

# ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN KORJAUSHANKKEET

Savoy-teatteri 12.11.2013



## Ohjeet, PKS-kortit ja e-kirje

- Helsingin rakennusvalvontaviraston kotisivu [www.rakvv.hel.fi](http://www.rakvv.hel.fi) on reitti Helsingin rakennusvalvonnan **ohjeisiin** ja **uutiskirjeisiin** (e-kirjeisiin).
- Sieltä löytyy linkki myös **pääkaupunkiseudun rakennusvalvontojen yhtenäisiin käytäntöihin** eli PKS-kortteihin ([www.pksrava.fi](http://www.pksrava.fi)).
- Kotisivun kautta voit myös tilata e-kirjeen sähköpostiisi.




The screenshot shows the website interface for the Helsinki Building Control Authority. The top navigation bar includes the logo and name. The main content area displays a list of news items, such as 'Seuraksi osasto-osayhtymäsi kaupankehästä 12.11.2013'. The right sidebar contains several service links, with 'Maksut ja ohjeet' highlighted by a red box and a red arrow pointing to it. Other links include 'Käyttökäytännöt', 'Lisäpalvelut', 'Rakennusvalvonta', 'Esimuutoksen hakeminen', 'Lisä- ja lisäpalvelut', 'Arvio- palvelu', 'Tilauksen tilaaminen', 'Rakennusvalvontaan liittyvät palvelut', 'Pääkaupunkiseudun rakennusvalvontaan liittyvät palvelut', 'E-kirjeiden tilaus', 'E-kirjeiden tilaus', 'E-kirjeiden tilaus', and 'E-kirjeiden tilaus'.

Rakennevalvontavirasto > Määräykset ja ohjeet > **Ohjeet**

**Määräykset ja ohjeet**

Virasto julkaisee ohjeita sekä luvan hakijoille että luvan saajille. Lisäksi on lähinnä suunniteljoille ja armitarkastajille tarkoitettuja ohjeita esittävää suunnitelmien ja rakennustyön yhteyksistä.

Rakentamistapaohjeet ovat rakennuslupakunnan hyväksymiä ohjeita. Muut ohjeet ovat rakennusvalvontaviraston tai muun viranomaisen hyväksymiä ohjeita. Kohdalla lukinnat löydät rakennusvalvontaviraston lähtökäsen tukinvaraisista asioista.

Viitekirjan E-ohjeeseen on koottu Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniasen rakennusvalvontajien yhteinen käytännöllinen ohjeita koskeva loppukäyttö, lomakkeista ja toimintatapoja.

Ohjeet ovat PDF-muodossa ja pääosa prosessinnosta on Word-dokumentteja. Ohjeita saa myös rakennusviraston palvelupiste Tellingillä osoitteesta Stålsaarimatu 13, Helsinki 05, 6. kerros.

**Ohjeet**

- Aseellisen suunnitelman
- Tulokset
- Sääntöset ja määräykset
- Julkaisut

**Katso myös**

- Kaupunkisuunnitteluviraston rakentamistapa- ja lähtökäsen suunnitelmaluokki

Kehitystä koskeita kartoitusten kehittämisohjelmia

Rakennevalvontavirasto > Määräykset ja ohjeet > **Asuinalueiden muutokset**

**Ohjeet**

1.11.2010 voimaan tullut luokiteltu Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen asuinalueiden muutoksia koskevat rakennusviraston ohjeiden sisältöön. Muutoksia päivitetään ohjeiden parhaalleen. Päivitettyjen ohjeiden perusteella on laadittu ”-merkki”.

Ajoittaisuus: annettu luvan lähivaiheesta

**Asut ja terveys rakennus**

**Asuinalueiden ja tilojen muutokset**

Ennakkosuunnitelma

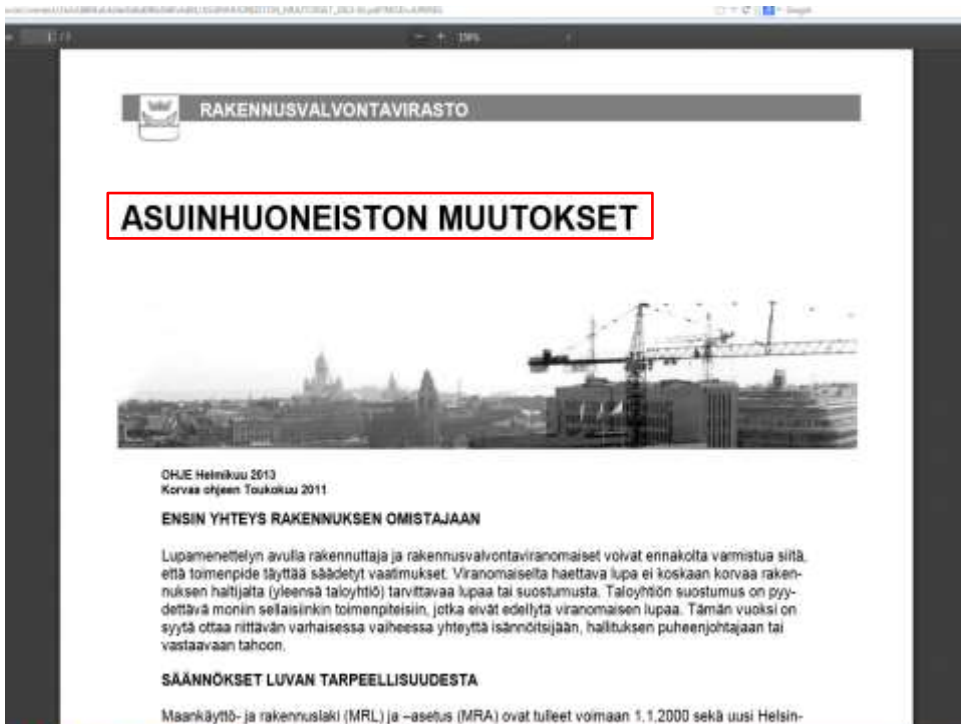
Ennakkosuunnitelma: eräaseitehuoneesta / asuinhuoneeseen eräaseitehuoneisuus

Eräaseitehuoneisuus

Eräaseitehuoneisuuden toimintatapa (ohje) Eräaseitehuoneisuuden toimintatapa MKA-Sääntö määrittelyä koskeva ennen-taluttaki

**Ohjeet**

- Aseelliset suunnitelmat
- Tulokset
- Sääntöset ja määräykset
- Julkaisut



**Helsingin kaupunki**  
Rakennusvalvontavirasto

**Uudet uutiset**

• Rakentaminen ja luvat  
• Rakennustalon rakenta  
• Maankäyttö ja sija  
• Luvankäyttö  
• Pöytäkirjat  
• Aikataulu  
• Viaston selvitys  
• Päätöksenteko  
• Myyntitiedot  
• Uuden kyttyä  
• Kyttytiedot ja palvelut

**TELLINKI**  
TUULILINNETE  
**TELLINKI PALVELEE!**

**Helsingin värikaava**

**RAKENNUSVALVONTA**

**Asuinkiintoiluvuuden hakeminen**

Selkeässä asunto-osakeyhtiössä asuntojen kaivokset  
12.11.2013  
Helsingin rakennusvalvontavirasto ja Hirsiväylän luonnos  
järjestävät asuinkiintoiluvuuden hakemista ja rakennusluov-  
tuksien hakemista. Hakemusta on voitava tehdä  
rakennusluovtuksen saajalla ja lupamenettelyssä.  
Aika: 12.11.2013 klo 11.30-11.50  
Paikka: Savoyranta, Kaupunkitalo 45-45, 00130 Helsinki

**Luokituksia...**

12.11.2013 Helsingin rakennusvalvontavirasto pyytää kulkijien  
tulkia. Tulkia  
08.11.2013 Rakennusvalvontavirasto on päivittänyt 8.11.2013  
04.11.2013 Kulkijien ja postien alle astuvien rakenteiden  
rakentamisesta  
01.11.2013 Luovutuksen hakemista ja luovutus  
02.10.2013 Rakennusvalvontavirasto on päivittänyt 22.10.2013  
02.10.2013 Päätöksentekoa, Energiatarkastuksen rakennusluov-  
tuksista 4.11.2013

**Uusia uutisia...**

**Parhaat kulkijat**  
Rakennusvalvontavirasto on päivittänyt Tellinki-työn  
luovutuksen ja lupamenettelyä. Tellinki-työn  
Tellinki-työn on voitava tehdä rakennusluovtuksen saajalla  
Savoyranta 13

**Rakennusvalvontavirasto**  
Info-palvelu: kello 15-18  
Info-palvelupuhelin: kello 15-18, p. 09-2500 4303  
Arkki ja Tellinki kello 9-16  
Tapahtumat  
12.11.2013 Suomen laajakaistan rakentaminen

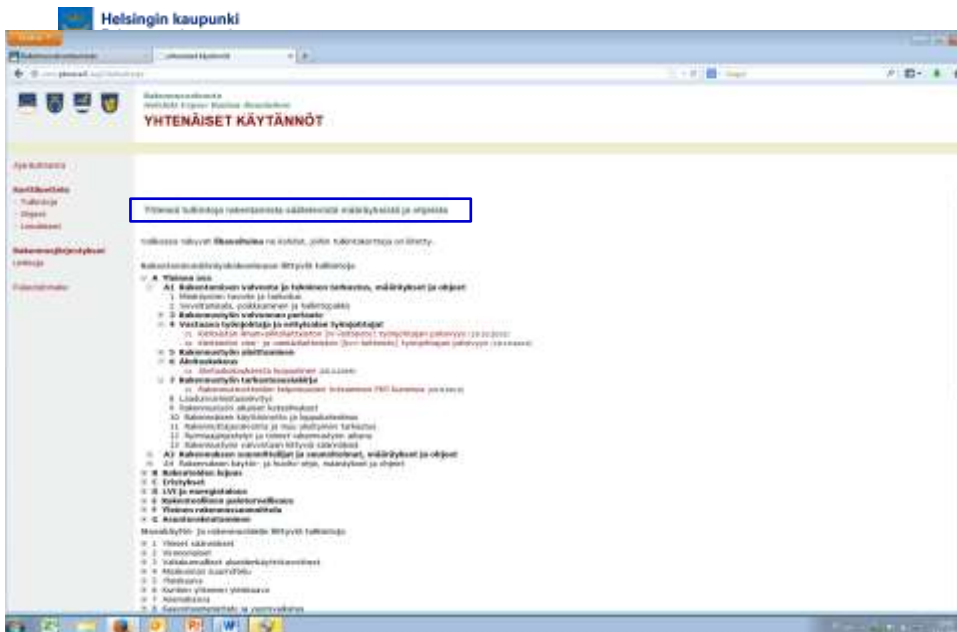
**Yhteystiedot**

Uuden asuntoiluvun hakeminen  
Lupa  
Rakennusluovutus  
Rakennusluovutuksen hakeminen  
12.11.2013

Uusi yhteyshenkilö  
Määräaikainen ja otsoot  
Luvankäyttö  
Rakennusluovutus  
Esimiehenä toimiva  
Luvut ja tilat  
Arvio- ja kytty

**Käytännön asioita**

Rakennusvalvontavirasto on päivittänyt  
rakennusluovutuksen hakemista  
Rakennusluovutus  
Esimiehenä toimiva  
Uuden asuntoiluvun hakeminen



**Helsinki kaupunki**  
Terveystieteiden keskus

**Maailman kartta**

**Uutiset**  
12.11.2013  
Helsingin rakennusviraston ja Kiertoliiketoimisto Uusmaa julkaisi uuden uutiskirjeen sekä korvasi- ja rakennusalan tiedotusta digitaaliseen suoraan uutiskirjeeseen. Viikkokirjeeseen uutista ja lupausmatkailusta.

**Lataa ja lue uutiskirje** [Green arrow]

**Uutiskirje 9**  
11.11.2013

**Uutiskirje 8**  
16.9.2013

**Uutiskirje 1-**  
20.8.2013

**Tilaa uutiskirje**

**Uutiskirje 10**  
12.11.2013

**Helsinki kaupunki**  
Terveystieteiden keskus

**Maailman kartta**

**Uutiset**  
12.11.2013  
Uutiskirjeemme sisältää tietoa rakentamisen suunnittelun ja rakennustyön tuella. Kierrosta käsittelee esiselvitystaustaa, uutisuutista oirekäsittämistä ja muita ajankohtaisia aiheita. Osa artikkeleista on suoraan ammattilaisille, osa laajempaa yleisöä rakennuttajien tai remonttien toteuttajien.

**Lataa uutiskirje** [Green arrow]

**Uutiskirje 9**  
11.11.2013

**Uutiskirje 8**  
16.9.2013

**Uutiskirje 1-**  
20.8.2013

**Tilaa uutiskirje**

**Uutiskirje 10**  
12.11.2013



**HELSINGIN  
RAKENNUS-  
VALVONNAN  
UUTISKIRJE**





Rakennusvalvonnan uutiset 2013

## Rakennusvalvonnan tapahtumia marraskuussa

**Ilmoittaudu korjausrakentamisen seminaariin viimeistään 7.11.2013**

Helsingin rakennusvalvontavirasto ja Kotiteollisuusjärjestö järjestävät läsnäkäyttöön sekä interneti- ja rakennusalan heikentäville itäpäädominanssiin asunon- ja oikotiekkien korjausrakentamisen välistä ja kunnallistaloutta koskeva 12.11.2013. Seminaari on maksuton ja kahvilla asti.

**Aika:** 12.11.2013 klo 11.30–17.30  
**Päikk:** Savenkatu 40-42, 00130 Helsinki

[Tutustu tapahtumaan](#)

**Ilmoittaudu seminaariin**

[Ilmoittaudu viimeistään 7.11.2013](#)

**Pientaloilta: Energia-kestävyys-rahansaakko 4.11.2013**

Helsingin rakennusvalvonnan Pientaloilta tarjoavat erityyppisiä tietoa pienitalon rakentamisen aiheista. Sarjan toisessa osassa kerrotaan energiansäästöistä, energiatehokkaan sisätilan rakentamisesta sekä kodin äänieristystä. Tilaisuudet ovat maksuttomia.

**Aika:** 4.11.2013 klo 17.30–19.30  
**Päikk:** Rakennusvalvontavirasto, Puhvelipuutien 11, Siltasaarenkatu 13, 8. kerros.

[Lisää tietoa tapahtumasta](#)

## Hyvin laaditut asiakirjat nopeuttavat lupakäsittelyä

Jo harkkuaunneitteluvalvokseen kunnallista päätöstä lupaprosessiin ja viraston ohjeet kunnassa

# LUPATYYPIT JA ASIAKIRJAT



## Lupatyypit ja hakemusasiakirjat

Muutoshankkeiden kirjo on niin laaja, että yleisten ohjeiden antaminen kysymykseen tulevista lupatyypeistä ja niissä tarvittavista asiakirjoista ei ole tarkoituksenmukaista (eikä oikein mahdollistakaan)

- toimivin ohje onkin muistuttaa siitä, että heti hankkeen alkuvaiheessa ollaan yhteyksissä joko **palvelupiste Tellinkiin** tai suoraan **alueen lupakäsittelijään**
- silloin saadaan nimenomaan puheena olevaan hankkeeseen kohdenneet ohjeet siitä, miten ja millä papereilla asiassa edetään.

## Hakemusasiakirjat

Kuitenkin muutama sana seuraavista:

- Valtakirja
  - tarvitaan, ellei kiinteistön haltija (isännöitsijä) allekirjoita hakemusta
  - **avoin asianajovaltakirja**, jonka tulee olla alkuperäinen
  - **yksilöity, tiettyyn toimenpiteeseen oikeuttava valtakirja**
- Piirustukset
  - piirustusten tulee olla RakMK A2:n ja RT-korttien mukaisia pääpiirustuksia, joista käy yksiselitteisesti ilmi, mille muutokselle lupaa ollaan hakemassa
    - selkeät muutosaluemerkinnät.



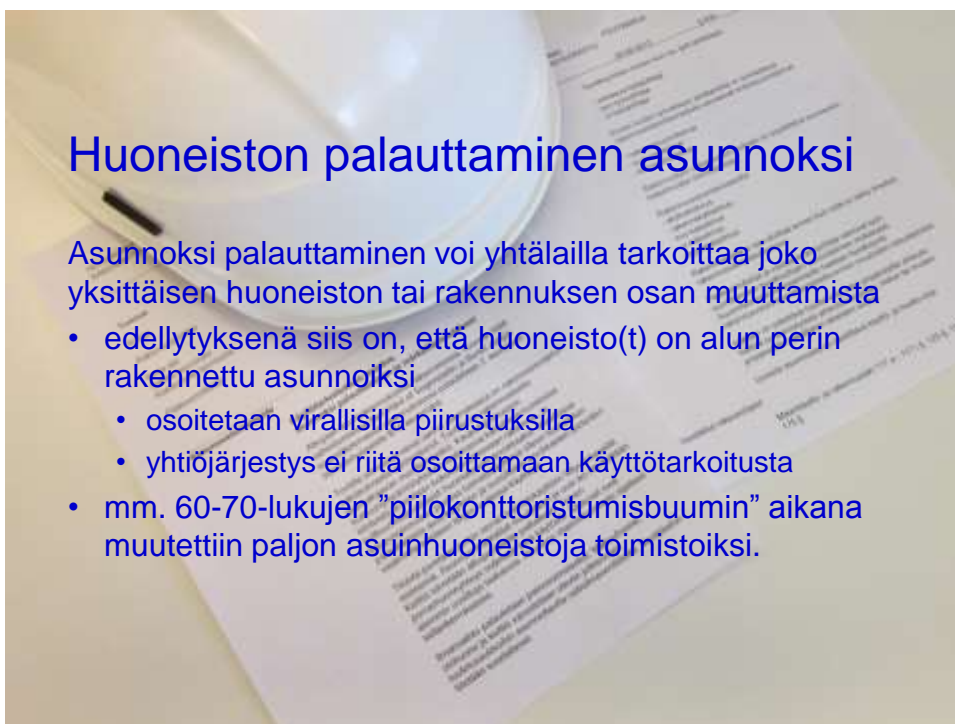


# KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOKSET



## Yleisimmät muutostyypit

- Huoneiston palauttaminen asunnoksi
  - tällä hetkellä todennäköisesti yleisin muutostyyppi kantakaupungissa
- Myymälän muuttaminen ravintolaksi/kahvilaksi
  - näitä on jatkuvasti varsin samansuuruisena pysyvä määrä
- Muutos muusta tilasta asunnoksi
  - lisääntymässä oleva muutostyyppi
  - näistä merkittävä osa on ns. kivijalkakauppojen muutoksia asunnoiksi



## Huoneiston palauttaminen asunnoksi

Asunnoksi palauttaminen voi yhtälailla tarkoittaa joko yksittäisen huoneiston tai rakennuksen osan muuttamista

- edellytyksenä siis on, että huoneisto(t) on alun perin rakennettu asunnoiksi
  - osoitetaan virallisilla piirustuksilla
  - yhtiöjärjestys ei riitä osoittamaan käyttötarkoitusta
- mm. 60-70-lukujen ”piilokonttoristumisbuumin” aikana muutettiin paljon asuinhuoneistoja toimistoiksi.

## Huoneiston palauttaminen asunnoksi

Asunnoksi palauttaminen voi yhtälailla tarkoittaa joko yksittäisen huoneiston tai rakennuksen osan muuttamista

- edellytyksenä siis on, että huoneisto(t) on alun perin rakennettu asunnoiksi
  - osoitetaan virallisilla piirustuksilla
  - yhtiöjärjestys ei riitä osoittamaan käyttötarkoitusta
- mm. 60-70-lukujen ”piilokonttoristumisbuumin” aikana muutettiin paljon asuinhuoneistoja toimistoiksi.

## Huoneiston palauttaminen asunnoksi

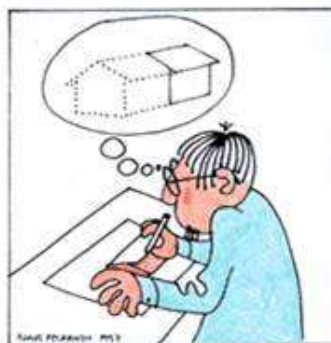
Asunnoksi palautettaessa vaatimustaso on nykymääräyksiä lievempi, eli:

- ääneneristyksen tms. osalta vaadittava taso on rakennusajankohdan taso, eli sitä ei saa heikentää
  - siis esimerkiksi yksittäisen välillä muussa käytössä olleen huoneiston kohdalla se taso, mikä koko ajan asuinhuoneistoina säilyneiden huoneistojen kohdallakin on
- keskeisistä turvallisuusasioista ei kuitenkaan anneta helpotuksia

## Liiketilän (myymälän) muuttaminen ravintolaksi tai kahvilaksi

Edellyttää muutosluban, koska asiakasmäärän lisääntymisen ja toiminnan luonteen muuttumisen myötä lisääntyvät vaatimukset mm. seuraavissa kohdissa:

- poistumisteiden mitoitus
- ilmanvaihdon mitoitus
  - rakennetaan valmistuskeittiö
  - edellyttää rasvahormin
- ääneneristys rakennuksen muihin tiloihin päin
- WC-tilojen mitoitus
- esteettömyysvaatimus!



## Muutos muusta tilasta asunnoksi

Tila on alun perin rakennettu esimerkiksi toimisto-, teollisuus- tai myymälätilaksi

- hankkeet vaihtelevat esimerkiksi asuntotontin pihalla olevasta pienteollisuusrakennuksesta asuinrakennuksen kivijalkakauppaan
  - terveystarkastukset (tilan aikaisempi käyttö, sen sijainti rakennuksessa)
- vaatimustason lähtökohtana ovat nykymääräykset
  - perustellut poikkeukset ovat esimerkiksi rakennuksen suojeluarvojen perusteella mahdollisia

## ”Kivijalkakaupan” muuttaminen asunnoksi

Lisääntyvä muutostyyppi pienmyymälöiden kadotessa markettien vaikutuksesta.

Muutosten ongelmana on alueiden kaupunkirakenteen yksipuolistuminen pelkäksi asumiseksi.

Muutoksen perusedellytys:

- muutoksen tulee olla asemakaavan mahdollistama.



## ”Kivijalkakaupan” muuttaminen asunnoksi

Muutoksen muut edellytykset:

- asumisen edellytysten tulee täyttyä:
  - pohjaratkaisu asumiseen soveltuva tai siihen muutettavissa
    - mitä voidaan tehdä kadulle avautuvalle näyteikkunalle ja ovelle, asumisen edellytykset vain kadulle avautuvassa huoneistossa?
  - ääneneristys (katumelu/iso näyteikkuna, rakennuksen sisäinen ääneneristys)
  - ilmanvaihto (keittiö)
  - pääsääntöisesti kulkuyhteys porraskäytävästä niin kuin alkuperäisiin asuinhuoneistoihinkin
  - varatie on oltava, miten toteutetaan pienissä asunnoissa?

## Sellaiset myymälä- tms. huoneistojen muutokset, mitkä eivät edellytä lupaa

Lähtökohtaisesti sellaiset muutokset, joissa asiakasmäärä ei lisäännä eikä toiminnan luonne muutu niin, että vaatimukset turvallisuuden ja terveellisyyden näkökulmasta lisääntyisivät.

Kun toimijan vaihtuminen ei ole lupa-asia, jää siitä aiheutuvien rakennusteknisten muutostarpeiden (ääneneristys, henkilömäärän lisäys, ravintolan keittiötyypin vaihtuminen, tms.) arviointi asunto-osakeyhtiön hallinnon tehtäväksi

- tästä mahdollisesti aiheutuvaa haittaa asumiselle arvioi kaupungin ympäristökeskus – yleensä valitusten perusteella.

## Milloin poikkeamisen edellyttävä muutos?

- Uusi käyttötarkoitus poikkeaa asemakaavan mahdollistamasta
- Kerrosalaan kuuluvaan tilaan liitetään kerrosalaan kuulumatonta aputilaa – kerrosala ylittyy
  - joko vähäinen poikkeus tai poikkeamis päätöksen edellyttävä poikkeus
  - kuitenkin asemakaavan ja/tai ohjeiden edellyttämä määrä asukkaiden käyttöön tarkoitettuja aputiloja täytyy säilyttää.



## Muutoslupien läpivienti asunto-osakeyhtiöissä - teoriaa

Kaikille lienee selvää, mikä pitäisi olla ”marssijärjestys” lupa-asioissa:

- osakas tai (liike)huoneiston vuokramies asioi ensin taloyhtiön kanssa
  - päätös siitä, että tarvittava lupa haetaan.





## Muutoslupien läpivienti asunto- osakeyhtiöissä - teoriaa

- taloyhtiön hallinto hoitaa lupa-asian rakennusvalvonnan kanssa
  - tällöin taloyhtiössä ollaan selvillä siitä, haetun luvan tarkka sisältö on
- taloyhtiössä tehdään päätös siitä, että saadun luvan mukainen rakennustoimenpide voidaan toteuttaa
- taloyhtiön hallinto huolehtii siitä, että rakennustoimenpide toteutetaan luvan, säännösten ja hyvän rakennustavan mukaisesti.



## Muutoslupien läpivienti asunto- osakeyhtiöissä – todellisuus?

Rakennusvalvonnan näkökulmasta nähtynä saattavat muutoslupa-asiat edetä käytännössä näinkin:

- osakas tai (liike)huoneiston vuokramies asioi taloyhtiön kanssa ja saa isännöitsijältä avoimen asianajovaltakirjan lupa-asiansa hoitamista varten
- osakas tms. hoitaa lupa-asian saamansa valtakirjan nojalla rakennusvalvonnassa
  - hakemuksen käsittelijällä ei tietenkään voi olla aavistustakaan siitä, mitä toimenpiteestä on oikeasti taloyhtiössä sovittu.

## Muutoslupien läpivienti asunto- osakeyhtiöissä – todellisuus?

- lupapäätöksen tekemisen jälkeen alkavat puhelimet soida, kun taloyhtiön osakkaat – joskus isännöitsijä ja hallituksen jäsenetkin – tiukkaavat meiltä sitä, miten me olemme voineet myöntää aivan erilaisen luvan kuin taloyhtiössä oli sovittu
- jne....

