

ULLAKON JA LISÄKERROKSEN RAKENTAMISOHJE ASUINTILOILLE

Ohje koskee olemassa olevien asuin- ja asuinliikerakennusten olevien ullakkotilojen muuttamista asunnoiksi sekä ullakon ja lisäkerroksen rakentamista Oulun kaupungin I-V kaupunginosissa. Teknisessä keskuksessa laadittu ohje on hyväksytty ohjeellisesti noudatettavaksi teknisessä lautakunnassa 25.8.2009 ja rakennuslautakunnassa 26.8.2009.

SISÄLTÖ

1. Määritelmiä
2. Yleistä
3. Ullakko ja sitä koskevat määräykset
4. Pysäköintipaikkojen rakentamisvelvoite ja yhdyskuntatekniikan rakentamisen korvaukset
5. Asemakaavan muuttamisen edellytykset ja ohjeet
6. Hissin rakentaminen
7. Ullakkoa koskevat asemakaavamerkinnot ja -määräykset
Yhteystiedot
Lähteet

1. MÄÄRITELMIÄ

- 1) ullakkorakentaminen a) sijoitetaan asuintiloja olevan kattomuodon alle
b) vesikatto puretaan ja tehdään uutta asuintilaa 45 asteen kulman sisäpuolelle
- 2) lisäkerroksen rakentaminen uutta asuinkeuhkosalaa lisäkerrokseen (yli ullakon 45 asteen kulman kriteerin)

2. YLEISTÄ

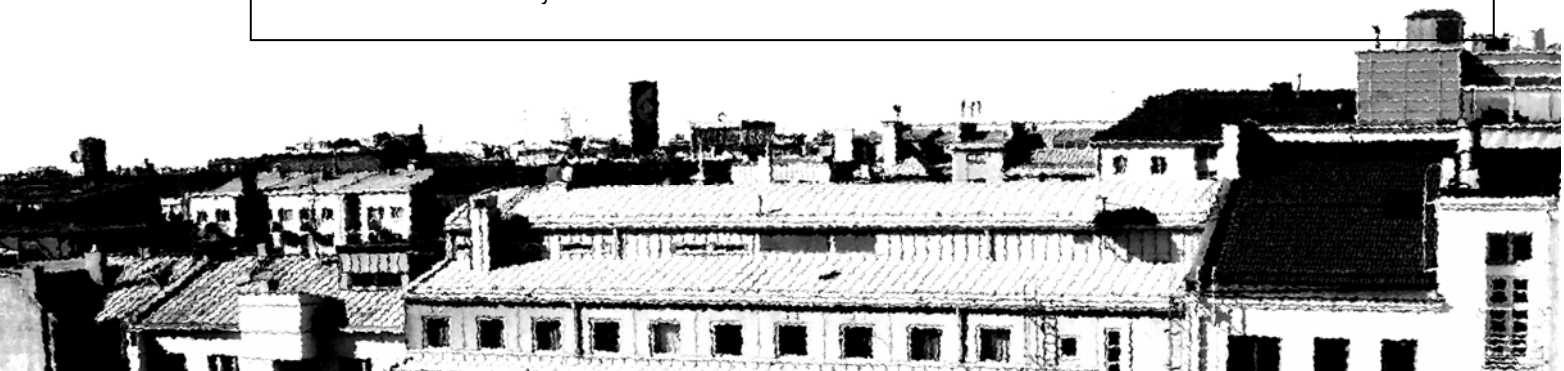
Kiinnostus ullakkotilojen käyttöönottoon ja lisärakentamiseen Oulun keskustassa on lisääntynyt. Oulun kaupunki suhtautuu periaatteessa myönteisesti ullakkotilojen muuttamiseen asunnoiksi ja ullakon ja lisäkerroksen asuinrakentamiseen. Kaupunginhallitus on hyväksynyt ullakkorakentamista koskevat periaatteet ohjeellisina noudatettaviksi 27.6.1988.

Ullakkoa ja lisäkerrosta koskeva asuintilojen rakentaminen on osa kaupunkirakenteen eheyttämistä. Tavoitteena on, että kyseinen rakentaminen parantaa kaupunkikuvaa.

Yksityiskohtaisempi ja ajanmukaistettu asuintilojen ullakkoa ja lisäkerrosta koskeva ohje on nähty tarpeelliseksi laatia helpottamaan hankkeiden tapauskohtaista tarkastelua. Nyt laadittu ohje koskee pelkästään asuintiloja, tai asumista palvelevia tiloja kuten saunatiloja.

Hankkeeseen ryhtyvän tulee ullakko- tai lisäkerroksen asuinrakentamista harkitessaan ottaa yhteyttä Oulun kaupungin teknisen keskuksen asemakaavoitukseen, joka arvioi yhdessä Rakennusvalvontaviraston kanssa asemakaavan muutoksen mahdollisuuden.

Ullakkorakentaminen ja lisäkerroksen rakentaminen vaativat asemakaavan muuttamisen.



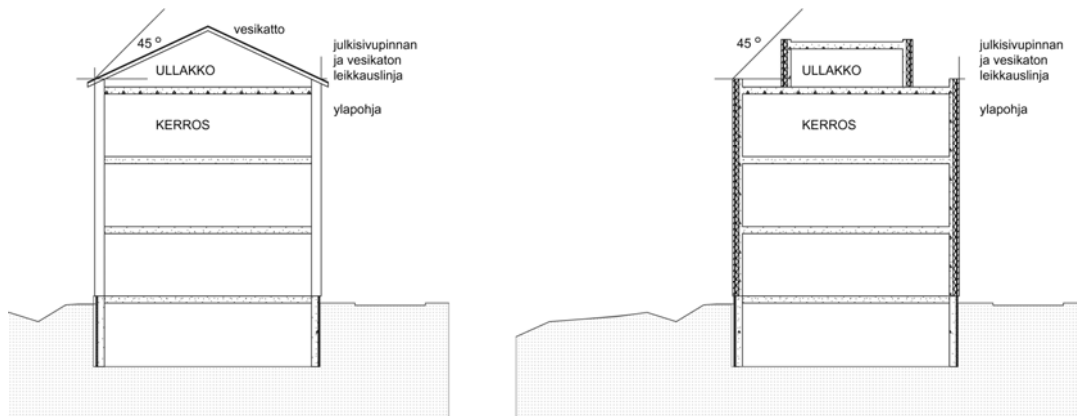
3. ULLAKKO JA SITÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Muutettaessa ullakkotiloja rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi tulee ottaa huomioon vuonna 2000 voimaan tulleen Maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen ullakkoa koskevat määräykset.

MRL:n 115 §: "Rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella ja mahdollinen ullakko pääasiallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä kerroksen yläpuolella. Asemakaavassa voidaan sallia useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen sekä rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle."

MRA:n 58 §: "Rakennuksen ulkokatto saa kadulle ja pihalle päin kohota enintään 45 asteen kaltevuuskulmassa julkisivupinnan yläreunasta. Tästä voidaan poiketa, jos se kaupunkikuvan tai rakennuksen ulkonäköön liittyvän syyn johdosta on perusteltua."

Ympäristöministeriön julkaiseman *Kerrosalan laskeminen* -oppaan mukaan ullakko on kerroksen yläpuolella, yläpohjan ja vesikaton välissä ja pääasiallisesti julkisivupinnan ja vesikaton leikkauslinjan yläpuolella. Ullakon tulee jäädä enintään 45 asteen kulmassa kohoavan vesikattotason -todellisen tai kuvitellun - alapuolelle.



Ullakko ei sisälly rakennuksen kerrosalukuun. Mikäli kaavamääräyksellä ei erikseen ole kielletty, sen saa rakentaa, ja sinne saa sijoittaa muita kuin rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, esimerkiksi asuinrakennuksen aputiloja. Ullakon kerrosalaan lasketaan myös se ala, johon voidaan näiden tilojen sijainnista, yhteyksistä, koosta, valoisuudesta ja muista ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kun ullakolle osoitetaan kerrosalaan luettavia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, siitä määrätään asemakaavassa (MRL 115.2§). (Ympäristöministeriö, Asemakaavamerkinnot ja -määräykset -opas, Helsinki 2003)

Arvioitaessa, onko hankkeessa kysymys ullakon vai lisäkerroksen rakentamisesta, noudatetaan aina yksiselitteisesti edellä mainittua 45 asteen sääntöä.

MRA:n 58 §:ään perustuva poikkeus on aina erikoistapaus. Poikkeamiseen tulee olla vahvat asemakaavoituksen ja Rakennusvalvontaviraston hyväksymät perustelut. Poikkeamiset ratkaistaan asemakaavan muutoksen yhteydessä.

4. PYSÄKÖINTIPAIKKOJEN RAKENTAMISVELVOITE JA YHDYSKUNTATEKNIIKAN RAKENTAMISEN KORVAUKSET

Onko kyseessä ullakko vai lisäkerros on oleellinen kysymys, sillä se vaikuttaa pysäköintipaikkavelvoitteeseen ja rakennusoikeuden lisäyksestä aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamiseen.

Mikäli kyseessä on MRL:n määritelmän mukainen ullakko, sen muuttaminen ja rakentaminen asunnoiksi ei edellytä lisäpysäköintipaikkojen järjestämistä. Mikäli kyseessä on lisäkerros, vaaditaan lisäpysäköintipaikkoja lisääntyneen kerrosalan mukaisesti. Keskusta-alueilla asuinrakentamisen pysäköintipaikkavaatimus on 1 ap / 100 k-m². Asuinrakentamisen pysäköintipaikat on osoitettava pääsääntöisesti omalle tontille.

Mikäli kyseessä on lisäkerros, tekninen keskus edellyttää rakennusoikeuden lisäyksestä aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamista kiinteistönomistajalta sekä sopimuksen tekemistä asiasta kiinteistönomistajan ja teknisen keskuksen tontti- ja asumispalveluiden kesken. Ullakkorakentamisen kohdalla ei vastaavaa kustannusten korvausvelvoitetta synny.

5. ASEMAKAAVAN MUUTTAMISEN EDELLYTYKSET JA OHJEET

Ullakkorakentamishankkeet ja niiden edellyttämät asemakaavan muutokset toteutetaan yhteistyössä asemakaavoituksen ja Rakennusvalvontaviraston kanssa. Hanketta aloitettaessa järjestetään aloituskokous, jossa selvitetään tapauskohtaisesti hankkeen toteuttamismahdollisuudet. Rakennusvalvontavirasto ottaa kantaa mm. rakenteelliseen lujuuteen ja kantavuuteen, paloturvallisuuteen, väestönsuojatilojen ja poistumisteiden riittävyteen sekä maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen asuinhuoneistoja koskeviin vaatimuksiin. Hankkeen yhteydessä selvitetään tarve laatia rakennushistoriaselvitys (RHS) ja pyytää museoviranomaisen lausunto.

Asemakaavan muutoksen edellytykset ja ohjeet:

1. Rakennuksen kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot tulee ottaa huomioon ullakon tai lisäkerroksen rakentamisesta päätettäessä. Rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot saattavat paikoin rajoittaa ullakkorakentamisen mahdollisuuksia. Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden kohteiden osalta tulee suunnitelmista aina pyytää lausunto museoviranomaisilta. Kaupunkikuvallisten arvojen säilyttäminen ja kohentaminen on turvattava erityisesti avoimeen kaupunkitilaan, aukioihin, mereen ja puistoihin rajoittuvilla alueilla sekä kaupunkikuvallisesti yhtenäisillä alueilla. Kulttuurihistoriallisesti merkittävässä kohteissa ullakkorakentaminen tapahtuu pääasiassa olemassa olevan kattomuodon sisäpuolella. Mahdollisuudet kattolyhtyjen sekä katto- ja lapeikkunoiden sijoittamiseen kattopinnoille selvitetään tapauskohtaisesti.
2. Rakennushankkeeseen tulee valita ammattitaitoinen suunnittelija. Pääsuunnittelijan pätevyyden tulee olla Suomen rakentamismääräyskokoelman osan A2 mukaisesti luokkaa AA. Suositellaan, että kaavoitusvaiheessa ja rakennussuunnitteluvaiheessa hankkeella on sama pääsuunnittelija.
3. Laaditaan rakennustekninen selvitys, jolla varmistetaan lisärakentamisen mahdollisuus.
4. Rakennuksen muu perusparantaminen pyritään yhdistämään ullakon tai lisäkerroksen rakentamiseen.
5. Rakentamisen yhteydessä parannetaan piha-alueiden asumisviihtyisyyttä, esim. suunnitellaan ja toteutetaan piha-alueiden leikkipaikat, ulko-oleskelutilat ja istutukset. Korttelin kiinteistöt sopivat tarvittaessa yhteistyöstä piha-alueiden parantamisen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä (jätehuolto, kulkuyhteydet, kiinteistönhuolto).
6. Tavoitteena pidetään hissien ulottamista myös ullakon tai lisäkerroksen tasolle. Hissittömissä rakennuksissa pyritään toteuttamaan hissit muun rakentamisen yhteydessä vanhusväestön ja liikuntarajoitteisten elämisen turvaamiseksi rakennuksessa.
7. Ullakolta mahdollisesti poistuvat huoneistovarastot korvataan toisaalla.

8. Ullakon ja lisäkerroksen asuntojen parvekkeiden ja terassien toteuttaminen ja lasittaminen tutkitaan tapauskohtaisesti ja siitä määrätään asemakaavassa. Parvekkeiden ja terassien osalta kiinnitetään erityistä huomiota niiden veden- ja kosteudeneristyksiin.

9. Tarvittaessa voidaan suunnitelmista pyytää kaupunkikuvatyöryhmän ja rakennussuojelutyöryhmän kannanotto.

6. HISSIN RAKENTAMINEN

Rakentamismääräykset ja ohjeet

Suomen rakentamismääräyskokoelman osan G1 asutosuunnittelua koskevien määräysten mukaan uudet, vähintään kolmekerrokset asuinkerrostalot on varustettava pyörätuolin tai rollaattorin käyttäjälle soveltuvalla hissillä. Määräysten mukaan hissiyhteyden on ulotuttava ullakkokerrokseen, mikäli siinä on asumiseen liittyviä tiloja.

Rakennettaessa hissi jälkikäteen tai korotettaessa/jatkettaessa olemassa olevaa hissiä sovelletaan G1:n määräyksiä ja muita uudisrakentamista koskevia määräyksiä ja ohjeita sen mukaan kuin toimenpiteen laatu ja laajuus vaativat.

Hissin suunnittelu

Ullakon ja lisäkerroksen rakentamishankkeissa asemakaavan muutoksen edellytyksenä on hissien rakentamistarpeen selvittäminen. Toteuttamismahdollisuuksia ja hissien sijoitusvaihtoehtoja arvioidaan porrashuoneen sijainnin ja muodon sekä porrastyyppin perusteella. Hissikuilu voidaan sijoittaa nykyiseen porraskäytävään, rakennuksen ulkopuolelle tai joissakin tapauksissa osittain tai kokonaan huoneistotiloihin. Rakennuksen kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot tulee ottaa huomioon hissiä suunniteltaessa.

Hissin suunnittelun tavoitteena on pyrkiä saamaan esteetön kulku rakennuksen ulkopuolelta asuntoihin ja yhteisiin tiloihin. Lähtökohtana on, että apuvälineitä käyttävä pystyy kulkemaan itsenäisesti. Hissin rakentaminen jälkikäteen tai hissien korottaminen/jatkaminen vaatii aina rakennusluvan.

Avustukset

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus myöntää avustusta enintään 50 % uuden hissien rakentamiseen tai olemassa olevan hissien korjaamiseen liikkumisesteen poistamiseksi. Avustusta myönnetään enintään 50 % myös muihin esteettömyyttä edistäviin toimenpiteisiin, joiden avulla tehdään mahdolliseksi liikuntaesteisten pääsy rakennukseen, rakennuksessa oleviin asuntoihin tai muihin tiloihin. Oulun kaupunki myöntää lisäksi avustusta enintään 15 % uuden hissien rakentamiseen vanhojen asuinkerrostalojen hissittömiin porrashuoneisiin. Myös hissien esisuunnittelun asian- tontijapalkkioihin voidaan myöntää korjausavustusta.

Konehuone

Konehuoneen sijoituspaikka tarkastellaan tapauskohtaisesti ottaen huomioon rakennuksen rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot.

7. ULLAKKOA KOSKEVAT ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kun kaavassa sallitaan rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ullakon tasolla, kerrosala voidaan osoittaa seuraavasti (kaavamääräys nro 102):

Iv u ½ Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Jos ullakolle sijoitetaan muun pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista tilaa, esim. toimistotilaa, osoitetaan se indeksillä korttelin käyttötarkoituksen merkinnässä.

Kun halutaan osoittaa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiset tilat tarkasti ullakon tasolla, käytetään merkintää uk(000) (kaavamääräys nro 125-1):

uk(000)

Ullakkokerros, johon saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa. Suluissa oleva luku ilmoittaa siinä sallitun kerrosalan neliömetreinä.

Pelkällä merkinnällä uk (kaavamääräys nro 125-2) voidaan osoittaa muun kuin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen tarkka sijoittuminen ullakon tasolla. Tällöin tontilla ei ole varattu rakennusoikeutta ullakkotasolle, ja merkinnällä osoitetaan esim. IV-konehuoneen sijoituspaikka.

uk

Ullakkokerros.

HUOM. Jos ullakkokerrosta ei haluta sallia (esim. lisäkerroksen yhteydessä), tulee se ilmoittaa kaavassa, esim. merkinnällä (uusi kaavamääräys):

ei uk

Rakennusala, jolle ei sallita ullakon rakentamista.

Tämä kaavamääräys on tarpeen esim. vajaan kattokerroksen yhteydessä. Tällöin rakennusalan osille määrätään eri kerrosluvut, jotka joissakin tapauksissa kaupunkikuvallisista syistä halutaan määrätä ehdottomina ja samalla kieltää myös ullakon rakentaminen.

Ullakon tai lisäkerroksen rakentamisen yhteydessä asemakaavassa esitetään yleensä vaadittava räystäskorkeus.

YHTEYSTIEDOT

Ullakon ja lisäkerroksen rakentamisohjeen ovat laatineet:

Oulun kaupunki, tekninen keskus / asemakaavoitus, tontti- ja asumispalvelut
Rakennusvalvontavirasto

Lisätietoja:

Tekninen keskus, asemakaavoitus

asiakaspalvelu p. 08 -5584 2400
Uusikatu 26, 4. krs, 90100 Oulu

Tekninen keskus, tontti- ja asumispalvelut

sopimusasiat / asiakaspalvelu, aulapalvelut p. 08 -5584 2000
perusparannusasiat, hissi- ja korjausavustukset / p. 044 -703 2616
Uusikatu 26, 3. krs, 90100 Oulu

Rakennusvalvontavirasto

asiakaspalvelu p. 08 -558 42718, 558 42717
Uusikatu 26, 2. krs, 90100 Oulu

Ullakkorakentamisohjeet löytyvät myös Oulun kaupungin internet-sivuilta osoitteesta:

www.ouka.fi/tekninen/julkaisut

www.ouka.fi/rakennusvalvonta/oppaat/ammattirakentajat.htm

LÄHTEET

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) Helsinki 1999

Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA) Helsinki 1999

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, Ympäristöministeriö, Helsinki 2003

Asuntorakentamisen pysäköintinormit, Oulu, Tekninen keskus, 2006

Kaupunginhallituksen päätös 27.6.1988 § 1176

Rakennustaiteen seura, jäsentiedote 5/2002