



# VINDSBYGGGANDE

Denna byggnadsanvisning gäller byggande av lägenheter på vindar i bostadshöghus i Helsingfors stad med stöd av undantagsbeslut som gäller till den 4 februari 2019. Bygglov ska sökas före detta datum. Anvisningen följs till tillämpliga delar även vid motsvarande objekt som inte genomförs med stöd av ett regionalt undantagsbeslut.

Denna byggnadsanvisning har godkänts vid byggnadsnämnden den 16 september 2014; den är den byggnadsanvisning som avses i byggnadsordningen för Helsingfors stad. I anvisningen förklaras några villkor som ställts i närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands undantagsbeslut samt stadsstyrelsens anvisningar som stadsstyrelsen genom sitt beslut har uppmanat byggnadstillsynen iaktta vid handläggningen av ansökningar om bygglov för vindsbyggande.

## FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VINDSBYGGGANDE

Villkoren i närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands beslut ska iaktas. Därutöver ska de i stadsstyrelsens beslut angivna anvisningarna beaktas.

Bygglov kan sökas med stöd av detta undantagsbeslut för byggande av vindslägenheter på vindar i bostadshöghus i Helsingfors stad. Även de byggnader som ursprungligen byggts till bostadshöghus och som idag rymmer såväl bostäder som affärslokaler i det kommersiella centrumet, dvs. stadsdelarna Gloet, Kampen, Gardesstaden och Kronohagen omfattas av detta undantagsbeslut. Minst hälften av lägenheterna i byggnaden ska vara bostadslägenheter.

När fastighetens lämplighet för vindsbyggande bedöms granskas förutom vindens egenskaper även fastigheten som helhet. Det viktigaste målet med undantagsbeslutet är att öka utbudet av bostäder och göra det mångsidigare, främja användningen och utvecklingen av byggnader genom att förbättra boendemiljön och höja boendestandarden. Beviljande av bygglov och erhållande av extra våningsyta förutsätter i regel vidtagande av nödvändiga åtgärder som bidrar till boendetrivseln. Våningsytan får inte ökas så mycket att det påverkar fastighetens beboelighet och funktionalitet.

## INNEHÅLL

|  |    |
|--|----|
| FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VINDSBYGGGANDE                               | 1  |
| PLANERARNAS KOMPETENS  | 2  |
| LÄMPLIGHETSUTREDNING   | 2  |
| FÖRBÄTTRING AV BOENDETRIVSEL OCH BYGGANDE AV GEMENSAMMA UTRYMMEN | 3  |
| PLANERINGSANVISNINGAR  | 4  |
| ANSÖKAN OM BYGGLOV   | 7  |
| BYGGPLATSEN  | 8  |
| BILAGA 1   | 9  |
| BILAGA 2   | 10 |

## PLANERARNAS KOMPETENS

De nya bestämmelserna (41/2014) om planerares behörighet i markanvändnings- och bygglagen (MBL) trädde i kraft den 1 september 2014. Planeringsuppgifterna har delats in i fyra svårighetsklasser (krävande, sedvanliga, ringa och exceptionellt krävande). Vindsprojekt är ofta exceptionellt krävande som planeringsobjekt..

I takt med lagändringen upphör delen A2 i Finlands byggbestämmelsesamling med normativa tabeller att gälla och därmed också indelningen i uppgifter på nivåerna AA, A, B och C som hittills använts. I miljöministeriets nya anvisningstabeller som finns som utkast nämns vindsbyggande som ett exempel på exceptionellt krävande reparations- och ändringsarbeten. När man inte gör väsentliga ändringar i byggnadens utseende och det inte är fråga om ett historiskt, arkitektoniskt eller landskapsmässigt värdefullt objekt kan byggnadsplaneringens svårighetsklass vara krävande. Planeringen av bärande konstruktioner hör i regel till svårighetsklassen krävande.

I vissa specialfall kan planeringen av bärande konstruktioner bli en exceptionellt krävande uppgift. Planeringen av reparations- och ändringsåtgärder i fråga om ventilation i vindsprojekt hör i regel till svårighetsklassen krävande. En byggnadsfysikalisk planeringsuppgift kan i vindsprojekt till och med ofta bli en exceptionellt krävande uppgift. Huvudplaneraren ska uppfylla behörighetsvillkoren åtminstone på samma nivå som gäller för den mest krävande planeringsuppgiften i projektet i fråga. I praktiken placerar sig behörigheten som krävs av huvudplaneraren i vindsprojekt vanligen på den exceptionellt krävande nivån.

Planerarnas behörighet bedöms alltid separat utifrån examen och arbetserfarenhet. Av planerarna krävs erfarenhet av reparationsbyggande. I projekt där man bygger vindslägenheter i skyddade objekt ska planerarna ha byggnadshistorisk kännedom och förmåga att tillämpa den i exceptionellt krävande planeringsuppgifter i fråga om bostadsbyggande.

## LÄMPLIGHETSUTREDNING

För att planerarna och bostadsaktiebolagen samt byggnadstillsynen i tillräckligt tidigt skede skulle få bra basinformation för planeringen och tillståndsprocessen inleds projektet med att man gör upp en lämplighetsutredning. Utredningen ska omfatta bland annat information om byggnadens historia och särdrag, tillståndsscheman som byggs på vindsutrymmets kontrollerade mått, möjligheter till naturlig belysning och en bättre bostadstrivsel i fastigheten samt de nuvarande konstruktionerna. Utifrån materialet bedöms huruvida projektet stämmer överens med villkoren i undantagsbeslutet.

**Behörigheten som krävs av huvudplaneraren i ett vindsprojekt hör ofta till svårighetsklassen exceptionellt krävande.**

**Vindsprojekt inleds genom att man gör upp en lämplighetsutredning.**

## FÖRBÄTTRING AV BOENDETRIVSEL OCH BYGGANDE AV GEMENSAMMA UTRYMMEN

Som förbättring av boendetrivseln räknas till exempel iståndsättning av gårdsområden för invånare och byggande av gemensamma utrymmen och hissar. Med gemensamma utrymmen för invånare avses till exempel bastur, tvättrum, hobbyrum, samlingslokaler och gym. De gemensamma bastu- och samlingsutrymmena för invånare ska i första hand placeras på vinden eller i anslutning till gården på markvåningen. Flyttning av en befintlig bastu från vinden stämmer inte överens med målet med undantagsbeslutet.

Gårdsområdets användbarhet kan förbättras genom att bygga vistelseområden, planera träd och buskar, belägga gården på nytt m.m., dock på ett sätt som går ihop med byggnadens stil och så att gården bildar en funktionell och visuell helhet. Boendetrivseln kan förbättras också genom att man från byggnaden eller gården avlägsnar funktioner som stör deras användning. Till exempel utrymmena för avfallshantering ska i mån av möjlighet placeras i byggnaden genom att användningssyftet för befintliga utrymmen ändras. Man ska lämna in en av kompetent planerare utarbetad gårdsplan för gården.

Byggande av lägenheter på vinden förutsätter oftast att man flyttar förvaringsutrymmena till källaren eller någon annanstans i fastigheten. Förvaringsutrymmena, såsom lösöres- och cykelförråden och förråden för friluftsutrustning, ska till dimensioneringen vara tillräckliga. Lösöresförråden ska omfatta minst 2 m<sup>2</sup>/bostad. Förvaring av cyklar ska beaktas även i gårdsplanen.

Den målsatta nivån för dimensioneringen av gemensamma utrymmen, förråd och cykelförvaring anges i byggnadstillsynens anvisning Förverkligande av gemensamma utrymmen vid bostadsbyggnadsprojekt.

Bostadsaktiebolaget gör i samråd med planerarna ett förslag om åtgärder med hjälp av vilka invånarnas boendetrivsel förbättras. Bostadsaktiebolagets förslag bygger på de utgångspunkter som fastigheten erbjuder och på invånarnas behov. När byggnadstillsynen bedömer åtgärdsförslagets tillräcklighet beaktar den också huruvida de befintliga arrangemangen på gården och i de gemensamma utrymmena och deras kvalitetsnivå är tillräckliga.

Återställning av dörrars och fönsters utseende till det ursprungliga kan räknas som förbättring av boendetrivseln. Förbättringsåtgärder som krävs i samband med vindsbyggande, deras art och mängd ställs i relation till vindsbyggandets omfattning och de förbättringsåtgärder som redan vidtagits i huset.

I beslutet om bygglov inkluderas tillståndsbestämmelser om genomförandet av alla de åtgärder avseende bland annat boendetrivsel och byggande av gemensamma utrymmen som anges i tillståndet. De ska genomföras innan vindslägenheterna tas i bruk.

**I samband med byggandet görs nödvändiga förbättringar av invånarnas gemensamma utrymmen och boendetrivsel.**

**Ansökan om bygglov innehåller endast byggandet av vindslägenheter och de nödvändiga ändringsarbeten som bidrar till trivseln.**

## Byggande av hiss

Det rekommenderas att man bygger en hiss i samband med vindsbyggandet. När byggande av nya hissar övervägs ska byggnadens, i synnerhet trapphusens, kulturhistoriska och arkitektoniska värden beaktas. Hissförbindelsen behöver inte sträcka sig ända upp till vinden men det ska finnas en reservation för byggande av hissen ända till upp till vinden. Byggande av en hiss i samband med vindsbyggandet har ansetts som förbättring av boendetrivseln. För byggande av en hiss i ett skyddat trapphus ska separata undantagstillstånd och bygglov sökas.

## Byggande av bilplatser

I ansökan om bygglov ska för lägenheterna som ska byggas på vinden utredas behovet av och placeringen av eventuella nya bilplatser. Av utredningen ska de befintliga bilplatserna på tomten och deras tillståndssituation samt vem de används av framgå. Därutöver ska man utreda om det i fastighetens källare finns lokaler som man kan bygga om till bilplatser.

Istandsättning av gårdsområden för invånare är en väsentlig del av förbättring av boendetrivseln; då kan man vara tvungen att minska eller helt avlägsna bilplatser på gården. I vissa fall ska man också bygga om garage på markvåningen till gemensamt bruk, till exempel för gårdsfunktioner. Om detaljplanen förbjuder parkeringen på gården kan det finnas bilplatser på gården endast av särskild anledning.

## PLANERINGSANVISNINGAR

Utgångspunkten för vindsbyggandet är byggnadens särdrag.

### Arkitektoniska och kulturhistoriska värden

Ändringsarbetena för vindsbyggande får inte minska värdet på fasader eller tak på eller interiörer i arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har i sitt undantagsbeslut inte beviljat avvikelser från detaljplanebestämmelserna som gäller skyddet av byggnader. Om den sökande vill avvika från bestämmelserna ska denna ansöka om ett separat undantagsbeslut.

### Stadsbild

På takytorna mot gatan samt i synnerhet på takytor som gränsar mot öppet stadsrum, öppna platser, havet och parker är endast ringa ändringar som går ihop med byggnadens egenart tillåtna. Inom stadsbildsmässigt enhetliga områden begränsas vindsbyggandet av målet att bevara de arkitektoniska värdena. Zonkartan över vindsbyggande och dess skriftliga del (22.10.2013) som styr bevarandet av arkitektoniska, kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden ställer ramvillkor för öppnandet av nya fönsteröppningar. Dessa ska beaktas vid planeringen.

**SE: De stadsbildsmässiga zonerna för vindsbyggande i Helsingfors (hel.fi/sv)**

## Vindens höjd

Den befintliga vinden ska vara tillräcklig hög för byggande av lägenheter. Arrangemangen på vinden ska bygga på det befintliga utrymmet. Den fria höjden vidnocken på vinden ska i regel vara minst 3,5 meter mätt från golvet till den bärande konstruktionens nedre yta under vindens bottenbjälklag. Måtten ska kontrolleras på plats eftersom dimensioneringen inte är tillräckligt noggrann på gamla ritningar.

På byggnaderna längs gatan är det möjligt att delvis höja takfallet mot gården om det stadsbildsmässigt kan godkännas. Även höjning av gårdsbyggnadernasnock eller hela tak kan godkännas om den motiveras med till exempel energieffektivitet, teknisk funktionalitet eller bevarande av gamla vindskonstruktioner. Höjning kan tillåtas även i fråga om vindar som dragits in från fasaden. Det kan vara möjligt att höja taket på byggnader längs gatan om det motiveras med harmonisering och förbättring av stadsbilden genom att höja taket till samma nivå som taket på de angränsande byggnaderna.

## Bostadsplanering

Vindens egenskaper ska utnyttjas i planlösningarna för vindslägenheter samt i öppningar på tak- och fasadytor. Planerna ska innehållsmässigt vara av hög kvalitet och bostadslösningarna högklassiga och innovativa. Även till utrustningen och finishen enklare bostadslösningar är möjliga. Det är fråga om specialbyggande där rumsdistributionen kan avvika från normala bostäder.

Man ska sträva efter att bevara och utnyttja gamla träbalkar.

I boningsrum ska det finnas 7 m<sup>2</sup> över 2,2 m högt utrymme, med en genomsnittlig höjd på 2,5 m. Till rumsytan räknas inte utrymme som är lägre än 1,6 m.

Enligt bestämmelsen under punkt 3.4 i byggbestämmelsesamlingens del G1 "ska bostadslägenheten riktas och utrymmena i den ordnas så att det är möjligt att till lägenheten få tillräckligt med direkt solljus". Ringa avvikelser från tillämpningsanvisningen enligt vilken lägenheter inte kan riktas enbart mot norr tillåts. Det rekommenderas emellertid att vindslägenheterna planeras och byggs som genomgående lägenheter i syfte att trygga tillgången till naturlig belysning, möjligheter till vädring och säker utrymning.

## Utbyggnad av lägenheter på översta våningen till vinden

Om det är omöjligt att på vinden placera självständiga lägenheter till exempel på grund av att utrymmet är för lågt eller eftersom man på takfallet inte kan öppna tillräckligt många fönster med tanke på tillgången till naturlig belysning utan att minska byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden, kan möjligheten att bygga ut lägenheterna på översta våningen till vinden studeras. I dessa fall kan även höjdkravet angående vindstrymmet och höjden i de bostadsutrymmen som byggs avvika från kraven.

## Fönster och balkonger

Vid placering och arkitektur av nya fönster och balkonger ska respektive byggnads och områdes värden och särdrag beaktas.

Man borde kunna se horisontalt ut genom fönster i vindslägenheten. Därmed borde fönsterbrädet finnas på högst 130 centimeters höjd från golvet. Det ska alltid finnas ett fönster som går att öppna eller annan motsvarande möjlighet till vädring i boningsrummen. Vid öppningen av fönster till lägenheter som byggs med stöd av ett undantagsbeslut tillåts enligt hävdvunnen praxis ringa avvikelser från bestämmelsen i del G1 i Finlands byggbestämmelsesamling enligt vilken fönsterytan i ett rum ska motsvara minst 10 procent av rummets golvyta. Det ska emellertid alltid finnas åtminstone ett boningsrum i lägenheten som uppfyller det ovan nämnda kravet gällande fönsteryta.

Nya fönster i synnerhet mot gatan ska lösas med smäckra konstruktioner. Nya byggnadsdelar ska gå ihop med byggnadens särdrag. Fönstren ska planeras så att de går att genomföra. Byggnadstillsynen kan kräva byggande av ett modellfönster i samband med tillståndshandläggningen.

## Specialplanering

I regel ska de tekniska lösningarna i nya lägenheter på vinden planeras i enlighet med gällande bestämmelser men ringa avvikelser kan tillåtas eftersom det är fråga om om- och tillbyggnad.

För att säkerställa lyckade tekniska lösningar och att de beaktas i planerna rekommenderas det att man vid byggnads- och specialplaneringen använder sig av innehållet i checklistorna för de olika arbetsfaserna i Inspektionsprotokollet för byggprojekt av vindslägenheter. Inspektionsprotokollet finns på stadens webbplats ([www.hel.fi/sv](http://www.hel.fi/sv)) under Boende och miljö -> Byggnad -> Ansökan om tillstånd -> Blanketter.

## Konstruktionsteknik

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid vatten- och fuktisoleringar av terrasser som byggs, eventuell täckning av terrasser samt vid dräneringsystem och att dessa inte kan frysa till. De nya konstruktionerna får inte orsaka risker för byggnaden och de ska gå ihop med byggnadens särdrag. Luft- och stegljudsisoleringen ska planeras noggrant även gentemot lägenheterna under och bredvid de nya lägenheterna.

Vindsbjälklagskonstruktionen i anslutning till fönster kan vara tunnare än det övriga taket för tillräcklig smäckhet. Vid helhetslösningen i fråga om värmeisolering jämnas lokala underskridningar av isoleringsvärdet ut.

Lokalt, bland annat när det gäller takfönster, kan polyuretanisoleringar användas om de kapslas så att de blir brandsäkra.

## Husteknik

Avståndet mellan luftintag och takterrasser och på taket belägna frånluftsöppningar för kök, toaletter och badrum ska enligt del D2 i byggbestämmelsesamlingen i regel vara minst åtta meter. Vid VVS-planeringen ska de befintliga hustekniska systemens tillräcklighet beaktas. De tekniska anordningarna som ska placeras på taket ska planeras noggrant och så att de är så diskreta som möjligt, dessutom ska de placeras på takfallet mot gården. Vid placeringen av ventilationsapparater ska eventuella bullerolägenheter som användningen av apparaterna åsamkar grannar beaktas.

Gamla rökkanaler eller rökkanalsgrupper i byggnaden får i regel inte rivas. De tjänar bland annat som ventilationskanaler eller rökkanaler för öppna spisar i lägenheter på nedre våningar. Om avsikten är att riva enskilda rökkanaler kräver det noggrann planering och noggrant övervägande. Som basinformation för planeringen krävs en rökkanalsutredning av en sotare. Luft- och rökkanalerna ska anges på tillståndsritningarna.

## Brandsäkerhet

Lägenheterna ska finnas i direkt anslutning till trapphuset. Om trapphuset byggs ut i form av en korridor på vinden ska korridoren sektioneras med konstruktioner i klassen EI 60. I samband med vindsbyggandet ska man bygga rökluckor eller -fönster i trapphusen, om sådana saknas.

Lägenheterna ska sektioneras som separata sektioner i relation till vinden och de övriga lokalerna däromkring. Det bevarade bottenbjälklagets brandmotståndsförmåga mot en brand under vinden ska kontrolleras separat.

## ANSÖKAN OM BYGGLOV

I de av byggnadstillsynen utfärdade förfarandeanvisningarna för vindsbyggande förklaras bygglovsförfarandet och de övriga skedena av vindsbyggandet. I anvisningarna preciseras även kraven angående dokument som ska bifogas tillståndsansökan. Anvisningarna finns på stadens webbplats ([www.hel.fi/sv](http://www.hel.fi/sv)).

Ansökningarna om bygglov som bygger på regionala undantagsbeslut för vindsbyggande handläggs av vindsteamet vid byggnadstillsynen.

Bygglovet som beviljats fastigheten för byggande av lägenheter på vinden är planspecifikt. Om man i takt med att projektet framskrider i betydlig grad avviker från planerna enligt bygglovet i fråga om våningsyta, fasader, behandling av takytor, gemensamma utrymmen eller boendetrivsel eller från antalet lägenheter eller gör andra motsvarande ändringar ska man för planerna ansöka om ett helt nytt tillstånd och vid behov komplettera lämplighetsutredningen.

I förfarandeanvisningen beskrivs de olika skedena av tillståndshandläggningen samt principerna och målen för byggandet.



## BYGGPLATSEN

Den sökande ska senast vid det inledande mötet redogöra för hur objektets kvalitet under byggnadsarbetena säkerställs. Till projektet ska anställas en kompetent övervakare av byggnadsarbeten som kan delta redan i planeringen, bidra till planeringsvalen och i synnerhet berätta om ramvillkoren under byggskedet.

I samband med byggnadsarbeten på vinden är det viktigt att man säkerställer byggnadens hälsosamhet och säkerhet samt boendeförhållandenas hälsosamhet och säkerhet för de invånare som redan bor i byggnaden. Arbetsplatsarrangemangen får till exempel inte påverka brandsäkerheten. Huvudplaneraren och den som vidtar byggprojektet ska, genom att anlita övervakaren av byggarbetet som anställts till projektet, utarbeta en utredning om säkerhetsarrangemangen under arbetena. Den egentliga byggplatsplanen utarbetas efter att entreprenören har valts. Planen ska visas upp i samband med det inledande mötet med byggnadstillsynen.

Övriga anvisningar och kartor kring vindsbyggande finns på stadens webbplats ([www.hel.fi/sv](http://www.hel.fi/sv)). I förfarandeanvisningen för vindsbyggande anges kontaktuppgifterna till medlemmarna i vindsteamet. Personerna som hör till vindsteamet vid byggnadstillsynen kan nås under telefontiderna och träffas efter tidsbeställning. Telefonnummer till byggnadstillsynens växel är 09 310 2611.

### Helsingfors byggnadstillsyns anvisning, september 2014

Helsingfors stad  
Byggnadstillsynen  
PB 2300, 00099 Helsingfors stad  
Broholmmsgatan 13, 00530 Helsingfors  
tfn (09) 310 2611, fax (09) 310 26206,  
[rakennusvalvonta@hel.fi](mailto:rakennusvalvonta@hel.fi)  
[www.hel.fi/sv](http://www.hel.fi/sv)



## BILAGA 1

### Villkoren i närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands undantagsbeslut

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har genom sitt beslut av den 4 februari 2014 beviljat ett undantagsbeslut för användning av vindar i bostadshöghus för bostadsbyggande i Helsingfors stad. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har beviljat undantaget med följande villkor:

#### Villkoren för undantag

1. Det finns goda förutsättningar för vindsbyggande i fastigheten i fråga om byggnaderna och de fria områdena, fastighetens läge och miljö och byggandet uppfyller basvillkoren för boendehygien. Undantaget omfattar även de byggnader i det kommersiella centrumet som ursprungligen byggts till bostadshöghus och som idag rymmer både bostäder och affärslokaler.
2. I samband med byggandet görs nödvändiga förbättringar av invånarnas gemensamma lokaler och boendetrivsel. Dessa är till exempel arrangemang för avfallshantering, ändringar av gården så att den bildar en funktionell och visuell helhet, planteringar, bastur, tvättrum, förråd, fritids- och samlingslokaler.
3. Byggandet äger huvudsakligen rum innanför det befintliga taket. Den befintliga vinden ska vara tillräcklig hög för byggande av lägenheter. Den fria höjden vid nocken i vinden ska i regel vara minst 3,5 meter mätt från golvet till den bärande konstruktionens nedre yta under vindens bottenbjälklag. Vindsbyggandet ska utgå ifrån byggnadens särdrag. Arrangemangen på vinden ska byggas på det befintliga utrymmet. Även höjningar av gårdsbyggnadersnock eller hela tak kan godkännas om de motiveras med till exempel energieffektivitet, teknisk funktionalitet eller bevarande av gamla vindskonstruktioner. Om höjningar av tak ska ett utlåtande begäras från stadsbildskommisionen.
4. Byggnadens inre och yttre arkitektoniska värden skadas inte. I arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader begränsas sådant vindsbyggande som skulle orsaka ändringar i yttertakets eller på annat sätt minska byggnadens värde.
5. De stadsbildsmässiga värdena ska beaktas vid vindsbyggande. Detta gäller i synnerhet områden som gränsar till öppna stadsrum, öppna platser, havet och parker och stadsbildsmässigt enhetliga områden.
6. Bilförvaringsplatserna under jorden och källarutrymmena som lämpar sig som bilplatser och som inte behövs som gemensamma utrymmen för invånare reserveras som bilplatser för invånare. Innan bygglovet beviljas ska för bostäderna som ska byggas på vinden utredas behovet och placeringen av eventuella nya bilplatser.
7. Vid vindsbyggandet ska man beakta stadsplaneringskontorets, stadsmuseets och byggnadstillsynsverkets zonkarta av den 22 oktober 2013 som styr bevarandet av arkitektoniska, kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden och som finns som bilaga till detta beslut.
8. De vindsbyggnadsprojekt som inte uppfyller de ovan nämnda villkoren ska behandlas som separata ansökningar om undantag.
9. Avvikelser från detaljplanebestämmelserna om skyddet av byggnaden ska behandlas som separata ansökningar om undantag.

#### HÖJNINGAR AV TAKET KAN TILLÅTAS:

- för gårdsflyglar och -byggnader om höjningen av taket betydligt förbättrar boendeförhållandena på vinden och om den inte har någon betydlig inverkan på stadsbilden, om den inte skuggar gården eller försämrar grannarnas boendeförhållanden
- i vindar som dragits in från fasadytan med en befintlig rak fasadvägg kan taket höjas för värmeisolering och ventilation
- i samband med förnyandet av hela yttertakets som en bättre energieffektivitet kräver
- om motiveringen är att det nuvarande taket är lågt jämfört med takhöjderna bredvid och om man genom en ringa höjning kan harmonisera och förbättra stadsbilden.

## BILAGA 2

### ANVISNINGAR I STADSSTYRELSENS BESLUT

Stadsstyrelsen har i sitt utlåtande av den 9 december 2013 uppmanat byggnadstillsynsverket, stadsplaneringskontoret och stadsmuseet att vid hantering av ansökningar om bygglov för vindsbyggande utöver tillståndsvillkoren i undantagsbeslutet också iaktta följande anvisningar:

- a. Fastighetsägare bemöts så jämlikt som möjligt. Våningsytan får dock inte bli så stor att det påverkar fastighetens beboelighet och funktionalitet.
- b. Huvudplanerarens behörighet ska i enlighet med delen A2 i Finlands byggbestämmelsesamling motsvara klassen AA, eftersom vindsprojekt i regel är mycket krävande som planeringsobjekt. Planerna ska vara högklassiga och innovativa. Även till utrustningen och finishen enklare bostadslösningar är möjliga. Det är fråga om specialbyggande där rumsdispositionen kan avvika från normala bostäder.
- c. I början av projektet krävs en lämplighetsutredning utifrån vilken byggnadstillsynen fastställer fastighetens lämplighet och vindsprojektets omfattning.
- d. Bygglovet som beviljats fastigheten för byggande av vindslägenheter är planspecifikt. Om man i takt med att projektet framskrider i betydlig grad avviker från planerna enligt bygglovet i fråga om våningsyta, fasader, behandling av takytor, gemensamma utrymmen eller boendetrivsel eller från antalen lägenheter eller gör andra motsvarande ändringar, ska man för planerna ansöka om ett helt nytt tillstånd och vid behov komplettera lämplighetsutredningen.
- e. Av den sökande krävs en översiktsplan också om övriga arrangemang kring vindsbyggande och ett åtagande om att arrangemangen genomförs i samband med vindsbyggandet. Till ansökan om vindsbyggande ska man bland annat bifoga planritningar över vinds- och markvåningens samt de gemensamma utrymmenas och förrådens nuläge och planer, en gårdsplan, en utredning om bilplatser, en utredning om arrangemangen för avfallshantering samt en utredning om hur boendetrivseln kan förbättras.  
Som förbättring av boendetrivseln räknas en eller flera av följande: iståndsättning av gårdsområden för invånare eller byggande av bastu, tvättrum, fritids- och möteslokaler eller hiss. Förvaringsutrymmen, såsom lösöresförråd och förråd för friluftsutrustning, ska i fråga om dimensionering vara tillräckliga. För förvaring av cyklar ska anvisas utrymme även i ställ utomhus. Bilplatser som strider mot detaljplanen ska i regel avlägsnas från tomten. En del av garagen ska vid behov byggas om för gemensam användning. När byggande av nya hissar övervägs ska byggnadens och dess interiörs kulturhistoriska värden beaktas. De förbättringsåtgärder som krävs i samband med vindsbyggande ställs i relation till vindsbyggandets omfattning.
- f. Vid placering och arkitektur av nya fönster och balkonger ska byggnadens och områdets värden och särdrag beaktas. Zonkartan (22.10.2013) över tolkning av villkoren som gäller bevarande av arkitektoniska, kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden i ett regionalt undantagsbeslut rörande vindsbyggande ställer ramvillkor för öppnandet av nya fönsteröppningar.
- g. För projektet ska utses en kompetent övervakare av byggarbeten. Vid planeringen av tekniska detaljer (balkong- och fönsterdetaljer, ventilationsanordningar, värmeisolering) fästs särskild uppmärksamhet. De nya konstruktionerna får inte orsaka risker för byggnaden. Nya fönster ska lösas med smäckra konstruktioner. Nya byggnadsdelar ska gå ihop med byggnadens särdrag. De tekniska anordningarna och den tekniska utrustningen som ska placeras på taket ska placeras på takfallet mot gården.
- h. Grannarna hörs om åtgärden.
- i. Från stadsplaneringskontoret och stadsmuseet begärs ett utlåtande vid behov.