



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
VASA YRKESHÖGSKOLA
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Jenna Salo

RAKENNUSOIKEUDEN TULKINTA-
ONGELMAT SUUNNITTELUSSA JA
RAKENNUSVALVONNASSA

Tekniikka ja liikenne
2012

TIIVISTELMÄ

Tekijä	Jenna Salo
Opinnäytetyön nimi	Rakennusoikeuden tulkintaongelmat suunnittelussa ja rakennusvalvonnassa
Vuosi	2012
Kieli	suomi
Sivumäärä	47 + 4 liitettä
Ohjaaja	Andreas Waltermann

Näkemyserot kerrosalan määrittämisessä ovat valtakunnallisia, koko Suomea koskevia; ympäristöministeriö on aiemmin pyrkinyt tarkentamaan kerrosalan määräytymisperusteita. Tulkintaongelmien välttämiseksi olisi tarvetta vielä lisätarkennuksille. Maankäyttöä ohjataan kaavoituksella, jossa määrätään rakennuspaikan rakennusoikeus, joka on suoraan verrannollinen kerrosalaan. Siksi on tärkeätä, että kerrosalan määräytyminen olisi helposti laskettavissa (ilman tulkintoja) tai rakentamisen määrä voitaisiin kaavoissa mitata eri suureella.

Tarkoituksena oli haastatella erilaisissa työtehtävissä olevia rakennusalan ammattilaisia, kertomaan mielipiteitään nykyisestä lainsäädännöstä sekä ehdottamaan parannuksia. Pääsin haastattelemaan opinnäytetyöhöni seuraavia henkilöitä, kuten Vantaan rakennuskuva-arkkitehtia, Vaasan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööriä, Vaasassa työskentelevää rakennusarkkitehtia sekä Aalto-yliopiston arkkitehtuurin laitoksen laitosjohtajaa asian tiimoilta.

Opinnäytetyön tavoite on esittää kerrosalan määrittämisessä ja laskemisessa tapahtuvia tulkintaongelmia eri tahojen näkökulmasta, sekä esitellä ehdotus uudesta määreestä. Näiden tueksi käytän saamiani haastattelun tuloksia, omia mielipiteitä Ympäristöoppaan 72 selkeydestä sekä oikeustapauksien päätöksiä.

ABSTRACT

Author	Jenna Salo
Title	The problems of interpretation of building design and construction supervision
Year	2012
Language	Finnish
Pages	47+4Appendices
Name of Supervisor	Andreas Waltermann

The problems of determining the floor area is nationwide, the entire Finnish concerning the Ministry of Enviroment has previously sought to refine the layer are determined. Avoid problems with interpretation is need clarifications may, the country is controlled by the use of zoning, which provides building construction site. Building volume is directly proportional to floor area, it is therefore important that the layer of the determination would be easy to compute (interpretations),or the construction of the number of equations should be measured about different quantities.

I interwied Vaasa and Vantaa contruction supervision, planning architect and (Aalto University's Department of Architecture) Department of the Director regarding this issue.I try to present the most common errors and to create novel methods to facilitate these matters.

Gather responses to the summary, I refer to the interpretation of presenting the cause to develop a proposal. In my thesis to present a floor area definition and calculation of occurding problems of interpretation, as well as a proposal to introduce a new attribute. The aim is also to take a position open to interpretation to the instructions of Ministry of the Environment's Guide gross floor area.

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

MÄÄRITELMÄT	8
1 JOHDANTO	9
2 RAKENNUSOIKEUDEN HISTORIA KAAVOITUKSESSA	10
2.1 Kaupungistuminen Suomessa	10
2.2 Asukastiheyden säännöstely	11
2.3 Tehokas tonttienkäyttö	12
3 KAAVOITUS	14
3.1 Yleiskaava	14
3.2 Asemakaava	15
3.3 Muutoskaavoitus	15
4 RAKENNUSOIKEUS	16
5 KERROSALA	18
6 ULLAKON MÄÄRITELMÄ	20
6.1 Ullakkorakentaminen	20
6.2 Selvitys ullakkorakentamisesta rakennuslupahakemuksissa	22
7 KELLARIN MÄÄRITELMÄ	24
8 OIKEUSTAPAUKSET	25
8.1 Saunarakennus	25
8.2 Omakotitalo	26
8.3 Pienkerrostalo	29
9 HAASTATTELUT	33
10 TULKINNANVARAISUUDET YMPÄRISTÖOPAS 72:SSA	38
10.1 Rakennus vai ei?	38
10.2 Kellari	39
10.3 Parvi	40
10.4 Pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiset tilat	40
10.5 Muut kuin pääasiallisen käyttötarkoituksen tilat	41
10.6 Aukot	41
10.7 Portaat ja porrashuoneet	41

10.8 Mitä kerrosalaan luetaan?	41
10.9 Kerroin ja huoneistoala, vaihtoehtoinen määre	42
11 YHTEENVETO	43
11.1 Tilavuusmääreen edut	43
11.2 Tilavuusmääreen haitat	44
11.3 Tulkintoja piirustuksina	44
12 LÄHTEET	46
LIITTEET	

KUVALUETTELO

KUVA 1. Suomalaista maalaismaisemaa	s.11
KUVA 2. Rakennusoikeuden merkintä asemakaavassa	s.16
KUVA 3. Ullakkotyyppejä eri tyyli suunnista	s.20
KUVA 4. Ullakon määräytyminen asuintilaksi	s.21
KUVA 5. Kellarin määräytyminen	s.24

LIITELUETTELO

LIITE 1. Ullakon ja kerroksen kerrosalaan laskettavat tilat, pohja-ja julkisivu

LIITE 2. Kellarin kerrosalaan laskettavat tilat, pohja, leikkaus-ja julkisivu

LIITE 3. Kerroskorkeuden määritelmä

LIITE 4. Ullakkotilan määrittäminen

MÄÄRITELMÄT

Kerrosala= Rakennuksen kerrosten yhteenlaskettu pinta-ala. Kerrosalaan lasketaan jokaisen kerroksen pinta-ala aina ulkoseinien ulkopintaan asti.

Tontin kerrosala= Tontin kerrosala on tontille rakennettavaksi sallittua rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.

Tehokkuusluku(e)=Rakennusoikeuden kerrosalan ja tontin tai rakennuspaikan pinta-alan suhteena, josta kerrosala neliömetreinä voidaan laskea.

Huoneala= Huonealaa tarvitaan välillisesti kerrosalan laskemisessa. Se on yksi osatekijä, kun tarkastellaan tilojen ominaisuuksia ja käyttötarkoitusta.

Kokonaisala= Sisältää koko rakennuksen. Rakennuksessa, jossa ei ole kellarikerroksia eikä ullakkoa, kerrosala ja kokonaisala ovat yhtäsuuret.

Kerros= Rakennuksen tila, jota rajoittavat lattiataso ja väli- tai yläpohja. Kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella (Ympäristöopas 72, Kerrosalan laskeminen 2000.)

Rakennusoikeus= kuinka paljon tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa. (Määrällinen rakennusoikeus osoitetaan asemakaavassa useimmiten tontille tai rakennuspaikalle sallittavana kerrosalana tai tonttitehokkuutena, sekä kerroslukuna ja käytetty rakennusoikeus mukaan lukien.)

Huoneistoala= yhtä huoneistoa ympäröivien seinien sisäpintojen laskettu pinta-ala. Jos huoneistossa on päällekkäisiä kerroksia lasketaan huoneistoala eri- kerrosten summina (Ympäristöopas 72 2000,78.)

1 JOHDANTO

Työharjoittelussa Kaarinan rakennusvalvonnassa touko-syyskuussa 2011, tiedustelin johtavalta rakennustarkastajalta vaihtoehtoja opinnäytetyöksi. Hän ehdotti muutamia aiheita, joista tämä kyseinen aihe herätti eniten mielenkiintoa. Rakennusvalvonnan arjessa tulkitaan kerrosalan määräytymistä päivittäin eri kohteista, joten aihe on ajankohtainen sekä haasteellinen.

Tutkin opinnäytetyössäni kerrosalaan liittyviä tulkintoja rakennusvalvonnan ja suunnittelijoiden näkökulmasta. Mihin asioihin suunnittelijan tulisi kiinnittää huomiota, että lyhennettäisiin rakentamisprosessin kestoa ja välttyttäisiin "ylimääräisiltä piirustustenkorjauksilta". Käytän oikeustapauksia esimerkkeinä havainnollistaakseni ja kertoakseni missä tulkintoja voi esiintyä.

Käsittelen mm. ullakkorakentamista, nämä poikkeukselliset olot vaativat laajan tehtäväkentän tuntemusta. Jokaisesta ullakkorakentamishankkeesta löytyy omia erityispiirteitä (Rakennettu Ympäristö 2009).

Kellarirakentamisessa tehdään yleensä maanpäällisyyden tarkastelu, jonka pohjalta rakennuksen osa määräytyy kerrokseksi tai kellarikerrokseksi. Rinteeseen rakennettaessa saattaa esiintyä myös tilanteita, joissa maanpintaan rajoittuva taso on osittain maanpinnan alapuolella. Näissä tapauksissa esiintyy erilaisia tulkintoja kerroksen ja kellarin välillä (Ympäristöopas 72 2000.)

Opinnäytetyössäni esitän haastattelujen ja keräämäni materiaalien perusteella yleisimmät asiat, joissa esiintyy kerrosalan laskemiseen liittyviä tulkintaongelmia ja ehdotan uutta kerrosalan laskennan määrettä.

2 RAKENNUSOIKEUDEN HISTORIA KAAVOITUKSESSA

2.1 Kaupungistuminen Suomessa

Suomi oli vielä 1900-luvun alussa perinteinen maatalousmaa. Muuttoliike kaupunkiin oli hidasta, mutta se kiihtyi 1930-luvun lopussa. Kun rintamiehet palasivat sodasta maaseudulle, ja perustivat perheitä, työpaikkoja ei ollut enää tarjolla. Niinpä toimeentuloa lähdettiin etsimään teollisuus- ja palveluelinkeinojen parista kaupungeista (Matkaopas suomalaisuuteen 2012.)

Maatalouden murros johti rajuun muuttoliikkeeseen ja ihmiset muuttivat pääkaupunkiseudulle ja Ruotsiin. Suomessa kaupungistuminen ei lisännyt ratkaisevasti teollisuutta, toisin kuin muissa Euroopan maissa. Kaupungistuminen kohdisti asutuksen kerrostalolähiöihin ja kaupunkien omakotitaloalueille (Pulkinen Aleksis 2004.)

Asemakaavat tuohon aikoihin olivat ylimitoitettuja, samoin rakennusjärjestyksissä myönnettyjen rakennusoikeuksien laajuudet, minkä vuoksi kaupungeja ei ollut tarvis rakentaa maksimitehokkuuksin.

Professori O. Blum arvioi vuonna 1937, että kaupungeissa tulee olla saman verran työaluetta, laitoksia, kauppakeskusta, teollisuutta ja liikennettä varten, sekä kaksi puistoa ja vapaa-aluetta. Blumin arvio oli viitteellinen eikä tarkoin vastaa todellisuutta kuin pääpiirteissään.

Suomen puusta rakennetuissa kaupunginosissa asutustiheys oli n. 50 as./ha. Asuminen tiivistyi Helsingissä 1938 erittäin paljon, I, IV, V, VII, XI ja XII kaupunginosassa keskimäärin enemmän kuin 250 as./ha, V kaupunginosassa 358 ja XI kaupunginosassa 394 as./ha ja asemakaavoitetulla alueella 143 as./ha. Munkkiniemessä oli tiivistyminen paikoitellen suurempi ja Ison Puistokadun itäisellä puolella ennen toista maailmansotaa 440 as./ha. Maassa, jossa väkiluku oli vähäinen pinta-alan verrattuna, luvut olivat luonnottoman suuria.

Kaupungistumisesta huolimatta, Suomi on vielä nykyäänkin haja-asutus alueilla harvaan asuttua suurimmassa osassa maata, (Kuva 1).



Kuva 1. Suomalaista maalaismaisemaa (Maalaismaisema 2011).

2.2 Asukastiheyden säännöstely

Kuinka taajasti kaupungit olisi rakennettava, mietittiin Euroopassa jo 1930- ja 1940-luvulla. Saksan Berliinin keskiosissa asui v.1938 n.400 asukasta hehtaarilla, vastaava luku Pariisissa ensimmäisen maailman sodan jälkeen 364 as./ha ja Lontoon kreivikunnassa 135 as./ha. Edellä mainitut luvut olivat luonnottoman suuria, siihen nähden että kaupungistuminen oli vasta alkanut. Kaupunkiasumisen haittoja ovat maaperän saastuminen, liikenteen ahdinko, liiallinen asuinahtaus sitä seuraavine terveydellisine ja moraalisine haittoineen, asumisen kalleus, auringon valon puute mm. pohjautuvat liian suureen asukastiheyteen.

Asukastiheyden oikea säännöstely on asemakaavoituksen tärkeimpiä tehtäviä. Kaupunkialueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa laaditaan ohjelma siitä, kuinka taajaan kaupunki tulee asutettavaksi. Noihin aikoihin suunnittelussa otettiin huomioon valta.

2.3 Tehokas tonttienkäyttö

Helsingissä väentiheys oli suhteellisen suuri 1930-1940-luvulla verrattuna Lontoon ja New Yorkiin, jossa yleisin tontinkoko oli rivitaloasutuksen sanelema ja sellaisena varsin pieni. Tuohon aikaan Helsingissä melkein kaikki asuintalot olivatkin valtavia vuokrakasarmeja.

Suuren asukasmäärän sijoittaminen jollekin alueelle merkitsee maapohjan tehostettua käyttöä rakentamisessa. Tonttimaasta halutun taloudellisen tuloksen saavuttaminen edellyttää tiettyä lattia-alaa maan pinta-alayksikköä kohden. Tämä voidaan toteuttaa matalia rakennuksia tai harvaan sijoitettuja monikerroksisia taloja sijoitettaessa. Pääasia on että rakennukset sisältävät saman lattiamäärän.

Jos kerrosalaa merkataan kirjaimella A_k ja rakennusala A_r sekä kerrosluku n , on

$$A_k = nA_r \quad (1)$$

Mitä suurempi kerrosala saadaan kaavoitetulle alueelle A , sitä tehokkaammin on aluetta taloudellisessa mielessä käytetty rakentamiseen. Asemakaavoituksen tehokkuuslukua merkitään kirjaimella e .

Tehokkuusluku

$$e = \frac{A_k}{A} \quad \text{eli } A_k = eA$$

$$A \quad (2)$$

ilmaisee, montako neliometriä kerrosalaa tulee yhtä maanpinnan neliometriä kohden. Tehokkuusluvun suuruus riippuu siitä, mitä kaikkea sisällytetään asemakaavoitettuun alueeseen. Jos asemakaava-alueeseen sisällytetään vain korttelit, kutsutaan vastaavaa tehokkuuslukua **tontiteholuvuksi**. Jotta eri asemakaavoista saatuja tehokkuuslukuja voisi verrata toisiinsa ja päästä selville suunnittelun edullisuudesta on parasta laskea tehokkuusluku vain kortteli- ja katualueista. Tehokkuuslukua laskettaessa asemakaavoitettuun alueeseen luettava vain korttelit ja kadut sekä vähäiset rakentamattomat alueet, jotka tarvitaan istutuksiksi.

Jos vapaata aluetta merkitään kirjaimella A_v , kerrosalaa A_k ja väljyyyslukua r , saadaan

$$r = A_v/A_k \quad (3)$$

Göteborgin entinen asemakaavapäällikkö arkkitehti U.Åhren on johtanut kaavan, jolla voidaan laskea kauaksiko rakennukset on sijoitettava toisistaan, jos niiden leveys, kerrosluku ja tehokkuusluku tunnetaan. Sen mukaan tulee yhdensuuntaisten rakennusten kohtisuoraksi välimatkaksi

$$x = bn/e - b, \quad (4)$$

jossa b = rakennusten leveys. Rakennusten pituutta ei voida tehdä rajattomaksi, on tätä kaavaa täydennettävä huomioon ottaen, kuinka suuri osa rakennusrivin pituudesta on rakennusta, kun loppuosa on rakennusten välistä aukkoa. Jos rakennuspituus on $p\%$ koko rivin pituudesta, kaava saa muodon: (O-I Meurman 1947; K.J Gummerus 1982.)

$$\underline{x = p * b * n / 100e - b} \quad (5)$$

3 KAAVOITUS

Maankäytön suunnitelmana käytetään yleiskaavaa, jolla ohjataan yhdyskuntarakenteen kehittymistä ja toimintojen sijoittamista eri suojeluintressit huomioiden. Kaavat määräävät minne uudet asuinalueet sijoittuvat, sekä minkälaisen pientalon kaupunkilainen saa rakentaa. Kaavoituksen tehtävänä on määritellä kaupungin alueiden käyttötarkoitukset, kuten asuinalueiden, työpaikkojen ja liikenteen sijoittumisen. Kaupunkilaiset, joita kaavoitus koskee, voivat vaikuttaa kaavoitustyöhön.

Asemakaava laaditaan kaupunkimaista rakentamista varten ja kaavasta ilmenee, mitä kaavaan merkitylle alueelle saa rakentaa ja miten paljon. Usein kaava sisältää vielä yksityiskohtaisia määräyksiä rakentamistavasta.

Suomessa ympäristöministeriön laatimat valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet ohjaavat koko maan kaavoitusta ottaen huomioon muun muassa kansainvälisten sopimusten ja EU-direktiivien asettamat velvoitteet. Alueelliset ympäristökeskukset valvovat muun muassa tavoitteiden noudattamista kaavoituksessa (Helsingin kaupungin rakennusvalvonta 2009).

3.1 Yleiskaava

Yleiskaava on kaupungin maankäytön ja liikenteen järjestämisen yleispiirteinen suunnitelma, joka kattaa koko kaupungin ja ohjaa asemakaavoitusta. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrätyllä alueella osayleiskaavalla.

Osayleiskaavoissa tutkitaan koko kaupunkia yleiskaavaa tarkemmin eri toimintojen, kuten asumisen, työn ja virkistyksen sijoittumista alueelle. Osayleiskaavat ohjaavat yksityiskohtaista asemakaavoitusta, joka toteutetaan usein osa-alueittain. Suunnittelu ja rakentaminen kestää isoissa hankkeissa pitkään 10-20 vuotta.

Yleiskaava voi koskea koko kuntaa tai sen tiettyä osa-aluetta, jolloin sitä kutsutaan *osayleiskaavaksi*. Kunnat voivat laatia myös yhteisen yleiskaavan, johon kuu-

luvut kartta, kaavamerkinnät ja -määräykset sekä selostus. Yleiskaava voidaan määrätä sitovaksi tai ohjeelliseksi.

3.2 Asemakaava

Asemakaavoilla ja asemakaavan muutoksilla luodaan edellytykset rakentamiselle, säädellään mihin tarkoitukseen aluetta voi käyttää ja kuinka paljon saa rakentaa. Määräykset sisältävät esim. rakennusten korkeuksia, värisävyjä, kattokaltevuuksia sekä alueen rakenteeseen ja kaupunkikuvaan vaikuttavia seikkoja. Rakentaminen voi alkaa, kun kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa ja se on saanut lainvoiman. Yleiskaavaa käytetään ohjeena asemakaavoja laadittaessa ja muutettaessa.

3.3 Muutoskaavoitus

Kun kaavoitetaan ullakkokerrosta, suunniteltu muutos aiheuttaa mm. rakennusoi-keuden uudelleen määrittämisen, kerrosluvun korottamisen ja autopaikoitusasioi-den uudelleen tarkastelun. Kuitenkin vanhan rakennuksen ullakolle ja kellariin rakennettavien huoneiden huonekorkeuden kanssa on jatkuvasti ongelmia; 2400 mm huonekorkeus on usein saavuttamattomissa.

Kerrosalan lisääminen vaipan sisällä on vanhan rakennuksen korjaamista, johon liittyy käyttötarkoituksen muutos. Toimenpide ei laukaise pakkoa noudattaa voi-massa olevia säädöksiä uuden rakennuksen rakentamises-ta(Rakennustarkastusyhdistys 2009).

4 RAKENNUSOIKEUS



Kuva 2. Rakennusoikeuden merkintä asemakaavassa (Rakennusoikeus 2011).

Määrällinen rakennusoikeus asemakaavassa, ilmoittaa tontille tai rakennuspaikalle sallittavan kerrosalan. Tontin ($e=0.12$) tehokkuusluku on kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Tontilla tai rakennuspaikalla sijaitseville tai sijoitettaville rakennuksille lasketaan kerrosala. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei voi olla suurempi kuin tontille tai rakennuspaikalle sallittu rakennusoikeus. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella, jossa sijaitsee suuria rakennuksia, tulisi osoittaa rakennusoikeuden määrä myös kuutiometreinä.

Tontin tai rakennuspaikan kerrosalan määrittämistä voidaan asemakaavassa tarkentaa ilmoittamalla neliömetreinä, prosenttilukuina tai lukusarjoin. Jos asuinrakennuksille varatulle korttelialueella halutaan sijoittaa muitakin kuin asumiseen liittyviä tiloja, voidaan rakennusoikeus jakaa käytettävissä olevan asuinkerrosalan, mahdollisen liiketilan sekä asukkaiden palvelu- ja yhteistiloille tarkoitetun kerrosalan kesken.

Asuinalueiden uudelleen kaavoituksen yhteydessä voidaan tarvittaessa lisätä rakennusoikeutta siten, että mahdollistetaan alueelta puuttuvien tarpeellisten palvelu- ja yhteiskäyttötilojen rakentaminen.

Kerrostalon rakennusoikeus lasketaan 1400mm säännöllä ja siten mahdollistetaan väljempien aulatilojen rakentaminen(joissakin kuntien rakennusvalvonnoissa). Jos aula/käytävä on yli 1400 leveä; ylittävää pinta-alaa ei lasketa rakennusoikeuteen kuuluvaksi. Myös kaavoissa voi olla erikoisuuksia, joissa on annettu jokin neliömäärä tiloille (Ympäristöministeriö 2008.)

5 KERROSALA

Kerrosala rakennusoikeudellisena käsitteenä on rakennuksen kerrosten yhteenlaskettu pinta-ala. Kerrosten pinta-alat lasketaan ulkoseinien ulkopintaan asti eli tuulensuojalevyn ulkopintaan asti.

Tontin rakennuspaikan kerrosalana ilmoitettu rakennusoikeus koskee tontille tai rakennuspaikalle rakennettavia rakennuksia. Kerrosalaan ei lasketa alle 1600mm korkeita tiloja eikä kellaritiloja.

Kerrosalatarkastelun ulkopuolelle jäävät rakennelmat, rakenteet ja laitokset, joiden kohdalla kerrosala ei ole merkityksellinen käsite. Tontilla tai rakennuspaikalla voi olla rakennelmia, joita ei lasketa kerrosalan piiriin (Ympäristöopas 72 2000, 9-10).

Kerroksessa olevan kerrosalan muodostumiseen vaikuttaa tilojen käyttötarkoitus, joihin luetaan pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiset tilat. Kerroksen kerroskorkeutta ei ole määritelty, kuin rakenteellisista syistä ja paloluokkiin perustuen, (Liite 3).

Kerrosalan kannalta pääasiallisen käyttötarkoituksen tarkastelulla on merkitystä kellarikerroksessa ja ullakolla. Pääasiallisen käyttötarkoituksen arvioinnissa tarkasteltavia ominaisuuksia ovat mm. tilan: sijainti, koko, yhteydet, valoisuus ja lämmön eristävyys.

Ensimmäisessä kerroksessa kerrosalaan lasketaan talousirtaimiston säilytystilat, varastotilat, autotallit, asukkaiden yhteistilat, kuten (talosauna, talopesula, harrastus, askartelu-, yms. tilat edellyttäen, että nimitykset vastaavat todellista käyttöä), urheiluvälineiden säilytystila ja pientalossa asuntokohtainen sauna tai saunaan liittyvä pesutila, jos asunnossa on riittävästi pesutilaa muualla.

Kaikissa rakennuksissa pääasiallisen käyttötarkoituksen ulkopuolelle jäävät rakennuksen käytölle välttämättömät tilat, kun ne sijaitsevat kellarikerroksessa tai ullakon tasossa: sauna tai pesutilat, hissien konehuone, lämmönjakotilat, sähkönja-

ko- ja teletilat, IV- ja LVV-tilat, väestönsuojat ja jätehuoltotilat ja kiinteistöhuollon varastotilat (Ympäristöopas 72 2000, 17).

Kerroksiin sisältyvät porrassyöksyt, välitasanteet ja porrashuoneet luetaan kerrosalaan, jos niiden kautta kuljetaan samassa kerrostasossa sijaitseviin kerrosalaan luettaviin tiloihin.

Kellarikerrokseen ja ullakkoon sisältyvät porrashuoneet luetaan kerrosalaan, jos niiden kautta kuljetaan samassa kerrostasossa sijaitseviin kerrosalaan luettaviin tiloihin.

Aukko on esimerkiksi kerrostalon porrashuoneessa portaaseen liittyvää aukkoa ja se luetaan kerrosalaan. Vähäistä suurempaa aukkoa, joka syntyy tilaratkaisuista jossa osa tilasta on useamman kuin yhden kerroksen korkuinen.

Huonealaa tarvitaan välillisesti kerrosalan laskemisessa. Se on yksi osatekijä, kun tarkastellaan tilojen ominaisuuksia ja käyttötarkoitusta (Ympäristöopas 72 2000).

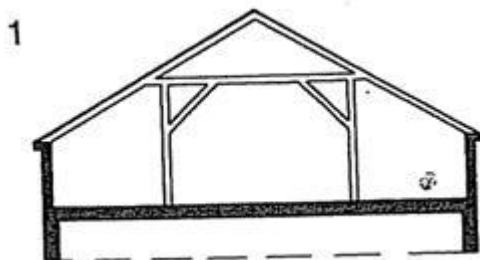
6 ULLAKON MÄÄRITELMÄ

6.1 Ullakkorakentaminen

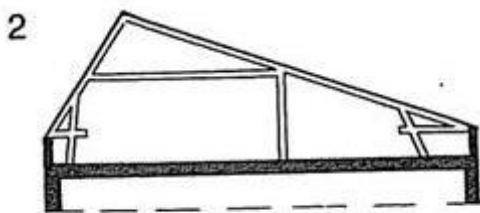
Käyttöullakko on asuinrakennuksen irtaimiston säilytystä taikka pyykinkuivatusta varten tarkoitettu ullakko. Ullakkohuoneelle tyypillisiä avainmääreitä ovat korkeus, valoisuus, kiinteät portaat, lämmöneristävyys ja pinta-ala, ullakosta muotoutuu herkästi 2-kerros (Liite 4).

Asuttavuuden järjestäminen on ensisijaista, mutta suunnittelun on ratkaistava myös ikkunoiden koon ja muodon suhteen kaupunkikuvalle asetetut reunaehdot. Parhaimmillaan ullakkoasunto on vapaata jakamatonta läpi rungon ulottuvaa tilaa, jota muurimaiset hormiseinät rytmittävät.

Parvi on huoneeseen kuuluva varsinaista lattiaa korkeammalla oleva avoin tila, jonka alle jää tilaa, jos parvi ominaisuuksiltaan täyttää huoneen vaatimukset se luetaan aina kerrosalaan (Rakennettu ympäristö 2009.)



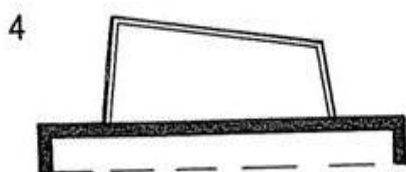
Uusklassismi 1920-1930



Jugend 1890-1910

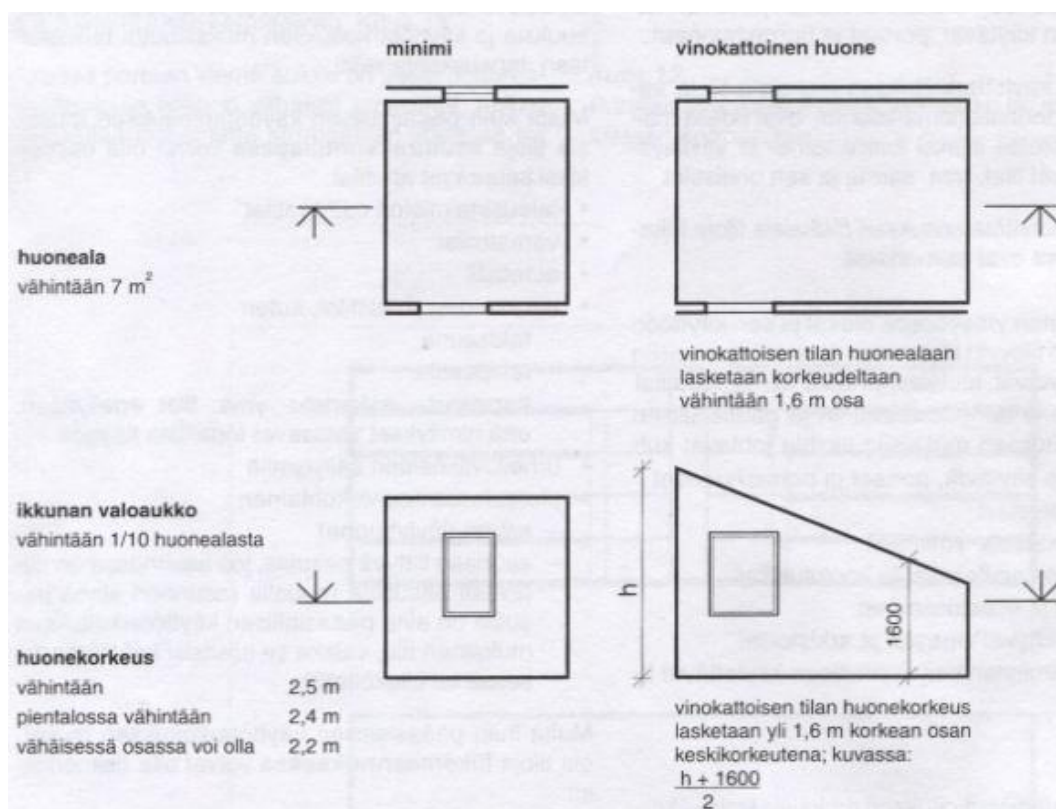


Funktionalismi 1940-1950



Tasakattoullakot 1950-1960

Kuva 3. Ullakkotyyppejä eri tyyli suunnista (Hannu Tommi 1990).



Kuva 4. Ullakon määräytyminen asuintilaksi (Ympäristöopas 72 2000, 19).

6.2 Selvitys ullakkorakentamisesta rakennuslupahakemuksissa

Helsingin kaupunki on tehnyt rakennustapaohjeen, jossa he ovat selventäneet Uudenmaan ympäristökeskuksen asettamia ehtoja ullakkorakentamisesta rakennuslupahakemuksissa. Onko seuraavassa puututtu liikaa ympäristökeskuksen asettamiin ehtoihin vai ovatko nämä rakennusjärjestyksen mukaisia?

Asuntojen rakentaminen ullakolle edellyttää useimmiten säilytystilojen rakentamista kellaritiloihin tai muualle kiinteistössä. Ullakkorakentamisen lähtökohtana ovat rakennuksen ominaispiirteet ja rakennustaiteelliset sekä kulttuurihistorialliset arvot. Uudenmaan ympäristökeskus ei ole poikkeamispäätöksessään myöntänyt poikkeamista kaavamääräyksistä.

Kaupunkikuvallisesti yhtenäisillä alueilla rakennustaiteellisten arvojen säilyttämistavoite rajoittaa ullakkorakentamista. Katon harjan korottaminen edellyttää kaupunginsuunnitteluviraston ja kaupungin museon puoltavaa lausuntoa. Perusteena voi olla rakennuksen nykyisen tason mataluus verrattuna viereisiin katto- korkeuksiin, korottamisella tulee olla kaupunkikuvaa eheyttävä ja parantava vaikutus.

Uusien ikkunoiden- ja parvekkeiden sijoittelussa sekä arkkitehtuurissa tulisi ottaa huomioon rakennuksen alueen arvot ja ominaispiirteet. Ullakkoasunnossa asuinhuoneen ikkunasta tulisi olla näkymä vaakasuuntaan ulos eli ikkunapenkin korkeus lattian tasosta saisi olla enintään 130cm. Uudet ikkunat erityisesti kadun puolella on ratkaistava siroin rakentein. Rakennusvalvontavirasto saattaa edellyttää malli-ikkunan rakentamista luvan käsittelyn yhteydessä.

Rakennetekniikassa tulisi kiinnittää huomiota terassin veden- ja kosteuden eristyksiin ja kattamiseen sekä vedenpoistojärjestelmään ja sen jäätymisen estämiseen. Alapuolisten ja viereisten asuntojen suuntaan on suunniteltava huolellisesti ilma- ja askelääneneristävyys.

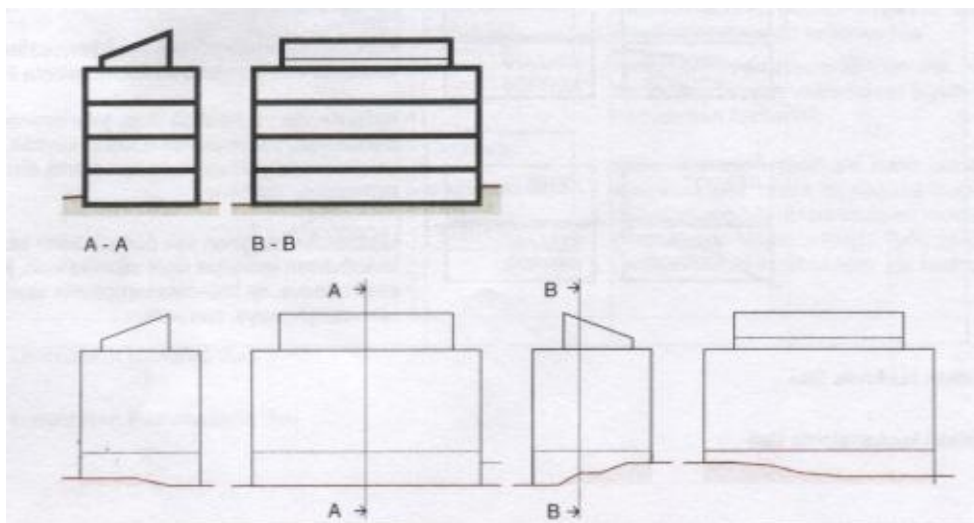
Ullakkorakentamisen yhteydessä on rakennettava porrashuoneisiin savunpoistoluukut ja huoneistot, osastoitava omiksi osastoikseen ullakosta ja muista ympäröivistä tiloista sekä välipohjan palonkesto tulisi tarkastaa erikseen.

Rakennuslupahakemuksessa tulee selvittää ullakolle rakennettavien asuntojen autopaikkojen tarve ja sijainti. Selvityksessä tulisi käydä ilmi tontilla olemassa olevat autopaikat ja niiden lupatilanne sekä kenen käytössä ne ovat.

Piha-alueiden kunnostaminen asukkaiden käyttöön on oleellinen osa asumisviihtyisyyden parantamista; pihan autopaikkoja voidaan joutua vähentämään tai poistamaan. Joissakin tapauksissa myös rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsevia autotalleja on muutettava yhteiskäyttöön.

Luvan hakijan tulee viimeistään aloituskokouksessa esittää selvitys siitä, miten kohteen rakennustyönaikainen laatu varmennetaan. Hankkeeseen suositellaan kiinnitettäväksi pätevä rakennustöiden valvoja, joka voi olla mukana jo hankkeen suunnitteluvaiheessa. Ullakon rakennustöiden yhteydessä on tärkeää varmistaa rakennuksen ja rakennuksessa jo asuvien asukkaiden asumisolosuhteiden terveellisyys ja turvallisuus esim. käyttäjien paloturvallisuus ei saa heikentyä työmaajärjestelyjen johdosta. Pääsuunnittelijan ja rakennushankkeen ryhtyvän on hankkeeseen kiinnitetyn rakennustyön valvojan ammattitaitoa hyödyntäen, laadittava selvitys työnaikaisen turvallisuuden järjestelyistä. (Helsingin rakennusvalvontavirasto 2009.)

7 KELLARIN MÄÄRITELMÄ



Kuva 5. Kellarin määräytyminen(Ympäristöopas 72 2000,14).

Maanpinnaksi katsotaan luonnollinen maanpinta tai rakennusluvassa rakennettavaksi sallittu maanpinta. Rakennuksen kellarikerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Asemakaavassa voidaan sallia useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen sekä rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle.(Lakikokoelmat 2009).

Kellarikerroksen kerrosalaan luetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen mukaiset tilat. Asemakaava-alueella maanpinnan alapuolelle saa sijoittaa kerrosalaan luettavaa tilaa vain, jos kaava sen sallii. Kaavoittamattomalla alueella noudatetaan lupamenettelyssä kellarikerroksen käytön harkintaa rakennusjärjestyksen osoittamalla tavalla.(Ympäristöopas 72 2000, 17.)

Rinteeseen rakennettaessa esiintyy tilanteita, joissa maanpintaan rajoittuva taso on osittain maanpinnan alapuolella ja jakautuu kerrosta ja kellarikerrosta muistuttaviin tiloihin. Taso voidaan jakaa käsitteellisesti kerrokseksi ja kellarikerrokseksi, että mainitut tilat on myös seinällä erotettu toisistaan. Jaetussa tasossakin kerroksen tulee olla maanpinnan yläpuolella ja kellarikerroksen alapuolella.

8 OIKEUSTAPAUKSET

Oikeustapauksissa esitellään, kuinka kerrosalan laskettavien tilojen laskeminen konkretisoituu vasta käytännössä. Seuraavista oikeustapauksista käy myös ilmi suunnittelijoiden tulkinnanvaraisuuden hyödyntäminen, lisäneliöiden toivossa. Kappaleessa viitataan lukuihin 10 ja 11, kuinka ympäristöopas 72 Kerrosalan laskemisesta aiheuttaa tulkintoja eri osapuolten välillä.

8.1 Saunarakennus

Rakennuslautakunta oli hylännyt saunarakennuksen rakennuslupahakemuksen ja katsonut hakemuksen ylittävän huomattavasti tontille sallitun kerrosalan rakennusoikeuden. Rakennuslautakunta oli laskenut kerrosalaan kuuluvaksi myös vino-kattoisen ullakon alle 160 metriä korkean osan. Hallinto-oikeus oli kumonnut rakennuslautakunnan päätöksen ja palauttanut asian rakennuslautakunnalle. Korkein hallinto-oikeus ei muuttanut hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta, jolla asia oli palautettu rakennuslautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Tammisaaren rakennuslautakunta oli myöntänyt rakennusluvan kerrosalaltaan 29,5 neliömetrin suuruisen saunarakennukseen. Päätöksen mukaan vesikäymälää ei saa rakentaa.

Valituksessaan A on muun ohella vaatinut, että rakennuslautakunnan päätös kumotaan. Vaatimuksen perusteluina oli rakennuksen nimityksestä huolimatta asunnon tai vapaa-ajan asunnon varustelutaso, esimerkiksi keittiö viemäroityine altaineen. Tammisaaren rakennuslautakunta on lausunnossaan vaatinut, että valitus hylätään. Lausunnossa on muun ohella todettu, että rakennus täyttää saunarakennuksen vaatimukset eikä ole lomarakennus.

Selityksessä muun ohella lausuttu, että rakennusta käytetään saunana. Tilalla olevan lomarakennuksen saniteettitilat ovat pienet. A on vastaselityksessään muun ohella lausunut, että tilalla olevassa lomarakennuksessa on kooltaan seitsemän neliömetrin suuruinen sauna.

Helsingin hallinto-oikeus päätti hylätä A:n valituksen rakennuslautakunnan päätöksestä. Päätöksen perusteluina on valituksen hylkäämisenä Maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n 1 momentin mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Lupahakemuksen kohteena oleva rantavyöhykkeelle sijoittuva rakennus on kerosalaltaan 29,5 neliömetrin suuruinen. Rakennuksessa on sauna, pesuhuone ja noin 17,5 neliömetrin suuruinen tupa ja kuisti. Pääpiirustuksen mukaan tuvassa on takka ja keittonurkkaus. Kun otetaan huomioon rakennuksen sisältämistä tiloista saatu selvitys sekä keittonurkkaus, rakennusta ei sen pienehköstä koosta huolimatta voida pitää maankäyttö- ja rakennuslain 72§ 3momentin 4 kohdassa tarkoitettuna talousrakennuksena. Rakennuslautakunta ei ole voinut myöntää rakennuslupaa ilman alueellisen ympäristökeskuksen myöntämää poikkeamislupaa. Korkein hallinto oikeus kumoaa Helsingin hallinto-oikeuden ja Tammisaaren rakennuslautakunnan päätökset ja hylkää MN:n ja NN:n rakennuslupahakemuksen.

Saunarakennusta ei voitu pienestä koosta huolimatta pitää saunarakennuksena, eikä ympäristökeskus myöntänyt poikkeamislupaa rannan läheisyyteen (Helsingin Korkeimman oikeuden päätös 2004).

8.2 Omakotitalo

Oikeusprojekti alkoi elokuussa vuonna 2008, Helsingin korkein oikeus teki päätöksen tammikuussa 2012 luvan hakijan hyväksi.

Rakennuslupaa haettiin piirustuksilla, johon talo oli piirretty 1½ kerroksiseksi vaikka asemakaava edellyttää 1-kerroksista rakentamista. Näihin piirustuksiin ei myönnetty rakennuslupaa.

Piirustuksia muutettiin ja toisen kerroksen ikkunoita vähennettiin sekä, kiinteät portaat muutettiin ”ullakkoportaiksi” ja talon ulkokuori pidettiin samanlaisena. Omakotitaloa yritettiin rakennusteknisillä sisätilojen muutoksilla muuttaa yksikerroksiseksi, kun jo kerran todettu 1 ½ kerroksiseksi. Ullakko on pääsääntöisesti

julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan yläpuolella. Haettiin uutta rakennuslupaa ja uusissa piirustuksissa talon pohjoisosan ”ullakkotilan” lattia on selkeästi räystäslinjan alapuolella.

Ullakon korkeus saa enintään olla 1600mm, että se täyttää ullakon määritelmän. Ullakoksi muutettu tila täyttää asuinhuoneelle asetettavat vaatimukset, kohteessa vähennettiin ikkunoita.

Aiemmissä piirustuksissa nimitettiin ullakoksi mutta, eristyksiä vähentämällä tilat muuttuivat kylmiksi tiloiksi. Suunnitellun ullakon tiloista osa on luettava kerrosalaan kuuluvaksi, joten kerros ei täytä ullakon vaatimuksia. Tilassa on kerrosalaan laskettavaa tilaa, joten rakennus on 1½-kerroksinen.

Näin ollen rakennussuunnitelma on Maankäyttö ja rakennuslain vastainen (135 §, momentti 1).

Tontille rakennettiin myös samaan aikaan autotallivarastoa, ja viemäriongelmiensa takia korkeuksia oli muutettu ja koko tonttia korotettu arviolta ainakin ½ m. Kun tonttia korotettiin, rakentaminen ei enää sopinut ympäristöön, vaan koko tontti nousi pohjoispuolen tontteja huomattavasti ylemmäs. Korkeuksien nosto aiheuttaa haittaa naapurustolle, piirustuksissa olevat korkeudet olivat samat kuin ensimmäisissä piirustuksissa.

Rakennusvalvonnalla ei ole mahdollisuutta todentaa asiaa, mutta jo tontille tehdyt toimenpiteet tulevat aiheuttamaan sen, että piirustuksissa olevat talon korkeudet tulisi tarkistaa.

Korkeimman oikeuden päätökseen, Kaarinan kaavoitus- ja rakennuslautakunta on valituksessaan vaatinut, että hallinto-oikeuden päätös kumotaan ja hallinto-oikeudelle tehty valitus hylätään.

Hankkeen suunnittelussa on ollut tavoitteena saada taloon korkea olohuonetila. Rakennus muodostuu kahdesta erikorkuisesta siivestä, ja olohuone sijoittuu pohjoissiipeen. Pohjoissiiven korkeus perustuu olohuonetilan lähtökohtiin. Pohjoissii-

ven julkisivujen korkeus on 4,2 metriä. Katon harjan ja maanpinnan välinen etäisyys on 6,8metriä.

Suureksi omakotitaloksi rakennus on normaalikorkuinen. Kysymyksessä oleva vesikattotila sijaitsee talon koilliskulmassa, missä korkeampi osa ja matalampi osa kohtaavat. Rakennuksen ulkonäön ja vesikaton suunnittelun kannalta on nähty parhaaksi ratkaisuksi viedä korkeampi harjakatto rakennuksen itäjulkisivuun asti. Tällöin olohuonetta matalamman huonetilan ja vesikaton välissä on ikkunaton ja lämpöeristämätön tila, johon ei ole kiinteää yhteyttä asunnosta. Vesikattotilaan ei voi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja eikä se ole hyödynnettävissä asuinhuoneena.

Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan vesikattotilaa voidaan käyttää asuinhuoneena. Lupa on myönnetty hakemuksen mukaiselle hankkeelle. Tässä yhteydessä ei voida arvioida sitä, mitä tulevaisuudessa voi tapahtua. Vesikattotilan rakentamiselle asuinhuoneeksi ei ole annettu lupaa.

Hallinto-oikeuden päätöksessä esitetään virheellisesti, että tilassa on ikkuna. Vesikattotila on ikkunaton. Julkisivussa on tosin valeikkuna. Vaikka siinä olisi lasikin, se ei riittäisi asuinhuoneen ikkunaksi. Pimeä vesikattotila ei täytä asuinhuoneelle valoisuuden puolesta asetettavia vaatimuksia. Rakenteiden suunnittelun yhteydessä saattaa osoittautua, että vesikattotilaan tulee vielä ristikkorakenteita. (Turun hallinto-oikeus 2010).

Hakijan esittämän leikkauspiirustuksen mukaan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauslinjan yläpuolisen tilan pinta-ala on 8,89m² neliömetriä ja alapuolisen 8,76 neliömetriä. Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauslinjan yläpuolisen tilan osuus vielä edellä esitettyä suurempi.

Naapurit ovat selityksessään selostaneet rakennuslupahakemuksen vaiheita ja todenneet , että lautakunnan valitus on perusteeton.

Omakotitalon rakentajille oli varattu tilaisuus selityksen antamiseen.

Korkein hallinto-oikeus tutki asian ja valitus hylätään.

Kaavamääräyksen mukaan rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on yksi ja tehokkuusluku $e=0.15$. Kaavassa ei ole määräyksiä, jotka sallisivat rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisen ullakon tasolle.

Myönnetty rakennuslupa oikeuttaa rakentamaan luvassa vahvistettujen piirustusten mukaisen rakennuksen. Luvan mukaisesti toteutettuna rakennuksen ullakkotila on lämmöneristyksen ja valoaukollisten ikkunoiden puuttumisen vuoksi asuinkäyttöön soveltumatonta. Rakennusluvan yhteydessä noudatettavaksi vahvistetuista piirustuksista poikkeaminen siten, että ullakkokerrokseen tulisi asuinkäyttöön soveltuvaa tilaa, edellyttäisi maankäyttö- ja rakennuslain 125§: 2 momentin mukaan erillisen rakennusluvan hakemista sekä poikkeamista asemakaavasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 115§:n 3 momenttia ei edellä selostetuissa oloissa ole tulkittava siten, että ullakkotilat tai niiden osa luettaisiin kerrosalaan sillä perusteella, että ne ovat otettavissa asuintiloiksi.

Rakennusta ei siten ole pidettävä hallinto-oikeudelle tehdyssä valituksessa esitetyillä perusteilla asemakaavan vastaisena. Koska hallinto-oikeudella on ollut asiasta toinen käsitys, hallinto-oikeuden päätös on kumottava ja rakennustarkastajan päätös rakennusluvan myöntämisestä on saatettava voimaan (Helsingin Korkeimman oikeus 2012).

8.3 Pienkerrostalo

Kaarinan kaavoituslautakunta myönsi luvan asuinrakennuksen peruskorjaukseen ja kylmän ullakon muuttamisen asuintiloiksi. Lautakunta oli aikaisemmin myöntänyt rakennusluvut kahden uuden pienkerrostalon rakentamiselle samalle tontille.

Rakentamisvalvontapäällikkö myönsi julkipanon jälkeen rakennustöiden aloittamisen. Helsingin hallinto-oikeus kielsi päätöksen käytäntöön panon.

Voimassa olevassa 1992 olevassa asemakaavassa rakennus on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Jos rakennus joudutaan korvaamaan uudella, tulisi tämän olla kooltaan, muodoltaan ja materiaaliltaan likimain entistä vastaava.

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvaksi oli merkitty II. Korjauksen yhteydessä vanha kattorakenne puretaan. Kattorakennetta korotetaan 200mm, kattojulkisivuun tehdään kattolyhdyt. Sisäpihalle tehdään parvekkeet ja parvekelasitus. Tontilla on 60 m² käyttämätöntä rakennusoikeutta. Ullakon asuinhuoneiksi rakentamista varten rakennusluvalla myönnetty lisää kerrosalaa 95m². Tontille sallittu kerrosala ylittyy 35 k-m²:llä.

Kattomuodon säilyttäminen on asemakaavan suojelumerkinnällä suojellun kaupunkikuvan säilymisen kannalta keskeinen elementti. Kattolyhtyjen rakentaminen muuttaa julkisivu- ja leikkauspiirustuksista sekä valokuvista saatavan selvityksen mukaan rakennuksen kattomuotoa merkittävästi. Tältä osin hanke merkitsee poikkeamista asemakaavassa olevasta rakennuksen suojelumääräyksistä. Toimivalta asiassa kuuluu alueelliselle ympäristökeskukselle.

Korkein hallinto-oikeus kumosi Turun hallinto-oikeuden päätöksen pääasiassa ja saattoi voimaan lautakunnan päätöksen. Kun otetaan huomioon rakennuksen suojelua koskevan kaavamääräyksen väljyys, että asemakaavassa sallitaan kaksikerroksisen rakennuksen rakentaminen ja samalle tontille kadun varteen on jo rakennettu korkeampi, kattolyhdyin varustettu rakennus A, talon C peruskorjaus ja kylmän ullakon muuttaminen asuintiloiksi julkisivuratkaisuineen ei näissä oloissa ole edellyttänyt lupaa poiketa kaavamääräyksestä. Tontille sallitun kerrosalan ylitys 35 kerrosneliömetrillä on voitu hyväksyä vähäisenä poikkeamisena rakennusluvassa yhteydessä.

Samalla tontilla sijaitsevat talot A ja B olivat saaneet rakennusluvut kesäkuussa ja lokakuussa 2005. Rakennukselle C toukokuussa 2006 myönnetyn rakennusluvassa tarkoittamat rakennustyöt aloitettiin kesäkuussa pidetyn aloituskokouksen jälkeen, jolloin vesikatto purettiin ja rakennettiin uudet alusrakenteet. Vasta tämän jälkeen havaittiin naapurin tekemä, rakennuksen C rakennuslupaa koskeva valitus.

Rakennus C on rakennettu 1920-luvulla yksikerroksisena ja kylmällä ullakolla. Alkuperäisiä piirustuksia ei ole löydetty. Vuonna 1961 rakennus peruskorjattiin ja muutettiin kaksiasuntoiseksi. Peruskorjauksen yhteydessä julkisivut muutettiin mineriittipäällysteiseksi, ikkuna-aukkoja suurennettiin ja kattoa korotettiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144§ aloittamisoikeutta koskeva tiukennettu lainmuutos (730/2005) tuli voimaan 1.10.2005. Aloittamisoikeuden antamiselle tulee olla perusteltu syy. Hakemus tulee tehdä valitusajan kuluessa tai viimeistään 14 päivän kuluessa valitusajan päättyessä. Aloittamisoikeus on tarkoitus käsitellä varsinaisen lupapäätöksen yhteydessä.

Tapauksesta pidettiin aloituskokous runsas kuukausi rakennusluvan myöntämisen jälkeen. Suomen rakentamismääräyskokoelman osan A1 määräyksen 5.1.1 mukaan tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän ennen rakennustyön aloittamista varmistaa luvan lainvoimaisuus.

Rakennusluvasta tehty valitus ilmeni vasta töiden käynnistyttyä. Tilanne oli ilmeisen hankala, koska vanha katto oli purettu. Rakennusvalvonta antoi vakuutta vastaan luvan jatkaa rakennustöitä, jotta avoinna olleen katon päälle saatiin aluskate.

Hallinto-oikeudella ei ollut muuta vaihtoehtoa kuin kieltää päätöksen täytäntöönpano, mikä tapahtui 10 päivää ”aloittamisoikeutta” koskeneen viranhaltijapäätöksen tekemisen jälkeen.

Kevyiden rakenteiden purkaminen tai muu näihin verrattava rakentamista valmis-televa toimenpide voitaisiin suorittaa ennen rakennustyön aloittamista.

Hallinto-oikeuden päätökseen, jolla ei ole muutettu valituksen kohteena ollutta viranomaisen rakennus- tai toimenpidelupapäätöstä, saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Jos asiassa tarvitaan valituslupa, ei valitus hallintokäyttölain 31§:n 3 momentin mukaan estä päätöksen täytäntöönpanoa.

Jatkovalitustilanteissa, silloin kun valitus hallinto-oikeudesta korkeimpaan hallinto-oikeuteen vaatii luvan, voi työt aloittaa tai niitä jatkaa ilman erillistä töiden aloittamisoikeutta koskevaa päätöstä.

Jos valituslupa myönnetään ja päätös menee kumoon, ei lupaviranomainen vastaa siitä aiheutuvasta vahingosta. Korkein hallinto-oikeus voi myös erikseen kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

Tapauksessa mielenkiintoista oli se, kuinka pitkälle ulottuvaksi vuoden 1992 asemakaavan suojelumääräys tuli tulkita. Jos ullakkokerroksen ottaminen asuinkäyttöön siitä johtuvine julkisivumuutoksineen piti katsoa asemakaavan suojelumääräyksestä poikkeamiseksi, asemakaavamääräyksestä edellyttää alueellisen ympäristökeskuksen päätöstä.

Hallinto-oikeus katsoi, että kysymys oli suojelu määräyksestä poikkeamisesta. Korkein oikeus päätyi toiselle kannalle, jolla myös kaavoitus- ja rakennuslautakunta oli ollut.

Kaavamääräys ei ollut suojelussaan ehdoton. Asemakaava tunnustaa, että rakennus voidaan ensisijaisesta suojelutavoitteesta huolimatta purkaa ja korvata kokonaan uudella. Uuden rakennuksen tulee kaavan mukaan olla ”kooltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan likimain entistä vastaava”.

Korkein oikeus otti myös huomioon samalle kadun osalle rakennetun korkeamman ja samankaltaisilla kattolyhdyillä varustetun rakennuksen A.

Kysymys on ollut kokonaisuuskinnasta, johon kaavamääräyksen väljyys on antanut mahdollisuuden (Helsingin Korkein Oikeus 2007).

9 HAASTATTELUT

Tutkimusta varten haastateltiin Vantaan rakennusvalvonnan kaupunkikuva-arkkitehtia, Vaasan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööriä, rakennusarkkitehtia sekä Aalto-yliopiston Laitosjohtajaa Arkkitehtuurin laitokselta.

Referoin haastattelemini henkilöiden vastauksia oman tulkintani mukaan, haastattelut koskivat kaavoitusta, Ympäristöopas 72:n määräyksien tulkinnanvaraisuutta ja ehdottamaani uutta määrettä. Näkökulmaa haastatteluun antoivat haasteltavien erilaiset työnkuvat.

1. Miksi Suomessa ohjataan rakentamista rakennusoikeudella?

Jossain historian vaiheessa otettu käyttöön, todettu hyväksi toimintatavaksi ja perinne jatkuu yhä (Vantaan kaupunki-kuva arkkitehti 2011).

Ainoa tapa ohjata rakentamista, voisi tietysti olla jollakin muullakin tavalla. Rakennusoikeudella huononnetaan rakentamisen laatua, esim. kerrostaloissa portaat voisi jättää laskematta kerrosalaan, näin myytäviin tiloihin saataisiin tilaa enemmän (Vaasan tarkastusinsinööri 2011).

Silloin voidaan määritellä rakennustehokkuutta kaupunkikuvan kannalta, asuinalueilla väestötiheyttä, tarvittavien palveluiden määrä riippuu tiheydestä, samoin liikenneväylät (Rakennusarkkitehti 2011).

Rakentamisen laajuus, käyttötarkoitukskohtainen määrä ja tehokkuus vaikuttavat ympäristön laatuun ja toimintojen jakautumiseen alueille (Laitosjohtaja Aalto-yliopisto 2012).

2. Miten tehokkuusluku vaikuttaa rakennuskantaan?

Rakennetaan tiiviimpää rakennuskantaa ja kylää, saadaan enemmän asuntoja ihmisille kaupunkeihin (Vantaan kaupunkikuva-arkkitehti 2011).

Tehokkuusluku vaikuttaa rakennusten tiiveyteen, riippuen paljonko sallitaan kerroksia (Vaasan tarkastusinsinööri 2011).

3. Miksi tällainen ajattelutapa on olemassa ja mihin se johtaa? (viittaa edelliseen kysymykseen)

Kaupunkisuunnittelu mitoittaa liikennettä ja syntyy tiiviimpää asuntorakentamista, leveämpiä kaistoja ja enemmän teitä (Vantaan kaupunkikuva-arkkitehti 2011).

4. Mitä mieltä olette rakennusoikeuden määrittämisestä tilavuudella kerrosalan määrittämisen sijaan?

Hyvä idea ja hyvin mahdollinen, korkeus ja leveys tulisi määrittää tilavuus määrittäessä. Tilavuuden määrittämisestä on puhuttu ympäristöoppaan 72 tekemisen yhteydessä, mutta ei ole viety asiaa sen pidemmälle (Vantaan kaupunkikuva-arkkitehti 2011).

Huonompi vaihtoehto, huonontaisi lopputulosta. Energiataloudellisesti hyvä ratkaisu, mutta vaikea soveltaa ja käyttää kaavoihin ennen vuotta 2000 (Vaasan tarkastusinsinööri 2011).

Olisi tietyissä tilanteissa oikeudenmukaisempi koska vaikuttaisi suoraan rakennuksen massaan (=miten suuren näköinen rakennus on). Toisaalta aiheuttaisi ongelmia esim. teollisuuden rakentamisessa jossa korkeus voi olla toiminnan kannalta oleellista, tällöin sellainen teollisuus joka tarvitsee korkeutta, kärsisi verrattuna teollisuuteen joka korkeutta ei tarvitse (Rakennusarkkitehti 2011).

Joissakin käyttötarkoituksissa (varastot, teollisuuslaitokset) ja alueilla, joissa rakennusten korkeudet ovat kriittisiä, tällä voi olla merkitystä, mutta maksimirakennuskorkeudethan määritellään yleensä joka tapauksessa asemakaavoissa (Laitosjohtaja Aalto-yliopisto 2012).

5. Mitä mieltä olette nykyisestä lainsäädännöstä kerrosalan määrittämisestä ullakolla ja kellarissa?

Maankäyttö- ja rakennuslaki parani vuonna 2000 ja on selkeämpi kuin rakennuslaki.

Haastattelun aikana kävi selville, että haastateltava oli ollut mukana työryhmässä jotka laativat Ympäristöopasta 72 (Vantaan kaupunkikuva-arkkitehti 2011).

Aika sekavaa, saisi olla tarkemmat. Lainsäädäntöä kerrosalan kohdalla tulisi tarkentaa ja avata joitakin lauseita tarkemmin. Sillä tällä hetkellä ne jättävät tulkinnan varaan asioita, siksi niitä tulkitaan eri tavoilla (Vaasan tarkastusinsinööri 2011).

Periaate hyvä, käytännössä tietysti antaa mahdollisuuden tarvittaessa kikkailla näillä tiloilla (Rakennusarkkitehti 2011).

Tämä on huonolla tolalla. Näiden jättäminen kerrosalan ulkopuolelle ja määrittäminen ikkunapinta-alaan liittyen tuottaa ankeita maantasojuoksisivuja ja 1-2 kerrosta korkeampia rakennuksia kuin kaavoissa haluttu. Samoin pieni-ikkunaiset ja matalat huoneet ovat elämisen kannalta ankeita. Näissä joka tapauksessa eletään; asutaan ja tehdään työtä. (Laitosjohtaja Aalto-yliopisto 2012).

6. Käyttääkö suunnittelijat edellä mainittua tietoa hyväksi?

Kyllä, sillä rakentajat huomaavat saavansa myytäviä neliöitä enemmän (Vaasan tarkastusinsinööri 2011).

7. Haluaisitteko lopuksi lisätä tai kertoa jotain aiheeseen liittyen?

Pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voisi tarkentaa, mitkä kuuluu päätarkoituksen mukaisiin tiloihin ja minkä takia? Ullakolla voisi olla samanlainen systeemi. Vanhoissa ja uusissa kaavoissa voitaisiin määrittellä kerroin ja käyttää samaa kerrointa ja laskentatapaa kaavoissa ennen ja jälkeen vuoden 2000. Huoneistoalaa voitaisiin käyttää rakennusoikeuden määrittämisenä, tällöin se tulisi paremmin esille. Vanhoissa kaavoissa voisi käyttää esimerkiksi 0.8 kerrointa rakennusoikeuden määrittämiseksi. Ullakotilojen kerrosalaa tulisi tarkentaa, mitkä tilat ullakolla kuuluu päätarkoituksen mukaisiin tiloihin ja jos ullakon tason eristää niin saako makuuhuoneen käyttöön. Missä menee raja kerrosalan laskemisessa? (Vaasan tarkastusinsinööri 2011).

Selkeyttä kaipaisi myös kylmien ja puolilämpimien tilojen erottelu. Puolilämpimät tilat ovat hyviä passiivisen aurinkoenergian kannalta, mutta näistä ”rankaistaan” sisällyttämällä kerrosalaan.

Yleensä ottaen rakennusoikeutta tulisi antaa avokätisemmin. Maamme on rakennettu liian pienellä rakentamisen tehokkuudella ja tiiveydellä kestävän kehityksen ja viihtyisyyden näkökulmasta (Laitosjohtaja Aalto-yliopisto 2012).

8. Onko mielestänne pääasiallisen käyttötarkoituksen määritelmä selkeä vai tulisiko sitä muuttaa jotenkin?

Asia on aina rakennusvalvontaviranomaisen tulkinnan varassa; jossain tilanteissa tulee tulkinnanvaraa liikaakin. Periaate on kuitenkin looginen, uskoisin että aina tulee rajatapauksia joitten kohdalla on vaikea sanoa missä tulkinta menee. Asian kanssa pärjää kyllä (Rakennusarkkitehti 2011).

Ei ole selkeä ja tästä pitäisikin luopua. Toimintojen sekoittamista tulisi edesauttaa (Laitosjohtaja Aalto-yliopisto 2012).

9. Jos vanhoissa kaavoissa sovellettaisiin lakia ennen 2000 ja vuoden 2000 jälkeen tilavuusmäärettä?

En kannata, menee sekavaksi mitä useampia eri lakeja on käytössä. Olisi tietyissä tilanteissa oikeudenmukaisempi koska vaikuttaisi suoraan rakennuksen massaan (=mitä kookkaampi rakennus on). Toisaalta aiheuttaisi ongelmia esim. teollisuuden rakentamisessa, jossa korkeus voi olla toiminnan kannalta oleellista. Sellainen teollisuus joka tarvitsee korkeutta, kärsisi verrattuna teollisuuteen joka ei korkeutta tarvitse (Rakennusarkkitehti 2011).

Tilavuusmäärään hyödyllisyyttä tulisi perustella tarkemmin. Liitos energiakulutukseen saattaa olla, mutta toisaalta passiivisen aurinkoenergian hyödyntämisen tilat ovat yleensä juuri tilavuudeltaan suuria (Laitosjohtaja Aalto-yliopisto 2012).

10. Onko teillä huomautettavaa kerrosalan määräytymisessä parvissa, au-koissa tai ullakon laskemisessa?

Ei ole, säännöt ovat kuitenkin samat kaikilla ja 95% kohteista on selkeitä. Vaikka laki muuttuisi niin jää tuo 5% jossa tulkitaan (Rakennusarkkitehti 2011).

Kaikki mahdolliset käyttötilat tulisi olla miellyttävästi käytettävissä, välttämättä asumiselle liian matalien parvien ja ullakoiden syntymistä. Mielekkäämpää olisi sisällyttää parvien ja ullakoiden pinta-alat aina kerrosalaan ja yksinkertaisesti myöntää rakennusoikeutta nykyistä enemmän (Laitosjohtaja Aalto-yliopisto 2012).

10 TULKINNANVARAISUUDET YMPÄRISTÖOPAS 72:SSA

Olen tutkinut Kerrosalan laskemisen opasta ja huomannut tulkintaa aiheuttavia ohjeita, niin suunnitteluun kuin rakennusvalvonnan rakennuslupien myöntämiseen liittyen. Seuraavaksi esittelen tulkintoja aiheuttavia kohtia ja ehdotan uutta menettelytapaa tulkintojen välttämiseksi.

10.1 Rakennus vai ei?

Määrittelyssä luokitellaanko rakennukseksi vai ei, syntyy tulkintoja etenkin mitkä eivät ole rakennuksia.

Ei rakennuksen” ominaisuudet ovat koko(onko kooltaan vähäinen), avoisuus ja maapohja(onko kevytrakenteinen), sijainti(edellytetäänkö maisemaan ja ympäristönäkökohtiin viranomaisvalvontaa), käyttötarkoitus(asuinkäytössä pienetkin rakennelmat ovat rakennuksia),kytketäänkö rakennelma pysyvästi lämpö-, sähkö- tai vesi- ja viemäriverkostoon sekä muu lain tavoitteisiin liittyvä ominaisuus, joka edellyttää viranomaisvalvontaa (Vaasan rakennusjärjestys 2003.)

Jos joku edellä mainituista ehdoista täyttyy, rakennus voitaisiin luokitella rakennelmaksi ja tarkastelussa tulisi päästä myös tapauskohtaisesta kokonaisarviosta.

Ullakko

Vaasan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin mukaan ullakkotilojen kerrosalaa tulisi tarkentaa, mitkä tilat ullakolla kuuluvat päätarkoituksen mukaisiin tiloihin ja jos ullakon tason eristää niin saako makuuhuoneen käyttöön? Missä menee raja kerrosalan laskemisessa? Sillä tällä hetkellä ne jättävät tulkinnan varaan asioita, siksi niitä tulkitaan eri tavoilla.

Kun taas haastatteleman rakennusarkkitehti pitää nykyistä periaatetta ullakon ja kellarin rakentamisesta hyvänä, vaikka se käytännössä antaa mahdollisuuden tarvittaessa kikkailla näillä tiloilla. Nykyinen lainsäädäntö antaa suunnittelijoille enemmän mahdollisuuksia tilojen suunnittelun suhteen, vastaavasti se lisää rakennusvalvonnan tulkintoja ja tapauskohtaista menettelytapaa sekä lisää työtä rakennusvalvonnassa.

Aalto-yliopiston professorin mukaan ullakon ja kellarin laskeminen kerrosalaan tuottaa ankeita maantasojulkisivuja sekä 1-2 kerrosta korkeampia rakennuksia kuin kaavoissa on haluttu.

Samoin pieni-ikkunaiset ja matalat huoneet ovat elämisen kannalta ankeita. Määräystä muuttamalla saataisiin korkeampia huoneita sekä enemmän ikkunapinta-alaa, jotka parantaisivat viihtyvyyttä. Ullakon määritelmä konkretisoituu, jos luvasta valitetaan ja hallinto-oikeus tai korkein oikeus ratkaisee asian.

10.2 Kellari

Useimmiten ristiriitaisuuksia syntyy maanpäällisen kellarikerroksen ja sekakerroksen kerrosalan määrittämisessä, rakennuslain aikana laadituissa kaavoissa ennen vuotta 2000. Kun edellä mainittua aletaan soveltaa kaavamuutoksen jälkeen maankäyttö- ja rakennuslakiin lisärakentamiseen liittyen.

Esimerkiksi tehdään muutoksia sisäseiniin ja muutetaan pääasiallista käyttötarkoitusta muutoskaavoitetulla alueella, jos kerros on määritelty maanpäälliseksi kerrokseksi ja halutaan rakentaa asuintilaa. Kuinka menetellään?

Ympäristöoppaassa 72 Rakennuslaista kerrotaan seuraavaa: sekakerroksen lisäksi ei voi olla maanpäällistä kellarikerrosta, ellei kaavasta muuta johdu, sekä erityisestä syystä voidaan sallia kahden päällekkäisen kellarikerroksen rakentaminen.

Edellä mainitut lauseet vaatisivat selvennystä, täydentääkö kaava tarpeeksi lauseita? Minkälainen on erityinen syy? Missä tapauksissa kaavassa voidaan sallia molemmat niin sekakerros kuin maanpäällinen kerros?

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on kerrottu kellarikerroksen osalta että, maanalaiseen osaan saa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittaa vain, jos asemakaava tai kaavoittamattomalla alueella rakennusjärjestys sen sallii.

Eri kaupungeilla ja kunnilla on toisistaan poikkeavia rakennusjärjestyksiä, sen myötä kunnille on annettu enemmän päätäntä valtaa rakentamiseen liittyvissä asioissa.

Mielestäni kaupunkien ja kuntien tulisi yhtenäistää enemmän rakennusjärjestystä muiden kaupunkien ja kuntien kanssa ja koota hyvät toimintatavat erilaisissa menettelyissä. Näin molemmat osapuolet vaihtaisivat tietoja ja ohessa voitaisiin kehittää yleisempi rakennusjärjestys.

Rakennuslain aikana ennen vuotta 2000, hyväksytyt kaavat mukaan rakennettaessa yksi kellarikerros voi asuin- ja liikerakennuksissa olla pääasiallisesti tai kokonaan maan päällä, jos sinne ei sijoiteta asuin- ja työhuoneita. Maanpäälliseen kellarikerrokseen ei saa sijoittaa asuin- ja työhuoneita (Ympäristöopas 72 2000,11.)

Joten tulkintaa aiheuttaa myös maanpäällisyyden tarkastelu, kun maanpinnaksi katsotaan lähtökohtaisesti luonnollinen maanpinta tai rakennusluvassa rakennettavaksi sallittu maanpinta. Joudutaanko tulkitsemaan molempia maanpintoja samassa kaavassa?

10.3 Parvi

Parvien pinta-alat voitaisiin aina sisällyttää kerrosalaan, sekä alkaa myöntää nykyistä enemmän rakennusoikeutta; lainaten Aalto-yliopiston arkkitehtuurin laitoksen professorin mielipidettä.

Kun arvioidaan kuuluuko parvi kerrosalaan, otetaan huomioon seuraavia seikkoja parven rakenne, pinta-ala ja korkeus, luonnon valon saanti, yhteydet huoneiston muihin tiloihin, parvitiilan yhteydessä olevat muut tilat. Tuleeko parven täyttää kaikki nämä ominaisuudet? Tärkeimmät ovat korkeus ja luonnon valon saanti, mutta kuinka huoneiston muut tilat ja yhteydet muihin tiloihin vaikuttavat kerrosalan laskentaan.

10.4 Pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiset tilat

Mielestäni myös tulkittaessa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ullakolla, tulisi kiinnittää huomiota voiko ullakkoa rakennusluvan myöntämisen jälkeen käyttää asuintilana. Jos kaavassa ei sallita kuin yksikerroksinen rakennus, mutta mittasuhteiltaan ja valoisuudeltaan ullakosta on mahdollisuus tehdä asuintila. Tulisi kerrosalan ulkopuolelle jätettävä pinta-ala olla reilusti suurempi kuin kerrosalaan laskettava pinta-ala.

Erityisesti ullakkotilojen kerrosalan suhde voitaisiin määrittää, mitkä tilat ullakolla kuuluu päätarkoituksen mukaisiin tiloihin ja jos ullakon tason eristää niin saako makuuhuoneen käyttöön.

Pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voisi tarkentaa, mitkä kuuluu päätarkoituksen mukaisiin tiloihin ja minkä takia?

10.5 Muut kuin pääasiallisen käyttötarkoituksen tilat

Muissa kuin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisissa tiloissa, kerrosalan laskennan ulkopuolelle jää mm. talousirtaimiston säilytystila. Kuinka pääasiallisen käyttötarkoituksen mukainen asumiseen liittyvä välttämätön säilytystila eroaa huoltoa varten olevasta tilasta?

10.6 Aukot

Vähäinen aukko luetaan kerrosalaan, johon voidaan laskea kerrostalon porrashuoneessa portaaseen liittyvä aukko.

Aukon kerrosalan laskeminen pientalossa vaatisi myös tarkennusta, pientalossa portaan viemä aukko on usein suhteessa rakennuksen kokoon vähäistä suurempi. Aukko voidaan jättää laskematta kerrosalaan yhdessä tasossa. Milloin aukko voidaan jättää laskematta ja miksi?

10.7 Portaat ja porrashuoneet

Asuinrakennuksista kerrostalojen käytävät, porrashuoneet ja portaat tulisi jättää kerrosalan laskennan ulkopuolelle, ja näin saataisiin väljempiä yhteistiloja.

Liikehuoneistossa eteinen, käytävät, tuulikaappi ja portaat voitaisiin myös jättää kerrosalan laskemisen ulkopuolelle.

10.8 Mitä kerrosalaan luetaan?

Kerroksen kerrosalaan luetaan ulkoseinien ulkopinnan mukaan kerroksen kaikki tilat näiden tilojen käyttötarkoituksesta ja ominaisuuksista riippumatta. Nykyiset

maankäyttö- ja rakennuslain määritelmät kerrosalaan luettavista tiloista ovat paremmat kuin rakennuslainaikaiset vaikka vaativat edelleenkin tarkennusta.

Loma-asunnoissa tulisi mielestäni enemmän kiinnittää huomiota asunnon kokoon kun sen varustelutasoon ja näin määrittää, mitkä lasketaan kerrosalaan.

10.9 Kerroin ja huoneistoala, vaihtoehtoinen määre

On totuttu, että Suomessa asuinhuoneistojen myyntimääre on huoneistoala eli vapaa lattiapinta-ala.

Uusissa kaavoissa voitaisiin määritellä kerroin ja käyttää samaa kerrointa ja laskentatapaa kaavoissa jälkeen vuoden 2000 luvissa. Huoneistoalaa voitaisiin käyttää rakennusoikeuden määrittämisenä, tällöin se tulisi paremmin esille. Rakennusoikeuden määrittämiseksi voitaisiin käyttää 0.8 kerrointa, siteeraten Vaasan kaupungin tarkastusinsinöörin mielipidettä asiaan.

11 YHTEENVETO

Rakennusoikeutta ja kerrosalaa mittaavana suurena voitaisiin käyttää tilavuutta (m^3). Kaavoitus muutettaisiin siten että, pinta-aloista luovuttaisiin ja keskityttäisiin tilavuusperusteiseen suunnitteluun. Tällöin myös nykyiset kerrosalat muutospaavoituksessa korvautuisivat yksinkertaisemmalla ja tulkintoja aiheuttamattomalla uudella dimensiolla (m^3). Tarvittaessa olisi mahdollista jakaa tilavuus myös maanpäälliseen ja maanalaiseen tilavuuteen. Tilavuutta tukee myös nykyinen energiataloudellinen tarkastelu, jonka oikeellisin mittari se voisi olla.

11.1 Tilavuusmääreen edut

Uusi määre poistaisi nykyisten suurten tulkintojen määrää suunnittelijan ja rakennusvalvonnan näkökulmasta, sekä vähentäisi tiivistä asumista ja keinottelua pienillä tonteilla.

Olisi tietyissä tilanteissa oikeudenmukaisempi, koska vaikuttaisi suoraan rakennuksen massaan (=kuinka kookas rakennus on). Haastatteleman rakennusarkkitehdin mukaan joissakin käyttötarkoituksissa (varastot, teollisuuslaitokset) ja alueilla, joissa rakennusten korkeudet ovat kriittisiä, tällä voi olla merkitystä, mutta maksimirakennuskorkeudethan määritellään yleensä joka tapauksessa asemakaavoissa. Jos teollisuusrakennusten korkeudet määritettäisiin jo kerrosalan laskemisen ympäristöoppaassa, muutamilla eri korkeuksilla ja erikoisrakennelmat tulkittaisiin erikseen tai kerrottaisiin kaavassa. Kun taas professorin mukaan liitos energiakulutukseen saattaa olla, mutta toisaalta passiivisen aurinkoenergian hyödyntämisen tilat ovat yleensä juuri tilavuudeltaan suuria.

Rakennuspaikan olosuhteet kannattaa ottaa hankkeen suunnittelun lähtökohdaksi. Mitkä ovat paikan mahdollisuudet ja voimavarat? Käytännössä selkeä suorakaide on energiatehokkain, sillä tällöin rakennus voidaan tehokkaimmin suunnata kohti aurinkoa.

11.2 Tilavuusmääreen haitat

Energiataloudellisesti hyvä ratkaisu, mutta vaikea soveltaa ja käyttää kaavoihin ennen vuotta 2000, Vaasan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin mukaan. Toisaalta aiheuttaisi ongelmia esim. teollisuuden rakentamisessa jossa korkeus voi olla toiminnan kannalta oleellista, tällöin sellainen teollisuus joka tarvitsee korkeutta, kärsisi verrattuna teollisuuteen joka korkeutta ei tarvitse. rakennusarkkitehdin mukaan.

11.3 Tulkintoja piirustuksina

Edellisissä kappaleissa olen esitellyt kerrosalan laskemisessa aiheutuvia tulkintoja, seuraavassa havainnollistan esimerkeillä tulkintojen esiintymistä liittämällä muutamia pääpiirustuksia liitteiksi.

Ensimmäisessä kohteessa on yksikerroksinen omakotitalo kellarikerroksella, josta on jätetty kerrosalan laskennan ulkopuolelle seuraavat tilat: takkahuone, aula, löylyhuone, pesuhuone ja porrashuone. Mainitun kohteen on suunnitellut ja piirtänyt Pyhännän rakennustuote Oy:n suunnittelija.

Ensimmäisessä kerroksessa on wc- ja kylpyhuoneyhdistelmä, joka lasketaan kerrosalaan. Hyviä puolia tässä kerrosalan tulkinnassa on se että, näin saadaan enemmän asumisneliöitä ja tilaa erilaisille toiminnoille. Huonoa, näin ollen saadaan lisää rakennusoikeutta soveltamalla Maankäyttö- ja rakennuslakia pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittumisesta niin, että oleellisia tiloja asumisen kannalta jää kerrosalan laskennan ulkopuolelle. Kohteeseen on myönnettiin rakennuslupa vuonna 2009,(Liite 2).

Toisessa kohteessa on omakotitalo rinnetontilla kahdessa kerroksessa , josta on jätetty kerrosalan ulkopuolelle seuraavat tilat: 2 varastoa (eri kokoista),wc ,pukuhuone, pesuhuone ja löylyhuone ensimmäisestä kerroksesta. 2.kerroksessa on sitä vastoin wc/kylpyhuone, kun yhdellä päätarkoituksen mukaisella tilalla on toisessa kerroksessa 32m² tilat. Mainitun kohteen on suunnitellut ja piirtänyt Rakennusinsinööritoimisto Jarmo Ahtola Ky.

Kerrosalan laskennan Ympäristöoppaassa 72 mainitaan kohdassa muut kuin käyttötarkoituksen mukaiset tilat että, saunaan liittyvä pesutila ei kuulu kerrosalaan, jos asunnossa on riittävästi pesutilaa muualla. Miksi edellä olevassa rakennuksessa molemmat varastot on jätetty kerrosalan ulkopuolelle? Miksi toista ei lasketa välttämättömäksi säilytys tai huoltotilaksi? Kohteeseen myönnettiin rakennuslupa 2004 (Liite 1)(Ympäristöopas 72 2000,20).

12 LÄHTEET

Elektroniset julkaisut (esim. artikkelit verkkojulkaisuissa, verkkosivut- ja sivustot)

Maalaismaisema.2011. Viitattu 22.12.2011.

http://luontokuva.org/forum/uploads/riki/2009-09_23_180116_Maalaismaisema_1.jpg

Maankäyttö ja rakennuslaki. Asemakaavamerkinnot. 2003.Viitattu 26.5.2011.

<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=24175&lan=fi>

Matkaopas Suomalaisuuteen.2012.Viitattu 13.5.2012

<http://matkaopassuomalaisuuteen.blogspot.com/2012/02/kaupungistuminen-ja-palveluyhteiskunnan.html>

Pulkinen Aleks. 2004.Odyssea.Viitattu 14.5.2012

http://www.peda.net/verkkolehti/iitti/15/odyssea?m=content&a_id=78

Pääkaupunki Seudun rakennusvalvontojen yhtenäiset käytännöt. 2009. Viitattu

31.10.2011. <http://www.pksrava.fi/asp2/default.aspx>

Rakennustaito. Rakennustarkastajan poimintoja lakiuudistuksesta. 1999.Viitattu

19.5.2011http://www.rakennustieto.fi/lehdet/rakennustaito/index/lehti/P_286.html

Rakennuttu ympäristö.2008. Ullakon muutos asuintilaksi. Viitattu 12.09.2011.

http://www.rakennustieto.fi/lehdet/ry/index/lehti/P_21.html

Rakennusoikeus.2011. Viitattu 22.12.2011.

<http://trinity.siteadmin.fi/File.aspx?id=484403&ext=jpg&routing=391501&webid=391512&name=ap-alue-kaava>

Rakennustarkastusyhdistys.2009. Ullakolla ja kellarissa tehtävän laajennuksen huonekorkeus. Viitattu 08.09.2011.

<http://www.korvo.fi/2kayttatarkoituksenmuutos/71>

Ympäristöministeriö.Yleiskaavoitus.2008.Viitattu26.05.2011.

<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=10047&lan=fi>

Kirjat

Meurmann, O-I. 1947. Asemakaavaoppi. Kustannus-osakeyhtiö Otava. Rakennuskirja Oy. Gummerus, K.J. 1982. Näköispainos. Jyväskylä.

Tommi, Hannu. 1990. Ullakkotilat. Rakennuskirja Oy.

Ympäristöministeriö. 2000. Kerrosalan laskeminen 72. Tammerpaino Oy. Rakennustieto Oy. Tampere.

Haastattelut

Ikävalko, K. Kaupunkikuva-arkkitehti. 2011. Vantaan rakennusvalvonta. Haastattelu 25.10.2011.

Hoffren, J. Tarkastusinsinööri. 2011. Vaasan rakennusvalvonta. Haastattelu 4.11.2011.

Koivusalo, J. Rakennusarkkitehti. 2011. Vaasa. Haastattelu 29.11.2011 sähköpostilla.

Ahlava, A. Laitosjohtaja. 2012. Aalto-yliopisto. Arkkitehtuurin laitos. Haastattelu sähköpostilla 04.01.2012.

Muut lähteet

Helsingin rakennusvalvontavirasto. 2009. Ullakkorakentaminen. Rakentamistapa-ohje.

Rakennettu ympäristö. 2010. Rakennustarkastusyhdistys ja Pientaloteollisuus on yhtä mieltä: Pientalon lupa-asiakirjat vaativat selkeyttämistä. lehtiartikkeli

Rakentaminen ja maankäyttö. 2009. Lakikokoelmat. luku 15§115. Edita Prima Oy. Helsinki.

Uusitalo, M & Lauri Jääskeläinen. 2009. Rakennettu ympäristö. Kuinka innovatiivista ullakkorakentaminen voi olla? lehtiartikkeli.

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys. 2003. Vaasan kaupungin valtuusto.

10440

1288

8340

2100

KAIDE H=1000

PARVEKE

KT
12.4

RT
13.8

VMO SISÄKÄÄTTÖ 17

VMO SISÄKÄÄTTÖ 17

PA

ETENEVÄ 280 mm
NOUSU 184 mm

+23.06

KAIDE H=900

OH
22.2

ET

LOP 10 V

TK
4.8

OP 9

OP 9

WC/KPH
3.0

OP 9

MH
14.2

MH
12.4

VH
2.6

OP 7

AUTOKATOS

KAIDE H=1000

Liite 1

12540

16375

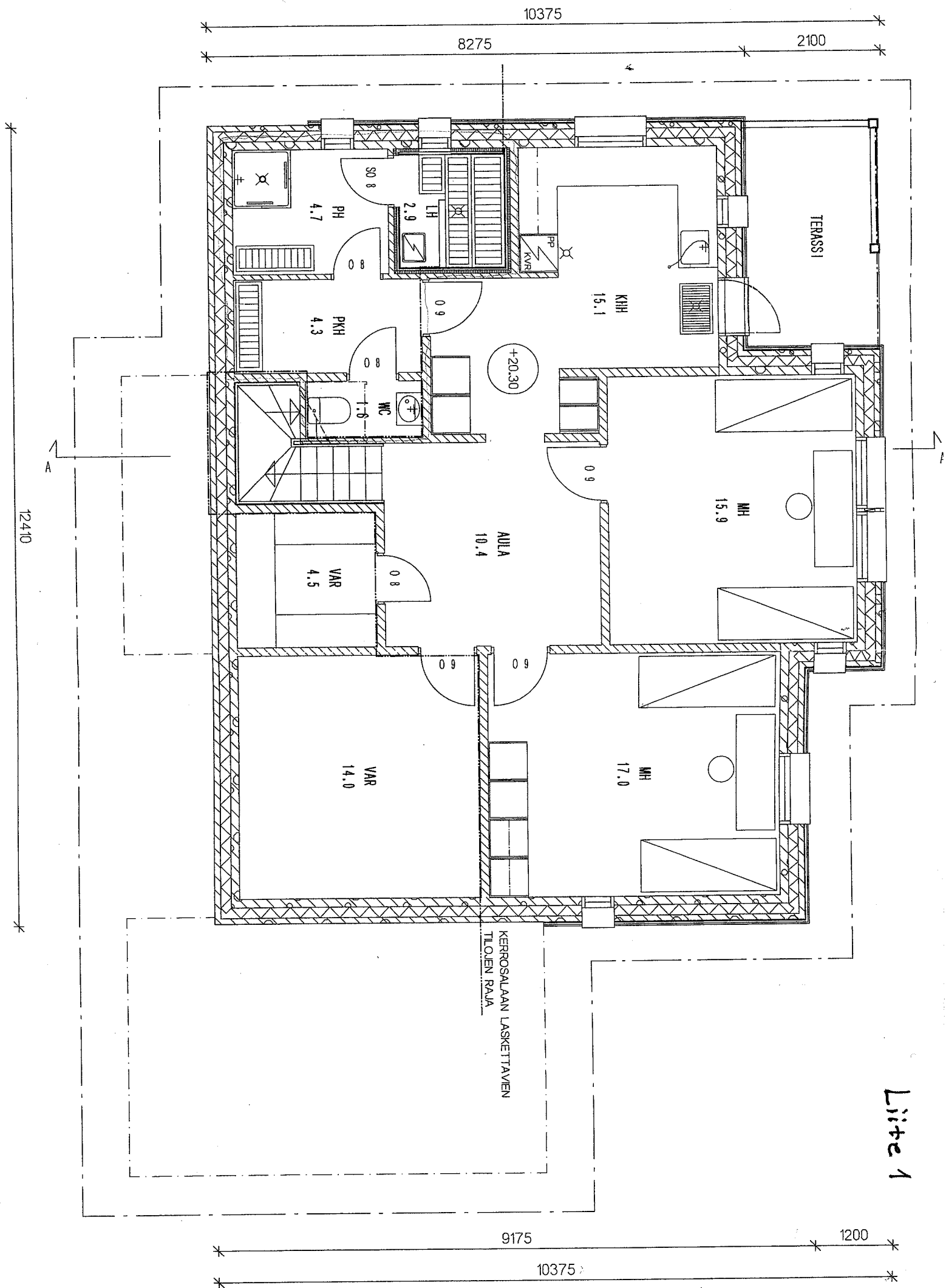
3835

6410

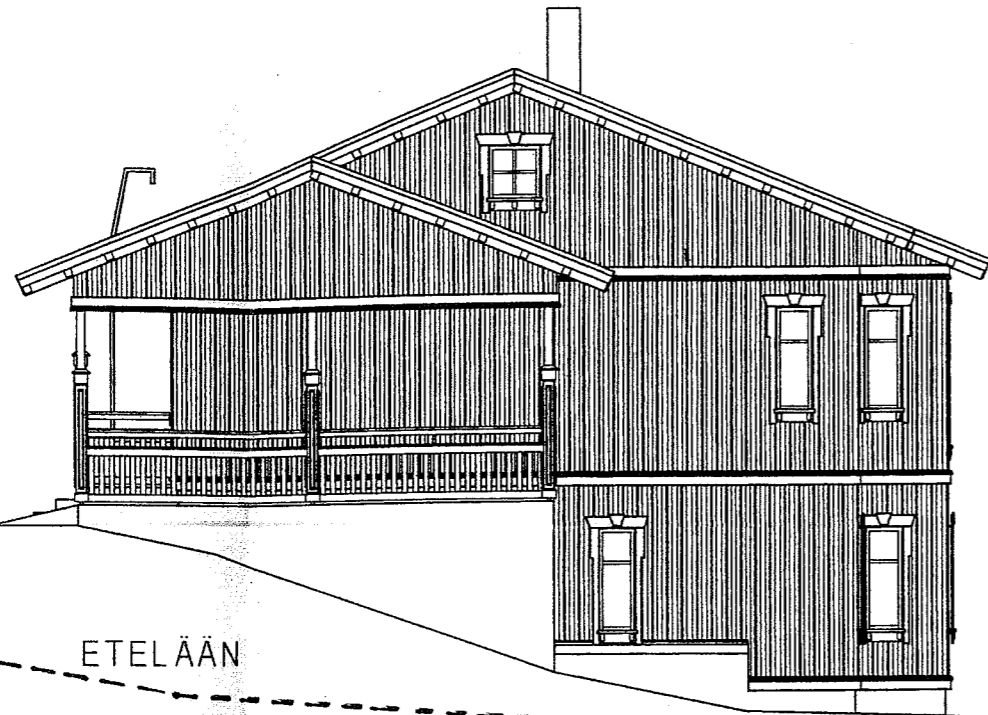
4118

1200

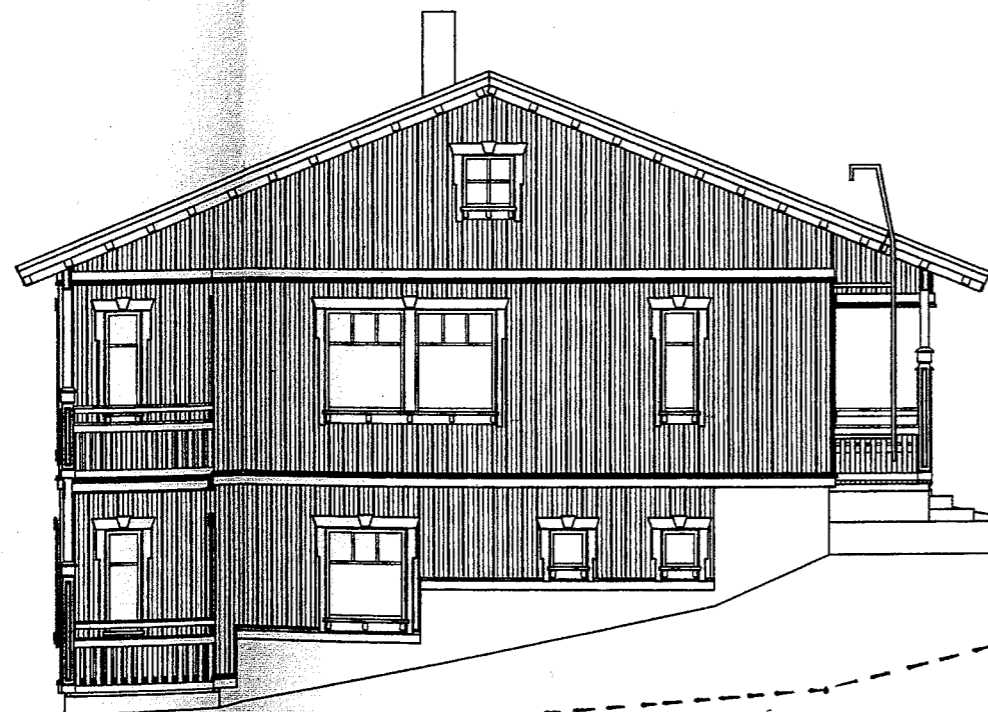
11728



Liite 1

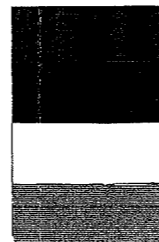


ETELÄÄN



POHJOISEEN

JULKISIVUMATERIAALIT



P TIILIKATE TUPAPUNAINEN

LP LAUTA TIKKURILA VINHA: 2685 AHTI

LV LAUTA TIKKURILA VINHA: 2686 TUULIKKI

R RAPPAUS TIKKURILA: 9609 USVA

Kerrosala	209 m ²	Mitoittava
Lämmin huoneala	192 m ²	Mitoittava
huonekorkeus	2,55 m	
Tilavuus	590 m ³	
Vaativukset	Pinta-alat, m ²	U-arvot
Rakennusosat	Kohde	Vaatus
Ulkoseinä	186,5	0,25
Yläpohja	108	0,16
Alapohja	106	0,25
Ikkunat	25,5	1,40
Ulko-ovet	6	1,40
Yhteensä	432	
Ulkoseinän bruttoala	218	
Ilmanvaihto	Ilmavirta, m ³ /s	LTO:n vt
Lämpimät tilat	0,053	Vaatus
		30

Yhteenveto

Pinta-alavaativukset:

Ikkunapinta-ala 13,3 % kerrosalasta (<15%)

Ikkunapinta-ala 11,7 % ulkoseinän bruttoalasta (<50%)

Rakennusosien U-arvojen vaativukset:

Eivät ylitä määräysten perusvaativusta

LTO:n hyötysuhteen vaativukset:

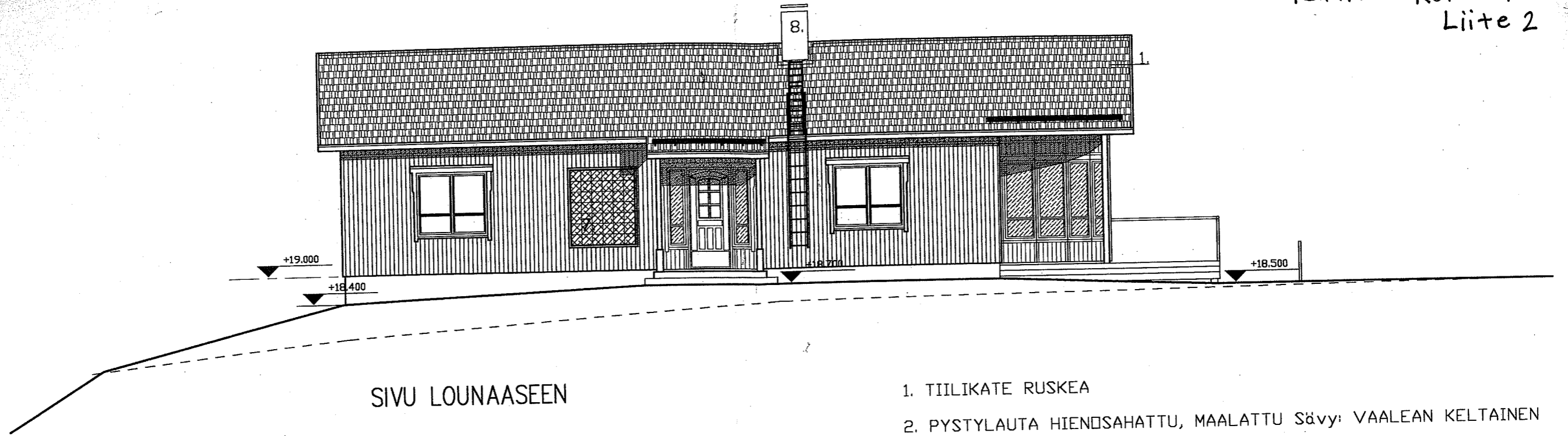
LTO:n vuosihyötysuhde on väh. 30% (lämpötilahyöty

Vaativukset täyttyvät

LISÄTTY NYKYISET MAANPINN

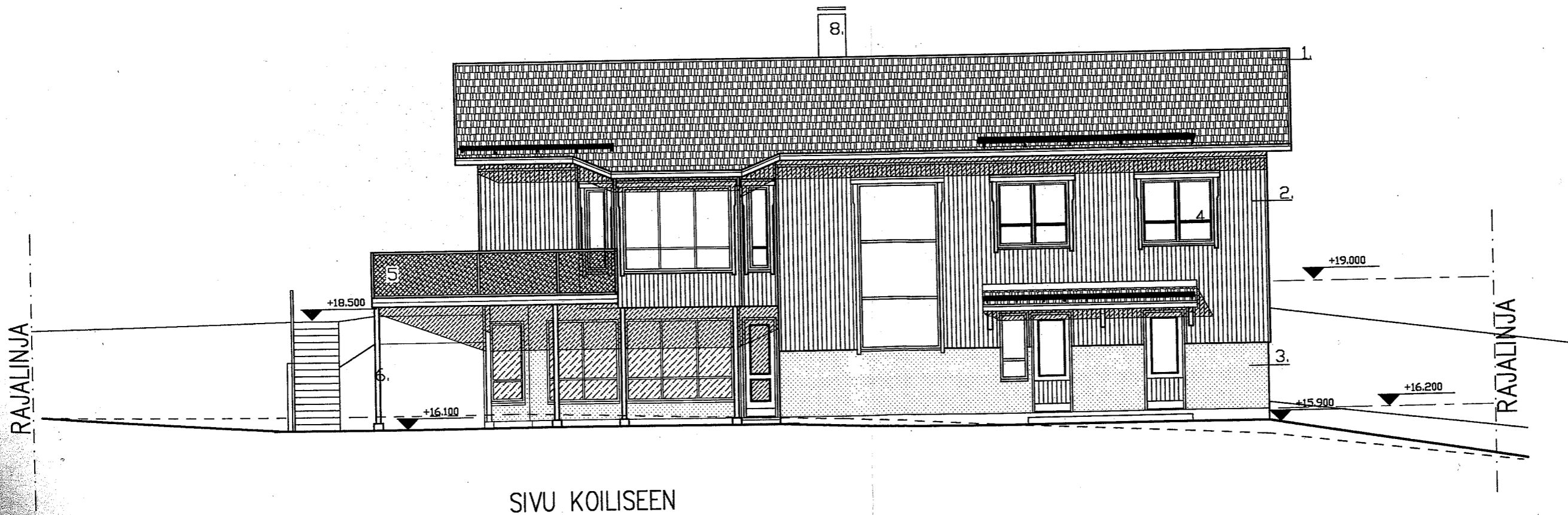
11.3.2014

[Signature]
MARTIN TOL

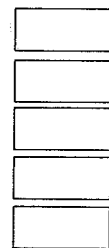
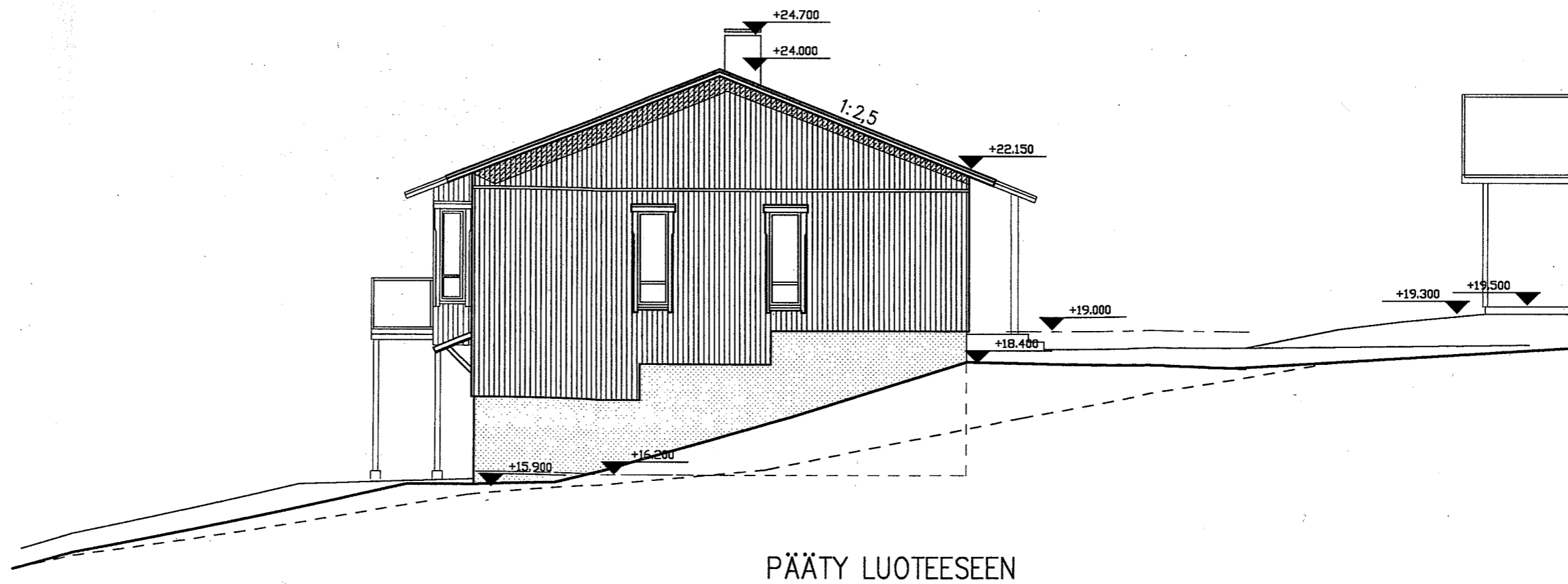
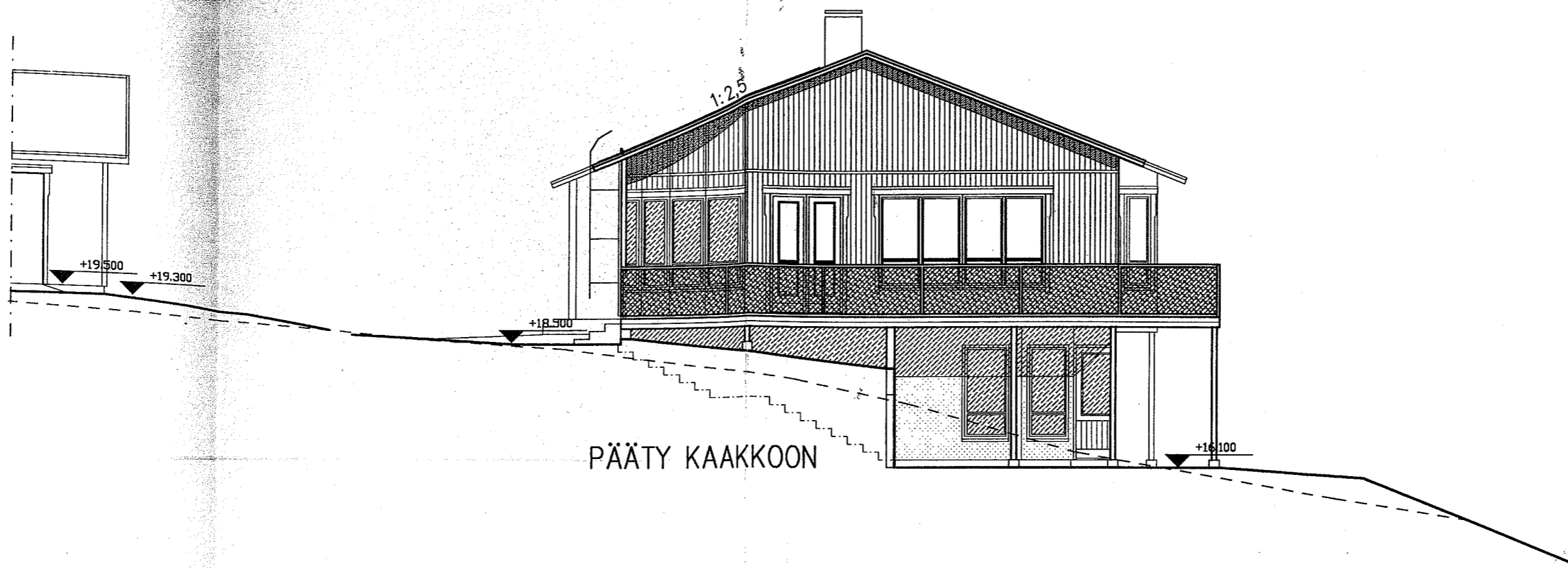


SIVU LOUNAASEEN

1. TIILIKATE RUSKEA
2. PYSTYLAUTA HIENSAHATTU, MAALATTU S&vy: VAALEAN KELTAINEN
3. BETONISOKKELI RAPATTU RUSKEA
4. RAYSTASLAUDAT, IKKUNAN PIELILAUDAT JA LISTAT HIENSAHATTU, S&vy: VALKO KUKKOPUUT NÄKYVISSÄ
5. LASIKAIDE HARMAA
6. TERÄSPILARIT
7. LASITIILI KIRKAS
8. PELTI RUSKEA

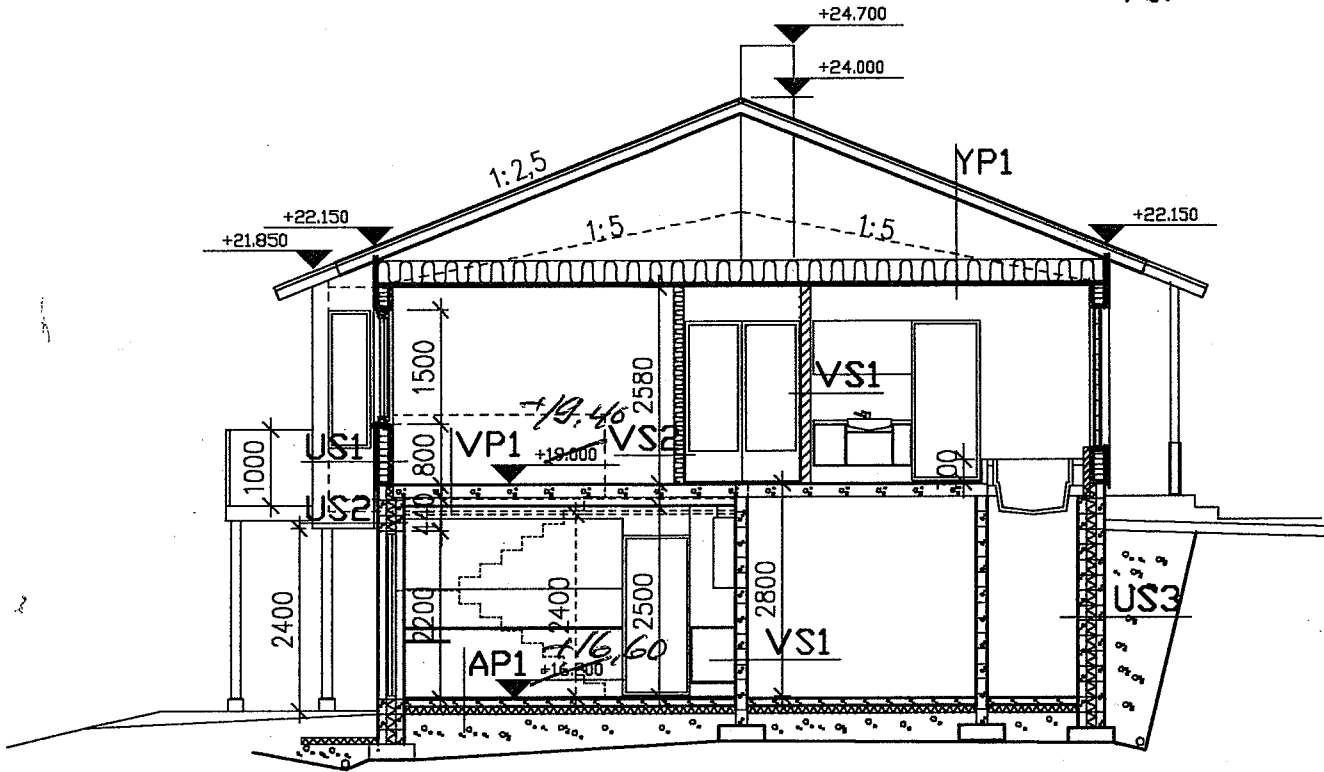


SIVU KOILISEEN



LEIKKAUS A-A

KOHDE 1
Kellari Liite 2



YP1

TIILIKATE
RUOTTEET 32x100 K 350
ALUSKATERIMAT 22x50 K 900
ALUSKATE
NR-RISTIKOT K900
TUULETETTUULLAKKOTILA
TUULENHJAIMENT REUNOILLA
MINERAALIVILLA 350
HÖYRYNSULKU PE 0.2
KODLAUS 32x100 K400
GYPROC 13
U-ARVO 0.22W/m2K

VP1

LATTIAPINNOITE
TB-LAATTA 160...180
ALASLASKETTUKATTO/TASOITE

AP1

LATTIAPINNOITE
TB-LAATTA 100
SOLUMUOVI 100
SALAJASORA >250
U-ARVO 0.36W/m2K

US1

JULKISIVULAUTA
TUULETUSRAKO >30
TUULENSUOJALEVY 9
RUNKO 50x150 K600
+MINERAALIVILLA 150
KODLAUS 50x50 K600
+MINERAALIVILLA 50
HÖYRYNSULKU PE 0.2
GYPROC 13
U-ARVO 0.28W/m2K

US2

RAPPAUS/LAUTAVERHOUS+TUULETUS
BETONIERISTEHARKKO 350
TASOITE
U-ARVO 0.28W/m2K

US3

VESIERISTYS
BETONIERISTEHARKKO 350
TASOITE
U-ARVO 0.36W/m2K

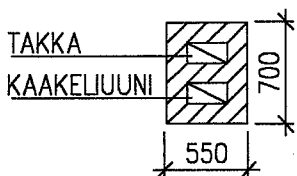
VS1

TASOITE+PINTAMAT.
HARKKO 150 TAI TIILI 130

VS2

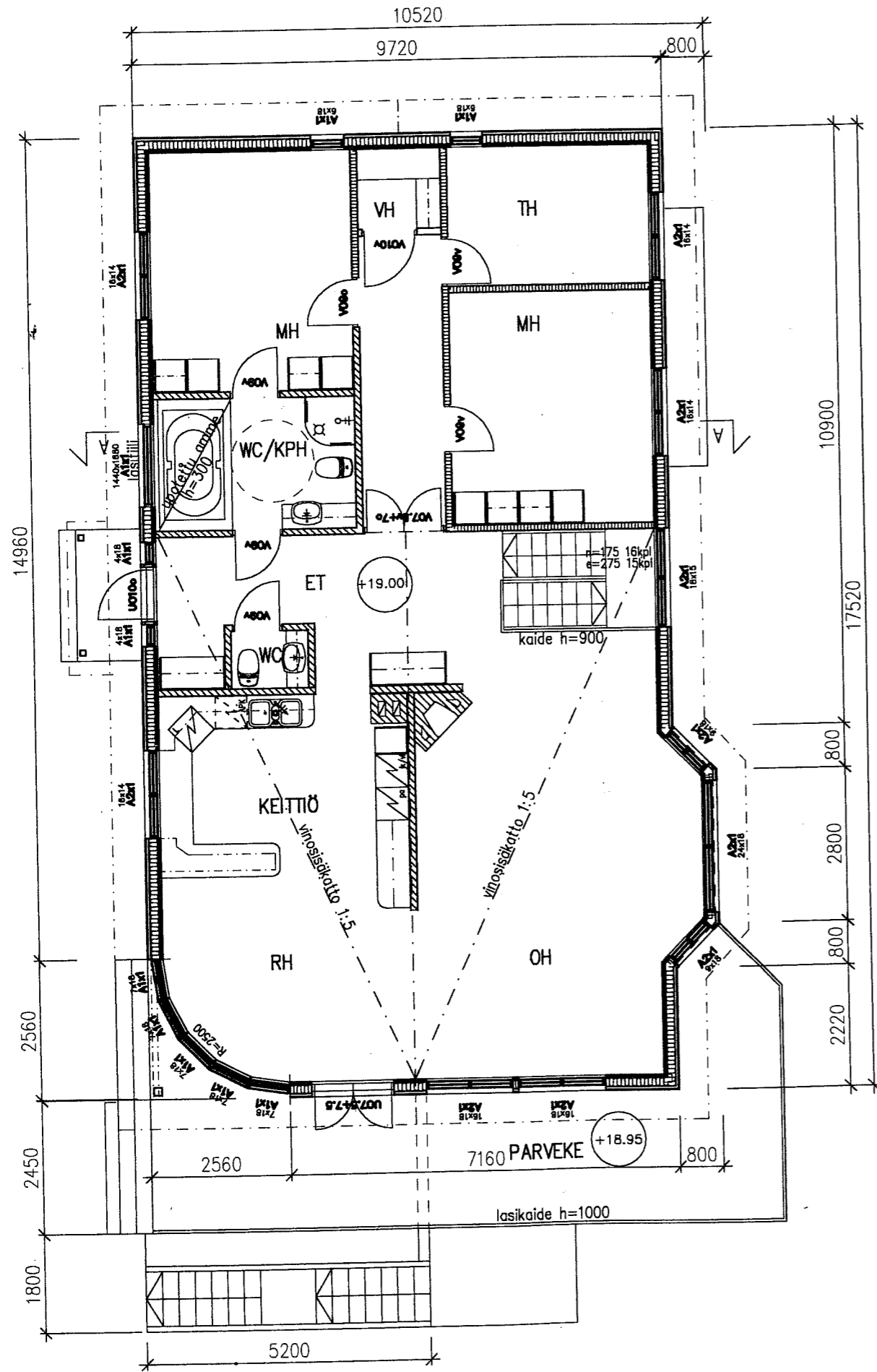
TASOITE+PINTAMAT.
GYPROC
RUNKO 50x100 +MIN.VILLA 100
TASOITE+PINTAMAT.

HORMIT 1:50



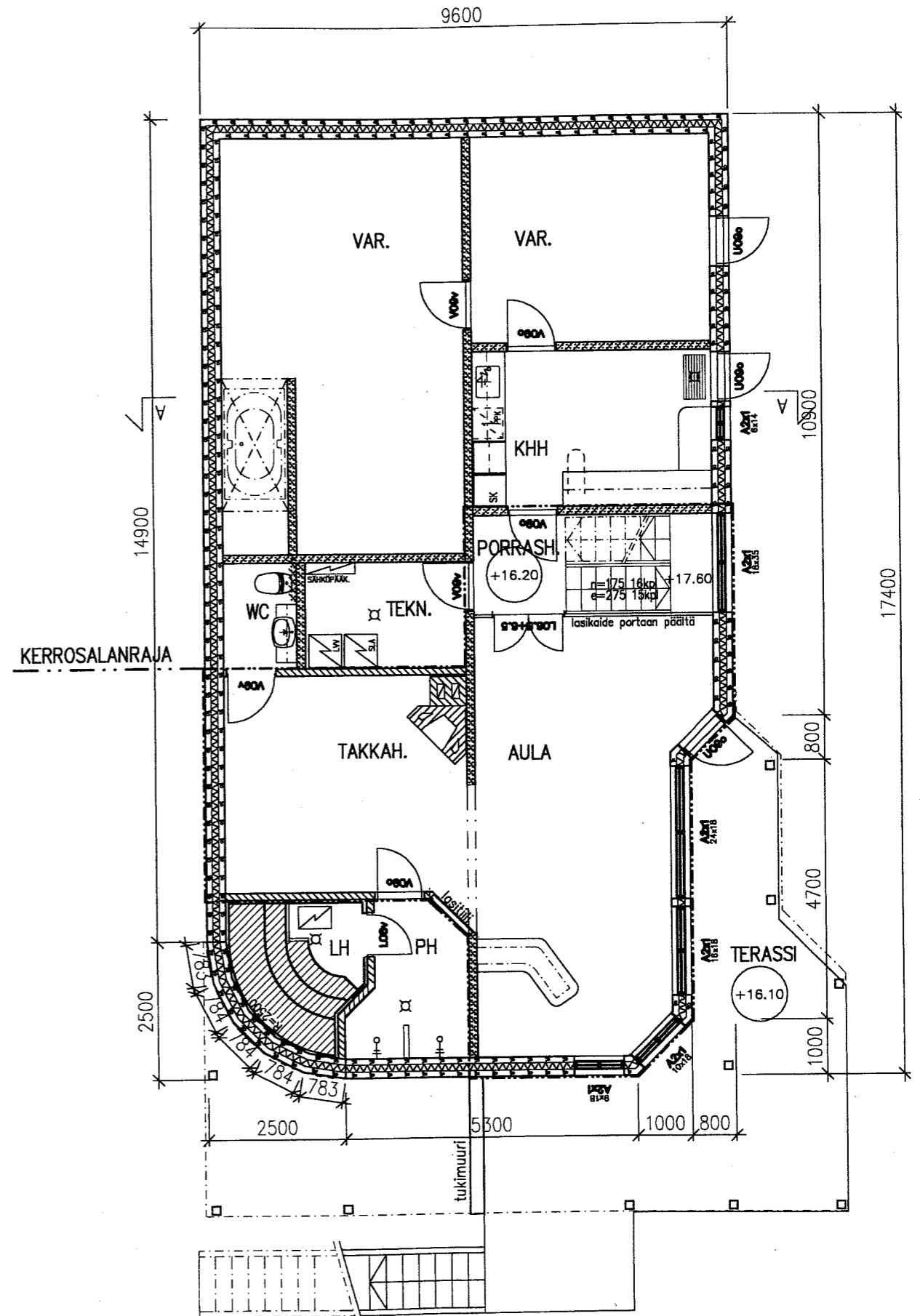
1.KERROS

KERROSALA 166m²
 HUONEISTOALA 150m²
 KOKONAISALA 323m²



KELLARIKERROS

KERROSALA 65m²
 HUONEISTOALA 34m²
 KELL. 56
 92



KERROSKORKEUS

MRL JA MRA antavat vastaukset asuinhuoneistojen minimikorkeuksiin (asuintalot / kerrostalot) sekä vastauksen kerroskorkeusmäärittelymään; lattian ja välipohjan tai yläpohjan välinen korkeus.

Onko yksikerroksista maksimikorkeutta määritelty?

- ei laissa eikä asetuksessa
- mikäli kerroslukua/kerroskorkeutta ei ole määrätty asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä (tai ulkoseinän ja vesikaton leikkauskorkeutta / räystäskorkeutta)
- RakMk E1 määrää rakennusten enimmäiskoot rakenteellisista syistä ja paloluokkiin perustuen (taulukko 3.2.1)

esim. asuinrakennus P3 = enintään 9 m
P2 = enintään 14 m

esim. tuotanto- ja varastorakennus P3 = enintään 14 m

Ohje Ullakkotilan määrittämiseksi:

Tilan pinta-ala (mahdollistaa muunlaisen käytön)
Kiinteät portaat / tikkaat
Ikkunat / valoisuus
Tilan korkeus
Tila lämpöeristetty

Jos kolme edellä mainituista täyttyy;
tila ei ole ullakkotila vaan kerros ja se on kerrosalaan laskettavaa tilaa
(riippumatta tilan käyttötarkoituksesta; varasto-käyttöullakko tms.).

TILA EI OLE ULLAKKO, JOS

-ei valoaukkoja (ehkä jotain aivan vähäisiä voisi olla)
-ei portaita vaan ullakkotikas
-jos kattokolmion leikkauspinta-ala on suurempi kuin sen alapuolella olevan tilan pinta-ala
(vesikaton ja ulkoseinän leikkauspisteen muodostaman vaakasuoran linjan ylä- ja alaosat
ulkomitoin) vrt. ympäristöopas / pääasiallisesti-sana.