

Aihe

Rakennettavaksi sallitun kerrosalan ylitykset

Aiheeseen liittyvät määräykset ja ohjeet sekä muiden viranomaisten ja laitosten ohjeet ja tulkinnat

/1/ MRL 115 §, 117 j §

/2/ Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta

/3/ Käyttöturvallisuus, ympäristöministeriön ohje

/4/ Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta

/5/ Sisäilmasto ja ilmanvaihto -opas, talotekniikkainfo (IV-opas).

/6/ Ympäristöministeriön asetus kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistoista.

/7/ Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistot -opas, talotekniikkainfo (KVV-opas)

Yhteinen tulkinta/käytäntö

MRL 115 §: ”--- Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä tai huoneistoa rajaavan väliseinän paksuus on enemmän kuin 200 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran.

Rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää myös väestönsuojan tai taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran. ---”

MRL 217 §:n kerrosalaa koskevan siirtymäsäännöksen mukaisesti ylitysmahdollisuuksia sovelletaan MRL:n aikana (1.1.2000 jälkeen) hyväksytyihin kaavoihin perustuvassa rakentamisessa. Vanhempien kaavojen osalta ylitykset joudutaan arvioimaan normaalien poikkeamismahdollisuuksien kautta.

Taloteknisten järjestelmien edellyttämät kuilut ja hormit

Rakennusoikeuden ylityksen saa tehdä kuilusta / hormista johtuvien seinien ulkopintojen mukaan.

Hissikuilu ei ole taloteknisten järjestelmien edellyttämä kuilu, vaan tila välttämätöntä kulkuyhteyttä varten tarvittavalle nostolaitteelle, joka lasketaan rakennusoikeudelliseen kerrosalaan.

Taloteknisiä järjestelmiä ovat esimerkiksi lämmitys-, jäähdytys- ja ilmanvaihtojärjestelmät, vesi- ja viemärijärjestelmät, sähkö- ja automaatiojärjestelmät ja tele- ja tietoliikennejärjestelmät.

Yleisiin tiloihin avautuva tekninen tila

Tulkittaessa sallittua kerrosalan ylitystä kerroksittain:

Yleisiin tiloihin avautuvana teknisen tilana voidaan pitää teknistä tilaa, jonne kuljetaan sisä- tai ulkokautta seuraavin täsmennyksin:

- Tilaan johtavassa kulkuväylässä on huomioitava käyttöturvallisuusasetuksen /2/ rakennukselle asettamat **käyttö- ja huoltoturvallisuusvaatimukset**.
- Teknisten tilojen sekä taloteknisten järjestelmien edellyttämien kuilujen, hormien ja varausten suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava MRL:n ja asetusten sekä perustelumuioiden ja ohjeiden määrittämät vaatimukset ja periaatteet. **Käytettävissä ratkaisuisissa on huomioitava** taloteknisten järjestelmien helppo ja turvallinen **tarkastettavuus, huolettavuus, korjattavuus ja vaihdettavuus**. Tila-, putkitus-, kuilu- ja hormivarauksissa on huomioitava talotekniset **laajennustarpeet** (kuten matkaviestinten kuuluvuuden parantaminen).
- Jos **vain IV-konehuoneeseen kulkua varten** rakennetaan kiinteä porras, joka täyttää käyttöturvallisuusasetuksen /2/ 4 §:ssä esitetyt vaatimukset (etenemä ≥ 220 mm, nousu ≤ 220 mm), tulkitaan porras yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavaan pinta-alaan sisältyväksi.

Yhtenäiset käytännöt

115 01 B

- d. Jos rakennuksen porrashuoneeseen rakennetaan **useampi kuin yksi hissi ja yksi niistä on palomieshissi**, joka on myös rakennuksen käyttäjien normaalissa arkikäytössä, voidaan palomieshissi tulkita yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavaan pinta-alaan sisältyväksi.
- e. Yksi- tai kaksiasuntoisessa pientalossa teknisen tilan tarve on yleensä 5m². Tilantarve voi vaihdella taloteknisistä ratkaisuista riippuen.

Huomioitavaa

Rakennuksen teknisten järjestelmien vaatimien tilojen ja varausten suunnittelussa ja toteutuksessa huomioitavia periaatteita ja säännöksiä:

- MRL 117 j § ”--- Asuin-, majoitus- tai työtiloja sisältävän rakennuksen teknisten ratkaisujen on kustannustehokkuus huomioon ottaen mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa, ellei kysymyksessä ole rakennus, jonka sisätilakuuluvuutta on vaimennettava. ---” Perustelumuistio: ”--- Jos tekninen tila avautuu yleiseen tilaan ja jos on tehty putkivaraukset porraskäytäviin, voi teleoperaattori asentaa tukiaseman, antennit ja kaapelit ilman, että tarvitaan rakennustöitä. ---”
- IV-asetus /4/ 24 § ”--- Erytyissuunnittelijan on suunniteltava ilmanvaihtojärjestelmä ja sen huoltoväylät siten, että ilmanvaihtojärjestelmän osat voidaan helposti ja turvallisesti puhdistaa, huoltaa, korjata ja vaihtaa. Ilmanvaihtokoneiden huoltoa ja korjausta varten on varattava vähintään huollettavien laitteiden mittainen tila huoltosuunnassa. ---”
- KVV-asetus /6/ 13 § ”--- Erytyissuunnittelijan on suunniteltava rakennukseen asennettavat vesijohdot ja niihin liitetyt laitteet niin, että mahdollinen vesivuoto on helposti havaittavissa, ja vesijohdot ja laitteet voidaan helposti tarkastaa, korjata ja vaihtaa. ---”
- KVV-asetus /6/ 34 § ”--- Jätevesilaitteistossa on oltava helposti käsiteltävät, suljettavat puhdistusaukot sekä vaaka- että pystyviemäreissä. Puhdistusaukkojen on sijaittava niin, että putkisto voidaan puhdistaa kokonaan. ---”
- Käyttöturvallisuusasetus /2/ 25 §: ”--- Kaikkiin rakennuksen osiin, joissa on säännöllisesti siivottavia, nuohottavia, huollettavia tai tarkastettavia rakennusosia, varusteita taikka laitteita, on oltava pääsy ja työskentelymahdollisuus vaarantamatta työntekijöiden ja sivullisten turvallisuutta. Katolla sijaitseville savupiipuille, ilmanvaihtolaitteille sekä muille säännöllistä käyntiä edellyttävillä rakennusosilla ja laitteilla on oltava turvallinen ja helpokulkuinen katkeamaton kulkutie ---”

Liitteet

Asiasanat

Kerrosala, rakennusoikeus, ilmanvaihto, IV-konehuone, kvv, huolto, kulku, käyttöturvallisuus, tekninen tila, talotekniikka