

Aihe

Kellari ja kellarin kerrosala asuinrakennuksessa**Yhteinen käytäntö**

Kellariin sijoittuvien tilojen käyttötarkoitus tulee aina nimetä pääpiirustuksiin. Kellariin voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja vain, mikäli se on asemakaavassa erikseen sallittu.

Pääpiirustuksessa ei voi tilan käyttötarkoituksena lukea 'kellari', kellari on ominaisuus eikä käyttötarkoitus.

Tilojen käyttötarkoituksen tarkastelussa ratkaisevia ovat tilan ominaisuuksien mahdollistamat käyttötarkoitukset.

Siltä osin, kun kellarissa olevat tilat täyttävät asuinhuoneen vaatimukset, on kyseiset tilat luettava kerrosalaan.

- huoneala vähintään 7m²
- huonekorkeus: pientalo vähintään 2,4m ja kerrostalot vähintään 2,5 m ja
- valoisuus: ikkunan valoaukko vähintään 1/10 huonealasta tai väh. 7 m² huoneeksi erotettavissa olevasta tilasta

Lisäksi tarkastelussa huomioidaan tiloihin järjestettävät kulkuyhteydet ja varatiet.

Kellarissa sijaitsevat rakennuksen **pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat ja asuinrakennuksessa asumista palvelevat välttämättömät tilat**¹⁾ lasketaan kerrosalaan. Huom. asuinhuoneen vaatimusten täytyttävä -> osakellari/osakerros aina, kun kyseessä asuintiloja.

Kellarissa sijaitsevia **rakennuksen käyttöä palvelevia tiloja**²⁾ ei lasketa kerrosalaan.

Kerrosalaan kuulumattoman maanpäällisen kellarin tulee siis sijaita kokonaan maanpinnan yläpuolella (mahdollinen vain ennen 1.1.2000 asemakaavoitetuilla alueilla). Jos tila sijaitsee osittain maanpinnan yläpuolella ja osittain maanpinnan alapuolella, on se joko kellarikerros tai kerros siitä riippuen, saako tilaan sijoittaa asuin- ja työhuoneita tai rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Asian harkintaan vaikuttaa myös se, kuinka suuri osa tilasta sijoittuu maanpinnan ylä- ja alapuolelle.

Esim. jos pääsisäänkäynti on järjestetty kellarin kautta, lasketaan kulkureittitilat kerrosalaan, kyseinen kerros on tästä huolimatta kellari, eikä se muodosta kerrosta.

Varsinkin rinteeseen rakennettaessa, kun maanpintaan rajoittuva taso on osittain ympäröivän maanpinnan alapuolella ja jakautuu selkeästi yhtäältä kerrosta ja toisaalta kellarikerrosta muistuttaviin tiloihin, voidaan tällainen taso poikkeuksellisesti jakaa kerrokseksi ja kellarikerrokseksi edellyttäen, että mainitut tilat ovat seinällä erotettu toisistaan. Tällä tavoin jaetussa tasossakin kerroksen ominaisuudet täyttävien tilojen tulee olla pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella ja kellarikerroksen pääasiallisesti sen alapuolella. (Yo s. 15. kuvat 8 ja 9).

Sekakerroksella (mahdollinen ennen 1.1.2000 asemakaavoitetuilla alueilla) ymmärretään kerrostasona, joka sisältää sekä kerrosalaan kuulumatonta kellaritilaa, että kerrosalaan luettavaa asuin- tai työtilaa. Sekakerroksesta osa on kellarinluonteista tilaa ja osa on kerroksen luonteista tilaa siten, että kellarinluonteisen tilan suhteellinen osuus on suurempi kuin vähäinen.

Maakellaria ei luokitella rakennukseksi vaan rakennelmaksi.

Pihakannen alapuolella sijoittuva esim. paikoitushalli tulee olla erikseen sallittu kaavassa.

Maanpäällistä kellarialueita ei hyväksytä, jos rakennus ei sovellu korkeutensa suhteen jo rakennettuun ympäristöön.

Maanpäällisyystarkastelussa arvioidaan maan "luonnollista" korkeusasemaa, niin että "keinotekoisilla" maanpinnan nostoilla ei voida perustella kellarin maanpinnan alapuolisuutta.

Yhtenäiset käytännöt**115 05 B*****Aiheeseen liittyvät määräykset ja ohjeet***

MRL 115 §, Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017, Ympäristöministeriön asetus rakennusten käyttöturvallisuudesta 4 §, Ympäristöopas 72 kohdat 2.2, - 3.2.

Rakennuslaki ja –asetus

1.1.2000 ja sen jälkeen asemakaavoiteuilla alueilla noudatetaan Maankäyttö ja rakennuslain säädöksiä (MRL §115)

(esim. rakennuskaava, joka muuttui asemakaavaksi 1.1.2000)

Rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella.

MRL ei tunne sekakerrosta, mutta rinteeseen sijoittuva rakennuksen alin kerrostaso voi jakautua kahteen osaan, joista toinen on ominaisuuksiltaan kerros ja toinen kellarikerros.

Asemakaavassa voidaan sallia useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen sekä rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle

Rakennuksen kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Ennen 1.1.2000 asemakaavoitetuilla alueilla noudatetaan Rakennuslain aikaisia säädöksiä

Rakennuslaissa kellarikerrokseksi katsotaan kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella oleva tila, joka ei ole kerros (maanpäällinen kellari), sekä pääosin tai kokonaan maanpinnan alapuolella oleva tila

Sekakerros sallittu asuin- ja liikerakennuksessa.

Sekakerroksessa osa on kellarinluonteista tilaa ja osa on pääkäyttötarkoituksen mukaista, kerrosalaan laskettavaa tilaa. Kun sekakerrokseen sijoitetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, on kyseessä kerros (Yo 72 s, 11).

Maanpäällisen kellarin päällä tulee aina olla kerros (Yo 72 s. 11).

Rakennuksessa on aina vähintään yksi kerros (Yo 72 s. 10).

Rakennusasetuksen 72 §:n mukaan rakennukseen saa rakentaa kellarikerroksen. Erityisestä syystä voidaan sallia kahden päällekkäisen kellarikerroksen rakentaminen. Kellarin rakentamisesta voitiin asemakaavassa määrätä toisin.

Asuin- tai liikerakennuksessa voi olla sen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, jotka lasketaan kerrosalaan kuuluviksi, vaikka ne eivät täytä asuin- tai työhuonetta koskevia säännöksiä tai määräyksiä

Tulkinta rakennuksen osan pääasiallisesti maanpinnan ylä- tai alapuolisuudesta on samansisältöinen MRL:n mukaan rakennettaessa ja ennen 1.1.2000 kaavoitetulla alueella rakennettaessa. (Yo s. 14)

Huomioitavaa

Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä, perustelumuistio:

1) " --- **Asumista palvelevia välttämättömiä tiloja** olisivat asunnon wc- ja pesutila ----

2) " --- **Asuinrakennuksessa rakennuksen käyttöä palvelevina tiloina** pidettäisiin irtaimiston, lastenvaunujen, apuvälineiden ja ulkoiluvälineiden säilytystilaa, jätehuonetta, talopesulaa ja talosaunaa sekä muuta kiinteistöllä asukkaalle käyttöön tarkoitettua tilaa ----

MRL 115 § "--- 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. ---" "ks. myös topten-käytäntö 115 01.

Asunnoissa tai majoitustiloissa **muihin kuin asumista palveleviin välttämättömiin tiloihin johtavan portaan nousu** voi olla enintään 220 mm ja etenemän on oltava vähintään 220 mm. (Ympäristöministeriön asetus rakennusten käyttöturvallisuudesta 4 §, 2. momentti)

Ullakon ja kellarin huomioiminen rakennuksen kerrosluvussa ja korkeudessa, ks. topten-käytäntö 117 02, **P3-palotuokan pientaloa koskeva** topten-käytäntö 117b 01.

Asiasanat Ullakko, kerros, kellari, kerrosala, korkeus