

Helsingin
kaupungin
rakennusjärjestys

2010



Tämä rakennusjärjestys on voimassa 1.11.2010 lukien ja sillä kumotaan kaupunginvaltuuston 7.6.2000 hyväksymä Helsingin kaupungin rakennusjärjestys.



Helsingin kaupunki

Rakennusvalvontavirasto

Helsingin. kaupungin rakennusjärjestys

2010

Esipuhe

Vuoden 2009 alusta tuli voimaan osakuntaliitos. Sipoon kunnan lounaisosa ja

Västerkullan kiila Vantaan kaupungin alueesta liitettiin Helsinkiin. Liitos aiheutti tarpeen muuttaa Helsingin rakennusjärjestys vastaamaan muuttunutta hallinnollista tilannetta. Kuntajakolain 31 §:n säännös edellyttää, että lain nojalla annetut kunnalliset säännöt tulee tarkistaa uutta kuntajakoa vastaaviksi.

Rakennusjärjestyksen uusimistyön käynnistyttyä ilmeni, että osakuntaliitoksesta johtuvien muutosten lisäksi kannattaa käydä läpi Helsingin vuoden 2000 rakennusjärjestys kokonaisuudessaan ja tehdä siihen muutkin hyväksi arvioidut muutokset. Erityiseen tarkasteluun otettiin muun muassa rakennusten osoitemerkinä ja eräiden toimenpiteiden tarpeellisuutta koskevat säännökset. Lupavelvoitteen piiristä haluttiin vapauttaa esimerkiksi hajautettuun pienimuotoiseen energiatuotantoon käytettäviä laitteita sekä jätteiden keräilyä varten tarvittavia rakennelmia. Sade- ja pintavesien eli hulevesien johtamista koskeva sääntely on kokonaan uudistettu vastaamaan Helsingin vuonna 2008 hyväksymää hulevesistrategiaa. Polkupyöräpaikkojen mitoituksesta asuinkerrostalotteilla on annettu säännös.

Rakennusjärjestys on eri intressien yhteensovituksen tulos. Rakennusjärjestyksen säännöksillä halutaan ilmaista, millainen rakentaminen johtaa sekä yhteiskunnan että yksittäisten kaupunkilaisten kannalta hyvään lopputulokseen. Viranomaisen ei käytännössä pysty valvomaan jokaisen rakentamista koskevan määräyksen yksityiskohtaista noudattamista. Nykyaikaisessa yhteiskunnassa luotetaan myös kuntalaisten omaan kiinnostukseen huolehtia yhteisestä rakennetusta ympäristöstä. Rakennusjärjestyksen määräykset antavat velvoitteiden ohella hyödyllistä informaatiota eri osapuolille. Määräysten lisäksi rakennusjärjestys sisältää lisätiedoissa määräykseen liittyvää taustaa sekä viittauksissa eri määräykseen läheisesti kuuluvaa muuta normistoa.

Kaupunginvaltuuston 22.9.2010 hyväksymä Helsingin rakennusjärjestys korvaa kokonaisuudessaan vuoden 2000 rakennusjärjestyksen. Rakennusjärjestyksen sisällöllisestä laadimisesta vastasi työryhmä, jossa toimivat hallintopäällikkö Juhani Nortomaa sekä rakennuslakimies Pentti Ruuska, molemmat rakennusvalvontavirastosta, sekä arkkitehdit Markku Siiskonen ja Arja Kasanen kaupunkisuunnitteluvirastosta. Työryhmä kuuli lukuisia asiantuntijoita kaupungin eri hallintokunnista. Julkaisun ulkoasusta on huolehtinut Mirka Saarholma rakennusvalvontavirastosta.

Helsingissä 10.6.2011

Lauri Jääskeläinen
virastopäällikkö

Sivujen rakenne ja sisältö tässä julkaisussa

Rakennusjärjestyksen määräykset on kirjattu julkaisuun kunkin pykälän ensimmäisen sivun ylälaudassa olevaan harmaaseen kenttään. Pykälä on yhteensä 58.

Määräys on velvoittava säännös. Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää poikkeuksia rakennusjärjestyksen määräyksistä. Poikkeamisen edellytyksistä ja poikkeamismenettelystä on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa.

Määräysten noudattamista valvovat kaupungin rakennusvalvontaviranomainen (Helsingissä rakennuslautakunta) ja sen alainen rakennusvalvontavirasto sekä muut viranomaiset, joiden toimialasta kulloinkin on kysymys. Määräysten rikkomisen seurauksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä rikoslaissa.

Lisätietoja

Pykälän jälkeen on yleensä kohta Lisätietoja, jossa selostetaan määräykseen liittyvää taustalainsäädäntöä ja muuta huomioon otettavaa. Lainsäädäntö on velvoittavaa, muilta osin lisätiedoissa mainitut asiat ovat ohjaavia.

Viittaukset

Viimeisenä sivuilla on yleensä viittaus, jossa mainitaan edeltävään määräykseen ja lisätietoihin liittyvä keskeinen normisto.

Sisällysluettelo

I luku	Yleistä	
1 §	Rakennusjärjestyksen tehtävä	11
2 §	Rakentamistapaohjeet	12
3 §	Rakennustoimenpiteiden sopeuttaminen kunkin alueen luonteeseen ja ominaispiirteisiin	13
4 §	Rakennuspaikan omistajan ja haltijan asema	14
II luku	Rakennuksen rakentaminen	
5 §	Kaupunkikuvalliset vaatimukset	17
6 §	Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle	18
7 §	Tontin sisäisen rakennusrajan ylittäminen	20
8 §	Rakennuksen korkeusasema	21
9 §	Mainos- ja muut vastaavat laitteet	22
10 §	Tontin ja rakennuksen valaistus	23
11 §	Suunnittelijat, työnjohto ja valvojat	24
12 §	Tontin ja rakennuksen osoitemerkinät	25
III luku	Pihamaa ja tontti	
13 §	Pihamaan rakentaminen	29
14 §	Pihamaan korkeusasema	30
15 §	Tukimuurit ja pengerrykset	31
16 §	Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen	32
17 §	Tontin liikennejärjestelyt	34
18 §	Vajojen ja muiden rakennelmien rakentaminen	35
19 §	Aidan rakentaminen kadun vastaiselle rajalle	37
20 §	Tontin rannan rakentaminen	38
21 §	Vapautukset toimenpideluvan hakemisesta kaikilla tonteilla	39
IV luku	Erityiset määräykset pientalon rakentamisesta	
22 §	Vapautukset toimenpideluvan hakemisesta asuinpienotontilla	43
23 §	Rakennetun ympäristön kunnossapito	44
V luku	Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolella	
24 §	Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset	47
25 §	Rakennusten koko ja käyttötarkoitus	48
26 §	Rakennuksen etäisyys rantaviivasta	49
27 §	Rakennuksen korkeusasema ranta-alueella	50
28 §	Suunnittelutarvealue	51
29 §	Rakennuspaikan rinnastaminen tonttiin	52

VI luku	Rakennuksen elinkaari	
30 §	Rakennuksen käyttöikä	55
31 §	Tontin luonnon- ja kulttuuriarvojen huomioonottaminen rakentamisessa	56
32 §	Materiaalivalinnat	57
33 §	Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen	59
34 §	Rakennuksen tai sen osan purkaminen	61
VII luku	Julkinen kaupunkitila	
35 §	Julkisen kaupunkitilan määritelmä	65
36 §	Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet	66
37 §	Julkisen kaupunkitilan rakennelmat ja laitteet	67
38 §	Puistot ja muut vastaavat virkistysalueet	69
39 §	Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit	70
40 §	Mastojen rakentaminen	71
41 §	Julkisen kaupunkitilan valaistus	72
42 §	Tapahtumien järjestäminen	73
VIII luku	Työmaat	
43 §	Työmaan perustaminen ja hoitaminen	76
44 §	Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen	77
45 §	Tilapäiset työmaarakennukset	78
46 §	Kaivaminen yleisellä, katu- ja liikennealueella	79
47 §	Työmaataulu	80
48 §	Työmaan jätehuolto	81
49 §	Työmaan purkaminen ja siistiminen	82
IX luku	Ympäristön- ja terveydensuojelu	
50 §	Tonttien jätehuolto	85
51 §	Alueelliset jätteiden keräilypisteet	86
52 §	Kiinteistön puiden kunnon valvonta	87
53 §	Pohjaveden huomioon ottaminen rakentamisessa	88
54 §	Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla	89
55 §	Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen rakentamisessa	91
56 §	Pilaantuneen maaperän ja maaperän haitallisten yhdisteiden huomioon ottaminen rakentamisessa	92
57 §	Meluntorjunta	93
58 §	Maanalainen rakentaminen	94

Rakennusjärjestyksessä käytettyjä käsitteitä

Hulevesi Rakennetuilta alueilta poisjohdettava sade- ja pintavesi.

Katualue Asemakaavassa osoitettu katualue maanalaisine ja maanpäällisine sekä yläpuolisine johtoineen, laitteineen ja rakenteineen. Yleensä jalkakäytävä tai ajorata.

Kelpoisuus Määräytyy suunnittelijan riittävästä pätevyydestä suhteessa suunnittelehtävän vaativuuteen (AA, A, B tai C). Rakennusvalvontaviranomainen arvioi tehtävän vaativuutta suhteessa suunnittelijan pätevyyteen. Suunnittelijan pätevyys kuhunkin hankkeeseen todennetaan hankekohtaisesti rakennusluvan hakijan toimittaman selvityksen perusteella. Viranomainen voi käyttää hyväksi myös pätevydentoteamisyjärjestelmien tietoja.

Lausunto Rakennusvalvontaviranomaisen laatima, hakemuksesta laadittu arvio rakentamistoimenpiteeseen liittyvästä laajuudeltaan rajatusta asiasta (kuten sopeutuminen ympäristöön, lujuus tai turvallisuus).

Poikkeamispäätös Vähäistä suurempi poikkeaminen asemakaavasta tai maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön rakennuskielloista ja säännöksistä vaatii poikkeamispäätöksen, jonka tekee asiasta riippuen rakennuslautakunta, kaupunkisuunnittelulautakunta, kaupunginhallitus tai Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Hakemus jätetään rakennusvalvontavirastoon.

Pätevyys Muodostuu suunnittelijan kokemuksesta ja koulutuksesta. Ollakseen kelpoinen tiettyihin suunnittelutehtäviin, pitää suunnittelijalla olla erikseen määriteltävä, tehtävän vaativuustason edellyttämä pätevyys.

Rakennuslupa Rakennusvalvontaviraston tai rakennuslautakunnan myöntämä maankäyttö- ja rakennuslain mukainen lupa rakennuksen rakentamiseen.

Rakennusvalvontaviranomainen Helsingin rakennusvalvontaviranomaisena toimii rakennuslautakunta. Osa rakennuslautakunnan toimivallasta on siirretty lautakunnan alaisena toimivalle rakennusvalvontavirastolle. Käytännössä asiakkaat asioivat rakentamisen lupa- ja valvonta-asioihin liittyvissä asioissa viraston viranhaltijoiden kanssa.

Rakentamistapaohje Rakennuslautakunnan antama rakentamista ohjaava ohje. Usein alueellinen. Rakentamistapaohjeet eivät ole velvoittavia. Muitakin kuin ohjeissa esitettyjä ratkaisuja voidaan käyttää, jos ne täyttävät maankäyttö- ja rakennuslainsäädännössä asetetut vaatimukset. Rakennustapaohjeet löytyvät rakennusvalvontaviraston internetsivuilta.

Toimenpidelupa Rakennusvalvontaviraston myöntämä maankäyttö- ja rakennuslain mukainen lupa sellaisten rakennelmien tai laitosten rakentamiseen tai rakennuksen ulkoasua tai huoneistojärjestelyjä muuttavaan toimenpiteeseen, joka ei vaadi rakennuslupaa.

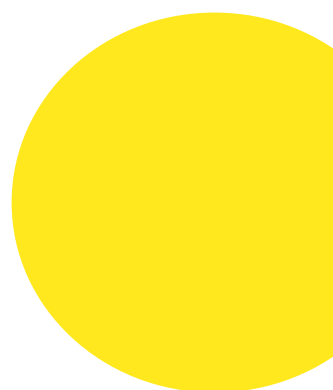
Suunnittelutarvealue Alue, jolla ei saa ryhtyä suunnittele mattomaan rakentamiseen, jotta se ei häiritse tulevaa yhdyskuntakehitystä. Alueella ei välttämättä ole sen asianmukaiseen käyttöön tarvittavia edellytyksiä, kuten teitä, vesijohtoa, viemäriä tai vapaa-ajanalueita. Koko Helsingin asemakaavoittamaton alue on suunnittelutarvealuetta.

Suunnittelutarveratkaisu Rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueelle vaatii yleensä suunnittelutarveratkaisun. Suunnittelutarveratkaisuhakemus jätetään rakennusvalvontaan. Ratkaisun valmistelee kaupunkisuunnitteluvirasto ja päätöksen tekee kaupunkisuunnittelulautakunta.

Yleinen alue Asemakaavassa katualueeksi, toriksi, liikennealueeksi tai virkistysalueeksi osoitettu kunnan, valtion tai muun julkisyhteisön toteutettavaksi tarkoitettu alue.

I LUKU

Yleistä





Rakennusjärjestyksen tehtävä

Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Helsingin kaupungissa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Lisätietoja

Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät maankäyttö- ja rakennuslakia ja maankäyttö- ja rakennusasetusta sekä voimassa olevia kaavoja.

Rakennusjärjestyksen määräyksiä ei kuitenkaan sovelleta, jos laissa, asetuksessa, oikeusvaikuttisessa yleiskaavassa, asema-kaavassa tai Suomen rakentamismääräyskoelmassa on asiasta toisin määrätty.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 14 ja 15 §

Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi rakennuslautakunta voi antaa alueellisia tai koko kaupunkia koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden on edistettävä alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestäväää rakentamista.

Aikaisemman rakennusjärjestyksen nojalla hyväksytyt rakentamistapamääräykset ovat voimassa tämän rakennusjärjestyksen mukaisina rakentamistapaohjeina.

Lisätietoja

Kun maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:n mukainen toimenpide toteutetaan noudattaen rakennuslautakunnan asiasta hyväksymää rakentamistapaohjetta, toimenpiteelle ei tarvitse hakea rakennusvalvontaviraston toimenpidelupaa.

Rakennuslautakunnan hyväksymät rakentamistapaohjeet ovat luettavissa ja tulostettavissa rakennusvalvontaviraston sivuilla: <http://www.rakvv.hel.fi>.

Rakennusvalvontavirasto voi kuitenkin ennakkoneuvotteluissa perustelluista syistä päätyä siihen, että toimenpiteen toteuttaminen edellyttää toimenpideluvan hakemista. Tai jos toimenpide on jo toteutettu, että toimenpide on poistettava, jollei sille haeta ja saada toimenpidelupaa.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 124 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 62 §, rakennuslautakunnan hyväksymät rakentamistapaohjeet

Rakennus- toimenpiteiden sopeuttaminen kunkin alueen luonteeseen ja ominaispiirteisiin

Yleis- ja asemakaavamääräykset ja rakentamistapaohjeet antavat lähtökohdan rakentamisen sopeuttamiseksi kunkin alueen luonteeseen ja ominaispiirteisiin. Sen lisäksi on otettava huomioon lähiympäristö ja rakennetun ympäristön historiallinen kerroksellisuus.

Lisätietoja

Eri aikoina rakennetaan eri lähtökohdista. Alueiden ominaispiirteet muodostuvat kullekin rakentamisajankohdalle tyypillisistä piirteistä.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 ja 118 §

Rakennuspaikan omistajan ja haltijan asema

Rakennuspaikan omistajan ja haltijan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontin omistajasta.

Lisätietoja

Tontin ja muun rakennuspaikan omistaja on vastuussa tämän rakennusjärjestyksen määräysten noudattamisesta. Jos omistaja on vuokrannut tontin tai muun rakennuspaikan maanvuokraoikeudella, niin tällöin maanvuokraoikeuden haltija vastaa rakennusjärjestyksen määräysten noudattamisesta.

Viittaus

Maankäyttö- ja rakennuslaki 166 §

II LUKU

Rakennuksen rakentaminen





Kuva: Eija Virtanen

Kaupunkikuvalliset vaatimukset

Rakennuksen rakentamisen, rakennuksen laajennuksen ja rakennuksen rakentamiseen verrattavan rakentamisen on sovelluttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan sekä tonttiin rajoittuvaan katuun ja muuhun julkiseen kaupunkitilaan rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Tontilla rakennusten on muodostettava kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen ja alueen luonnonarvot huomioon ottava kokonaisuus.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on suunniteltava rakennuksen luonteeseen ja kaupunkikuvaan soveltuviksi.

Lisätietoja

Rakentamisen soveltumista paikalle ja ympäristöön arvioidaan voimassa olevan asemakaavan pohjalta. Rakennuksen katolle ja julkisivuille sijoitettaviin teknisiin laitteisiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Tontin kaikkea rakennusoikeutta ei tarvitse käyttää kerralla. Rakennusta suunniteltaessa on kuitenkin hyvä selvittää, miten tontin jäljelle jäävä rakennusoikeus voidaan käyttää myöhemmin asemakaavan mukaisesti.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 113, 117, 118 ja 128 §

Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

Jos rakennus saadaan rakentaa kadun vastaiselle tontin rajalle, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

1. rakennuksen perusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,3 metrillä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perusrakenteet 1,2 metrillä
2. erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,5 metrillä; julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua kevyen liikenteen väylälle enemmänkin. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 3,2 metriä
3. tekniset laitteet ja muut vastaavat 0,3 metrillä ja ulkoseinän lisäeristys harkinnan mukaan
4. olemassa olevan rakennuksen uudet portaat tai luiska enintään 0,3 metrillä, milloin uudet portaat ovat tarpeelliset rakennuksen toimintojen muuttuessa ja portaita ei voida ilman kohtuuttomia vaikeuksia ja kustannuksia rakentaa tontille.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle.

Lisätietoja

Aiemmasta poiketen edellytetään, että erkereiden ja vastaavien rakenteiden vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 3,2 metriä, jotta pelastusajoneuvot ja puhtaanapitoajoneuvot voivat tarvittaessa käyttää jalkakäytävää. Mainoslaitteista, markiiseista ja vastaavista on määräykset rakennusjärjestyksen 9 §:ssä.

Jos suunniteltu rakentaminen ylittää tontin rajan enemmän kuin rakennusjärjestyksen määräykset sallivat, niin rakennuslupaviranomainen voi tietyin edellytyksin myöntää vähäisen poikkeamisen määräyksistä. Jos ylitys on vähäistä suurempi, tarvitaan poikkeamislupa.

Jos suunniteltu rakentaminen ylittää tontin rajan enemmän kuin rakennusjärjestyksen määräykset sallivat, tarvitaan lisäksi rakennusviraston virastopäällikön myöntämä oikeus rakentaa katu- tai muulle yleiselle alueelle.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 ja 171 - 175 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 59 §, Suomen rakentamismääräyskokoelma osa F2: Rakennuksen käyttöturvallisuus, Helsingin kaupungin rakennustoimen johtosääntö 11 § 6 kohta

Tontin sisäisen rakennusrajan ylittäminen

Rakennus saa ulottua asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätyn tontin sisäisen rakennusrajan yli seuraavasti:

1. rakennuksen perusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan
2. erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennuksen osat 1,2 metrillä
3. ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava tarpeen mukaan.

Edellä mainituista ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.

Lisätietoja

Jos suunniteltu rakentaminen ylittää tontin sisäisen rakennusrajan enemmän kuin rakennusjärjestyksen määräykset sallivat, niin rakennuslupaviranomainen voi tietyin edellytyksin myöntää vähäisen poikkeamisen määräyksistä. Jos rakennusrajan ylitys sijoittuu lähelle naapurikiinteistöä, niin tarvitaan tämän naapurin kirjallinen suostumus. Jos ylitys on vähäistä suurempi, tarvitaan poikkeamislupa.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 ja 171 - 175 §

Rakennuksen korkeusasema

Rakennuksen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja asema-kaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä pinta-vaaituskartta tai vastaava selvitys, joka osoittaa tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat korkeussuhteet.

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuslupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta, että tontin kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään tontille ennen lupapäätöksen tekemistä.

Lisätietoja

Pinta-vaaituskartan tai vastaavan selvityksen voi tilata kaupunkimittausosastolta tai niiden tekemiseen erikoistuneilta ammatinharjoittajilta ja yrityksiltä.

Rakennuslupahakemuksen mukaan on myös liitettävä tonttikorkeusilmoitus, josta käyvät ilmi tontin kulmapisteiden suunnitellut korkeusasemat. Tonttikorkeusilmoituksen saa kiinteistöviraston kaupunkimittausosastolta.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 49 ja 75 §

Mainos- ja muut vastaavat laitteet

Rakennukseen kiinnitettävä myynti-, tiedotus- ja mainoslaite saa ulottua 0,8 metrin sekä ikkuna- ja ovimarkiisit ja terrassien katokset 1,5 metriä katualueelle tai muulle yleiselle alueelle. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 2,5 metriä.

Laitte on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata julkisen kaupunkitilan käyttöä eikä olla huomattavasti häiritsevää eikä muodostaa liikuntaestettä. Laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sovelluttava rakennukseen ja ympäristöön. Laitteet on pidettävä kunnossa ja rikkiinäiset on joko korjattava tai poistettava välittömästi.

Liikehuoneiston kunkin ikkunan pinta-alasta saa peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa enintään puolet. Ikkunan enempi peittäminen edellyttää toimenpidelupaa. Ikkunan peittäminen ei saa rumentaa rakennusta tai ympäristöä.

Lisätietoja

Aiemmin mainoslaite sai ulottua tontin rajan yli 1 metrin verran, nyt ylitys saa olla enintään 0,8 metriä. Aiemmasta poiketen edellytetään lisäksi, että mainoslaitteiden, markiisien ja vastaavien vapaan alikulun on oltava vähintään 2,5 metriä.

Erkkereistä ja vastaavista rakenteista on määräykset rakennusjärjestyksen 6 §:ssä.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennusasetus 62 §, Suomen rakentamismääräyskokoelma osa F2: Rakennuksen käyttöturvallisuus

Tontin ja rakennuksen valaistus

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita.

Julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista merkitystä.

Valaisinten on sovelluttava kunkin alueen kaupunkikuvaan.

Lisätietoja

Aiemmasta poiketen edellytetään, että valaistusjärjestelyjen on lisättävä alueen viihtyisyyttä.

Julkisen kaupunkitilan valaistuksesta on vastaavat määräykset rakennusjärjestyksen 41 §:ssä.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennusasetus 62 § 1 mom. 10 kohta, terveydensuojelulaki 26 §

Suunnittelijat, työnjohto ja valvojat

Suunnittelijoiden ja vastaavien työnjohtajien kelpoisuutta arvioitaessa kiinnitetään erityistä huomiota henkilön aiempaan suoriutumiseen vastaavantasoisista hankkeista.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee kiinnittää hankkeeseen riittävä oma valvonta.

Lisätietoja

Ammattitaitoinen työ on perusedellytys sille, että rakennus on turvallinen, terveellinen ja kestävä rakennusta suunniteltaessa rakennukselle määritetyn käyttöiän.

Rakennusvalvontavirasto tarkistaa pääsuunnittelijan kelpoisuuden ennen lupahakemuksen käsittelyä ja erityissuunnittelijoiden ja vastaavien työnjohtajien kelpoisuuden viimeistään ennen rakennustöiden aloittamista.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 119, 120, 122, 123, 124 ja 151 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 48, 70, 71, 73 ja 78 §, Suomen rakentamismääräyskokoelma osa A1: Rakentamisen valvonta ja tekninen tarkastus

Tontin ja rakennuksen osoitemerkinnät

Rakennetun tontin omistajan tai haltijan on asetettava kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta hyvin näkyvään paikkaan tontin osoitenumero, joka on pimeään aikana valaistava. Katujen kulmassa sijaitsevaan rakennukseen on jokaisen kadun puolelle asennettava kyseiselle kadulle vahvistettu osoitenumero.

Osoitenumero on asetettava: 1) katuun tai muuhun liikenneväylään rajoittuvassa tai sen välittömässä läheisyydessä olevassa rakennuksessa kadulle johtavan portin tai vastaavan kohdalle sekä 2) muussa tapauksessa tontille johtavan ajoväylän alkupäähän. Milloin tontilla on useita rakennuksia, eivätkä kaikki rakennukset rajoitu katuun tai sen välittömään läheisyyteen, tulee tontille johtavan ajoväylän alkupäähän tarvittaessa asettaa opastaulu. Osoitenumero tulee merkitä opastauluun tai asettaa sen välittömään läheisyyteen. Osoitenumero on lisäksi tarvittaessa kiinnitettävä kuhunkin rakennukseen.

Tontin rakennusten jokainen porrashuone on merkittävä juoksevasti isoin kirjaimin. Merkintä on pimeään aikana valaistava. Rakennuksen huoneistot on juoksevaa numerosarjaa käyttäen kautta rakennuksen merkittävä numeroilla A-portaan alimmasta kerroksesta alkaen. Asuinpientalon huoneistot voidaan merkitä kirjaimin. Kellari- ja ullakkokomerot sekä ulkovarastot on merkittävä samalla numerolla kuin huoneisto, jonka käytössä ne ovat.

Tontille valmistuvan rakennuksen osoitemerkintöjen tulee olla asennettuina viimeistään käyttöönottokatselmuksessa. Tontin omistajan tai haltijan tulee pitää osoitemerkinnät toimintakuntoisina.

Porrashuoneen sisääntulokerroksessa tulee näkyvällä ja tarvittaessa erikseen valaistavalla paikalla olla taulu, johon on merkitty kunkin huoneiston haltijan suku- tai toiminiemi. Huoltomiehen tai talonmiehen sekä isännöitsijän yhteystiedot tulee merkitä porrashuoneeseen näkyvälle paikalle. Huoltomiehen tai talonmiehen yhteystietomerkinnot pitää pystyä lukemaan myös rakennuksen ulkopuolelta.

Lisätietoja

Osoitemerkinnät opastavat pelastus- ja huoltoajoneuvoja sekä muuta liikennettä tontille. Tämän vuoksi kiinteistön osoite-



merkinnät on hyvä muuttaa joutuisasti rakennusjärjestyksen määräysten mukaisiksi. Kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto voi antaa tarkempia määräyksiä ja ohjeita osoitemerkinnöistä.

Viittaus

Maankäyttö- ja rakennusasetus 84 §

III LUKU

Pihamaa ja tontti





Kuva: Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto, kaupunkitilayksikkö

Pihamaan rakentaminen

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava siitä, että pihamaasta tulee tontin käyttö-tarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen ja viihtyisä.

Rakennuksen rakentamisen, siihen verrattavan rakentamisen, rakennuksen laajenta-misen ja sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämisen yhteydessä on olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tarvittaessa parannettava esimerkiksi jäsen-tämällä olevia autopaikka-alueita, kohentamalla ja lisäämällä istutuksia, vähentämällä liikumisesteitä tai rakentamalla pihamaan käyttökelpoisuutta parantavia rakennelmia. Pihamaan muutoksissa tulee ottaa huomioon tontin asukkaiden lisäksi rajanaapurit.

Lisätietoja

Pihamaan suunnitteluun kannattaa panos-taa, jotta pihamaan eri toiminnot kuten istutusalueet, leikki- ja oleskelualueet, autopaikat ja jätehuolto voidaan toteuttaa parhaalla mahdollisella tavalla.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 155, 156, 157 ja 167 § 1 ja 4 mom.

Pihamaan korkeusasema

Pihamaan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja suunniteltuihin katualueen ja naapurikiinteistöjen korkeussemiin.

Pihamaan korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa siitä, mitä rakennusluvan myöntämisen yhteydessä vahvistetut piirustukset osoittavat.

Rakennuksen rakentamisen ja sen laajentamisen yhteydessä pihamaa on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei rakentamisella lisätä hulevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

Lisätietoja

Aiemmasta poiketen edellytetään, että rakentamisessa on otettava huomioon myös suunnitellut korkeusasemat. Hulevesillä tarkoitetaan rakennetuilta alueilta poisjohdettavia sade- ja pintavesiä.

Viittaus

Maankäyttö- ja rakennuslaki 165 §

Tukimuurit ja pengerrykset

Jos pihamaata on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla. Pihamaata ei saa ilman erityistä syytä tasata niin, että asuintontin rajalle syntyy 0,5 metriä suurempi korkeusero.

Pengertäminen ja tukimuurin rakentaminen on toteutettava niin, etteivät maa-ainekset eivätkä hulevedet valu naapurin puolelle.

Lisätietoja

Rakennusjärjestyksen 21 §:ssä on eräät ai-dat ja muurit tietyin edellytyksin vapautettu toimenpideluvan hakemisesta.

Aiemmin tukimuuuri sai olla korkeintaan 0,7 metriä korkea asuintontin rajalla, nyt korkeus saa olla enintään 0.5 metriä. Tukimuurin korkeus mitataan muurin korkeammalta sivulta.

Kun tukimuuria suunnitellaan, on hyvä kiinnittää huomiota tukimuurin korkeuden lisäksi sen soveltumiseen maastoon, ja sen huoltamiseen sekä muihin naapurin asemaan vaikuttaviin asioihin.

Ennen naapuritontin rajalle sijoitettavan tukimuurin rakentamista on asiasta neuvoteltava naapurin kanssa.

Hulevesillä tarkoitetaan rakennetuilta alueilta poisjohdettavia sade- ja pintavesiä.

Viittaus

Maankäyttö- ja rakennusasetus 62 §:n 1 momentti

Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen

Tontille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat, jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa ja jollei vesihuoltolaista muuta johdu. Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa.

Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava kiinteistöjen yhteiseen hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmään, tai jos tämä ei ole mahdollista, rakennusviraston tai vesihuoltolaitoksen luvalla yleiseen hulevesijärjestelmään.

Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen on toteutettava siten, ettei luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Hulevesiä ja perustusten kuivatusvesiä ei saa johtaa ajoradalle, pyörätielle, jalkakäytävälle eikä katuojaan.

Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.

Rakennuslautakunta voi tarvittaessa määrätä alueen kiinteistöjen omistajat tai haltijat yhteisesti suunnittelemaan ja toteuttamaan kiinteistöjen yhteisen hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän, jos se alueen vesiolosuhteiden perusteella on välttämätöntä.

Lisätietoja

Tontilla olevat vanhat avo-ojat tulisi säilyttää ja kunnostaa. Jos se ei ole mahdollista, on ensin syytä selvittää, miten ojan täyttäminen vaikuttaa sekä oman tontin että naapuritonttien hulevesien eli sade- ja pintavesien johtumiseen. Jos tontti on liitetty alueen yleiseen avo-ojajärjestelmään ja jos avo-ojajärjestelmä myöhemmin poistetaan käytöstä, on tontin hoidettava hulevedet muulla toimivalla tavalla. Hulevesien imeyttämistä voidaan auttaa rakentamalla viivästysaltaita tontille.

Vesilain ojitussäännösten noudattamista valvoo Helsingin ympäristölautakunta ja sen alainen ympäristökeskus.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 ja 165 §,
vesilain 6 luku

Tontin liikennejärjestelyt

Tontin ajoneuvoliikenne on suunniteltava ja toteutettava siten, että ajoneuvoliikenteestä ei aiheudu vaaraa.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen viereen siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen ulkoseinään tai pihamaalle on sijoitettava kyltti, josta ilmenee pelastustien sijainti.

Tontilta on varattava riittävästi tilaa polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten. Asuinkerrostalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään 1 paikka / 30 kerrosneliometriä. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Lisätietoja

Asuintonttia ei ole tarkoitettu kuorma-autojen, työkoneiden ja vastaavien säilytykseen. Rakennusluvassa osoitetut hälytysajoneuvoille tai huoltoajoon tarkoitetut kulkuyhteydet on säilytettävä ajokelpoisina. Aiemasta poiketen on määriteltävä, kuinka monta polkupyöräpaikkaa asuinkerrostalotontille on tehtävä.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 155 ja 167 § 4 mom.

Vajojen ja muiden rakennelmien rakentaminen

Vaja, katos tai muu rakennelma on sijoitettava naapuritontin rajasta vähintään niin kauaksi, että piirrettäessä tontin rajalta 45 asteen kulmassa suora, rakennelman on jäätävä kokonaan sen alle.

Rakennelman sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta. Erityisistä syistä rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin antaa luvan rakentaa rakennelma naapurin rajaan asti, vaikka naapuritontin omistaja tai haltija ei ole antanut suostumustaan, jos tästä ei aiheudu naapurille huomattavaa haittaa.

Lisätietoja

Maankäyttö- ja rakennuslain 168 §:n mukaan rakennelman tulee terveellisyydeltään, turvallisuudeltaan ja ulkoasultaan täyttää kohtuulliset vaatimukset. Rakennelman on myös sovelluttava ympäristöön eikä se saa haitata liikennettä. Jos rakennelma ei täytä näitä vaatimuksia, rakennuslautakunta voi määrätä rakennelman poistettavaksi tai muutettavaksi vastaamaan vaatimuksia.

Liian moni erillinen rakennelma antaa tontista rikkonaisen vaikutelman. Mitä useampia rakennelmia pihalla on, sitä enemmän vaivaa on niiden kunnossapidosta. Säilytystiloja kannattaakin rakentaa riittävästi varsinaiseen rakennukseen. Rakennelmien rakentamisessa on tarpeen noudattaa alueen vallitsevaa rakentamistyyliä.

Rakennukseen kiinni tai rakennuksesta alle 8 metrin etäisyydelle sijoitettu jätekatos ja -suoja edellyttävät riittävää palo-osastointia.

Muutoinkin on syytä kiinnittää erityistä huomiota lumikuormiin, paloturvallisuuteen, siisteyteen ja hygieniaan, kun suunnitellaan ja rakennetaan rakennelmia.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 157 ja 168 §,
maankäyttö- ja rakennusasetus 56 ja 62 §,
Suomen rakentamismääräyskokoelma osa
E1: Rakennusten paloturvallisuus kohta
9.1.2

Aidan rakentaminen kadun vastaiselle rajalle

Rakennuksen rakentamisen yhteydessä tontin kadun vastainen raja on erotettava istutuksin tai rajalle on istutettava pensasaita tai rakennettava aita, jollei asemakaava muuta määrää tai jollei perustellusta syystä muuta johdu.

Lisätietoja

Rakennusjärjestyksen 21 §:ssä on eräät aidat ja muurit tietyin edellytyksin vapautettu toimenpideluvan hakemisesta.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennusasetus 62 §:n 1 mom. 9 kohta ja 82 §

Tontin rannan rakentaminen

Tonttiin kuuluvaa vesialuetta ei saa täyttää eikä tontin luonnollista rantaviivaa muuttaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Lupaa ei kuitenkaan vaadita, jos toimenpiteen vaikutukset ovat vähäiset. Rantaan voidaan rakentaa yksi pienvenelaituri.

Lisätietoja

Vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kuten aallonmurtaja, tukimuuri tai vastaava, vaatii rakennuslupaviranomaisen toimenpideluvan.

Rakennusjärjestyksen 22 §:n mukaan asuinpientalotontilla ei tarvitse hakea toimenpidelupaa korkeintaan 25 neliömetrin suuruisen laiturin rakentamiseen tontin rantaan. Tontin rannassa saa olla kerrallaan vain yksi tämän määräyksen nojalla rakennettu laituri.

Laiturin rakentaminen saattaa kuitenkin vaatia ympäristölainsäädännön mukaisen luvan.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 128 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 62 § 1 mom. 5 kohta, vesilain 2 luku

Vapautukset toimenpideluvan hakemisesta kaikilla tonteilla

Seuraavat toimenpiteet on vapautettu toimenpideluvan hakemisesta:

1. korkeintaan 30 neliömetrin suuruisen aitauksen, katoksen tai suojan rakentaminen jätteiden keräilyä varten
2. kadun, puiston tai muun vastaavan yleisen alueen vastaisen aidan rakentaminen, kun aita tukimuureineen on katua vasten enintään 1,2 metriä korkea ja puistoa ja muita alueita vasten enintään 1,6 metriä korkea, ja kun rakennusviraston katu- ja puisto-osasto hyväksyy niiden rakentamisen. Aita ja tukimuuri perustuksineen on rakennettava kokonaan tontin puolelle
3. tonttien välisen aidan rakentaminen, kun aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä korkea, ja kun naapuritontin omistaja tai haltija hyväksyy niiden rakentamisen, sekä tontin sisäisten aitojen ja tukimuurien rakentaminen
4. ilmalämpöpumpun, maalämpöpumpun ja aurinkokeräimen sijoittaminen rakennukseen, rakennelmaan tai pihamaalle
5. asuinhuoneiston kokonaan sisäänvedetyn parvekkeen lasittaminen
6. rakennuksen 1. kerroksen huoneiston korkeintaan 400 mm korkean irtokirjainmainoslaitteen asentaminen välittömästi huoneiston näyteikkunan yläpuolelle
7. rakennuksen 1. kerroksen huoneiston korkeintaan 600 x 600 mm suuruisen mainoslaitteen asentaminen välittömästi huoneiston näyteikkunan viereen tai yläpuolelle julkisivua vasten kohtisuorassa
8. rakennuksen 1. kerroksen julkisivun pintaan kiinnitettävän korkeintaan 400 x 600 mm suuruisen kilven asentaminen
9. rakennuksen 1. kerroksen huoneiston näyteikkunoiden ja oven yläpuolelle sijoitettavien, suorien ja sivulta auki olevien markiisien asentaminen.

Vaikka toimenpiteen toteuttaminen ei vaadi lupaa, niin rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja kyseiseen rakentamiseen liittyviä säännöksiä. Suojelluissa rakennuksissa tulee ottaa huomioon rakennussuojelusta aiheutuvat vaatimukset.

Lisätietoja

Jätteiden keräilyyn tarkoitettujen rakennelman koon tulee olla suhteessa kiinteistön käyttötarkoitukseen ja todelliseen jätteiden keräilytarpeeseen.



On kuitenkin hyvä varautua siihen, että jätteiden kierrätyksen tehostuessa tarvitaan useampia keräyssäiliöitä.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennusasetus 62 §, rakentamistapaohjeet

IV LUKU

Erityiset määräykset pientalon rakentamisesta



Kuva: Pirjo Pekkarinen-Kanerva



Vapautukset toimenpi- deluvan hakemisesta asuinpientalotontilla

Sen lisäksi mitä 21 §:ssä on määrätty, niin millään asuinpientalotontilla ei tarvitse hakea lupaa seuraavien toimenpiteiden toteuttamiseen:

1. asuinpientalojen ja niiden talousrakennusten julkisivujen ja katon värin sekä katon materiaalin muuttaminen, jos rakennusta ei ole asemakaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltu
2. korkeintaan 20 neliömetrin suuruisen piharakennelman rakentaminen. Tontilla saa olla kerrallaan vain yksi tämän määräyksen nojalla rakennettu piharakennelma
3. korkeintaan 25 neliömetrin suuruisen laiturin rakentaminen tontin rantaan. Tontin rannassa saa olla kerrallaan vain yksi tämän määräyksen nojalla rakennettu laitur.

Vaikka toimenpiteen toteuttaminen ei vaadi lupaa, niin rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja kyseiseen rakentamiseen liittyviä säännöksiä sekä otettava huomioon rakentamisen soveltuvuus ympäristön kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Lisätietoja

Jos toteutettu toimenpide rumentaa ympäristöä, eikä siten täytä kohtuullisia vaatimuksia rakennuksen tai rakennelman ulkoasusta tai sopeutumisesta ympäristöön, rakennuslautakunta voi velvoittaa, että kiinteistön haltija muuttaa rakennuksen tai rakennelman säännösten mukaiseksi.

Rakennussuojelulaki on kumottu 4.6.2010 annetulla lailla rakennusperinnön suojelemisesta. Laki rakennusperinnön suojelemisesta tuli voimaan 1.7.2010.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 113, 126, 133 ja 166 - 170 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 62 §, laki rakennusperinnön suojelemisesta

Rakennetun ympäristön kunnossapito

Rakennus ympäristöineen on pidettävä jatkuvasti siistissä kunnossa. Tämän toteamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa järjestää kaupunginosa- tai aluekohtaisia tarkastuksia, joiden yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin.

Jos kysymyksessä on kaavassa suojeltu tai muutoin arvokkaaksi arvioitu alue, on ennen kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen.

Lisätietoja

Kun rakennusvalvontavirasto on havainnut puutteita rakennuksen tai ympäristön kunnossapidossa, niin virasto antaa kirjallisen kehotuksen tontin omistajalle tai haltijalle puutteen korjaamisesta määräajassa. Jos kehotusta ei noudateta, asia valmistellaan rakennuslautakunnan päätettäväksi.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 166 ja 167 §,
jätelaki 19 – 21 §

V LUKU

Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolella





Kuva: Pirjo Pekkarinen-Kanerva

Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan ja maastosuhteiltaan sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä.

Lisätietoja

Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaan rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 2 000 neliömetriä.

Viittaus

Maankäyttö- ja rakennuslaki 116 §

Rakennusten koko ja käyttötarkoitus

Rakennuspaikalle saa rakentaa ainoastaan yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, johon saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.

Asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi yksikerroksista, kerrosalaltaan yhteensä enintään 40 neliömetrin suuruista talusrakennusta.

Lisätietoja

Rakennusjärjestyksen 28 §:n nojalla asuinrakennuksen rakentaminen edellyttää suunnittelutarveratkaisua ja/tai poikkeamispäätöstä ja tämän nojalla myönnettävää rakennuslupaa.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72, 137 ja 171 §

Rakennuksen etäisyys rantaviivasta

Rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava vähintään 20 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Laiturin ja venevajan saa rakentaa rantaviivalle, jollei niistä aiheudu huomattavaa haittaa ympäristölle tai rantamaisemalle.

Ranta-alueelle rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota jätevesien asianmukaiseen käsittelyyn.

Lisätietoja

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 §:n mukaan rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella rakentaa ilman asianomaisen suostumusta viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla, ellei rakentamiseen ole erityistä syytä.

Palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Jos rakennuspaikka on asuinpientalokäytössä, niin toimenpidelupaa ei tarvitse hakea yhden korkeintaan 25 neliömetrin suuruisen laiturin rakentamiseen noudattaen rakennusjärjestyksen 22 §:n määräyksiä.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72, 116 ja 136 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 57 §, ympäristönsuojelulaki 103 §

Rakennuksen korkeus- asema ranta-alueella

Rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella.

Lisätietoja

Helsingin edustalla kerran 200 vuodessa saavutettava vedenkorkeus on +2,30 metriä. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä on edellä mainittuun vedenkorkeuteen lisättävä rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Veden vaikutukselle arat rakennukset ja rakennelmat on hyvä sijoittaa mahdollisimman riskittömälle korkeudelle. Vähäpätöisempiä rakennelmia voidaan niiden arvon ja vedenkestävyyden perusteella sijoittaa harkinnan mukaan myös alemmaksi.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 116 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 49 §, laki tulvariskien hallinnasta, Suomen ympäristökeskuksen opas numero 52: Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa - Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista.

Suunnittelutarvealue

Koko Helsingin kaupungin asemakaavoittamaton alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Lisätietoja

Rakennusluvan myöntäminen uuden rakennuksen rakentamiseksi suunnittelutarvealueella edellyttää eräin poikkeuksin, että ranta-alueelle rakennettaessa on ensin haettava Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen poikkeamispäätös ja muilla alueilla kaupunkisuunnittelulautakunnan suunnittelutarveratkaisu.

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaan määräys suunnittelutarvealueesta on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16, 72 ja 137 §

Rakennuspaikan rinnastaminen tonttiin

Rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista.

VI LUKU

Rakennuksen elinkaari





Kuva: Heli Virkamäki

Rakennuksen käyttöikä

Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka on oltava rakennuksen tarkoitukseen nähden riittävän pitkä.

Lisätietoja

Rakennusmateriaalien on hyvä olla kestäviä ja helposti kunnossapidettäviä. Jotta rakennus toimii teknisesti koko sen käyttöajan, on hyvä jo rakentamisvaiheessa varmistaa, että rakennuksen suunnittelussa on otettu huomioon kunnossapito sekä talotekniikan ja käytön muunneltavuus.

On erityisen tärkeää pystyä korjaamaan ja vaihtamaan kuluvien rakennusosien rakenteita ja laitteita sekä pystyä korjaamaan ja vaihtamaan lyhytikäisistä materiaaleista tehtyjä rakenteita. Rakennustuotteen, jonka vaihtaminen on hankalaa, on hyvä olla mahdollisimman pitkäikäinen. Kun suunnitellaan tilapäisten rakennusten rakenteita ja rakennusosia, on syytä miettiä uusiokäyttöä.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 152 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 50, 55 ja 66 §

Tontin luonnon- ja kulttuuriarvojen huomioonottaminen rakentamisessa

Rakennukset ja tontin käyttö on suunniteltava ja toteutettava siten, että paikan kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot mahdollisuuksien mukaan säilyvät.

Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaan asuun.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat on suojattava työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa, että rakentaja laatii tarvittavan suojaussuunnitelman.

Lisätietoja

Huolellinen ympäristöolosuhteiden, kuten pienilmaston ja valaistusolosuhteiden selvittäminen ja puuston kartoittaminen ovat perusedellytys sille, että rakennuksen sijoitus, suunnittelu ja rakentamisen ympäristövaikutusten arviointi onnistuu.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennusasetus 49 §, muinaismuistolaki

Materiaalivalinnat

Rakentamisessa on käytettävä materiaaleja, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on pitkä kokemus tai luotettavaa tietoa.

Koerakentamisessa voidaan käyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuulla muitakin materiaaleja edellyttäen, että niiden käyttäytymistä seurataan asiantuntijan laatimalla mittaus-, tarkkailu- ja raportointiohjelmalla. Seurannan tulokset on toimitettava rakennusvalvontavirastoon.

Rakentamiseen ei saa käyttää vaurioituneita eikä kunnostamattomia materiaaleja tai rakennusosia.

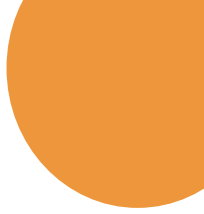
Jos asemakaavassa ei ole määräyksiä rakennuksen julkisivumateriaaleista ja ympäristön rakennusten julkisivut ovat pääosin tiilestä muurattuja, on rakennuksen kadun tai muun julkisen kaupunkitilan vastainen julkisivu tehtävä paikalla muuraten. Rakennuksen julkisivu voidaan toteuttaa toisinkin, jos rakennus näin soveltuu ympäröivään alueeseen.

Lisätietoja

On turvallista käyttää luokiteltuja ja ympäristölle haitattomiksi todettuja materiaaleja. Materiaalien valintaan vaikuttavat myös materiaalien kierrätettävyys ja materiaalien elinkaarten aikaiset ympäristövaikutukset.

Sisäilmayhdistys ry:n julkaisua ”Sisäilmaluokitus” voidaan käyttää apuna rakennus- ja taloteknisessä suunnittelussa ja urakoinnissa sekä laite- ja materiaalivalinnoissa.

Tavoitteena tulisi olla vähän energiaa kuluttava rakennus. Lämmitysmuodon sekä rakenteiden ja rakennusosien valinnalla pyritään minimoimaan käytön aikainen energiankulutus ja sen ympäristövaikutukset. Suositeltava lämmitysmuoto on kaukolämpö aina kun se on kunnallisteknisesti saatavissa.



Koneellinen ilmanvaihtojärjestelmä on suositeltavaa varustaa poistoilman lämmön talteenotolla. Rakennuksen käyttövesijärjestelmän laitteiden on hyvä olla testattuja ja vettä säästäviä. Rakennuksen ilmanvaihto- ja käyttövesijärjestelmän laitteiden, hissien ym. on hyvä olla mahdollisimman meluttomia.

Mikä tahansa julkisivu likaantuu. Julkisivun epätasaista likaantumista voidaan estää suunnittelemalla rakennuksen julkisivu siten, ettei julkisivuun muodostu epäjatkuvuuskohtia, joihin sadevesi valuu keskite-
tysti.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117, 135 ja 152 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 50 ja 55 §

Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen

Rakennusta on hoidettava ja pidettävä kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon sen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa harkitsemattomasti johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.

Kaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen kaupunkikuvallinen tai historiallinen arvo vähenee. Tarvittaessa on riittävän ajoissa pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

Kun rakennus on asemakaavassa suojeltu ja siinä on määrätty, että rakennuksen julkisivun tyyliä ei saa muuttaa, tyylin muuttamiseksi katsotaan, ellei erityisistä syistä muuta johdu, rakennuksen julkisivun, katon, ovien ja ikkunapuitteiden ja -karmien materiaalin, värityksen sekä ikkunajaon muuttaminen. Erityisiä syitä harkittaessa voidaan ottaa huomioon korjaustavan toimivuus pitkällä aikavälillä sekä korjausmateriaalien kestoikä, huoltotarve ja energiataloudellisuus.

Kun suojelu koskee rakennuksen sisätiloja, katsotaan vastaavasti tyylin muuttamiseksi sisäkaton, seinien, lattian, listojen, helojen ja valaisinten sekä kiinteiden kalusteiden muuttaminen.

Mitä 30–32 §:ssä on määrätty rakennuksen rakentamisesta, noudatetaan soveltuvin osin myös korjausrakentamisessa. Korjausrakentamista suunniteltaessa on selvitettävä rakennuksen rakenteiden mahdollinen saastuneisuus.

Töhryt rakennuksen julkisivuista on poistettava niin pian kuin se on teknisesti mahdollista.

Lisätietoja

Rakennus vanhenee ja kuluu. Oikein ajoitettu ja tehty kunnossapito ja korjaus pidentävät rakennuksen käyttöikää.

Rakennuksen korjaamisessa on hyvä käyttää rakennuksen alkuperäisiä ja sen rakentamis-

ajankohdalle tyypillisiä materiaaleja. Tällä varmistetaan myös materiaalien yhteensopivuus. Korjaamisessa on myös syytä ottaa huomioon korjaustavan toimivuus pitkällä aikavälillä. Korjausaineiden valintaan vaikuttavat hinnan lisäksi aineiden kestoikä, energiataloudellisuus, huoltotarve, korjattavuus, myrkyttömyys, paloturvallisuus ja yhteensopivuus muiden rakennusosien ja -aineiden kanssa.

Rakennussuojelulaki on kumottu 4.6.2010 annetulla lailla rakennusperinnön suojelemisesta. Laki rakennusperinnön suojelemisesta tuli voimaan 1.7.2010.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 118 ja 166 §,
laki rakennusperinnön suojelemisesta

Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakennuslupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupapäätöksessä edellyttää, että ennen purkamistyön aloittamista on laadittava purkamissuunnitelma.

Purkamisesta ei saa aiheutua haitallisia melu-, pöly- tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle.

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, niin tontti on viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä ja mahdollisesti vaurioitunut katu- ja muu yleinen alue on viivytyksettä korjattava.

Lisätietoja

Maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n mukaan rakennuksen tai sen osan purkaminen edellyttää tapauksesta riippuen joko purkamisluvan hakemista tai purkamisilmoituksen tekemistä. Lain 139 §:n mukaan lupahakemuksessa on selvitettävä miten purkamistyö järjestetään, miten huolehditaan rakennusjätteen käsittelystä ja miten käyttökelpoisia rakennusosia käytetään hyväksi.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 55 §:n mukaan purkamista koskevassa lupahakemuksessa tai ilmoituksessa on selvitettävä rakennusjätteen määrä ja laatu sekä lajittelu, jollei jätteen määrä ole vähäinen. Hakemuksessa tai ilmoituksessa on erikseen ilmoitettava terveydelle tai ympäristölle vaarallisesta rakennus- tai purkujätteestä ja sen käsittelystä.



Jos kohteen käyttöhistorian perusteella maaperään on saattanut joutua ongelmajätteitä, on syytä selvittää, onko maaperä pilaantunut.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 127, 139 ja 154 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 55 ja 67 §, ympäristönsuojelulaki 60 §, jätelaki, Valtioneuvoston päätös rakennusjätteistä

VII LUKU

Julkinen kaupunkitila





Julkisen kaupunkitilan määritelmä

Julkisella kaupunkitilalla tarkoitetaan tilaa, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

Lisätietoja

Kaupunkilaisen näkökulmasta julkisten rakennusten tonttien ulkotilat ovat usein luonteeltaan julkisia. Tämän johdosta sekä julkista kaupunkitilaa että julkisten rakennusten tonttien ulkotiloja suunniteltaessa on syytä kiinnittää riittävästi huomiota siihen, miten ne liittyvät toisiinsa.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 83 ja 167 §

Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet

Katujen, torien ja muiden vastaavien liikennealueiden päällystemateriaalit ja muut rakenteet on suunniteltava ja rakennettava kunkin alueen kaupunkikuvaan ja ominaispiirteisiin sopiviksi ja esteettömiksi.

Kun katu päällystetään uudelleen, ei kadun pinnan korkeutta saa ilman erityistä syytä muuttaa niin, että kadun varrella olevat tontit jäävät katuun nähden olennaisesti alemmaksi tai ylemmäksi kuin mitä ne olivat ennen kadun uudelleen päällystämistä.

Lisätietoja

Kadun kunnossapidosta ja puhtaanapidosta säädetään kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 84 – 89 ja 167 § 2 mom., maankäyttö- ja rakennusasetus 41 – 45 ja 62 §, laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta

Julkisen kaupunkitilan rakennelmat ja laitteet

Julkiseen kaupunkitilaan sijoitettavien rakennelmien koko, rakenne ja ulkoasu on suunniteltava ja rakennettava kunkin alueen kaupunkikuvaan sopivaksi ja siten, etteivät ne muodosta estettä liikkumiselle tai toimimiselle.

Jakokaapit ja muut vastaavat tekniset laitteet on kerrostaloalueilla sijoitettava rakennuksiin. Jollei näin voida menetellä ilman kohtuuttomia vaikeuksia, ne voidaan sijoittaa katu- tai muulle yleiselle alueelle, jos rakennusviraston katu- ja puisto-osasto sen hyväksyy.

Laitteen omistajan on pidettävä laite jatkuvasti kunnossa ja ulkonäöltään siistinä.

Sijoitettaessa mainos- ja muita vastaavia laitteita julkiseen kaupunkitilaan on soveltuvin osin noudatettava 9 §:n määräyksiä.

Lisätietoja

Julkiseen kaupunkitilaan pystytettävien tai sijoitettavien rakennelmien tai laitosten luvanvaraisuus on määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:ssä ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:ssä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan sellaisen rakennelman tai laitoksen pystyttäminen ja sijoittamiseen, jota ei ole pidettävä rakennuksena, voidaan tarvita toimenpidelupa. Lupa tarvitaan, jos toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan. Asetuksessa on luettelo toimenpiteistä, joille lupa on haettava.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan toimenpidelupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen katusuunnitel-

maan, maantielain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan. Merkittävien siltojen ja melusteiden rakentamissuunnitelmista on kuitenkin syytä pyytää kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto.

Kun haetaan rakennusvalvontaviranomaisen lupaa julkiseen kaupunkitilaan sijoitettavalle rakennelmalle, on lupahakemuksessa hyvä esittää kaikki kyseisen tilan olemassa olevat ja suunnitellut rakennelmat, rakenteet ja laitteet.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 126 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 62 §

Puistot ja muut vastaavat virkistys- alueet

Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden sekä puistokäytävien pinnoitteiden on sovelluttava kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen.

Rakennelmien, laitosten ja rakenteiden on oltava tarkoitukseensa käyttökelpoisia, turvallisia ja kestäviä.

Lisätietoja

Puistoon tai muulle asemakaavassa osoitetulle virkistysalueelle saa rakentaa siten kuin asemakaava ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 46 ja 47 § osoittavat. Myynti- ja mainoslaitteiden sijoittamisen luvanvaraisuudesta on määrätty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:ssä.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 167 ja 168 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 46, 47 ja 62 §

Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit

Julkiseen kaupunkitilaan sisältyvän rannan luonnollista rantaviivaa ei saa vähäistä enempää muuttaa rantaa täyttämällä, kaivamalla tai muulla vastaavalla tavalla vastoin asemakaavaa tai muuta yleisen alueen suunnitelmaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen ja tarvittaessa ympäristölupaviranomaisen lupaa.

Julkisen kaupunkitilan rantaan sijoitettavien laituriin, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kaupunkikuvaan.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 126 ja 128 §,
maankäyttö- ja rakennusasetus 62 § 1 mom.
5 kohta, vesilain 2 luku

Mastojen rakentaminen

Mastot ja vastaavat tekniset pylvää on sijoitettava niin, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa eivätkä aiheuta haittaa naapureille.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 126 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 62 § 1 mom. 4 kohta ja 64 §, viestintämarkkinalain 10 luku

41 §

Julkisen kaupunkitilan valaistus

Julkisen kaupunkitilan valaistusjärjestelyissä on noudatettava soveltuvin osin mitä tonttien valaistuksesta on 10 §:ssä määrätty.

Lisätietoja

Julkisen kaupunkitilan valaistuksessa tavoitteena on tasapainoisesti valaista ympäristö.

Viittaus

Maankäyttö- ja rakennusasetus 62 § 1 mom. 10 kohta

Tapahtumien järjestäminen

Tapahtumien järjestämistä varten voidaan julkiseen kaupunkitilaan pystyttää yleisötelttoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennuksia ja rakennelmia ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa niin, että ne voivat olla pystytettyinä paikallaan ja käytössä kauintaan kaksi viikkoa.

Tapahtumien järjestämisellä on aina oltava maanomistajan tai -haltijan lupa ja muut mahdollisesti tarvittavat luvat.

Tapahtuman järjestäjän on huolehdittava riittävästä turvallisuus-, jätehuolto- ja käymäläjärjestelyistä, häiritsevän melun ehkäisystä ja paikan siistimisestä viivytyksettä tapahtuman jälkeen.

Lisätietoja

Tapahtuman järjestäjän on tehtävä ympäristönsuojelulain 60 §:n mukainen kirjallinen ilmoitus ympäristökeskukselle viimeistään 30 päivää ennen toiminnan aloittamista ainakin seuraavista toiminnoista: ulkoilma-konsertti, jossa käytetään äänenvahvistimia, moottoriurheilukilpailu, urheilu-, huvi-, tai näyttötilaisuus tai muu suuri yleisötapahtuma, joka aiheuttaa erityisen häiritsevää melua, lentonäytös tai tilapäinen yleisölenäytys, johon kuuluu yli kymmenen laskua tai nousua.

Kokoontumisasioista on säännöksiä kokoontumislaisissa.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennusasetus 54 §, ympäristönsuojelulaki 60 §, kokoontumislaki, Helsingin ympäristönsuojelumääräykset

VIII LUKU

Työmaat





Kuva: Eija Virtanen

Työmaan perustaminen ja hoitaminen

Työmaa on, ottaen erityisesti huomioon jalankulkuliikenteen sujuvuus, erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla. Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sovelluttava ympäristöön.

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muita häiriöitä eikä kohutuutonta muuta haittaa ympäristölle.

Työmaalla rakennusmateriaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla. Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden varastointi työmaalla on järjestettävä siten, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita joudu maaperään.

Työmaalta ei saa laskea suoraan vesistöön tai ojaan runsaasti kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä.

Lisätietoja

Erityisen häiritsevää melua aiheuttavista töistä tai toimista on tehtävä ilmoitus Helsingin ympäristökeskukselle. Rakennus- ynnä muissa töissä ja toimissa on huolehdittava siitä, että pölyn, savun, hajun ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön estetään. Mikäli rakennustöistä saattaa aiheutua terveydellistä haittaa, niistä on ilmoitettava ympäristökeskukselle.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennusasetus 83 §, Suomen rakentamismääräyskokoelma osa A1: Rakentamisen valvonta ja tekninen tarkastus, ympäristönsuojelulaki 60 §, terveydensuojelulain 1 luku ja 51 §, Helsingin ympäristönsuojelumääräykset 23 §

Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen

Rakennusviraston katu- ja puisto-osasto voi myöntää hakemuksesta oikeuden määräajaksi käyttää katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata ja sen huoltotiloja varten.

Hakemukseen on sisällytettävä tarpeelliset suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollon, ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä sekä melu-, pöly- ja muiden haittojen rajoittamisesta.

Perustellusta syystä katu- ja puisto-osasto voi peruuttaa käyttöoikeuden, rajoittaa käyttöoikeutta tai muuttaa käyttöoikeuden ehtoja. Käyttöoikeuden hakijan on suoritettava kaupungin hyväksymän taksan mukainen maksu.

45 §

Tilapäiset työmaarakennukset

Työmaata varten voidaan rakennettavalle tontille taikka siihen välittömästi liittyvälle katu- tai muulle yleiselle alueelle, jolle rakennusviraston katu- ja puisto-osasto on 44 §:n nojalla myöntänyt käyttöoikeuden, sijoittaa tarvittavia tilapäisiä työmaarakennuksia.

Viittaus

Maankäyttö- ja rakennuslaki 176 §

Kaivaminen yleisellä katu- ja liikennealueella

Kaivaminen ja louhiminen kaupungin hallitsemalla katu- tai muulla yleisellä alueella edellyttää maanomistajan suostumusta. Suostumuksen antamisesta päättää rakennusvirasto. Satama-alueilla kaivamiseen ja louhimiseen on haettava lupa Helsingin Satamalta.

Lisätietoja

Kaivulupaan liitetään tarvittavat ehdot kaivutyöstä, kuten työmaa-alueen merkitseminen ja aitaaminen, ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestäminen, melu- ja pölyhaittojen rajoittaminen sekä mahdollisesti pilaantuneiden maiden käsitteleminen. Lisäksi lupaan liitetään ehdot alueen joutuisasta kunnostamisesta. Kaivualueella sijaitsevista maanalaisista johdoista saa tarpeelliset tiedot kiinteistöviraston kaupunkimittausosastolta.

Viittaukset

Rakennusviraston ja Helsingin sataman johtosäännöt

Työmaataulu

Rakennustyömaalle, joka vaikuttaa olennaisesti ympäristöön, on pystytettävä riittävän ajoissa ennen työn aloittamista työmaataulu tai sijoitettava muu tiedotus suomeksi ja ruotsiksi, josta ilmenevät ainakin työn kohde ja osoite, rakennushankkeeseen ryhtyvä ja tämän yhteystiedot sekä kohteen aloittamis- ja arvioitu valmistumisajankohta.

Lisätietoja

Suosittelavaa on mainita työmaataulussa myös pääsuunnittelija sekä tarvittaessa muut suunnittelijat ja heidän yhteystietonsa. Maankäyttö ja rakennuslain 133 § edellyttää, että luvanhakijan on tiedotettava rakennuslupahakemuksen vireillepanosta sopivalla tavalla rakennuspaikalla. Työmaataulua voidaan käyttää hyödyksi tässä tiedottamisessa.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 133 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 65 §

Työmaan jätehuolto

Työmaan jätehuollon on oltava suunnitelmallista. Työmaalla on oltava työmaan kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen.

Lisätietoja

Rakennusjätteen haltijan tehtävänä on suunnitella ja toteuttaa rakentaminen siten, että rakennusjätteen talteenotto ja hyödyntäminen järjestetään asianmukaisesti. Työmaan jätehuollosta on säännöksiä jätelaissa ja -asetuksessa sekä pääkaupunkiseudun yleisissä jätehuoltomääräyksissä.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 154 §, jätelaki ja -asetus, Valtioneuvoston päätös rakennusjätteistä, pääkaupunkiseudun yleiset jätehuoltomääräykset

49 §

Työmaan purkaminen ja siistiminen

Rakennustyön valmistumisen jälkeen tilapäiset työmaarakennukset, työmaa-aidat ja vastaavat työmaarakenteet on viipymättä poistettava ja työmaa-alue siistittävä. Vaurioitunut katu- tai muu yleinen alue on viivytyksettä pantava kuntoon.

Viittaus

Maankäyttö- ja rakennusasetus 83 §

IX LUKU

Ympäristön- ja terveydensuojelu





Kuva: Piijo Pekkarinen-Kanerva

Tonttien jätehuolto

Rakennuslupahakemuksessa on osoitettava tontille rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttöön suhteutetut riittävät tilat jätteiden keräämistä ja lajittelua sekä jätehuollon muuta järjestämistä varten.

Jos jätteiden keräysvälineet sijoitetaan tontin pihamaalle, niiden suojaksi on rakennettava jätesuoja, -katos tai -aitaus tai ne on maisemoitava istutuksin.

Lisätietoja

Sijoittamisessa on otettava huomioon paitsi tulipalon syttymisen estäminen, niin myös sen leviämisen rajoittaminen. Rakenteellisin ja muin keinoin on huolehdittava, ettei esimerkiksi jätekatoksen palo pääse leviämään vieressä olevaan rakennukseen.

Tonttien jätehuollosta on jätelain ja -asetuksen säännösten lisäksi säännöksiä pääkaupunkiseudun yleisissä jätehuoltomääräyksissä.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 157 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 56 §, pelastuslaki 9 ja 11 §, jätelaki ja -asetus, pääkaupunkiseudun yleiset jätehuoltomääräykset

Alueelliset jätteiden keräilypisteet

Julkiseen kaupunkitilaan voidaan sijoittaa alueellisia jätteiden keräilypisteitä. Keräilypisteen sijoittamiselle on haettava rakennusvalvontaviranomaisen lupa, ellei sijoittaminen perustu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksytyyn katu- tai puistosuunnitelmaan.

Lisätietoja

Ennen lupapäätöksen tekemistä suunnitelmasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston, ympäristökeskuksen ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n lausunnot.

Viittaukset

Jätelaki ja -asetus, pääkaupunkiseudun yleiset jätehuoltomääräykset

Kiinteistön puiden kunnan valvonta

Kiinteistön haltijan on valvottava kiinteistön puiden kuntoa. Jos puu on ympäristölleen vaarallinen, kiinteistön haltijan on ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin.

Lisätietoja

Puut, istutukset ja muu kasvillisuus ovat tärkeä osa tonttia ja ympäristöä. Tarpeetonta puiden kaatamista tulee välttää. Asemakaava- ja rakennuskieltoalueilla puiden kaataminen edellyttää lupaa, ellei toimenpide ole vaikutuksiltaan vähäinen.

Ympäristölleen vaarallisen puun saa kuitenkin kaataa ilman lupaa. Rakennusvalvontaviranomainen voi tarpeen vaatiessa edellyttää korvaavia istutuksia. Epäselvissä tapauksissa kannattaa hyvissä ajoin ottaa yhteyttä rakennusvalvontaviranomaiseen.

Jos puiden kaatamisesta kaupungin omistamalla tai hallitsemalla alueella saattaa aiheutua merkittäviä muutoksia ympäristössä, puiden kaatamisesta on syytä hankkia kaupunginhallituksen asettaman katselmusmiehistön lausunto.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 128 ja 140 §, rakennusvalvontaviraston ohje: Puiden kaataminen tonteilta

Pohjaveden huomioon ottaminen rakentamisessa

Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtausmahdollisuuksiin. Tutkimus on liitettävä lupahakemukseen.

Pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää aina asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa. Suunnitelmasta on käytävä ilmi pohjaveden alentamisen vaikutukset ympäristön rakenteisiin, kasvillisuuteen ja kunnallistekniikkaan.

Lisätietoja

Pohjaveden suojelusta on säännöksiä ympäristönsuojelulaissa.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 131 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 49 §, ympäristönsuojelulaki 8 ja 75 - 80 §

Rakentaminen tärkeillä pohjavesi- alueilla

Haettaessa lupaa rakentamiseen tärkeillä pohjavesialueilla rakennusluvan hakemusasiakirjoihin ja tarvittaessa myös toimenpideluvan hakemusasiakirjoihin on liitettävä asiantuntijan laatima pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.

Rakennustyöhön ryhtyvän on huolehdittava suunnitelman ja ohjelman asianmukaisesta toteuttamisesta ja rakennustyön valvonnasta. Rakentamisessa on muutoinkin kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseen.

Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä täyttömaa-ainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia kiviperäisiä maa-aineksia.

Jätevesiviemärijärjestelmän tiivyydestä on varmistuttava koestamalla se ennen käyttöönottamista.

Tärkeillä pohjavesialueilla ei saa käyttää pohjavettä lämpöpumppujen energialähteenä.

Edellä mainittua on noudatettava soveltuvin osin haettaessa maisematyölupaa.

Lisätietoja

Tärkeillä pohjavesialueilla tarkoitetaan tässä ohjeessa vedenhankinnalle varattuja alueita. Näitä alueita on Vuosaarella, Tattarisuolla, Santahaminassa, Vartiokylässä sekä Vantaan kaupungin alueelle ulottuvalla Fazerilan alueella. Alueiden tarkempi rajaus on esitetty rakentamistapaohjeessa: Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla, jota on saatavissa mm. rakennusvalvontavirastosta.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 131 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 49 §, ympäristönsuojelulaki 8 ja 75 - 80 §, rakennuslautakunnan hyväksymä rakentamistapaohje: Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla

Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen rakentamisessa

Alueilla, joilla on käytetty rakennusten perustamiseen puupaalutusta tai muita puisia rakenteita, rakentamisella ei saa haitallisesti muuttaa vallitsevia pohjaveden pinnan tasoja eikä estää pohjaveden virtausmahdollisuuksia.

Rakennustyön aikaiset pohjaveteen kohdistuvat lyhytaikaiset muutokset edellyttävät asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja siihen liittyvää pohjaveden tarkkailuohjelmaa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava suunnitelman ja ohjelman asianmukaisesta toteuttamisesta.

Lisätietoja

Rakennuksia on perustettu puupaaluille erityisesti keskustassa mutta myös muualla. Mikäli puupaalut jäävät osaksikaan pohjaveden pinnan yläpuolelle, se aiheuttaa vaurioita paaluille. Helsingin kiinteistöviraston geotekniseltä osastolta saa tietoja alueista, joilla on käytetty puupaaluja rakennusten perustamiseen.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 131 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 49 §

Pilaantuneen maaperän ja maaperän haitallisten yhdisteiden huomioon ottaminen rakentamisessa

Jos tontin tai ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillä pilaantuneen, maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Jos maaperän puhtautta ei ole pystytty tehtyjen tutkimusten perusteella yksiselitteisesti selvittämään, rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä luvanhakijan varmistamaan rakennuksen alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelulla, että maaperässä mahdollisesti olevat haitalliset yhdisteet eivät pääse rakennuksen sisätiloihin.

Katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamista suunniteltaessa on varmistettava maaperän soveltuvuus tarkoitettuun käyttöön.

Lisätietoja

Pilaantuneen alueen puhdistaminen vaatii luvan tai hyväksynnän Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Radonin mahdollinen esiintyminen maaperässä on syytä selvittää ennen rakentamista.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 131 §, ympäristönsuojelulaki 7 ja 75 – 80 §

Meluntorjunta

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ulkoapäin rakennukseen tunkeutuvan melun torjuntaan. Rakennuksen eri tilojen enimmäisäänitasojen osalta noudatetaan asiasta erikseen annettuja määräyksiä.

Viittaus

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 50 §, Suomen rakentamismääräyskokoelma osa C1: Ääneneristys ja meluntorjunta rakennuksissa, terveysuojelulaki 26 §, ympäristönsuojelulaki 60 §, naapuruussuhdelaki, työturvallisuuslaki, Valtioneuvoston päätös melutason ohjeistoista

Maanalainen rakentaminen

Maan alle rakennettaessa on selvitettävä riittävässä laajuudessa rakentamisen vaikutukset ympäristöön.

Eryteisesti on varmistuttava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten ja maanalaisten rakenteiden turvallisuuteen.

Maalämpöpumppureikää porattaessa ei saa vahingoittaa maanalaisia kaukolämpö-, vesi-, viemäri- ym. tunneleita, johtoja tai kaapeleita, eikä kalliokatteista tilaa, kuten johtotunneleita, väestönsuojia ja pysäköintilaitoksia.

Jos maanalainen tila on tarkoitettu ihmisten pysyvään tai tilapäiseen käyttöön, turvallisuuteen ja terveellisyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Lisätietoja

Kun suunnitellaan maanalaisen tilan rakentamista, on syytä ensin selvittää alueella jo olevat maanpäälliset ja maanalaiset rakenteet ja niistä aiheutuvat rajoitukset. Maanalaista tilaa toteutettaessa on hyvä varmistaa, että rakentamisella ei estetä tai rajoiteta naapureiden rakentamista.

Maanalaista tilaa suunniteltaessa on aina otettava yhteys kiinteistöviraston kaupunkimittausosastoon olemassa olevien maanalaisten tilojen sijaintitietojen tarkistamiseksi.

Kiinteistöviraston geotekniseltä osastolta saa tietoja maaperästä ja pohjavedestä. Kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitusosastolta saa tietoja maanalaisten tilojen tilavarauksista. Pelastustoimen vaatimukset on otettava huomioon jo tilan suunnittelussa. Maanalaisen rakentamisen luvanvaraisuus-

desta saa tietoja rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:n 1 momentin 12 kohdan mukaan maalämmön hyödyntämiseen tarkoitetun lämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen rakennuksen lämmitysjärjestelmää vaihdettaessa tai uusittaessa taikka käytettäväksi lisälämmönlähteenä (maalämpö) vaatii 1.5.2011 lähtien toimenpideluvan.

Tarkempia ohjeita luvan hakemisesta on rakennusvalvontaviraston ohjeessa: Lämpökaivo, toimenpideluvan hakeminen.

Viittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 56, 113, 117 § 2 momentti ja 128 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 62 §:n 1 mom. 12 kohta.
Suomen rakentamismääräyskokoelma osa B3: Pohjarakenteet

Asiahakemisto

Aidan rakentaminen (19 ja 21 §)	37, 39
Alueelliset jätteiden keräilypisteet (51 §)	86
Julkisen kaupunkitilan määritelmä (35 §)	65
..mainoslaitteet (9 ja 37 §).....	22, 67
..mastojen rakentaminen (40 §).....	71
..rakennelmat ja laitteet (37 §).....	67
..rannat ja laiturit (39 §).....	70
..valaistus (41 §).....	72
Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet	
..kaivulupa (46 §).....	79
..korkeusaseman muuttaminen (36 §).....	66
..kunnossa ja puhtaanapito (36 §).....	66
..käyttäminen (44 §).....	77
..päällystemateriaalit (36 §).....	66
..tapahtumien järjestäminen (42 §).....	73
Maanalaisten rakentaminen (58 §)	94
Mastojen rakentaminen (40 §)	71
Meluntorjunta (57 §)	93
Pihamaa	
..korkeusasema (14 §).....	30
..hulevedet (14, 15 ja 16 §).....	30-32
..rakennelmat (18, 21, 22 ja 38 §).....	35, 39, 43, 69
..rakentaminen (13 ja 31 §).....	29, 56
Pilaantunut maaperä (56 §)	92
Pohjaveden huomioon ottaminen rakentamisessa (53 §)	88
Puiden kunnon valvonta ja kaataminen (31 ja 52 §)	56, 87
Puisten perusrakenteiden huomioon ottaminen rakentamisessa (55 §)	91
Puistoihin rakentaminen (38 §)	69
Rakennetun ympäristön kunnossapito (23 §)	44
Rakennus	
..etäisyys rantaviivasta asemakaava-alueen ulkopuolella (26 §).....	49
..kaupunkikuvalliset vaatimukset (5 §).....	17
..koko ja käyttötarkoitus asemakaava-alueen ulkopuolella (25 §).....	48
..korkeusasema (8 §).....	21
..korkeusasema ranta-alueella asemakaava-alueen ulkopuolella (27 §).....	50
..kunnossapito ja korjaaminen (21, 22 ja 33 §).....	39, 43, 59
..käyttöikä (30 §).....	55
..materiaalivalinnat (32 §).....	57
..mainoslaitteet (9 §).....	22
..markiisit (9 ja 21 §).....	22, 39
..osoitmerkintä (12 §).....	25
..purkaminen (34 §).....	61
..rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle (6 §).....	18
..sisäisen rakennusrajan ylittäminen (7 §).....	20
..suojelumääräykset (33 §).....	59
..suunnittelijat, työnjohto ja valvojat (11 §).....	24
..valaistus (10 §).....	23
Rakennelmat (18, 21 ja 22 §)	35, 39, 43

Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset (24 §)	47
Rakennuspaikan omistajan ja haltijan asema (4 §)	14
Rakennuspaikan rinnastaminen tonttiin (29 §)	52
Rakennustoimenpiteiden sopeuttaminen (3 §)	13
Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla (54 §)	89
Rakentamistapaohjeet (2 §)	12
Suunnittelutarvealue (28 §)	51
Tapahumien järjestäminen (42 §)	73
Tontti	
..aidan rakentaminen (19 ja 21 §).....	37, 39
..jätehuolto (50 §).....	85
..kunnossapito (23 §).....	44
..luonnonarvot (31 §).....	56
..laiturin rakentaminen (20, 22 ja 26 §).....	38, 43, 49
..liikennejärjestelyt (17 §).....	34
..polkupyöräpaikat (17 §).....	34
..rannan rakentaminen (20 §).....	38
..hulevesien johtaminen (15, 16 ja 43 §).....	31, 32, 76
..tukimuurit ja pengerrykset (15 ja 21 §).....	31, 39
..valaistus (10 §).....	23
Työmaa	
..jätehuolto (48 §).....	81
..katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen (44 ja 46 §).....	77, 79
..perustaminen ja hoitaminen (43 §).....	76
..puiden suojaaminen (31 §).....	56
..purkaminen ja siistiminen (49 §).....	82
..työmaa-aita (43 §).....	76
..työmaarakennukset (45 §).....	78
..työmaataulu (47 §).....	80
Vapautukset toimenpideluvan hakemisesta (21 ja 22 §)	39, 43

Julkaisija Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto

Toimittanut Pentti Ruuska, Lauri Jääskeläinen,
Juhani Nortomaa

Ulkoasu Mirka Saarholma

Kuvat Pirjo Pekkarinen-Kanerva, Pia-Liisa Orrenmaa, Heli
Virkamäki, Eija Virtanen, Sari Viertiö, Helsingin kaupungin
rakennusvalvontavirasto/kaupunkitilayksikkö

Paino Kirjapaino Uusimaa, Porvoo

Jakelu Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto,
p. (09) 310 2611, rakennusvalvonta@hel.fi

ISBN 978-952-272-020-7

Painotuotteessa käytetylle paperille on myönnetty Euroopan
Unionin ympäristömerkki FI/11/001.

kennuus
rakennus
stys
järjestys

