



ULLAKKORAKENTAMINEN

Tämä rakentamistapaohje koskee asuntojen rakentamista asuinkerrostalojen ullakoille Helsingin kaupungin alueella poikkeamispäätöksen perusteella, joka on voimassa 4.2.2019 saakka. Rakennuslupaa on haettava tähän mennessä. Ohjetta noudatetaan soveltuvin osin myös vastaavissa kohteissa, joita ei toteuteta alueellisen poikkeamispäätöksen nojalla.

Tämä rakentamistapaohje on hyväksytty rakennuslautakunnassa 16.9.2014; se on Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen tarkoittama rakentamistapaohje. Siinä selvennetään eräitä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen poikkeamispäätöksessä asetettuja ehtoja sekä kaupunginhallituksen ohjeita, joita kaupunginhallitus on päätöksellään kehottanut rakennusvalvontavirastoa noudattamaan ullakkorakentamista koskevia rakennuslupahakemuksia käsiteltäessä.

ULLAKKORAKENTAMISEN EDELLYTYKSET

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen poikkeamispäätöksessä asetettuja ehtoja on noudatettava. Lisäksi on otettava huomioon kaupunginhallituksen päätöksessä annetut ohjeet.

Rakennuslupaa voi hakea tämän poikkeamispäätöksen nojalla ullakkoasuntojen rakentamiseen asuinkerrostalojen ullakoille Helsingin kaupungin alueella. 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. Rakennuksen huoneistoista vähintään puolet on oltava asuinhuoneistoja.

Arvioitaessa kiinteistön soveltuvuutta ullakkorakentamiseen tarkastellaan paitsi ullakon ominaisuuksia, myös kiinteistöä kokonaisuutena. Poikkeamispäätöksen keskeisin tavoite on lisätä ja monipuolistaa asuntotarjontaa, edistää rakennusten käyttöä ja kehittämistä asuinympäristöä kohentamalla ja asumistasoa parantamalla. Rakennusluvan myöntäminen ja lisäkerrosalan saaminen edellyttää pääsääntöisesti asumisviihtyisyyttä parantavien, tarpeellisten toimenpiteiden toteuttamista. Kerrosalan lisäys ei saa nousta niin suureksi, että kiinteistön asuttavuus ja toimivuus kärsivät.

SISÄLLYS

ULLAKKORAKENTAMISEN EDELLYTYKSET	1
SUUNNITTELIJOIDEN PÄTEVYYS	2
SOVELTUVUUSSELVITYS	2
ASUMISVIIHTYISYYDEN PARANTAMINEN JA	3
YHTEISTILOJEN RAKENTAMINEN	3
SUUNNITTELUOHJEET	4
RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN	7
TYÖMAA	8
LIITE 1	9
LIITE 2	10

SUUNNITTELIJOIDEN PÄTEVYYS

Suunnittelijoiden kelpoisuutta koskevat maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) uudet säännökset (41/2014) ovat tulleet voimaan 1.9.2014. Suunnittelutehtävät on jaettu neljään vaativuusluokkaan (vaativa, tavanomainen, vähäinen ja poikkeuksellisen vaativa). Ullakkohankkeet ovat suunnittelukohteina usein poikkeuksellisen vaativia.

Lainmuutoksen myötä vanha Suomen rakentamismääräyskokoelman osa A2 ohjeellisine taulukoineen poistuu käytöstä, ja sen mukana tähänastinen luokittelu AA-, A-, B- ja C-tasoiin tehtäviin. Luonnoksina olevissa uusissa ympäristöministeriön ohjetaulukoissa on poikkeuksellisen vaativana korjaus- ja muutostyönä mainittu yhtenä esimerkkinä ullakkorakentaminen. Kun ei tehdä oleellisia muutoksia rakennuksen ulkoasuun eikä kyseessä ole historiallisesti, rakennustaiteellisesti tai maisemallisesti merkittävä kohde, voi rakennussuunnittelu olla vaativuudeltaan vaativa. Kantavien rakenteiden suunnittelutehtävä on vaativuusluokaltaan lähtökohtaisesti vaativa.

Tietyissä erityistilanteissa voi kantavien rakenteiden suunnittelutehtävä muodostua poikkeuksellisen vaativaksi. Ilmanvaihdon korjaus- ja muutostöiden suunnittelutehtävä on ullakkohankkeissa normaalisti vaativuusluokaltaan vaativa. Rakennusfysikaalinen suunnittelutehtävä voi ullakkohankkeissa muodostua useinkin poikkeuksellisen vaativaksi. Pääsuunnittelijan on täytettävä kelpoisuusvaatimukset vähintään samalta tasolta kuin kyseisen rakennushankkeen vaativimmassa suunnittelutehtävässä. Käytännössä pääsuunnittelijalta vaadittava kelpoisuus asettuu ullakkohankkeissa normaalisti poikkeuksellisen vaativaan tasoon.

Suunnittelijoiden kelpoisuus arvioidaan aina erikseen tutkinnon ja työkokemuksen perusteella. Suunnittelijoilta edellytetään kokemusta korjausrakentamisesta. Suojeltuihin kohteisiin tehtävissä ullakkoasunnoissa on oltava rakennushistoriallista tietämystä ja kykyä soveltaa sitä poikkeuksellisen vaativissa asuinrakentamissuunnittelutehtävissä.

SOVELTUVUUSSELVITYS

Jotta suunnittelijat ja taloyhtiöt sekä rakennusvalvonta saisivat riittävän varhain hyvät lähtötiedot ullakkohankkeen suunnittelua ja lupaprosessia varten, käynnistetään hanke laatimalla soveltuvuusselvitys. Selvityksen tulee sisältää mm. tiedot rakennuksen historiasta ja ominaispiirteistä, ullakkotilan tarkistettuihin mittoihin perustuvat tilakaaviot, luonnonvalon saantimahdollisuudet, asumisviihtyvyyden parantamismahdollisuudet kiinteistössä sekä nykyiset rakenteet. Esitetyn materiaalin perusteella arvioidaan, noudattaako hanke poikkeamispäätöksen ehtoja.

Pääsuunnittelijalta vaadittava kelpoisuus asettuu ullakkohankkeissa usein poikkeuksellisen vaativaan tasoon.

Ullakkohanke aloitetaan laatimalla soveltuvuusselvitys.

ASUMISVIIHTYISYYDEN PARANTAMINEN JA YHTEISTILOJEN RAKENTAMINEN

Asumisviihtyisyyden parantamista on mm. piha-alueiden kunnostaminen asukkaiden käyttöön sopivaksi ja yhteistilojen sekä hissien rakentaminen. Asukkaiden yhteistiloilla tarkoitetaan esimerkiksi sauna-, pesula-, harraste-, kokoontumis- tai kuntoilutiloja. Asukkaiden yhteisten sauna- ja kokoontumistilojen ensisijainen paikka on ullakolla tai maantasokerroksessa pihan yhteydessä. Olemassa olevan ullakkosauvan siirto pois ullakolta ei ole poikkeamis päätöksen tavoitteen mukaista.

Piha-alueen käytettävyyttä voidaan parantaa rakentamalla oleskelualueita, istuttamalla puita ja pensaita, uusimalla pihan päällyste yms. kuitenkin rakennuksen tyyliin soveltuvalle tavalla ja niin, että pihasta tulee toiminnallinen ja visuaalinen kokonaisuus. Asumisviihtyisyyttä voidaan parantaa myös poistamalla rakennuksesta tai pihalta pihan käyttöä haittaavia toimintoja. Esimerkiksi jätehuoltotilat tulee pyrkiä sijoittamaan rakennukseen muuttamalla olemassa olevien tilojen käyttötarkoitusta. Pihasta tulee toimittaa pätevä suunnittelijan laatima pihasuunnitelma.

Asuntojen rakentaminen ullakolle edellyttää useimmiten ullakolla olevien säilytystilojen rakentamista kellaritiloihin tai sijoittamista muualle kiinteistössä. Säilytystilojen, kuten irtaimisto-, pyörä- ja ulkoiluvälinevarastojen, tulee mitoitukseltaan olla riittäviä. Irtaimistovarastojen on oltava kooltaan vähintään 2 m² / asunto. Polkupyörien säilytys on huomioitava myös pihasuunnitelmassa.

Yhteistilojen, säilytystilojen ja polkupyöräpaikkojen mitoituksen tavoitetaso on esitetty rakennusvalvontaviraston ohjeessa "Asuinkerrostalojen ja rivitalojen yhteistilat". Ohjeistusta ollaan lähiaikoina muuttamassa.

Taloyhtiö tekee suunnittelijoiden avustamana ehdotuksen toimenpiteistä, joilla asukkaiden asumisviihtyisyyttä parannetaan. Taloyhtiön ehdotus pohjautuu kiinteistön tarjoamiin lähtökohtiin ja asukkaiden tarpeisiin. Arvioidessaan toimenpide-ehdotuksen riittävyttä rakennusvalvonta ottaa huomioon myös pihan ja yhteistilojen olemassa olevien järjestelyjen riittävyyden ja laatutason.

Ovien ja ikkunoiden palauttaminen ulkonäöltään alkuperäisen kaltaiseksi voidaan katsoa asumisviihtyisyyden parantamiseksi. Ullakkorakentamisen yhteydessä vaadittavat parannustoimenpiteet, niiden määrä ja laatu, suhteutetaan ullakkorakentamisen laajuuteen ja talossa jo toteutettuihin parannustoimenpiteisiin.

Rakennuslupapäätökseen sisällytetään lupamääräys kaikkien luvassa esitettyjen mm. asumisviihtyisyyttä ja yhteistilojen rakentamista koskevien toimenpiteiden toteuttamisesta. Ne on toteutettava ennen ullakkoasuntojen käyttöönottoa.

Rakentamisen yhteydessä tehdään tarpeellisia parannuksia asukkaiden yhteistiloihin ja asumisviihtyvyyteen.

Rakennuslupahakemus sisältää vain ullakkoasuntojen rakentamisen ja sen edellyttämät viihtyvyyttä parantavat muutostyöt.

Hissin rakentaminen

Hissin rakentamista suositellaan ullakkorakentamisen yhteydessä. Harkittaessa uusien hissien rakentamista tulee rakennuksen, erityisesti porrashuoneiden, kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot ottaa huomioon. Hissiyhteyttä ei tarvitse ulottaa ullakon tasolle, mutta tilavaraus hissien rakentamiseksi ullakolle asti tulee säilyttää. Hissin rakentaminen ullakkorakentamisen yhteydessä on katsottu asumisviihtyisyyden parantamiseksi. Hissin rakentamiselle suojeltuun porrashuoneeseen on haettava erillinen poikkeamis- ja rakennuslupa.

Autopaikkojen rakentaminen

Rakennuslupahakemuksessa tulee selvittää ullakolle rakennettavien asuntojen osalta mahdollisten uusien autopaikkojen tarve ja sijainti. Selvityksestä tulee käydä ilmi tontilla olemassa olevat autopaikat ja niiden lupatilanne sekä kenen käytössä ne ovat. Lisäksi on selvitettävä, onko kiinteistön kellarissa tiloja, jotka voidaan muuttaa autopaikoiksi.

Piha-alueiden kunnostaminen asukkaiden käyttöön on oleellinen osa asumisviihtyisyyden parantamista; pihan autopaikkoja voidaan tällöin joutua vähentämään tai kokonaan poistamaan. Joissain tapauksissa myös rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsevia autotalleja on muutettava yhteiskäyttöön, esimerkiksi pihaan liittyville toiminnoille. Mikäli asemakaava kieltää autopaikoituksen pihalla, voivat autopaikat jäädä pihalle vain erityisistä syistä.

SUUNNITTELUOHJEET

Ullakkorakentamisen lähtökohtana ovat rakennuksen ominaispiirteet.

Rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot

Ullakkorakentamisen muutostyöt eivät saa heikentää rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten julkisivujen, kattojen tai sisätilojen arvoa. Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus ei ole poikkeamispäätöksessään myöntänyt poikkeamista rakennuksen suojelua koskevista kaavamääräyksistä. Jos hakija haluaa niistä poiketa, on haettava erillinen poikkeamispäätös.

Kaupunkikuva

Kadunpuoleisissa kattopinnoissa sekä erityisesti avoimeen kaupunkitilaan, aukioihin, mereen ja puistoihin rajoittuvissa kattopinnoissa sallitaan vain vähäisiä, rakennuksen ominaisluonteeseen sopivia muutoksia. Kaupunkikuvallisesti yhtenäisillä alueilla rakennustaiteellisten arvojen säilyttämistavoite rajoittaa ullakkorakentamista. Rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämistä ohjaava ullakkorakentamisen vyöhykekartta ja sen tekstiosa (22.10.2013) asettaa reunaehdoja uusien ikkuna-aukkojen avaamiselle. Nämä on otettava suunnittelussa huomioon (Liite 3).

**KATSO: Helsingin
ullakkorakentami-
sen kaupunkiku-
valliset vyöhykkeet
(rakvv.hel.fi)**

Ullakkotilan korkeus

Olemassa olevan ullakon on oltava riittävän korkea asuntojen rakentamiseen. Ullakolla tehtävien järjestelyjen on perustuttava olemassa olevaan tilaan. Ullakon sisätilan vapaan korkeuden katon harjan kohdalla on olemassa olevan ullakon lattiasta ullakon yläpohjan kantavan rakenteen alapintaan oltava yleensä vähintään 3,5 metriä. Mitat on tarkistettava paikalla, koska vanhoissa piirustuksissa mitoitus ei ole riittävän tarkka.

Kadunvarsirakennusten katon lappeen osittainen nosto on mahdollista pihan puolella, jos se on kaupunkikuvallisesti hyväksyttävää. Myös piharakennusten harjan tai koko katon korottaminen voidaan hyväksyä, mikäli perusteluna on esimerkiksi energiatehokkuus, tekninen toimivuus tai ullakon vanhojen rakenteiden säilyttäminen. Korotus voidaan sallia myös julkisivusta sisään vedetyissä ullakoissa. Kadunvarsirakennuksissa katon korottaminen voi olla mahdollista, jos perusteena on kaupunkikuvan eheyttäminen ja parantaminen korottamalla kattoa viereisten rakennusten tasolle. Kattokorotuksista tulee pyytää lausunto kaupunkikuvaneuvottelukunnalta.

Asuntosuunnittelu

Ullakkoasuntojen pohjaratkaisuissa sekä katto- ja julkisivupintojen aukotuksessa tulee käyttää ullakon ominaisuuksia hyväksi. Suunnitelmien on oltava sisällöltään korkeatasoisia ja asuntoratkaisujen laadukkaita ja innovatiivisia. Myös varustetasoltaan ja viimeistelyltään pelkistetyimmät asuntoratkaisut ovat mahdollisia. Kyseessä on erityisrakentaminen, jossa tilankäyttö voi poiketa normaaliasunnoista.

Vanhoja puupalkistoja tulee pyrkiä säilyttämään ja käyttämään hyväksi.

Asuinhuoneessa tulee olla 7 m² yli 2,2 m korkeaa tilaa, jonka keskikorkeuden tulee olla 2,5 m. Huonealaan ei lueta 1,6 m matalampaa tilaa.

Rakentamismääräyskokoelman osan G1 kohdan 3.4 määräyksen mukaan: "Asuinhuoneisto tulee suunnata ja sen tilat järjestää niin, että huoneistoon on mahdollista saada riittävästi suoraa auringonvaloa". Soveltamisohjeesta, jonka mukaan huoneistoa ei voi suunnata yksinomaan pohjoiseen ilmansuuntaan, voidaan poiketa vähäisesti. Ullakkoasunnot on suositeltavaa kuitenkin suunnitella ja rakentaa läpitalon asuintoina mm. päivänvalon saannin, tuuletettavuuden ja poistumisen turvaamisen vuoksi.

Ylimmän kerroksen asuntojen laajentaminen ullakolle

Mikäli on mahdotonta sijoittaa ullakkotilaan itsenäisiä asuntoja esimerkiksi siitä syystä, että tila on liian matala tai katon lappeelle ei voi avata asunnon valon saannin kannalta riittävästi ikkunoita rakennuksen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja heikentämättä, voidaan tutkia ylimmän kerroksen asuntojen laajentamista ullakkotilaan. Näissä tapauksissa myös ullakkotilan korkeusvaatimus ja rakennettavien asuintilojen korkeus voi poiketa vaaditusta.

Ikkunat ja parvekkeet

Uusien ikkunoiden ja parvekkeiden sijoittelussa ja niiden arkkitehtuurissa on otettava huomioon rakennuksen ja alueen arvot ja ominaispiirteet.

Ullakkoasunnossa asuinhuoneen ikkunasta tulisi olla näkymä vaakasuuntaan ulos, eli ikkunapenkin korkeus lattian tasosta saisi olla enintään 130 cm. Asuinhuoneessa tulee aina olla avattava ikkuna tai muu vastaava tuuletusmahdollisuus. Poikkeamispäätöksen nojalla rakennettavien asuntojen ikkuna-aukotuksessa sallitaan vakiintuneen käytännön mukaan vähäisiä poikkeuksia Suomen rakentamismääräyskoelman osan G1 määräyksestä, jonka mukaan huoneen ikkuna-alan tulee olla vähintään 10 % huoneen lattiapinta-alasta. Asunnossa on kuitenkin aina oltava vähintään yksi asuinhuone, jossa edellä mainittu ikkuna-alavaatimus täyttyy.

Uudet ikkunat erityisesti kadun puolella on ratkaistava siroin rakentein. Uusien rakennusosien tulee sopia rakennuksen ominaispiirteisiin. Ikkunat on suunniteltava toteuttamiskelpoisiksi. Rakennusvalvontavirasto voi edellyttää malli-ikkunan rakentamista luvan käsittelyn yhteydessä.

Erityissuunnittelu

Lähtökohtaisesti ullakon uusien asuntojen tekniset ratkaisut tulee suunnitella voimassa olevien määräysten mukaisesti, mutta vähäisiä poikkeuksia voidaan sallia, koska kyseessä on muutos- ja lisärakentaminen.

Teknisten ratkaisujen onnistumisen ja niiden suunnitelmissa huomioon ottamisen varmistamiseksi rakennus- ja erityissuunnittelussa suositellaan käytettäväksi apuna Ullakkorakennushankkeen tarkastusasiakirjan työvaiheiden tarkastuslistojen sisältöä. Tarkastusasiakirja löytyy rakennusvalvontaviraston Internet-sivuilta (www.rakvv.hel.fi), kohdasta lomakkeet.

Rakennetekniikka

Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennettavien terassien veden- ja kosteudeneristyksiin ja terassien mahdolliseen kattamiseen sekä vedenpoistojärjestelmään ja sen jäätyksen estämiseen. Uudet rakenteet eivät saa aiheuttaa riskejä rakennukselle ja uusien rakenteiden tulee sopia rakennuksen ominaispiirteisiin. Myös alapuolisten ja viereisten asuntojen suuntaan ilma- ja askelääneneristävyys on suunniteltava huolellisesti.

Kattoikkunaan liittyvä yläpohjarakenne voi olla muuta kattoa ohuempi, jotta riittävä sirous saavutetaan. Lämmöneristyksen kokonaisratkaisussa tasataan eristysarvon paikallinen alittuminen.

Paikallisesti, mm. kattoikkunoiden osalla, voi käyttää polyuretaanieristeitä, jos ne koteloidaan paloturvallisiksi.

Talotekniikka

Katolla olevien keittiö-, wc- ja peseytymistilojen poistoilma-aukkojen etäisyyden ulkoilmanottoaukoista ja kattoterasseista on oltava rakentamismääräyskokoelman osan D2 mukainen, yleensä vähintään 8 metriä. LVI-suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevien taloteknisten järjestelmien riittävyys. Katolle tulevat tekniset laitteet on suunniteltava huolella ja mahdollisimman huomaamattomiksi ja ne on sijoitettava pihan puolen lappeelle. IV-laitteiden sijoittelussa on otettava huomioon niiden käyttämisestä naapureille mahdollisesti aiheutuva meluhaitta.

Vanhoja rakennuksen hormeja tai hormiryhmiä ei yleensä saa purkaa. Ne toimivat mm. alempien asuntojen ilmanvaihto- tai takkahormeina. Mikäli yksittäisiä hormeja on tarkoitus purkaa, vaatii tämä tarkkaa suunnittelua ja harkintaa. Suunnittelun lähtötiedoiksi tarvitaan nuohoojan hormiselvitys. Ilma- ja savuhormit merkitään lupapiirustuksiin.

Paloturvallisuus

Asuinhuoneistojen tulee liittyä suoraan porrashuoneeseen. Jos porrashuonetta laajennetaan käytävänä ullakolla, on käytävä osastoitava EI 60-luokkaisin rakentein. Ullakkorakentamisen yhteydessä on rakennettava porrashuoneisiin savunpoistoluukut tai -ikkunat, mikäli niitä ei ole ennestään.

Huoneistot on osastoitava omiksi osastoikseen ullakosta ja muista ympäröivistä tiloista. Käyttöön jäävän välipohjan palonkesto alapuolista paloa vastaan on tarkastettava erikseen.

RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN

Rakennusvalvontaviraston laatima Ullakkorakentamisen menettelytapohje selostaa rakennuslupamenettelyä ja ullakkorakentamisen muita vaiheita. Siinä on myös esitetty lupahakemuksen asiakirjavaatimukset. Ohje löytyy rakennusvalvontaviraston Internet-sivuilta (www.rakvv.hel.fi).

Ullakkorakentamista koskevaan alueelliseen poikkeamispäätökseen perustuvia rakennuslupahakemuksia käsittelee rakennusvalvontavirastossa ullakkotiimi.

Kiinteistölle myönnetty rakennuslupa asuntojen rakentamiseksi ullakolle on suunnitelmakohtainen. Mikäli hankkeen edetessä rakennusluvan mukaisista suunnitelmista poiketaan merkittävästi kerrosalan, julkisivujen, kattopintojen käsittelyn, yhteistilojen tai asumisviihtyvyyden suhteen, poiketaan huoneistoluvuista tai tehdään muita vastaavia muutoksia, tulee suunnitelmille hakea kokonaan uusi rakennuslupa ja täydentää tarvittaessa soveltuvuusselvitys.

Menettelytapahjeessa kuvataan luvan etenemisen vaiheet sekä rakentamisen periaatteita ja tavoitteita.

TYÖMAA

Luvan hakijan tulee viimeistään aloituskokouksessa esittää selvitys siitä, miten kohteen rakennustyönaikainen laatu varmennetaan. Hankkeeseen tulee kiinnittää pätevä rakennustöiden valvoja, joka voi olla mukana jo hankkeen suunnitteluvaiheessa, avustamassa suunnitteluvalinnoissa ja erityisesti kertomassa rakentamisvaiheen sanelemista reunaehdoista.

Ullakon rakennustöiden yhteydessä on tärkeää varmistaa rakennuksen ja rakennuksessa jo asuvien asukkaiden asumisolosuhteiden terveellisyys ja turvallisuus, esimerkiksi paloturvallisuus ei saa heikentyä työmaajärjestelyjen johdosta. Pääsuunnittelijan ja rakennushankkeeseen ryhtyvän on, hankkeeseen kiinnitetyn rakennustyön valvojan ammattitaitoa hyödyntäen, laadittava selvitys työnaikaisen turvallisuuden järjestelyistä. Varsinainen työmaasuunnitelma laaditaan kun työn toteuttaja on valittu. Se on esitettävä rakennusvalvonnan aloituskokouksen yhteydessä.

Rakennusvalvontaviraston Internet-sivuilla (www.rakvv.hel.fi) ovat muut ullakkorakentamista koskevat ohjeet ja kartat. Ullakkorakentamisen menettelytapaohjeessa on ullakkotiimin jäsenten yhteystiedot. Rakennusvalvontaviraston ullakkotiimiin kuuluvat henkilöt ovat tavoitettavissa puhelinaikoina ja tavattavissa ajanvarauksella. Rakennusvalvontaviraston keskuksen puhelinnumero on 09 310 2611.

Helsingin rakennusvalvontaviraston ohje, syyskuu 2014

LIITE 1

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen

poikkeamispäätöksen ehdot

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on 4.2.2014 antamallaan päätöksellä myöntänyt poikkeamispäätöksen asuinkerrostalojen ullakoiden käyttämiseen asuinrakentamiseen Helsingin kaupungin alueella. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on myöntänyt poikkeamisen seuraavin ehdoin:

Poikkeamisen ehdot

1. Kiinteistöllä on sen rakennusten, vapaa-alueiden, sijainnin ja ympäristön puolesta hyvät edellytykset ullakkorakentamiseen ja rakentaminen täyttää asunishygieenian perusvaatimukset. Poikkeamisen piiriin kuuluvat myös ne liikekeskustan alun perin asuinkerrostaloiksi rakennetut rakennukset, joissa on nykyisin sekä asuin- että liiketiloja.
2. Rakentamisen yhteydessä tehdään tarpeellisia parannuksia kiinteistön asukkaiden yhteistiloihin ja asumisviihtyisyyteen. Näitä ovat esimerkiksi jätehuoltojärjestelyt, pihan muutokset toiminnalliseksi ja visuaaliseksi kokonaisuudeksi, istutukset, sauna-, pesula-, säilytys-, harraste- ja kokoontumistilat.
3. Rakentaminen tapahtuu pääasiallisesti olemassa olevan katon sisäpuolella. Olemassa olevan ullakon tulee olla riittävän korkea asuntojen rakentamiseen. Ullakon sisätilan vapaa korkeus katon harjan kohdalla on olemassa olevan ullakon lattiasta ullakon yläpohjan kantavan rakenteen alapintaan oltava yleensä vähintään 3,5 metriä. Ullakkorakentamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen ominaispiirteet. Ullakolla tehtävien järjestelyjen on perustuttava olemassa olevaan tilaan. Harjan tai koko katon korottaminen voidaan lisäksi sallia, mikäli perusteluna on esimerkiksi energiatehokkuus, tekninen toimivuus tai ullakon vanhojen rakenteiden säilyttäminen. Kattokorotuksista tulee pyytää lausunto kaupunkikuvaneuvottelukunnalta.
4. Rakennuksen sisäisiä ja ulkoisia arkkitehtonisia arvoja ei turmella. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa rajoitetaan sellaista ullakkorakentamista, joka aiheuttaisi muutoksia vesikattoon tai muulla tavoin heikentäisi rakennuksen arvoa.
5. Kaupunkikuvalliset arvot on otettava huomioon ullakkorakentamisessa. Erityisesti tämä korostuu avoimeen kaupunkitilaan, aukioihin, mereen ja puistoihin rajoittuvilla alueilla ja kaupunkikuvallisesti yhtenäisillä alueilla.
6. Kiinteistössä olevat maanalaiset autonsäilytyspaikat ja autopaikoiksi soveltuvat kellaritilat, joita ei tarvita asukkaiden yhteistiloina varataan asukkaiden autopaikoiksi. Ennen rakennusluvan myöntämistä ullakolle rakennettavien asuntojen osalta tulee selvittää mahdollisten uusien autopaikkojen tarve ja sijainti.
7. Ullakkorakentamisessa tulee huomioida tämän päätöksen liitteenä olevaa kaupunkisuunnitteluviraston, kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston 22.10.2013 päivättyä rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämistä ohjaavaa vyöhykekarttaa.
8. Ullakkorakentamishankkeet, jotka eivät täytä edellä mainittuja ehtoja, tulee käsitellä erillisinä poikkeamishakemuksina.
9. Poikkeamiset rakennuksen suojelua koskevista kaavamääräyksistä tulee käsitellä erillisinä poikkeamishakemuksina.

KATON KOROTUKSIA VOIDAAN SALLIA:

- pihasiipien ja piharakennusten kohdalla, mikäli sillä saadaan aikaan huomattavia parannuksia ullakon asumisolosuhteisiin ja mikäli korotuksella ei ole merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, se ei varjosta pihaa eikä huononna naapurien asumisolosuhteita
- julkisivupinnasta sisään vedetyillä ullakoilla, joissa on olemassa olevaa suoraa julkisivuseinää, voidaan korottaa kattoa lämmöneristeen ja tuuletuksen mahdollistamiseksi
- energiatehokkuuden parantamisen edellyttämänä koko vesikaton uusimisen yhteydessä
- mikäli, perusteena on rakennuksen katon nykyisen tason mataluus verrattuna viereisiin kattokorkeuksiin, ja jos vähäisellä korottamisella voidaan kaupunkikuvaa eheyttää ja parantaa.

LIITE 2

KAUPUNGINHALLITUKSEN PÄÄTÖKSEN OHJEET

Kaupunginhallitus on lausunnossaan 9.12.2013 kehottanut rakennusvalvontavirastoa, kaupunkisuunnitteluvirastoa ja kaupunginmuseota noudattamaan ullakkorakentamista koskevia rakennuslupahakemuksia käsiteltäessä poikkeamispäätöksen lupaehtojen lisäksi seuraavia ohjeita:

- a. Kiinteistönomistajia kohdellaan mahdollisimman tasapuolisesti. Kerrosalan lisäys ei kuitenkaan saa nousta niin suureksi, että kiinteistön asuttavuus ja toimivuus kärsivät.
- b. Pääsuunnittelijan pätevyyden tulee olla Suomen rakentamismääräyskokoelman osan A2 mukaisesti luokkaa AA, koska ullakkohankkeet ovat suunnittelukohteina yleensä erittäin vaativia. Suunnitelmien on oltava laadukkaita ja innovatiivisia. Myös varustetasoltaan ja viimeistelyltään pelkistetyimmät asuntoratkaisut ovat mahdollisia. Kyseessä on erityisrakentaminen, jossa tilankäyttö voi poiketa normaaliasunnoista.
- c. Hankkeen alussa vaaditaan tehtäväksi soveltuvuus selvitys, jonka pohjalta rakennusvalvontavirasto määrittelee kiinteistön soveltavuuden ja ullakkohankkeen laajuuden.
- d. Kiinteistölle myönnetty rakennuslupa ullakoiden rakentamiseksi on suunnitelmakohtainen. Mikäli hankkeen edetessä rakennusluvan mukaisista suunnitelmista poiketaan merkittävästi kerrosalan, julkisivujen, katotopintojen käsittelyn, yhteistilojen tai asumisviihtyvyyden suhteen, poiketaan huoneistoluvuista tai tehdään muita vastaavia muutoksia, tulee suunnitelmille hakea kokonaan uusi rakennuslupa ja tehdä uusi soveltuvuus selvitys.
- e. Hakijalta vaaditaan kokonaissuunnitelma myös ullakkorakentamiseen liittyvistä muista järjestelyistä ja sitoumus niiden toteuttamisesta ullakkorakentamisen yhteydessä. Ullakkorakentamista koskevan hakemuksen mukana on oltava mm. pohjapiirroksat ullakko- ja maantasokerroksen sekä yhteis- ja varastotilojen nykytilanteesta ja suunnitelmista, pihasuunnitelma, selvitys autopaikoista, selvitys jätehuoltojärjestelyistä sekä selvitys asumisviihtyvyyden parantamisesta.
Asumisviihtyvyyden parantamista on yksi tai useampi seuraavista: piha-alueiden kunnostaminen asukkaiden käyttöön sopivaksi tai saunan, pesulan, harraste- ja kokoontumistilojen tai hissien rakentaminen. Säilytystilojen, kuten irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastojen, tulee mitoitukseltaan olla riittäviä. Polkupyörien säilytykseen on osoitettava tilaa myös ulkona olevista telineistä. Asemakaavan vastaiset autopaikat on pääsääntöisesti poistettava tontilta. Autotalleista osa on tarvittaessa muutettava yhteiskäyttöön. Harkittaessa uusien hissien rakentamista tulee rakennuksen ja sen sisätilojen kulttuurihistorialliset arvot ottaa huomioon. Ullakkorakentamisen yhteydessä vaadittavat parannustoimenpiteet suhteutetaan ullakkorakentamisen laajuuteen.
- f. Uusien ikkunoiden ja parvekkeiden sijoittelussa ja niiden arkkitehtuurissa on otettava huomioon rakennuksen ja alueen arvot ja ominaispiirteet. Ullakkorakentamisen alueellisen poikkeamispäätöksen rakennustai-teellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämistä koskevien ehtojen tulkintaa esittävä vyöhykekartta (22.10.2013) antaa reunaehdoja uusien ikkuna-aukkojen avaamiselle.
- g. Hankkeelle tulee nimetä pätevä rakennustöiden valvoja. Teknisten yksityiskohtien (parveke- ja kattoikkunadetaljit, ilmanvaihtolaitteet, lämpöeristäminen) suunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota. Uudet rakenteet eivät saa aiheuttaa riskejä rakennukselle. Uudet ikkunat on ratkaistava siroin rakentein. Uusien rakennusosien tulee sopia rakennuksen ominaispiirteisiin. Katolle tulevat tekniset laitteet ja varusteet on sijoitettava pihan puolen lappeelle.
- h. Toimenpiteestä kuullaan naapureita.
- i. Kaupunkisuunnitteluvirastolta ja kaupunginmuseolta pyydetään lausunto tarvittaessa.