

# ”IKKUNAHANKKEIDEN LUVANVARAISUUDESTA”

Marjatta Uusitalo  
Kaupunkikuva-arkkitehti  
Kaupunkitilayksikön päällikkö  
Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto

Korjaushankkeet-seminaari  
12.11.2013

## Ikkunahanke

- Ikkunahankkeilla tarkoitetaan tässä esityksessä yleisesti mm. ikkunoiden, parvekeovien, ulko-ovien ym. rakennusosien korjaamista tai vanhojen ikkunoiden, parvekeovien tai näihin rinnastettavien rakennusosien korvaamista uusilla

## Rakennuslupa

- Rakennuslupa tarvitaan : mm. rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin (MRL 125 §)
- Helsingin rakennusvalvonnassa D-lupa

## Toimenpidelupa

Maankäyttö- ja rakennuslaki 126 a §

Toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet:

- Toimenpidelupa tarvitaan mm.:
  - Rakennuksen julkisivun muuttamiseen, kattomuodon, katteen tai sen väriytyksen muuttamiseen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen muuttamiseen, katukuvaan vaikuttavan markiisin asettamiseen taikka ikkunajaon muuttamiseen (julkisivutoimenpide)

**Helsingin rakennusvalvonnassa C-lupa**

- Lainsäädännön perusteella ikkunahankkeet vaativat yleensä luvan
- Rakennusvalvonta on pyrkinyt helpottamaan lupamenettelyä ja korostamaan hankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijan vastuuta onnistuneen lopputuloksen takaamiseksi mitä tukee myös uusi asunto-osakeyhtiölaki

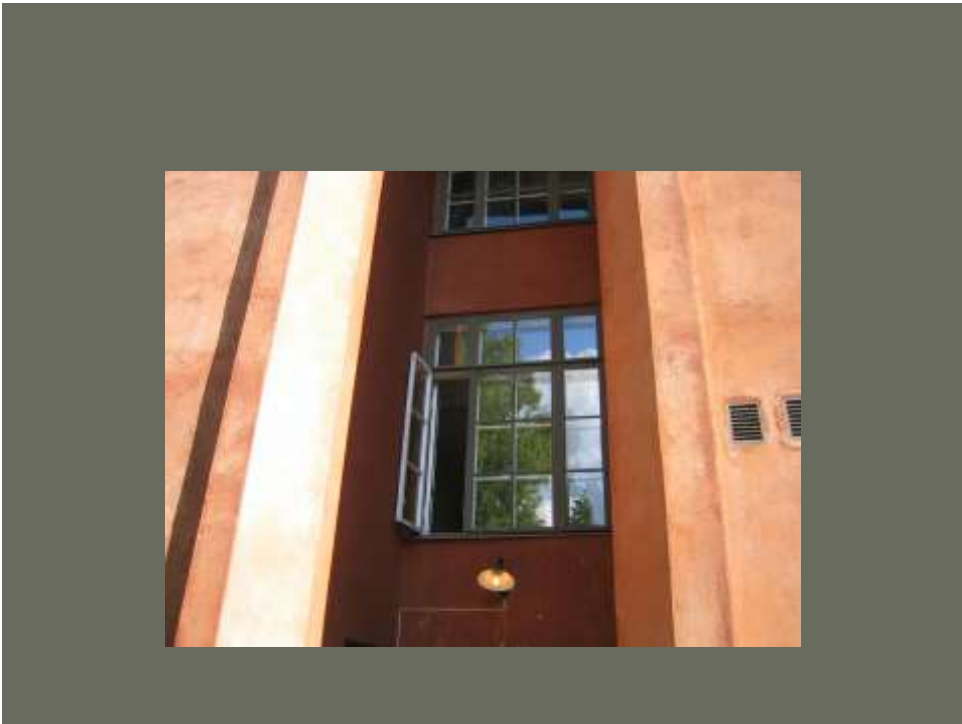
- Osa ikkunahankkeista hoidetaan lausuntomenettelyllä:
- Helsingin rakennusvalvonnassa **kaupunkikuvallinen lausunto KL**

## Osa hankkeista ei vaadi rakennusvalvonnan lupaa:

- Lupaa ei tarvita:
  - jos ikkunat korjataan tai
  - uusitaan vanhan mallin mukaisina
    - Materiaali, detajjikka, väri säilyttäen
    - Suojelukohteissa tulee ikkunoita uusittaessa ennen hankkeeseen ryhtymistä olla yhteydessä rakennusvalvontaan ja myös kaupunginmuseoon erityisen arvokkaissa (ark ja sr-1) kohteissa

Esimerkkejä alkuperäisistä ikkunoista:









- Lupaa ei tarvita (jatkoa)
  - Alueilla tai kohteissa, joihin ei liity suojeluarvoja eikä ikkunoiden tai muiden rakennusosien mallia kuten karmi- tai puitejakoa tai väriä muuteta eikä ikkunan valoaukkoa pienennetä
    - materiaalin saa näissä kohteissa vaihtaa esim. puuikkunan puu-alumiini-ikkunaksi
    - tuuletussäleikköjen tai vastaavien julkisivumuutosten tekeminen on lähtökohtaisesti luvanvarainen toimenpide
    - Huom. Koskee lähinnä asuntojen ikkunoita
    - Ovia uusittaessa esteettömyys ei saa huonontua (kynnykset)

- ”Uusien ikkunoiden ja ulko-ovien U-arvon on oltava 1.0 W(m<sup>2</sup> K) tai parempi. Vanhoja ikkunoita ja ulko-ovia korjattaessa on lämmönpitävyyttä parannettava mahdollisuuksien mukaan.”  
(Ympäristöministeriön asetus rakenuksen energiatehokkuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä 4/13)



- Yhteistilojen, porrashuoneiden ym. ikkunat ja ovet on yleensä syytä säilyttää ja korjata, vaikka asuntojen ikkunat vaihdetaan
- Samoin 1.kerroksen liiketilojen ikkunat ja ovet ym. rakennusosat on syytä korjata tai uusia vanhan mallin mukaisesti

- Usein ikkunoiden kunnostamisella ja tiivistämisellä tai lisälasin asentamisella puitteeseen saadaan esimerkiksi energiataloudellisesti järkevä lopputulos

- Uusittaessa ikkunoita yhtiön tulee aina palkata **pätevä suunnittelija** hankkeeseen, joka selvittää hankkeen perustiedot ja arvot, asemakaavan, tekniset vaatimukset jne. ja laatii suunnitelmat
- Vaikka lupaa ei vaadittaisikaan on inventoinnit ja selvitykset aina syytä laatia

- Suunnitelmat tehdään tutkimalla alkuperäisten ikkunoiden malli kuten puite- ja karmijako ja detaljit, väri, liittymät seinärakenteisiin jne.
- Uudet ikkunat suunnitellaan mahdollisimman lähelle alkuperäisiä, jotta ne sopivat talon tyyliin ja ympäristöön

Onnistuneita ikkunatoteutuksia:



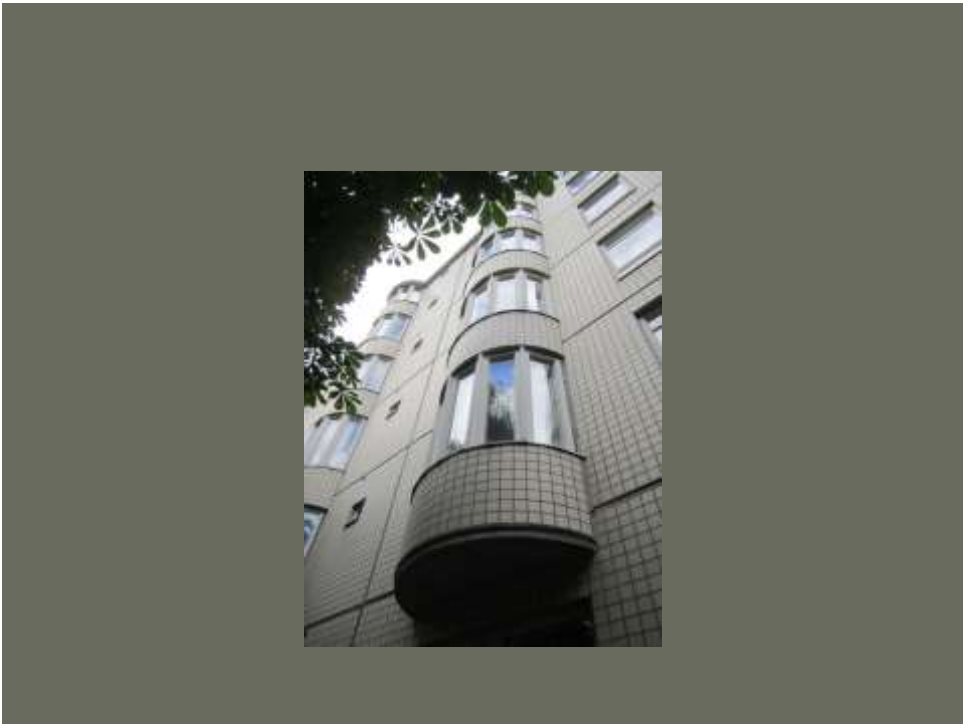
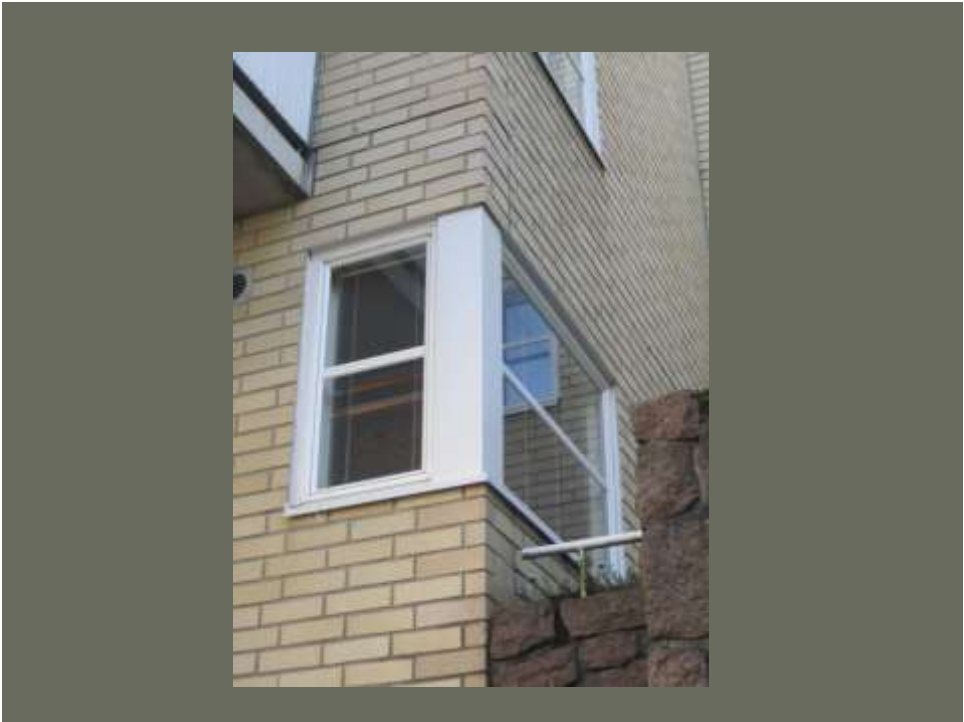


Liiketilöjen, yhteistilöjen ym. 1.kerroksen tilöja tarkastellaan lähietäisyydeltä, siksi on tärkeää huolehtia niiden hienovaraisesta toteuttamisesta:





- Erityistä huomiota tulee kiinnittää liittymiin ja erikoisosiin kuten erkkereihin, kulmadetaljeihin jne.



- Huom. syvyysuunnassa uudet ikkunat tulee asentaa samalle etäisyydelle julkisivupinnasta kuin alkuperäiset
- Myös listoitukset eli liittymät rakennukseen tulee pyrkiä tekemään alkuperäisen toteutuksen mukaisella tavalla

- Maankäyttö- ja rakennuslaki ja Helsingin kaupungin rakennusjärjestys edellyttävät että rakennuksia korjataan niiden ominaispiirteet säilyttäen eikä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella (MRL 117 ja 118 § ja HKRJ 33 §)

## Rakennusjärjestys 33 § :<sup>(2010)</sup>

- ”Rakennusta on hoidettava ja pidettävä kunnossa eikä sitä saa päästää rappeutumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon sen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa harkitsemattomasti johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.

## jatkuu

- Kaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen kaupunkikuvallinen tai historiallinen arvo vähenee. Tarvittaessa on riittävän ajoissa pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta...”



- Vasta suunnitelmien perusteella on ikkunatoimittajat syytä kilpailuttaa, koska kaikilla toimittajilla ei ole tarjota **kohteeseen sopivia ikkunamalleja**

- Standardivalmisteiset ikkunat sopivat parhaiten 1960-luvun puolivälin jälkeen rakennettuihin teollisesti rakennettuihin elementtikerrostaloihin ja vastaaviin
- Ikkunamuutos voi pilata talon ilmeen ja olla kaupunkikuvassa laajemminkin häiritsevä

Epäonnistuneita toteutuksia:  
-sovitukset, pellitykset, detaljointi, ei sovellu aikakauden  
suojelurakennukseen, valoaukko pienentynyt ...



Epäonnistuneita toteutuksia



Epäonnistuneita toteutuksia



Epäonnistuneita toteutuksia



Epäonnistuneita toteutuksia



- Vanhojen alkuperäisten noin ennen vuotta 1965 rakennettujen talojen ikkunoita ei tulisi vaihtaa uusiin standardivalmisteisiin ikkunoihin.
- Ikkunat ovat yleensä huolella puusepäntörmästä hyvästä puutavarasta valmistettuja ja monesti kauniisti detaljoituja.
- Ikkunat tulisi korjata tai uusia vanhan mallin mukaan.





Esimerkkejä detaljoiduista ikkunoista, joita standardituotannolla ei voi korvata :









- Ikkunoita uusittaessa taloyhtiön kannattaa hankkia pätevä **valvoja**, joka yhdessä pääsuunnittelijan kanssa valvoo, että muutostyö toteutetaan laadukkaasti ja suunnitelmien mukaisesti

- Tekninen toimivuus ja toteutus huolehdittava:
  - energiatehokkuus
  - ääneneristävyys
  - ilmanvaihto

- Yhtiön kannattaa teettää **malli-ikkuna-asennus** vaikkei viranomaisen sitä edellyttäisikään koska näin voidaan varmistaa uuden ikkunamallin soveltuvuus kohteeseen

- Rakennusvalvontaviranomainen voi luvassa myös edellyttää malli-ikkunakatselmusta:
- ”Ennen työn toteuttamista on pidettävä mallikatselmus, jossa paikalla on rakennusvalvonnan edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Mallikatselmuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa”
- Huom. Pöytäkirja toimitettava rakennusvalvontaan

## Ennakkopalaveri

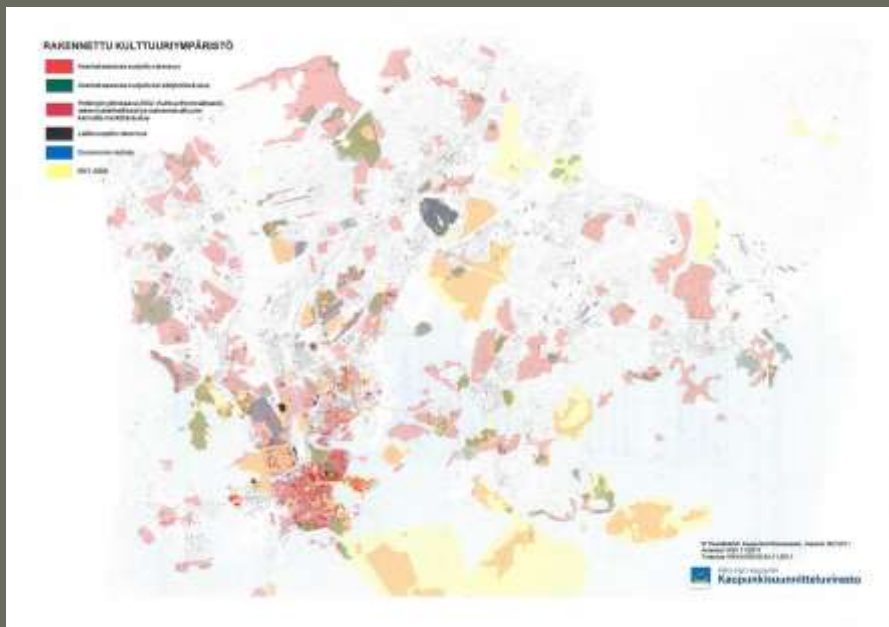
- Rakennusvalvonta neuvoo ja ohjaa luvan hakijoita , mm. vaativissa ikkunahankkeissa on hyvä järjestää ennakkopalaveri, jossa taloyhtiön edustajan ja suunnittelijan kanssa hanketta koskevat reunaehdot käydään läpi ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä

- Rakennusvalvonnan nettisivuilla on luvan hakemista ja ikkunahankkeita koskevia ohjeita
- **[www.rakvv.hel.fi](http://www.rakvv.hel.fi)**

# Ikkunakorjaus- ja ikkunamuutoshankkeen menettelytapaohje



Ohjeeseen liitettyssä kartassa esitetyt alueita, joihin liittyy suojeluarvoja:



- Kiitos

Marjatta Uusitalo  
Kaupunkikuva-arkkitehti  
Kaupunkitilayksikön päällikkö  
Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto  
marjatta.uusitalo@hel.fi