

3140/2018

10.03.00

§ 102

TOPTEN- rakennusvalvonnat OHJE ARK 02 A Asuinrakennusten aputilojen mitoitusohje ohjeen noudattaminen yhteistilojen rakentamisen osalta"

Valmistelijat / lisätiedot:

etunimi.sukunimi@espoo.fi**Päätösehdotus**

Rakennusvalvontajohtaja

Rakennuslautakunta päättää, että ellei asemakaavasta muuta johdu, tulee TOPTEN rakennusvalvontojen laatimaa ohjekorttia ARK 02 A asuinrakennusten aputilojen mitoitusohje noudattaa yhteistilojen rakentamisen osalta pienasuntovaltaisissa rakennushankkeissa. Pienasuntovaltaisiksi katsotaan rakennushankkeet, joissa pääosa asunnoista on yksiöitä tai kaksioita. Ohjeen mukaisesta suositellusta mitoituksesta voi poiketa vain perustelluista syistä ja rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tällöin esittää asuntokokonaisuuden yhteistilojen kokonaissuunnitelma.

Käsittely

Erävuoma ehdotti, että päätökseen lisätään, että Espoon rakennusvalvonta noudattaa TOPTEN kortteja, ja niiden tulee olla suunnittelun lähtökohtana. Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksyttyä.

Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tehdyllä lisäyksellä hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

- TOPTEN- rakennusvalvonnat OHJE ARK 02 A - Asuinrakennusten aputilojen mitoitusohje

Selostus

Ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista 8 §:n mukaan asuinhuoneiston tilojen ja pohjaratkaisun on oltava aiottu käyttäjämäärä, asuntojen yhteiset tilat ja käyttötarpeiden muutokset huomioon ottaen asumisen kannalta tarkoituksenmukaisia. Asuinhuoneistossa on oltava toiminnan kannalta tarkoituksenmukaiset tilat lepoa, oleskelua ja vapaa-ajan viettoa, ruokailua ja ruoanvalmistusta, hygienian hoitoa sekä asumiseen liittyvää välttämätöntä huoltoa ja säilytystä varten. Lisäksi asetuksen mukaan asuinhuoneistossa tai sen käytössä on oltava asianmukaiset tilat vaatehuoltoa ja irtaimiston säilytystä sekä polkupyörien, lastenvaunujen ja ulkoiluvälineiden säilytystä varten.

Pääkaupunkiseudun rakennusvalvonnat ovat laatineet 31.3.2010 yhteisen tulkinnan ohje ARK 02 A "asuinrakennusten aputilojen

mitoitushje”. Kortti on hyväksytty 12.2.2018 myös yhdentoista suurimman kunnan rakennusvalvontojen yhteiseksi käytännöksi ns. TOPTEN -kortiksi. Yhtenäiset käytännöt ohjeet on julkaistu Rakennusvalvonta Helsinki-Espoo-Vantaa-Kauniainen Yhtenäiset käytännöt sivustolla (<http://www.pksrava.fi/asp2/default.aspx>). Espoon rakennuslautakunta on kehottanut rakennusvalvontaa noudattamaan toiminnassaan yhtenäisiä käytäntöjä.

Kortissa ARK 02 ”asuinrakennusten aputilojen mitoitushje” annetaan ohjeet asuinrakennuksen varastotilojen, kiinteistönhoidontilojen ja yhteistilojen mitoitukselle. Ohjeiden mukaisesti yhteistilat: pesula ja kuivatustilat, vapaa-ajantilat ja talosaunat sekä niiden mitoitus ovat suosituksia.

Asuntotuotannon muututtua pienasuntopainotteiseksi on rakennusvalvonta kiinnittänyt huomiota riittävien yhteistilojen toteuttamiseen. Rakennushankkeissa pyritään tilat usein minimoimaan siten, että yhteistiloina toteutetaan vain varastotilat. Kun asuntojakauma on hyvin pienasuntovaltainen ja asuinnoissa on niukasti neliöitä, on rakennusvalvonta huolestunut siitä, että lainsäädännön edellyttämien asumiseen liittyvien toimintojen tilantarpeet eivät toteudu riittävässä määrin

PKS-kortin suosituksen mukaan toteutettavia yhteistiloja olisivat pesulat ja kuivatustilat, kerhohuone ja talosaunat. Rakennusvalvonta katsoo, että toteuttamalla PK-kortin suosituksen mukaiset yhteistilat ohjeen mukaisella mitoituksella lisätään tilojen toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä sekä tilojen monikäyttöisyyttä ja muunneltavuutta.

Espoon asemakaavoissa sallitaan pääsääntöisesti asuntoja palvelevien yhteistilojen rakentaminen kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi eikä yhteistiloina toteutettavalle kerrosalalle tarvitse rakentaa autopaikkoja. Pääkaupunkiseudun rakennusvalvontojen yhteisen tulkinnan mukaan asemakaavan sallima pääkäyttötarkoitusta palveleva lisäkerrosala (mm. asumista palveleva kerho-, askartelu-, huolto- ja varastotila) ei myöskään mitoita väestönsuojaa. Tällöin yhteistilojen toteuttaminen ei rajoita asuinrakennusoikeuden käyttöä eikä lisää väestönsuojan pinta-alaa.

Tiedoksi

