei varjosta pihaa eikä huononna naapureiden asumisolosuhteita.

Korottaminen on mahdollista myös julkisivupinnasta sisään vedetyillä ullakoilla, joilla on olemassa olevaa suoraa julkisivuseinää. Tasakattoisten, sisäänvedettyjen ullakoiden asuinhuoneiden korkeuden tulee olla vähintään 2,5 metriä.

Energiatehokkuuden parantamisen edellyttämänä koko vesikaton uusimisen yhteydessä voidaan korotus sallia vain, mikäli se on kaupunkikuvallisesti perusteltavissa eikä sillä heikennetä rakennustaiteellisia arvoja. Korotus ei saa muuttaa olennaisesti katon mittasuhteita ja muotoa eikä räystäslinjaa.

IKKUNAT JA TERASSIT, KATON LAPPEEN KOROTUKSET

Eräs suurimmista suunnittelun haasteista on sovittaa uudet kattoikkunat ja terassit kattomaisemaan mielenkiintoisella tavalla ja saada asuntoihin riittävästi valoa. Hienovaraisen suunnittelun tavoitteena on katon uusien rakennusosien rauhallinen ja tasapainoinen kokonaisuus. **Alkuperäisen vesikaton muodon tulee hahmottua.**



Liisankatu 25, friman.laaksonen
arkkitehdit Oy
Kuvaaja: Jukka Koskinen

Uusien ikkunoiden ja terassien sijoittelussa ja niiden arkkitehtuurissa ja yksityiskohdissa on otettava huomioon rakennuksen sekä alueen arvot ja ominaispiirteet. 45 asteen valokulma tulee säilyttää. Ehjää räystäslinjaa ei saa rikkoa, eivätkä uudet rakennusosat saa ulottua julkisivun linjaan asti. Myös materiaalit, detaljiratkaisut ja käsityötaito vaikuttavat lopputulokseen.

Poikkeamispäätöksen nojalla rakennettavien ullakkoasuntojen valoaukon kokovaatimuksista sallitaan vähäisiä poikkeuksia. Asunnossa on kuitenkin aina oltava vähintään yksi asuinhuone, jonka ikkuna-ala on vähintään 10 %:n huonealasta. Asuinhuoneen ikkunasta tulisi olla katselukorkeudella vaakasuuntainen näkymä ulos.

Terassien soveltuminen rakennukseen on selvitettävä tapauskohtaisesti kaupunkikuvalliset näkökohdat ja rakennuksen arkkitehtuuri huomioon ottaen. Rakennukset ovat yksilöllisiä, näkyvyys pihamaisemassa vaihtelee tapauksittain.

Terassien lasitusmahdollisuus tulee alusta lähtien ottaa suunnittelussa huomioon. Lasitus ei saa tulla liian lähelle räystäslinjaa eikä heikentää pihan valoisuutta tai naapureiden asumisolosuhteita. 45 asteen valokulmasääntöä tulee lasituksissakin noudattaa. Ratkaisun tulee myös sopia rakennuksen ominaispiirteisiin. Lasittamattomien avoterassien yksityiskohdat ja rakenteet tulee suunnitella erityisellä huolella vedenpitäviksi ja helposti huollettaviksi, myös vedenohjauksesta tulee huolehtia hyvin.

Kadun puoli

Kattolyhdyt tulee pääsääntöisesti suunnitella rakennuksen vanhojen kattolyhtyjen tai saman aikakauden rakennusten kattolyhtyjen mallia soveltaen ja viereisten ja ympäröivien rakennusten ikkunaratkaisut huomioon ottaen. Olemassa olevia ikkunoita voidaan vähäisessä määrin suurentaa ja tapauskohtaisesti myös hallitusti lisätä ullakkokartan vyöhykejaon mukaisesti. Tavoitteena on varjella kaupunkikuvan arvoja ja välttää kattojen lappeiden radikaaleja muutoksia.

Pihan puoli

Umpikortteleiden pihanpuoleiset julkisivut on perinteisesti sommiteltu vapaammin. Siellä sallitaan kohtuullisia lappeen nostoja, suurempia valoaukkoja ja terasseja, viherhuoneita ja lasitettua sisätilaa. Terassien kohdalla katon lapetta tulee säilyttää siten, että se muodostaa pääosan kaiteesta. Vaikeasti huollettavia koloja, hankalia kattopeltidetalleja sekä rikkonaista yleisvaikutelmaa tulee välttää.

Avoin ja puoliavoin kaupunkirakenne

Paikoin myös pihajulkisivuilla on merkittäviä arvoja. Kun ne avautuvat laajempaan kaupunkikuvaan, tulee tämä suunnittelussa ottaa huomioon ja sovittaa ratkaisu huolella alueen ominaispiirteisiin. Myös suurtonttelipihoilla laaja näkymä on otettava huomioon.

ULLAKKOASUNNON OMINAISUUDET

Ullakkoasuntojen suunnittelun tulee perustua olemassa olevan ullakkotilan erityisominaisuuksiin. Ullakkoasunnot ovat vaihtoehto standardiasumiselle. Asuntoratkaisujen tulee olla innovatiivisia, ja tilankäyttö saa poiketa normaaliasunnoista. Myös varustetasoltaan ja viimeistelyltään pelkistetyimmät asunnot ovat mahdollisia. Ullakkoasunnoissa on parhaimmillaan avaruutta, yllätyksellisiä erikokoisia ja erikorkuisia tiloja sekä mielenkiintoisia rakenteita kuten vanhoja puupalkistoja. Tiloista voi avautua yllättäviä näkymiä ulos.



Vironkatu 1, Cedercreutz Arkkitehdit



Korkeavuorenkatu 41, Arkkitehdit
Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy
Kuvaaja: Jussi Tiainen

Asuinhuoneeksi nimettävässä tilassa tulee olla 7 neliömetriä yli 2,2 metriä korkeaa tilaa, jonka keskikorkeuden tulee olla 2,5 metriä. Huonealaan ei lueta 1,6 metriä matalampaa tilaa.

RAKENNE- JA TALOTEKNIikka SEKÄ PALOTURVALLISUUS

Uudet rakenteet eivät saa aiheuttaa riskejä rakennukselle.

Ullakon lattian tulee kestää tuleva kuormitus ja täyttää palovaatimukset. Kantavat rakenteet saa toteuttaa puisina. Palotekninen vaatimus on pääsääntöisesti REI60. Vanhan lattian palonkestävyys on selvitettävä ja tarvittaessa vahvistettava vaadittuun luokkaan. Rakennepaksuus voi tästä syystä kasvaa.

Ilma- ja askelääneneristävyys alapuolisten ja viereisten asuntojen suuntaan on suunniteltava huolellisesti. Pyrkimys on ääneneristävyyden nykyvaatimustasoon. Suunnitteluun on syytä kiinnittää äänitekniinen suunnittelija.

Kattoikkunaan liittyvä yläpohjarakenne voi olla muuta kattoa ohuempi, jotta riittävä sirous saavutetaan.

Rakenteiden tuulettuvuudesta on huolehdittava.

Ullakon muuttaminen asuinkäyttöön parantaa rakennuksen energiatehokkuutta. Vanhojen säilytettävien rakenteiden lämmöneristävyyden parantamista ei edellytetä, kokonaisratkaisussa tasataan eristysarvon paikallinen alittuminen.

Sisälämpötilojen hallinta edellyttää ullakkoasuntojen kesäaikaisten lämpötilojen simulointia. Ikkunoiden aurinkosuojaukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hyvällä suunnittelulla ja lasityypin valinnalla vähennetään lämpökuormaa asunnoissa.

Sisälämpötilojen hallinta voi edellyttää lisäjähdytyksen asentamista. Mikäli talossa ei ole keskitettyä viilennysratkaisua, on helpointa rakentaa ulko- ja sisäyksiköllä varustettu jäähdytysjärjestelmä asunnoittain.

Ullakkoasuntojen jätevesiviemäreiden toteutukset eivät saa heikentää alapuolisten huoneistojen asumisolosuhteita, äänihaitat tulee ottaa huomioon akustisessa suunnittelussa. Talotekniikan runkoputkistojen suunnittelussa on varmistettava palotekninen toimivuus.

Katolle tulevat tekniset laitteet on suunniteltava huolella ja mahdollisimman huomaamattomiksi ja ne on sijoitettava pihan puolen lappeelle. Keittiö-, wc- ja peseytymistilojen poistoilma-aukkojen ja tuuletusviemäreiden riittävä etäisyys ulkoilmanottoaukoista ja kattoterasseista on varmistettava. Laitteiden sijoittelussa on otettava huomioon ettei niiden käyttämisestä saa aiheutua naapureille meluhaittaa.

Ilmanvaihtokoneiden huollettavuuteen tulee kiinnittää huomio. Ilmanvaihtokoneiden tai kanaviston kautta kulkeutuvasta äänestä ei saa aiheutua häiriötä. Ilmanvaihtokoneen kondenssiviemärointi tulee suunnitella huolella.

Kylmän ullakon muuttaminen asuinkäyttöön parantaa rakennuksen energiatehokkuutta.

Huoneistot on osastoitava omiksi osastoikseen ullakosta ja muista ympäröivistä tiloista.

Ullakkorakentamisen yhteydessä on rakennettava porrashuoneisiin savunpoistoluukut tai -ikkunat, mikäli niitä ei ole ennestään.

Hormeja tai hormiryhmiä ei yleensä saa purkaa. Suunnittelun lähtötiedoiksi tarvitaan nuohoojan hormiselvitys. Ilmahormit mahdollisine vaakasiirtoineen tulee merkitä pääpiirustuksiin. Jos vaakasiirtymät puretaan, on esitettävä purkumerkinnot ja periaatepiirros tulevasta toteutuksesta, jotta varmistutaan toteutuksen kelpoisuudesta. Savuhormit on merkittävä pääpiirustuksiin. Savuhormeja ei saa peittää eikä koteloida, sillä ne on voitava tarkastaa kahdelta sivulta.

Poistumisturvallisuuden takaamiseksi on ullakkoasunnosta oltava suora reitti uloskäytävään sekä vähintään yksi varatie. Makuupaarikuljetuksen on oltava mahdollista uloskäytävässä.

Sallitut varatiejärjestelyt on esitetty paloturvallisuusasetuksen perustelumuiotiossa, taulukossa PM1.

https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma/Paloturvallisuus

Erityissuunnittelussa suositellaan käytettäväksi apuna ullakkorakennushankkeen tarkastusasiakirjaa:

<http://www.hel.fi/rava>, kts. lomakkeet.

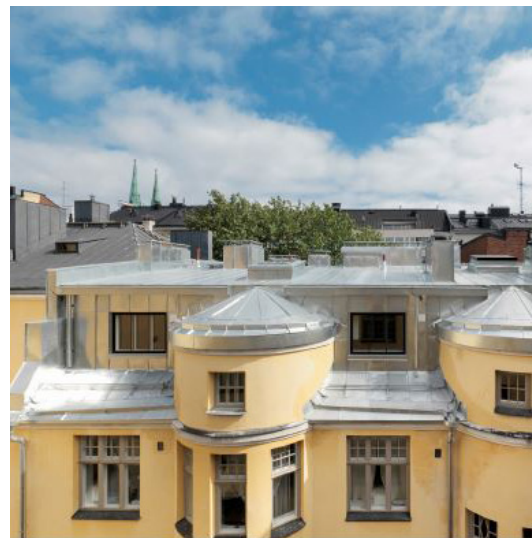
SUUNNITTELIJOIDEN VALINTA

Ullakkohankkeet ovat pää- ja rakennussuunnittelutehtävien osalta yleensä poikkeuksellisen vaativia. Suunnittelijoilta edellytetään kokemusta korjausrakentamisesta ja rakennushistoriallista tietämystä sekä kykyä soveltaa niitä poikkeuksellisen vaativissa asuinrakentamisen suunnittelutehtävissä.

Pääsuunnittelija jatkaa hankkeessa alkuvaiheista uusien asuntojen käyttöönottoon ja loppukatselmuksiin saakka. Hänen tehtävänsä on hankkeen ja suunnitelmien koordinointi sekä tiedon kulun varmistaminen hankkeen osapuolille. Pääsuunnittelijan on täytettävä kelpoisuusvaatimukset vähintään samalta tasolta kuin kyseisen rakennushankkeen vaativimmassa suunnittelutehtävässä.

Rakennussuunnittelu voidaan poikkeuksellisen vaativan sijaan määritellä vaativaksi niissä tapauksissa, joissa ei tehdä oleellisia muutoksia rakennuksen ulkoasuun eikä kyseessä ole historiallisesti, rakennustaiteellisesti tai maisemallisesti merkittävä kohde.

Kantavien rakenteiden samoin kuin rakennusfysikaalisen toimivuuden suunnittelutehtävä on lähtökohtaisesti vaativa, erityistilanteissa nämä tehtävät voivat osoittautua poikkeuksellisen vaativiksi. Ilmanvaihdon korjaus- ja muutostöiden suunnittelutehtävä on ullakkohankkeissa normaalisti vaativa.



Iso-Roobertinkatu, Verstas Arkkitehdit

Pihasuunnitelman laatijan tulee olla kokenut maisema-arkkitehti tai suunnitteluhortonomi (AMK). Pihasuunnittelijalla tulee olla aikaisempaa suunnittelukokemusta vastaavista suunnittelutehtävistä.

Suunnittelijoiden kelpoisuus arvioidaan tutkinnon ja työkokemuksen perusteella. Kelpoisuus on osoitettava laatimalla lista vastaavista suunnittelutehtävistä. Myös suunnittelutoimistojen resurssit projektin läpiviemiseen käydään läpi ennakkoneuvotteluissa.



Ullakkorakentaminen vaatii erityistä käsityötaitoa ja huolellista työn jälkeä.
(Yllä) Museokatu 30, ullakkotila
(Vasen) Kauppiaankatu 4

Hankesuunnitelma

Taloyhtiön on jo hankesuunnitteluvaiheessa syytä palkata suunnittelija, joka arvioi, voiko ullakon muuttaa asuinkäyttöön, mitä vaikutuksia ullakkorakentamisesta on kiinteistölle ja sen asukkaille sekä mitkä ovat ullakkorakentamisen taloudelliset vaikutukset. Myös vaikutukset ympäristöön niin työmaa-aikana kuin rakennustyön päätyttyä tulee selvittää.

Ullakkohankkeen varsinainen suunnittelu voidaan aloittaa, kun siitä on tehty päätös taloyhtiössä.

Ennakkoneuvottelu

Hanke alkaa ennakkoneuvottelulla lupakäsittelijän kanssa. Neuvottelussa esitellään suunnitelman lähtötiedot, tavoitteet sekä suunnitelmaluonnokset ja käydään läpi hankkeen seuraavat vaiheet. Neuvotteluun osallistuu pääsuunnittelija ja mahdollisesti taloyhtiön edustajat.

Vastuualueet ja yhteystiedot alueittain löytyvät kaupunkiympäristön verkkosivulta: <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot+alueittain>.

Soveltuvuus selvitys

Jotta riittävän varhain jo ennen pidemmälle vietyä suunnittelua saataisiin hyvä kuva ullakkoasuntojen toteutettavuudesta, laaditaan ensimmäiseksi soveltuvuus selvitys. Selvityksen tulee sisältää tiedot rakennuksen historiasta ja ominaispiirteistä, nykyiset rakenteet, ullakkotilan tarkistettuihin mittoihin perustuvat tilakaaviot, luonnonvalon saantimahdollisuudet sekä asumisviihtyisyyden parantamismahdollisuudet kiinteistössä. Materiaaliin kuuluvat selvitysosa ja luonnossuunnitelmat.

Soveltuvuus selvitys tilataan arkkitehdiltä. Rakennushistoriallisen osuuden laatijan tulee olla alan asiantuntija.

Materiaali koetaan yhdeksi vaakasuuntaiseksi PDF-tiedostoksi ja se toimitetaan lupakäsittelijälle. Soveltuvuus selvitys käsitellään kokouksessa, johon osallistuvat rakennusvalvonnan edustajien lisäksi edustajat asemakaavoituksesta ja kaupungin museosta. Yhdessä sovittu palaute lähetetään pääsuunnittelijalle ja hakijalle, jonka jälkeen suunnittelua jatketaan palautteen perusteella.

LIITE 1 Soveltuvuus selvityksen sisältö

LIITE 2 Luonnossuunnitelmat

Tekninen ennakkoneuvottelu

Erityissuunnittelijat on kiinnitettävä hankkeeseen riittävän varhain, jotta saadaan ajoissa selvitettyä suunnitteluun vaikuttavat rakenteelliset ja talotekniset ratkaisut. Teknisessä ennakkoneuvottelussa käydään läpi hankkeen lähtökohdat ja perustiedot sekä ullakkohankkeen ratkaisut pääpiirteissään.

Tekninen ennakkoneuvottelu varataan siinä vaiheessa, kun suunnittelijoilla on valmiina ehdotukset suunnitteluperiaatteista. Neuvotteluun osallistuvat pääsuunnittelija, hankkeeseen ryhtyvän edustajat, rakenne- ja lvi-suunnittelijat sekä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörit ja lupakäsittelijä.

LIITE 3 Teknisen ennakkoneuvottelun asialista

RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN

Ullakkorakentamista koskevaan alueelliseen poikkeamispäätökseen perustuvia rakennuslupahakemuksia käsittelevät rakennusvalvonnassa lupakäsittelijä sekä rakenne- ja lvi-asioista vastaavat tarkastusinsinöörit.

Rakennusvalvonta hoitaa yleensä naapurien kuulemisen. Naapurin suostumusta edellyttävään toimenpiteeseen suostumuksen hankkii hakija.

Mikäli hankkeen edetessä myönnetyn rakennusluvan mukaisista suunnitelmista poiketaan merkittävästi kerrosalan, julkisivujen, vesikaton, huoneistoluvun, yhteistilojen tai asumisviihtyvyyden suhteen, edellytetään kokonaan uutta prosessia ja uutta rakennuslupaa.

LIITE 4 Ullakkohankkeen lupahakemusasiakirja

RAKENTAMINEN

Vastuu rakentamisen laadusta, pätevien henkilöiden palkkaamisesta, toteutuksesta ja toteutuksen valvonnasta kuuluu taloyhtiölle.

Organisaatio

Taloyhtiöllä tulee olla käytettävissään pätevä henkilöstö. Suunnittelu- ja työmaaorganisaation lisäksi hankkeeseen tulee kiinnittää rakennustöiden valvoja, jonka on hyvä olla mukana jo hankkeen suunnitteluvaiheessa. Tarkoituksenmukaista on nimetä omat valvojansa myös rakenne- ja lvi-tekniikkaan.

Aloituskokous

Ennen kuin rakennusluvan mukaiset työt voidaan aloittaa, on pidettävä aloituskokous.

Aloituskokouksessa käydään läpi rakennushankkeeseen ryhtyvän organisaatio ja sovitaan työn tarkastustoiminnasta. Luvan hakijan tulee viimeistään aloituskokouksessa esittää selvitys siitä, miten rakennustyönaikainen laatu varmennetaan. Aloituskokouksessa tulee esittää työmaasuunnitelma, jossa kiinnitetään erityistä huomiota työmaan palo-osastointiin, kiinteistön turvallisuuteen ja siisteyteen sekä asukkaiden kulkureitteihin.

Aloituskokouksessa käydään läpi, miten rakentamisen aikainen kosteudenhallinta toteutetaan. Ullakkorakentamisen haasteena ovat vaativat tuuliolosuhteet, sääsuojien tuennat ja kiinnitykset. Turvallisin ja suositeltavin ratkaisu on tehdä rakennustyöt täydessä sääsuojassa.

Rakennusaikaiset olosuhteet

On tärkeää varmistaa asumisolosuhteiden terveellisyys ja turvallisuus rakennustöiden aikana. Pääsuunnittelijan ja rakennushankkeeseen ryhtyvän on hankkeeseen kiinnitetyn rakennustyön valvojan ammattitaitoa hyödyntäen laadittava selvitys työnaikaisen turvallisuuden järjestelyistä. Talviaikaan tehtävä työ vaatii myös ullakon alapuolisten asuntojen lämpötilan hallintaa. Rakentaminen ei saa oleellisesti pudottaa asuntojen lämpötilaa eikä aiheuttaa jäätymisvaaraa vesijohdoille.

Vastaava työnjohtaja ja viranomaisvalvonta

Vastaava työnjohtaja vastaa siitä, että työ etenee rakennusvalvonnan hyväksymien suunnitelmien mukaisesti. Vastaavaksi työjohtajaksi hakevan tulee osoittaa kelpoisuutensa ja esittää, että on toiminut menestyksellisesti korjausrakennushankkeen työnjohtotehtävissä.

Pääsuunnittelija vastaa suunnitelmien yhteensovittamisesta ja siitä, että vähäistenkin muutostarpeiden ilmetessä, ennen muutosten toteuttamista, otetaan yhteys rakennusvalvonnan työmaata valvovaan tarkastusinsinööriin sekä lupakäsittelijään. Rakentamisen aikaisille muutok-



Täysi sääsuoja.



Museokatu, friman.laaksonen arkkitehdit Oy
Kuvaaja: Pekka savolainen

sille tulee hakea hyväksyntä. Mikäli työmaalla on toteutettu ratkaisuja vastoin hyväksyttyjä suunnitelmia, eikä muutokselle voida antaa muutoshyväksyntää, lupa-asiakirjojen vastainen rakenne on purettava.

Viranomaiset valvovat luvan noudattamista seurantakokouksissa ja tarvittaessa lupaehtoihin kirjatuihin, työvaiheisiin sidotuissa katselmuksissa. Mikäli työmaalla ilmenee puutteita työn suorituksen tai valvonnan suhteen, rakennusvalvonta voi määrätä erityisen laadunvarmistusselvityksen tekemisestä koko hankkeen tai tietyn osakokonaisuuden suhteen. Tällöin hankkeeseen on yleensä sidottava ulkopuolinen tarkastaja.

Tarkastusasiakirja

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjassa on esitettävä kaikki oleelliset, tarkastettavat työvaiheet ja rakennuslupaan kirjatut erityiset ehdot sekä vastuuhenkilöt ja tarkastuksia tekevät henkilöt. Täytetty tarkastusasiakirjan yhteenveto luovutetaan rakennusvalvontaviranomaiselle loppukatselmuksen yhteydessä.

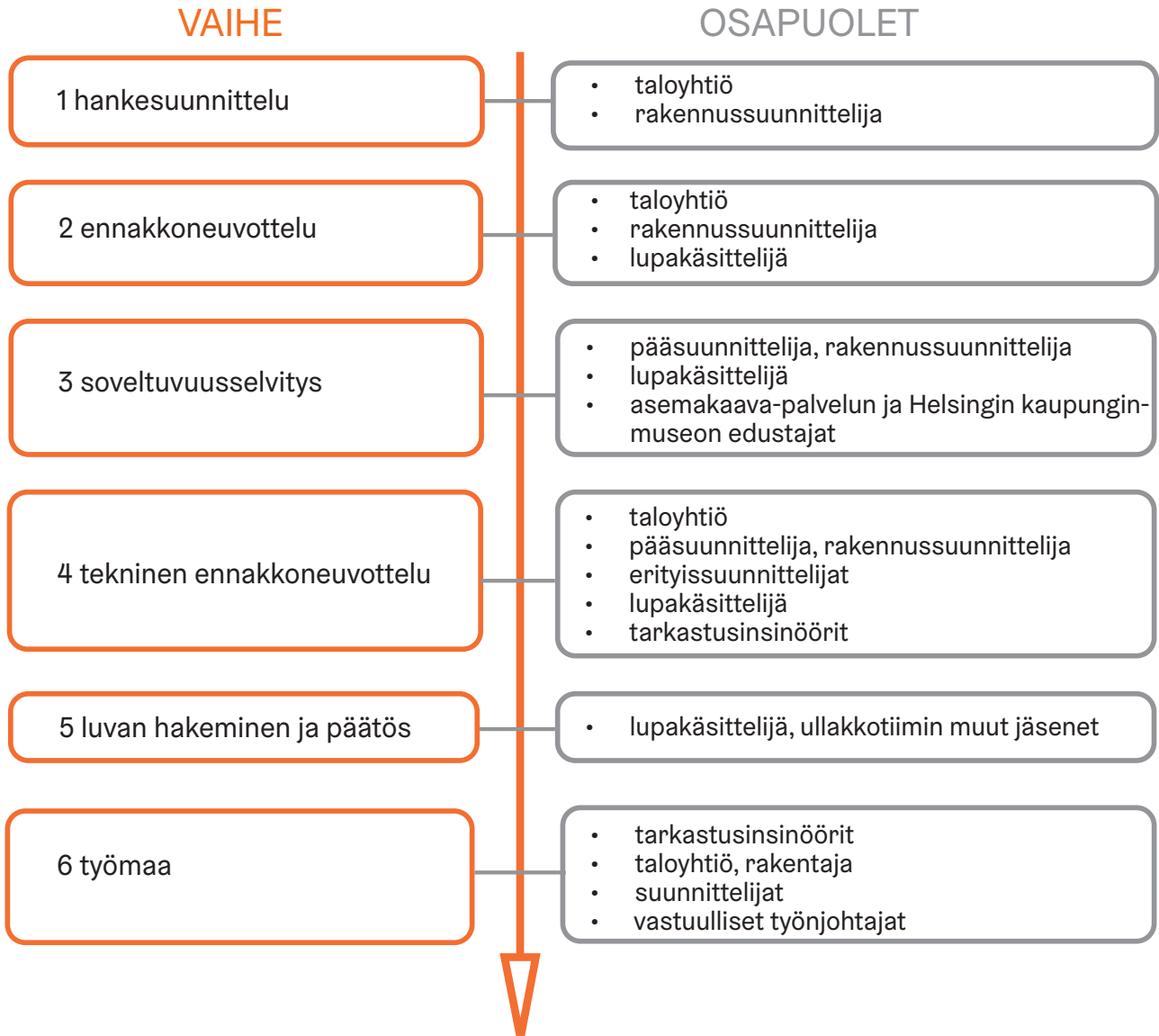
KATSO: maankäyttö- ja rakennuslaki, maankäyttö- ja rakennusasetus, Suomen rakentamismääräyskokoelma, Rakennusperintö.fi, Ympäristöministeriön korjaussivusto

Kuvaajat: Heli Virkamäki, Marina Fogdell, Elina Järvelä ja Kirsi Rontu ellei toisin mainita.
Kuvien käyttöoikeudet kuuluvat Helsingin rakennusvalvonnalle.

Helsingin rakennusvalvonnan ohje, kesäkuu 2021

LMA

ULLAKKOHANKKEEN VALMISTELU



LIITE 1

Soveltuvuusselvityksen sisältö

Poikkeamispäätöksen ehtojen 1-9 toteutuminen

Perustiedot

- asemakaava, rakennussuojelumerkinnät ja niiden sisältö, rakennustai-teelliset arvot, rakennussuojelun ajantasaisuuden arviointi
- sijainti ja määräykset Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvalli-set vyöhykkeet –kartalla
- kiinteistön nykytilanne, asuntojen lukumäärä, koko, yhteistilat ja oleelli-set aikaisemmat muutokset, maantasokerroksen ja pihan käyttö
- auto- ja polkupyöräpaikkatilanne
- yhteistilat kiinteistössä
- liittyminen ympäristöön, kaupunkikuva, piha, mikäli porrashuoneisiin kohdistuu muutoksia, kuvaus porrashuoneista yksityiskohtineen
- ullakon käyttötarkoitus
- valokuvia rakennuksesta, ympäristöstä ja naapurirakennuksista

Rakennushistoriaselvitys

- suunnittelijatiedot, rakentamisajankohta, arkkitehtuurin ominaispiir-teiden kuvaus, rakennusmateriaalien sekä rakennustekniikan ja -tavan kuvaus, keskeiset muutosvaiheet
- selvitykseen tulee liittää valokuvia erityisesti ullakon osalta

Asumisviihtyvyyden parantamismahdollisuudet

Luonnokset

- ullakkokerroksen kaaviomaiset pohjat ja leikkaukset: ullakkotilan laa-juus, tuleva huoneistojako, tilojen korkeus ja aukotus
- julkisivut: kattomuotoon tehtävät muutokset, ikkunat ja terassit
- mikäli porrashuoneisiin kohdistuu muutoksia, porrashuoneiden tilara-kenne, porras- ja hissiyhteydet

Hankkeen sujuvuuden kannalta on tärkeää, että ullakon mitat ovat alus-ta alkaen oikein. **Tarkemittaukset** olemassa olevasta tilasta, hormiryh-mistä ja muista rakentamista rajoittavista rakenteista ovat soveltuvuus-selvityksen lähtötietoja.

Soveltuvuusselvityksessä voidaan esittää **vaihtoehtoisia ratkaisuja**. On toivottavaa, että ratkaisuista esitetään **mallinnuskuvia**.

Luonnossuunnitelmat

Soveltuvuus selvitykseen liitettävien piirustusten ei tarvitse täyttää virallisia pääpiirustuksia koskevia vaatimuksia.

Pohjapiirustukset Asuinhuoneissa tulee olla pistekatkoviivoin korkeusmerkinnät $h=1600$ mm ja 2200 mm. Huoneiden kohdalle merkitään 2200 mm korkeamman huonetilan määrä sekä huonekohtaiset ikkunapinta-alaprosenttiluvut. Lukemat voi esittää myös erillisellä piirrosliitteellä, jolloin ne eivät häiritse pohjapiirustusten luettavuutta. Pohjapiirustuksista tulee ilmetä tehtävät muutokset, poistuvat käyttötarkoitukset ja muut oleelliset ratkaisut, tarvittaessa merkinnät voi esittää erillisissä poistuvaa tilannetta kuvaavissa pohjapiirustuksissa. Muutosalueet tulee rajata selvästi. Huoneistojen varatien järjestelyt on esitettävä. Maantasokerroksen ja kellarikerroksen pohjapiirustuksessa näytetään autopaikkojen rakentamismahdollisuus tai -mahdottomuus. Pohjapiirustusten mittakaavan tulee olla $1:100$.

Leikkauspiirustus ullakkokerroksesta Ullakkokerroksen korkeusmitoitus, vanhan ullakotilan ja suunnitellun asuinhuonetilan pystysuuntainen mitoitus, tulee esittää yksiselitteisin mittaviivoin. Olemassa olevan vesikattopinnan ja ullakotilan ääriviivat merkitään pisteviivoilla. Ullakkokerroksen leikkauspiirustuksen mittakaavan tulee olla $1:20$.

Julkisivupiirustus Muutosalueet tulee rajata pistekatkoviivoin. Ilmanvaihdon ja rakenteellisen tuuletuksen edellyttämät näkyvät laitteet ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen liittyvät varusteet tulee esittää. Mikäli rakennus on kiinni naapurirakennuksessa, esitetään julkisivupiirroksessa myös naapurirakennuksen julkisivu. Mikäli rakennus on osa pidempää yhtenäistä rakennusrivistöä, tulee tavanomaisen julkisivupiirustuksen lisäksi mukana olla koko rakennusrivistön yhdistetty katujulkisivupiirustus, jossa havainnollistuu muutosten soveltuminen ympäristöön. Yksittäisen rakennuksen julkisivupiirustuksen mittakaavan tulee olla $1:100$, pitkien yhdistettyjen julkisivujen osalla voi käyttää $1:200$ mittakaavaa.

Vesikattopiirustus Vesikaton kaikki ilmanvaihdon ja rakenteellisen tuuletuksen edellyttämät näkyvät laitteet sekä rakennuksen käyttöturvallisuuteen liittyvät varusteet tulee esittää. Vesikattopiirustuksen mittakaavan tulee olla $1:100$.

Kattoikkuna- ja muut detaljipiirustukset Rakennettavista kattoikkunoista ja -terasseista ja muista vastaavista rakenteista tulee piirtää vaaka- ja pystyleikkaus sekä julkisivun suuntainen projektio. Mikäli rakennuksessa on olemassa olevia kattoikkunoita, joita käytetään suunnittelussa lähtökohtana, tulee ne esittää kattoikkunan detaljipiirustuksessa pisteviivoin. Kattoikkunoiden detaljipiirustuksien mittakaavan tulee olla $1:5$, isommat kattoratkaisut kuten kattoterassit voi esittää mittakaavassa $1:20$.

Pihasuunnitelma Esitetään pihan eri osien käyttö, rakenteet, pintamateriaalit, istutukset, jätejärjestelyt ja polkupyöräpaikat. Usein on havainnollista esittää nykytilanne erikseen. Valokuvista tulee ilmetä kuvauskohteiden paikannustiedot. Maantasokerroksen pohjapiirros tulee esittää pihasuunnitelman kanssa samassa piirustuksessa, jolloin on nähtävissä pihan liittyminen sisätiloihin. Pihasuunnitelman mittakaavan tulee olla $1:100$.

LIITE 3

Teknisen ennakkoneuvottelun asialista

Ennakkoneuvottelun tarkoituksena on tarjota suunnittelijoille mahdollisuus varmistaa suunnittelun kuluessa vastaan tulleet suunnitteluratkaisujen määräystenmukaisuuteen liittyvät tulkinnat. Ennakkoneuvottelusta laaditaan muistio. Muistion laatii hakijan edustaja. Alla olevaa listaa voi käyttää muistion jäsenysrunkona.

Suunnittelutehtävän vaativuus ja suunnittelijoiden kelpoisuus

Rakenneratkaisut

- arvio rakenteellisesta turvallisuudesta ja rakennusfysik. toimivuudesta
- yläpohjarakenne ja sen muutokset
- yläpohjarakenteet tuuletuksen näkyvät laitteet
- välipohjarakenne ja sen muutokset
- ääneneristysratkaisut
- yllilämpöongelmat
- sadevesiratkaisut

Paloturvallisuusratkaisu

- arvio paloturvallisuudesta
- varatiet, pelastustie
- yläpohjan kantavien rakenteiden materiaali
- lämpöeristeet
- savunpoistoratkaisu porrashuoneessa

Talotekniset ratkaisut

- ilmanvaihto ratkaisut uusissa asunnoissa
- hormiselvitys ja -muutokset
- kattopinnoille tulevat näkyvät talotekniset laitteet
- talon lämmitysjärjestelmän kapasiteetin riittävyys
- energiatehokkuus
- sisälämpötilan hallinta

Työmaajärjestelyt

- tarkastusasiakirjamenettely
- työnaikaisen turvallisuuden järjestelyt
- työnaikainen sää- ja olosuhdesuojaus

Mahdolliset poikkeamiset rakentamismääräyskokoelman säädöksistä

- luvan hakeminen
 - aikataulu
 - tarvittavat asiakirjat
- 

Ullakkohankkeen lupahakemusasiakirjat

- valtakirja
- suunnittelijoiden cv:t ja tutkintotodistukset
- hallinto-oikeusselvitys
- hallituksen / yhtiökokouksen kokouspöytäkirja, jossa päätetään ullakkohankkeesta
- hankeselostus *)
- rakennusoikeuslaskelma tonttikohtaisena
- kerrosalakaavio
- valokuvia nykytilanteesta
- tietomalli tai havainnekuva suunnitelmasta
- kosteudenhallintaselvitys
- rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet (topten 117 01)
- lvi- suunnittelun ja toteutuksen perusteet (topten 117 03)
- akustisen suunnittelun perusteet (topten rak 05)
- paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet (topten 117 04)
- rakenteellisen turvallisuuden, rakennusfysikaalisen toimivuuden tai paloturvallisuuden riskiarviolomakkeet, mikäli todetaan riskiluvuksi muu kuin 1
- muutos- ja korjaustyön energiaselvitys (topten YL01)
- lämmöntasauslaskelma, laskennallinen kesäajan huonelämpötilan simulointi
- ullakkorakentamista varten päivitetty hormikartoitus, savuhormien sijainnit esitettävä
- selvitys viemärituuletusputkien ja savuhormien etäisyyksistä ikkunoista, terasseista ja tuloilmareiteistä
- ullakkotyöryhmän lausunto
- teknisen ennakkoneuvottelun muistio
- naapurien kuulemisasiakirjat
- naapurien suostumus

Lupapisteeseen täytetään:

- huoneistoluettelo **)
- muutoslatieto
- selvitys rakennusjätteen käsittelystä

Pääpiirustukset **)

- asemapiirustus 1/200
- pohjapiirustus 1/100
- vesikattopiirustus 1/100
- pohjapiirustukset yhteistiloja sisältävistä kerroksista ja kellarista, joihin kohdistuu toimenpiteitä 1/100
- yleisleikkaukset 1/100 suunnitelman kannalta olennaisista kohdista
- leikkaukset ullakkotasolta 1/20
- kattoikkuna- ym. detaljit 1/5
- pihasuunnitelma 1/100

HUOMIO

*) Hankeselostuksessa esitetään myös rakennushistoriatiedot, asumisviihtyisyyden parantamistoimet ja lista asemakaavapoikkeamista sekä poikkeamiset asetuksista. Poikkeamat esitetään myös Lupapisteen hankkeen tiedoissa.

**) Pääpiirustukset laaditaan noudattaen ympäristöministeriön asetusta rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä ja siihen liittyvää ohjetta, ks. myös Topten-kortti ARK 11 D.

- pohjapiirustukseen muistettava merkitä myös savuhormit, iv-hormien siirrot, mahdollisesti purettavat hormit tekstein varustettuina
- vesikattopiirustuksessa esitetään kattovarusteet, savu- ja iv-hormit ja tuuletusviemärit suojaetäisyyksineen
- leikkauksissa näytetään pääasialliset rakennetyypit vaatimuksineen, palo-osastoinnit sekä liittyminen palo-muuriin.