

## Ehdotus Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen tarkistamiseksi

Kaupunkiympäristön toimiala  
Rakennusjärjestystyöryhmän hyväksymä 23.9.2022  
Diaarinumero HEL 2022-000784

### Yleisperustelut

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2010. Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 13.10.2021 uuden kaupunkistrategian ”Kasvun paikka” vuosiksi 2021 - 2025. Strategian mukaan kasvun näkyvä ilmentyminen on rakentaminen, ja strategian painopisteitä ovat muun muassa kunnianhimoinen ilmastovastuu ja luonnonsuojelu, taide ja kulttuuri hyvän elämän mahdollistajina sekä toimiva ja kaunis kaupunki.

Kaupunkistrategian tavoitteiden saavuttamiseksi on käynnistetty rakennusjärjestyksen tarkistaminen. Maankäyttö- ja rakennuslain 114 §:n mukaan rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomiointamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Rakennusjärjestyksessä tullaan nykyistä enemmän vapauttamaan kiinteistöjen haltijat velvollisuudesta hakea toimenpidelupa mm. tapahtumien järjestämiseen, piharakennelmien rakentamiseen ja rakennusten julkisivumuutoksiin. Tällä tavalla lupaprosesseja ja rakennusvalvonnan toimintaa sujuvoitetaan.

Luonnonarvot huomioidaan rakentamisessa nykyistä enemmän kasvusta tinkimättä: puita ja kasvillisuutta säästetään, viherkattojen rakentamista ja hulevesien hallintaa lisätään. Puurakentamista edistetään ja sähköisten mainoslaitteiden aiheuttamia haittoja vähennetään. Purettavien rakennusten käyttökelpoisten rakennusosien uudelleenkäyttöä ja kierrätystä lisätään.

Suunnittelutarvealueita koskeva määräys tarkistetaan vastaamaan nykyistä tarvetta. Vakioasema-kaavamääräyksiä siirretään rakennusjärjestykseen. Lisäksi tehdään tarvittavat organisaatio- yms. muutoksista johtuvat tekniset tarkistukset.

Nämä rakennusjärjestyksen tarkistamislinjaukset on esitelty kaupunkiympäristölautakunnassa, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostossa sekä kaupunkiympäristön toimialan johtoryhmässä vuoden 2022 alussa.

Rakennusjärjestyksen tarkistamisesitys on tämän jälkeen valmisteltu työryhmässä, jossa on ollut edustajat kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalveluista, asemakaavapalveluista ja ympäristöpalveluista sekä kaupunginkansliasta. Esitys on yksimielinen. Sidosryhmien kanssa on pidetty keskustelutilaisuuksia määräysluonnoksista.

---

Rakennusjärjestykseen esitetyt muutokset ja täydennykset ovat vaikutuksiltaan kohtuullisia. Valmistelussa on otettu huomioon vaikutukset asemakaavoitukseen, ympäristöön, luontoon, rakennusten suojeluun ja kaupunkikuvaan sekä viranomaisvalvonnan tarve. Mikäli asiasta on asemakaavassa tai rakentamismääräyskokoelmassa määrätty toisin, niin asiassa noudatetaan mitä niissä on määrätty eikä mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty.

Valtioneuvosto on 15.9.2022 päättänyt antaa eduskunnalle hallituksen esityksen rakentamislainsäädännön (HE 139/2022 vp). Rakentamislain on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2024. Rakentamislakiesityksen mukaan kuntien on päivitettävä rakennusjärjestyksensä rakentamislain mukaiseksi kahden vuoden sisällä lain voimaan tulosta. Lähinnä tarkistamistarvetta syntyy lupajärjestelmään rakentamislain myötä tulossa olevista muutoksista. Kun rakentamislaki ja siihen liittyvät muut säädökset ovat voimassa ja kun niiden soveltamisesta on saatu kokemuksia, niin Helsingin rakennusjärjestykseen tehdään tarvittavat muutokset säädetyssä ajassa.

Eräissä aloitteissa on vaadittu toimenpiteitä rakennusten ikkunalasitusten aiheuttamien lintujen törmäysriskien vähentämiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslainsäädännössä ja rakentamislakiesityksessä ei huomioida tätä asiaa. Törmäysriskejä voidaan vähentää sekä kaavoituksen keinoin että rakennusten suunnittelua koskevin ratkaisuin. Erilaisten ratkaisujen kartoittaminen ja niiden vaikutusten arviointi rakennusten suunnitteluun vaatii perusteellista harkintaa ja tämän vuoksi lintujen törmäysriskiasia tullaan ratkaisemaan samassa yhteydessä kuin rakennusjärjestystä päivitetään rakentamislain voimaan tulon johdosta.

## **Yksityiskohtaiset perustelut**

### **2 § Rakentamistapaohjeet**

Kaupungin toimialauudistuksesta johtuen esitetään, että rakentamistapaohjeet hyväksyy lakkaute- tun rakennuslautakunnan sijasta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto. Kaupunginvaltuusto on hallintosäädännössä määrännyt ympäristö- ja lupajaoston toimimaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena rakennusvalvontaviranomaisena, jona aikaisemmin toimi rakennuslautakunta. Kyseessä on tekninen tarkistus.

### **9 § Mainos- ja muut vastaavat laitteet rakennuksessa ja katualueella**

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n 1 momentin 8 kohdan mukaan muun kuin maantielain 52 §:ssä säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen (mainostoimenpide) vaatii rakennusvalvontaviranomaisen myöntämän toimenpideluvan.

Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on annettu määräyksiä rakennukseen sijoitettavien mainoslaitteiden sijoittamisesta. Näissä määräyksissä ei ole huomioitu lisääntyneen digitaalisen mainostamisen aiheuttamia häiriöitä. Määräykset eivät myöskään koske katualueille sijoitettavia mainoslaitteita.

Kaupunginvaltuusto on 27.11.2019 käsitellyt valtuustoaloitetta keinovalaistuksen säätelystä ja valosaasteen vähentämisestä ja edellyttänyt, että kaupunki selvittää keinovalaistuksen ympäristö- ja terveysvaikutuksia, sekä tarvetta säädellä kaupunkialueella tarkemmin valaistuksen kirkkautta ja

---

välkkymistä ulkovalaistuksessa ja valomainoksissa, sekä tarvetta säädellä valomainosten määrää alueellisesti.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on 28.4.2022 hyväksynyt mainoslaitteet rakennuksissa ja tonteilla ohjeet, joilla pyritään ohjaamaan mainoslaitteiden sijoittamista. Ohjeet eivät kuitenkaan aina ole riittäviä, vaan tarvitaan myös tarkempia määräyksiä. Ympäristö- ja lupajaosto on joutunut asettamaan eräissä tapauksissa uhkasakkovelvoitteen luvattoman ja/tai häiritsevän mainoslaitteen vuoksi. Tämän vuoksi esitetään rakennusjärjestystä tarkistettavaksi.

9 §:n 1 momentti säilyy ennallaan. 2 momenttiin on tarkennettu, että määräys koskee sekä rakennukseen että katualueelle sijoitettavia mainoslaitteita. Lisäksi 2 momenttia on tarkennettu siten, että kun nykyisen rakennusjärjestyksen mukaan mainoslaitteen on sovellettava rakennukseen ja ympäristöön, sen on esityksen mukaan sovellettava paikalle ja ympäristöön, koska mainoslaitte voi sijaita muuallakin kuin rakennuksessa.

Uuden 3 momentin mukaan rakennukseen tai katualueelle sijoitettavan mainoslaitteen valaistus ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus, eikä se saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä. Mainoslaitteen näytöllä ei saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia. Mainosten päivitysvälin tulee olla vähintään 10 sekuntia ja vanhan ja uuden kuvan vaihtuminen ei saa tapahtua äkkinäisesti vaan pehmeästi. Mainoslaitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle ja sen sijoittelussa on muutoinkin otettava huomioon liikenneturvallisuus. Määräysten tavoitteena on mainoslaitteiden häiriövalohaittojen vähentäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen.

Uuden 4 momentin muulla katualueella kuin kävelykadulla sijaitsevan mainoslaitteen näytöllä ei saa esittää liikkuvaa kuvaa, jollei mainoslaitteen sijoittaja asiantuntijaselvityksin osoita, että tästä ei aiheudu haittaa liikenneturvallisuudelle. Liikkuvan kuvan esittäminen olisi näin ollen sallittua, jos mainoslaitteen sijoittaja pystyy osoittamaan, että liikkuvan kuvan esittämisestä kyseisessä mainoslaitteessa ei aiheudu haittaa liikenneturvallisuudelle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:ssä katualue on määritelty siten, että katualue käsittää asemakaavassa osoitetun katualueen maanalaisine ja maanpäällisine sekä yläpuolisine johtoineen, laitteineen ja rakenteineen, jollei asemakaavassa ole toisin osoitettu.

Liikehuoneiston ikkunoiden peittämismääräys mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa on siirretty rakennusjärjestyksen 21 §:ään.

## **12 § Tontin ja rakennuksen osoitemerkinnät**

Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on määräykset tontin ja rakennuksen osoitemerkinnöistä. Rakennuksen huoneistot on numeroitava juoksevaa numerosarjaa käyttäen kautta rakennuksen A-portaan alimmasta kerroksesta alkaen. Tämä määräys esitetään muutettavaksi siten, että huoneistojen numerointi on toteutettava juoksevasti kaikkien tontin rakennusten läpi, eikä siten, että jokainen rakennus voidaan numeroida erikseen. Vallitseva numerointitapa jo tällä hetkellä on numeroida huoneistot juoksevasti tontin rakennusten lävitse. Tämä määräysmuutos osaltaan varmistaa, että muun muassa pelastus- ja muut hälytysajoneuvot löytävät oikean huoneiston ilman turhaa viivettä.

---

### 13 § Pihamaan rakentaminen

Yksi rakennusjärjestyksen tarkistamisen tavoitteista on vakioasemakaavamääräysten siirtäminen rakennusjärjestykseen, jotta kyseistä kaavamääräystä ei tarvitse käyttää kussakin asemakaavassa erikseen ja jotta kyseinen määräys saadaan koskemaan vanhoja asemakaavoja, joissa määräystä ei ole käytetty.

Asemakaavoituksessa on käytössä piha- ja oleskelualueita koskeva vakiomääräys: ”Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa.”

Tämän vakiomääräyksen perusteella esitetään rakennusjärjestykseen otettavaksi määräys, jonka mukaan ne tontin pihamaan osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai pysäköimiseen, tulee istuttaa paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista kasvilajistoa käyttäen, jollei ole perusteltua syytä säilyttää niitä luonnonmukaisina. Tällä määräyksellä edistetään luonnon monimuotoisuutta ja huomioidaan myös tontin olemassa olevat luonnonarvot. Puiden istuttamisvelvollisuudesta on lisäksi määräyksiä 31 §:ssä.

Leikki- ja oleskelualueiden maininta rakennusjärjestyksen määräyksessä ei ole tarpeellista, koska myös leikkialueilla ja oleskelualueilla on syytä olla istutuksia. Pihamaata koskevat määräykset koskevat koko tonttia, vaikka joitain tontin osia jäisi toistaiseksi rakentamatta.

### 16 § Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvussa on hulevesiä koskevat erityiset säännökset. Luvun säännökset tulivat voimaan 1.9.2014 eli rakennusjärjestyksen voimaan tulon jälkeen. Koska Helsinki on tiiviisti rakennettu kaupunki, niin Helsingissä on tarve valtakunnallista tarkemmalle hulevesiä koskevalle sääntelylle rakennusjärjestyksessä.

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen hulevesimääräystä esitetään tarkistettavaksi siten, että hulevesiä on myös viivytettävä tontilla. Kun hulevedet viivytetään luonnonmukaisesti eli pintapainantein, edistetään samalla luonnon monimuotoisuutta ja lisätään tai säästetään kasvillisuuden määrää tontilla. Kaikilla tonteilla viivytys ei kuitenkaan ole mahdollista pintapainanteilla, viivytysaltilailla tai vastaavilla. Näillä tonteilla viivytys voidaan toteuttaa maanalaisina viivytysratkaisuin. Tonttien rakentamisessa viivytysratkaisut ovat jo nyt yleinen käytäntö.

Vaatus vettä läpäisevien pinnoitteiden käyttämiseksi pihamaan rakentamisessa on yleinen määräys Helsingin asemakaavoissa. Sen nostaminen rakennusjärjestyksen määräykseksi tuo määräyksen piiriin myös ne tontit, jotka sijaitsevat vanhoilla asemakaava-alueilla. Vaatus koskee kuitenkin vain pihojen rakentamista, eikä siinä velvoiteta vaihtamaan jo rakennetun pihan päällysteen materiaalia. Kun läpäisemättömien pinnoitteiden määrää ei lisätä nykytilanteesta, vaan niitä korvataan läpäisevillä päällysteillä, niin se mahdollistaa hulevesien imeyttämisen tontilla.

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen 16 § 5 momentti, joka koskee rakennuslautakunnan mahdollisuutta määrätä alueen kiinteistöjen omistajat tai haltijat yhteisesti suunnittelemaan ja toteuttamaan kiinteistöjen yhteisen hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, on käynyt maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvun myötä tarpeettomaksi ja se esitetään kumottavaksi. Lain 103 k § 2 momentin mukaan tilanteessa, jossa hulevesistä aiheutuvan haitan poistaminen vaatii usean

---

kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan monijäseninen toimielin voi kiinteistön omistajan aloitteesta ja muita kiinteistön omistajia tai haltijoita kuultuaan määrätä kiinteistön tai kiinteistöjen hulevesien johtamisesta tai muista hulevesien hallinnan toimenpiteistä. Hallintosäännössä lain mukaiseksi toimielimeksi on määrätty kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto.

### **21 § Vapautukset toimenpideluvan hakemisesta kaikilla tonteilla**

Toimenpideluvan tarpeesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 126 ja 126 a §:ssä. 126 a §:n mukaan kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että toimenpidelupaa ei tarvita eräisiin pykälässä lueteltuihin toimenpiteisiin, jos toimenpidettä voidaan pitää vähäisenä.

Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on 21 §:ssä vapautuksia toimenpideluvan hakemisesta kaikilla tonteilla ja 22 §:ssä vapautuksia toimenpideluvan hakemisesta asuinpientalotonteilla sekä ikkunamainoslaitteiden osalta 9 §:ssä ja tapahtumiin liittyvän rakentamisen osalta 42 §:ssä.

Vapautusta koskevat säännökset on perusteltua yhdistää yhteen pykälään 21 §. Esitykseen sisältyy nykyistä merkittävästi enemmän vapautuksia velvollisuudesta hakea toimenpidelupa rakentamistoimenpiteelle. Tapahtumiin liittyvä rakentaminen ja siihen liittyvät vapautukset jäävät edelleen omaksi pykäläkseen. 21 §:n vapautukset on esityksessä jaettu kolmeen ryhmään: rakennuksia koskevat vapautukset, pihamaille rakentamista koskevat vapautukset ja muut vapautukset.

Pykälässä luetellut toimenpiteet olisivat vapautettuja toimenpideluvan hakemisesta kaikilla tonteilla, mutta vapautukset eivät koskisi suojeltuja tai historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia, sillä muutosten tekeminen tämän tyyppisiin rakennuksiin vaatii viranomaisvalvontaa. Poikkeuksena tästä pääsäännöstä olisivat asemakaavassa sr-3-merkinnällä suojellut rakennukset, sillä tämä suojelumerkintä kieltää pääsääntöisesti vain rakennuksen purkamisen, ei rakennuksen muuttamista.

Vaikka toimenpiteen toteuttaminen ei vaadi lupaa, niin rakentamisessa olisi noudatettava voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja kyseiseen rakentamiseen liittyviä säännöksiä, mikä vastaa sekä maankäyttö- ja rakennuslain että nykyisen rakennusjärjestyksen sisältöä. Lisäksi pykälässä ohjattaisiin ottamaan erityisesti huomioon toimenpiteen soveltuminen paikalle ja ympäristöön sekä paloturvallisuus.

Esitettyjen vapautusten kattamat rakentamistoimenpiteet ovat Helsingin olosuhteissa vähäisiä, ja ne eivät vaadi ennakkollista viranomaisvalvontaa. Mikäli toimenpide toteutetaan asemakaavan ja rakentamista koskevien säännösten vastaisesti, niin rakennusvalvonnalla on toimivalta puuttua niihin jälkikäteisvalvontatoimin.

Kun lupaa ei tarvitse hakea, asiakkaalta säästyy aikaa ja rahaa. Suunnitelmia ei toimiteta rakennusvalvonnalle, joten rakennusvalvonnan arkistosta ei löydy ajantasaisia tietoja ja piirustuksia rakennuksesta tai rakennelmasta, joka rakennettu tai jonka muutokset on toteutettu ilman rakennusvalvonnan lupaa.

### **Rakennuksia koskevat vapautukset**

**1. rakennuksen julkisivujen ja katon värin muuttaminen, muun katon kuin viherkaton materiaalin muuttaminen sekä asuinpientalon julkisivumateriaalin muuttaminen.**

---

Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on vapautettu asuinpientalojen ja niiden talousrakennusten julkisivujen ja katon värin sekä katon materiaalin muuttaminen, jos rakennusta ei ole suojeltu. Vapautus laajennetaan koskemaan myös muita rakennuksia kuin asuinpientaloja ja niiden talousrakennuksia. Lisäksi vapautus laajennettaisiin asuinpientalojen julkisivumateriaalin muuttamiseen. Viherkaton muuttaminen toiseksi kattomateriaaliksi vaatisi kuitenkin toimenpideluvan muun muassa siksi, että viherkatto otetaan huomioon tontin viherkerrointa laskettaessa. Viherkerrointa koskeva määräys sisältyy ehdotettuun 31 b §:ään.

## **2. rakennuksen julkisivuissa olevien aukkojen sulkeminen ja uusien aukkojen aukaiseminen.**

Vapautus koskisi uusien ovien, ikkunoiden ja muiden aukkojen puhkaisemista julkisivuihin ja vanhojen aukkojen sulkemista. Vapautus ei koskisi ikkunoiden rakentamista rakennuksen vesikatolle, koska vesikatto ei ole osa rakennuksen julkisivua.

## **3. rakennuksen kokonaan sisäänvedetyn tai katetun ja vähintään yhdeltä sivultaan umpinaisen parvekkeen lasittaminen siten, että parveke ei muutu sisätilaksi.**

Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on vapautettu asuinhuoneiston kokonaan sisäänvedetyn parvekkeen lasittaminen. Parvekelasitusratkaisut ovat kehittyneet vuosien varrella niin, että parvekkeiden lasitusten vapautusta voidaan laajentaa. Vapautusten rajaamiselle vain asuinhuoneistoihin ei ole perusteita, vaan vapautus esitetään laajennettavaksi myös esim. toimistorakennuksen parvekkeen lasittamista.

## **4. rakennuksen puuikkunoiden vaihtaminen puu-alumiini-ikkunoiksi asuinpientalossa tai 1960-luvulla tai sen jälkeen rakennetussa asuinkerrostalossa, kun ikkunajakoa ei muuteta.**

1960-luvulla ja sen jälkeen rakennetuilla rakennuksilla ei lähtökohtaisesti ole sellaisia suojeluarvoja, joiden vuoksi viranomaisvalvonta ikkunamateriaalien muutoksissa olisi tarpeen. Sitä vanhemmissa asuinkerrostaloissa saattaa olla sellaisia suojeluarvoja, joiden vuoksi olisi haettava lupa. Vanhemmissa pientaloissa, joita ei ole suojeltu, ikkunamateriaalin muuttamisella ei ole vaikutusta rakennuksen suojeluarvoon.

## **5. rakennuksen ikkunoiden ja oven sivulta auki olevat markiisit.**

Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on vapautettu rakennuksen 1. kerroksen huoneiston näyteikkunoiden ja oven yläpuolelle sijoitettavien, suorien ja sivulta auki olevien markiisien asentaminen. Nyt vapautus ulotetaan koskemaan kaikkia ikkunoita.

## **6. valaistu mainoslaite, kun se on sijoitettu liikehuoneiston näyteikkunan lasin sisäpuolelle ja kun se peittää korkeintaan puolet ikkunapinta-alasta ja kun mainoslaite on kooltaan korkeintaan 2 neliometriä.**

Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on vapautettu luvan hakemisesta mainostoimenpiteet, jotka peittävät liikehuoneiston kunkin ikkunan pinta-alasta enintään puolet. Ikkunan enempi peittäminen edellyttää toimenpidelupaa. Käytännössä näyteikkunoita on teipattu kokonaan umpeen lupaa hakematta ja ikkunoiden sisäpuolelle on asennettu koko ikkunan peittäviä valaistuja mainoslaitteita.

---

Helsingin hallinto-oikeuden 13.10.2021 antaman ratkaisun H4989/2021 mukaan ikkunan peittämisellä tarkoitetaan niin ulko- kuin sisäpuolelta toteutettavaa ikkunan mainostarkoituksessa peittämistä. Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt asiassa valituslupaa (KHO:n päätös 1.4.2022 H987/2022). Tuomioistuimien päätökset vahvistavat rakennusvalvonnan tulkinnan asiassa.

Rakentamislakiesityksen mukaan rakentamislupa tarvittaisiin aina vähintään 2 neliömetrin suuruiselle valaistulle mainoslaitteelle. On perusteltua määritellä luvanvaraisuudesta vapautetun, ikkunan sisäpuolelle sijoitetun valaistun mainoslaitteen koko samalla tavalla jo tässä vaiheessa.

Liikehuoneiston kunkin ikkunan pinta-alasta saisi jatkossakin peittää mainos- tai muussa vastavassa tarkoituksessa esimerkiksi mainoslaitteilla ja ikkunateippauksilla enintään puolet. Mainoslaitteiden sijoittamisperiaatteet käyvät ilmi 9 §:stä.

### **Pihamaille rakentamista koskevat vapautukset**

**10. rakennelman, katoksen tai terassin rakentaminen pientalotontin pihamaalle, kun rakennelma tai terassi on kooltaan alle 30 neliömetriä tai kun katos on kooltaan alle 50 neliömetriä, ja kun tontin pinta-alasta käytetään rakennusten, rakennelmien ja terassien rakentamiseen korkeintaan 35 prosenttia.**

Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on vapautettu pientalotontilla yhden 20 neliömetrin suuruisen piharakennelman rakentaminen luvanvaraisuudesta. Ottaen huomioon, että rakentamislakiesityksessä luvan hakemiskynnys ehdotetaan nostettavaksi rakennelmien osalta 30 neliömetriin ja katosten osalta 50 neliömetriin, niin on perusteltua jo nyt määritellä luvan hakemiskynnys rakennusjärjestyksessä samalla tavalla. Rakennelmassa yli 70 prosenttia julkisivuista on umpinaista, muussa tapauksessa kyse on katoksesta.

Rakennusjärjestyksellä ei perusteta uutta rakennusoikeutta asemakaavoitetuille alueille, vaan rakentamisessa on noudatettava asemakaavaa ja sen määräyksiä rakentamisen määrän suhteen.

Koska jäljempänä esitetty viherkerrointa koskeva rakennusjärjestyksen uusi 31 b § ei koske omakoti- ja paritaloja, on perusteltua rakennusjärjestyksessä määrätä kuinka paljon pientalotontin pinta-alasta kokonaisuudessaan saa käyttää rakentamiseen, jotta pientalotontille jää riittävästi tilaa kasvillisuudelle ja hulevesien hallinnalle.

**11. rakennelman, katoksen tai terassin rakentaminen muun tontin kuin pientalotontin pihamaalle tai yleiselle alueelle, kun rakennelma tai terassi on kooltaan alle 30 neliömetriä tai kun katos on kooltaan alle 50 neliömetriä.**

Rakentamislakiesityksessä rakennelman rakentamisen luvanhakemiskynnys nostetaan 30 neliömetriin ja katoksen 50 neliömetriin siitä riippumatta, mikä on tontin käyttötarkoitus. Näin ollen on perusteltua jo nyt laajentaa rakennelmia, katoksia ja terasseja koskeva vapautus koskemaan kaikkia muita tontteja ja yleisiä alueita. Yleisillä alueilla rakentaminen perustuu katusuunnitelmiin, puistosuunnitelmiin ja vastaaviin, joten tarvetta rakennusvalvonnan suorittamalle päällekkäiselle valvonnalle ei ole.

**13. Yhden laiturin rakentaminen tontin rantaan, kun laituri kelluu ja on kooltaan korkeintaan 50 neliömetriä, sekä kelluvien laitureiden rakentaminen asemakaavan mukaiselle venesatama-alueelle.**

---

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan suurehkon laiturin rakentaminen vaatii toimenpideluvan. Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä suurehkoksi laituriksi on määritelty yli 25 neliömetrin suuruinen laiturin, ja korkeintaan 25 neliömetrin suuruinen laiturin asuinpientalotontin rannassa on vapautettu luvan hakemisesta. Veneiden määrä on lisääntynyt ja veneet ovat myös aikaisempaa suurempia. Tämän vuoksi on perusteltua vapauttaa yksi korkeintaan 50 neliömetrin suuruinen kel-luva laiturin luvan hakemisesta. Vapautuksen on myös perusteltua koskea pientalotonttien sijasta kaikkia tontteja. Kelluvien laitureiden rakentaminen asemakaavan mukaiselle venesatama-alueelle ei myöskään vaadi rakennusvalvonnan lupavalvontaa, joten niiden rakentaminen voidaan myös vapauttaa luvan hakemisesta.

**15. tonttien välisen aidan rakentaminen, kun aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä kor-keä, ja kun naapuritontin omistaja tai haltija hyväksyy niiden rakentamisen, sekä tontin sisäisten aitojen ja tukimuurien rakentaminen.**

Nämä on jo nyt vapautettu rakennusjärjestyksessä luvanvaraisuudesta. Aita ja tukimuri tulkitaan tontin sisäiseksi, jos ne ovat korkeutensa verran irti rajasta. Tähän vapautukseen ei esitetä muu-toksia.

**16. aurinkopaneelien tai -keräinten sijoittaminen rakennuksen tai rakennelman katolle tai ra-kennuksen pihamaalle**

Helsingin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan aurinkokeräimen sijoittaminen rakennuk-seen, rakennelmaan tai pihamaalle on ollut vapautettu toimenpideluvan hakemisesta 1.11.2010 alkaen. Rakennusjärjestyksen voimaantumisen jälkeen säädetyn maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n mukaan kaupunkikuvaan tai ympäristöön merkittävästi vaikuttavan aurinkopaneelin tai -keräi-men asentaminen tai rakentaminen on luvanvarainen toimenpide. Säännös tuli voimaan 1.5.2017. Aikaisemmin niiden luvanvaraisuudessa oli kuntakohtaisia eroja.

Aurinkopaneelien ja -keräinten sijoittaminen rakennusten tai rakennelmien katolle tai pihamaalle vaikuttaa harvoin merkittävästi kaupunkikuvaan tai ympäristöön, joten on perusteltua vapauttaa ne kaikki luvan hakemisesta. Tällä vapautuksella myös edistetään uusiutuvan energian tuotta-mista. Paneelien ja keräinten sijoittamisella rakennuksen julkisivuun voi sen sijaan olla merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan tai ympäristöön ja julkisivuun sijoitettavat paneelit tai keräimet on perusteltua pitää luvanvaraisena.

**17. ilmalämpöpumpun sijoittaminen rakennukseen, rakennelmaan tai pihamaalle. Ilmalämpö-pumpun ulkoyksikköä ei saa ilman rakennusvalvontapalvelujen lupaa sijoittaa rakennuksen ka-tujulkisivulle.**

Voimassa olevaa ilmalämpöpumppuja koskevaa vapautusmääräystä on tarkistettu vaatimuksella, että ilmalämpöpumpun ulkoyksikköä ei saa sijoittaa rakennuksen katujulkisivulle ilman rakennus-valvontapalvelujen lupaa. Katujulkisivulle sijoitettu ulkoyksikkö vaikuttaa kaupunkikuvaan ja vaatii tämän vuoksi muualle sijoitettua ulkoyksikköä huolellisempaa suunnittelua ja valvontaa.

**Muut vapautukset**

**18. maston tai piipun sekä suurehkon antennin, valaisinpylvään tai vastaavan rakentaminen, kun se on alle 30 metriä korkea, sekä muistomerkin pystyttäminen.**

---



Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä ei ole näitä kohteita koskevia vapautuksia. Rakentamislakiesityksen mukaan vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu määritellään lupaa vaativaksi. On perusteltua jo nyt määritellä luvan hakemiskynnys rakennusjärjestyksessä samalla tavalla. Vapautus ei koske tuulivoimaloita niiden maankäytöllisten ja ympäristöllisten vaikutusten vuoksi. Kun taideteosten pystyttäminen ei lain mukaan vaadi rakennusvalvonnan lupaa, niin on perustelua vapauttaa myös muistomerkit luvan hakemisesta. Pääsääntöisesti muistomerkit sijoittuvat kaupungin yleisille alueille, joiden suunnittelussa nämä huomioidaan.

Rakennusjärjestyksen 40 §:n mukaan mastot ja vastaavat tekniset pylväät on sijoitettava niin, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa eivätkä aiheuta haittaa naapurille. 40 §:ään ei ehdoteta muutoksia.

**19. asemakaavan mukaisen pysäköintialueen, urheilun alueen, varastointialueen tai lumen vastaanottoaikan rakentaminen, mukaan lukien aidat ja rakennelmat. Mikäli alueelle rakennetaan rakennuksia, on alueen rakentamiselle haettava rakennusvalvontapalvelujen lupa.**

Kun toimenpiteen maankäytölliset ja ympäristölliset vaikutukset on ratkaistu asemakaavassa, niin tarvetta rakennusvalvontaviranomaisen toimenpideluvulle ei ole.

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n 2 momentin mukaan, kun edellä mainittu toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai katusuunnitelmaan taikka maantielain tai yleisistä teistä annetun lain (243/1954) mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan toimenpidelupaa ei tarvita.

Jos alueen rakentamiseen sisältyy rakennuksen rakentaminen, kyse ei ole edellä mainitusta toimenpiteestä, vaan tässä tapauksessa alueen rakentamiselle on haettava rakennuslupa.

**20. ulkotarjoilualueen rakentaminen, kun se on kooltaan korkeintaan 50 neliometriä. Ulkotarjoilualueen on sovellettava ympäristöönsä eikä se saa aiheuttaa vähäistä suurempaa haittaa ympäristölle.**

Rakennusvalvonta on laatinut jo käytössä olevat asiakasohjeet ulkotarjoilualueiden toteuttamisesta ja niistä käy ilmi, millainen ulkotarjoilualue täyttää voimassa olevat säännökset ja mitä ympäristölle aiheutuvalla haitalla tarkoitetaan.

Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on vapautettu luvan hakemisesta 21 §:n kohtia 7, 8, 9, 12 ja 14 vastaavat toimenpiteet eikä niihin esitetä muutoksia.

**22 § Vapautukset toimenpideluvan hakemisesta asuinpientalotontilla**

22 § ehdotetaan kumottavaksi, koska asuinpientalotontteja koskevat vapautusmääräykset siirretään sellaisenaan osaksi 21 §.

**28 § Suunnittelutarvealue**

Suunnittelutarvealueesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:ssä. Sen mukaan suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupa-

---

menettelyä laajempaa harkintaa. Kunta voi rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Helsingin voimassa olevan, 1.11.2010 voimaan tulleen, rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaan koko Helsingin kaupungin asemakaavoittamaton alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Rakennusjärjestyksen määräys on, oltuaan 10 vuotta voimassa, rauennut, ja kunkin asemakaavoittamatonta aluetta koskevan rakennuslupahakemuksen kohdalla rakennusvalvontapalveluiden on arvioitava, tarvitaanko suunnittelutarveratkaisua. Mikäli suunnittelutarveratkaisu tarvitaan, niin tämän päätöksen tekee joko maankäyttöjohtaja tai kaupunkiympäristölautakunta.

Suurin osa Helsingin maapinta-alasta on asemakaavoitettu. Rakentamisen kannalta merkittävimmät asemakaavoittamattomat alueet sijaitsevat Östersundomissa ja Vuosaaren Ramsinniemessä. Myös Viikissä on laajasti kaavoittamatonta, valtion omistamaa maata, joka sisältää käytännössä koko Vanhankaupunginlahden EU:n Natura 2000-verkostoon kuuluvan alueen. Myöskään Suomenlinnassa ja Santahaminassa ja monilla muilla Helsingin edustan saarilla ei toistaiseksi ole asemakaavaa.

Rakennuksen rakentaminen Helsingin alueelle siten, että samalla varmistetaan kasvavan kaupungin maankäytön kehitystarpeet, edellyttää asemakaavaa tai suunnittelutarveratkaisua. Suunnitelmattomien haja-asutusalueiden muodostuminen vaikeuttaa kaavoitusta ja heikentää luontoarvoja. Näin ollen myös uudessa rakennusjärjestyksessä on perusteltua määrätä, että koko Helsingin kaupungin asemakaavoittamaton alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

### **31 § Tontin luonnon- ja kulttuuriarvojen huomioonottaminen rakentamisessa**

Luonnonarvojen huomioon ottaminen rakentamisessa on yksi kaupunkistrategian keskeisistä tavoitteista. Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on jo entuudestaan määräyksiä tontin luonnon- ja kulttuuriarvojen huomioon ottamisesta rakentamisessa ja nämä arvot selvitetään ja huomioidaan kaavoituksessa yhä tarkemmin. Helsingissä on kuitenkin voimassa huomattava määrä vanhoja asemakaavoja, vanhimmat 1800-luvulta, joissa luonnon- ja kulttuuriarvoja ei ole huomioitu ollenkaan tai riittävällä tavalla.

Tämän vuoksi esitetään, että sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta, uudisrakennuksen ja lisärakennuksen rakennuslupahakemuksen mukaan tulee liittää selvitys tontin luonto- ja kulttuuriarvoista. 13 vuoden määräaikaan on päädytty, koska maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:ssä edellytetään asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia tiettyjen edellytysten täyttyessä, jos asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta.

Selvityksen laatiminen ohjaa rakennushankkeeseen ryhtyvää ottamaan selvityksen tunnistamat asemakaavan voimaan tulon jälkeen muuttuneet tontin luonnonarvot ja kulttuuriarvot huomioon rakennusta ja lisärakennusta suunniteltaessa. Rakennusvalvonta omalta osaltaan valvoo selvityk-

sen tunnistamien luonnonarvojen ja kulttuuriarvojen huomioon ottamista rakennuslupaa myönnettäessä ja rakentamista valvottaessa. Pykälän määräyksiin on lisäksi tehty eräitä teknisiä muutoksia.

### **31 a § Puiden säilyttäminen ja lisääminen tontilla**

Kaupunkistrategian keskeinen tavoite on kunnianhimoinen ilmastovastuu ja luonnonsuojelu. Olemassa olevien puiden säilyttäminen ja varjeleminen sekä puiden määrän lisääminen tonteilla on ilmastotavoitteiden mukaista, koska puut muun muassa sitovat hiiltä ja tasaavat lämpötiloja sekä luovat edellytyksiä eläinlajien menestymiselle ja ihmisen hyvinvoinnille.

Kun tontille haetaan rakennuslupaa rakennuksen rakentamiseen tai muihin toimenpiteisiin, niin asemapiirustuksessa on esitettävä tontilta kaadettavat puut ja säilytettävät puut. Monesti rakennushankkeeseen ryhtyvä kokee puiden säilyttämisen tontilla rakentamista hankaloittavana. Joskus puut kaadetaan jo ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä ja joskus rakennusluvassa säilytettäviksi merkityt puut kuitenkin kaadetaan rakentamisen aikana. On ollut tapauksia, jossa kaikki tontilla olevat puut kaadetaan. Vaikka tontille istutetaan uusi puita, niin puun taimien kasvaminen kestää vuosikymmeniä ja puut eivät vuosikymmeniin sido hiiltä niin paljon kuin kaadettavat puut sitoivat. Joskus on käynyt niin, että istutetut puun taimet eivät menesty tontilla ja eivätkä kasva isoiksi puiksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaan puiden kaataminen vaatii maisematyöluvan, ellei kyse ole vähäisestä toimenpiteestä. Myönnettyä rakennuslupaa on kuitenkin kaikilta osin noudatettava.

Edellä mainitun johdosta rakennusjärjestykseen esitetään sisällytettäväksi kokonaan uusi pykälä puiden säilyttämisestä ja lisäämisestä.

1 momentin mukaan rakennettavalta tontilta saa kaataa vain ne puut, mihin lupapäätöksessä on annettu lupa. Mikäli tontilta on välttämätöntä kaataa puita asemakaavan mukaisen rakentamisen jouduttamiseksi ennen luvan myöntämistä, puiden kaatamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontapalveluille 14 vuorokautta ennen puiden kaatamista. Ilmoitukseen on liitettävä asemapiirros tai vastaava, johon kaadettavat puut on merkitty, sekä muu tarpeellinen selvitys. Ilmoituksen perusteella rakennusvalvontapalvelut arvioi, onko puiden kaataminen esitetystä laajuudessaan välttämätöntä.

Jos rakennusvalvonta arvioi, että suunniteltu rakentaminen ei edellytä näin suurta määrää puiden kaatamista, niin rakennushankkeeseen ryhtyvää pyydetään muuttamaan suunnitelmaansa puiden kaatamisesta. Ääritapauksessa puiden kaatotyöt voidaan keskeyttää.

2 momentin mukaan, mikä koskee rakennettua tonttia, niin rakennetulta tontilta saa perustellusta syystä, kuten puiden kaatumisvaaran johdosta, kaataa puita ilman maisematyöluvaa, mikäli toimenpiteen vaikutukset tontille ja ympäristöön ovat vähäisiä. Tontille on kuitenkin jäätävä riittävä määrä puita.

Muita perusteltuja syitä voivat olla esimerkiksi, että puu on kuollut tai kuolemassa, vaikka puu ei olisikaan vielä kaatumisvaarassa. Puu saattaa myös kasvaa niin lähellä olemassa olevaa raken-

nusta, että se vaurioittaa rakennuksen rakenteita. Tontille olisi kuitenkin kaatamisen jälkeen jättävä riittävä määrä puita, jotta lupaa ei tarvitse hakea. Kun tontteja on eri kokoisia ja tonttien olosuhteet ovat erilaisia, niin se, mikä on riittävä määrä puita kullakin tontilla, joudutaan arvioimaan tonttikohtaisesti.

3 momentin mukaan, mikäli rakentamisen johdosta on välttämätöntä kaataa puita lintujen pesimäaikana (1.4.-31.7.), on lintuasiantuntijan ennen puiden kaatamista tutkittava puut luonnonsuojelulain mukaisen lintujen pesimärauhan varmistamiseksi.

Rakennusjärjestyksessä ei voida kieltää kaatamista puita lintujen pesimäaikana. Rakennusjärjestyksessä voidaan kuitenkin vaatia, että lintuasiantuntija tutkii kaadettavat puut ja jos näissä puissa on lintujen pesiä, niin pesäpuita ei saa lintujen pesimäaikana kaataa.

4 momentin mukaan, mikäli rakennusluvassa, maisematyöluvassa tai muussa luvassa myönnetään lupa puiden kaatamiseen, on luvassa tarvittaessa määrättävä puiden lisäistutuksista. Mikäli puita on kaadettu ilman lupaa ja siten, että puiden kaatamisen vaikutukset tontille tai ympäristöön ovat vähäistä suurempia, on tontille istutettava tarpeellinen määrä isokokoisia puita. Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa puiden istuttamisesta.

Rakentamisen johdosta puita joudutaan kaatamaan. Tämän vastapainoksi on edellytettävä puiden lisäistutuksia muun muassa ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi. Mikäli puita kaadetaan luvattomasti, niin on perusteltua vaatia isokokoisten puiden täydennysistutuksia puun taimien sijasta.

Rakennusjärjestyksen voimaan tulon jälkeen rakennusvalvontapalvelut tulee päivittämään asiakasohjeen. Ohjeessa muun muassa ohjataan puulajeja valittaessa huomiomaan kasvutilassa sekä juuriston että latvuksen vaatima luontainen tila. Tontille istutettavissa puissa tulisi suosia suureksi kasvavia ja pitkäikäisiä havu- ja lehtipuita.

Puiden, etenkin isokokoisten taimien, istuttaminen aiheuttaa kustannuksia, mutta lisää viihtyisyyttä ja nostaa kiinteistön arvoa. Istuttamisen aiheuttamilta kustannuksilta säästytään, kun puita ei rakentamisvaiheessa kaadeta.

### **31 b § Viherkerroin**

Helsingin asemakaavoituksessa on käytössä viherkerroinlaskentatyökalu, jonka avulla pyritään varmistamaan riittävän viherpinta-alan säilyminen tonteilla ja samalla ehkäisemään hulevesitulvia. Viherkerroin kuvaa, kuinka paljon tontilla on kasvillisuutta ja vettä viivytäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan.

Kaupunkiympäristön toimialan toimeksiannosta konsulttiyhtiö laati loka-joulukuussa 2021 selvityksen viherkerroinmenetelmän vaikuttavuudesta. Selvitys käsiteltiin kaupunginhallituksessa 25.4.2022 asumisen ja maankäytön toteuttamis- eli AM-ohjelman 2020 seurantaraportin yhteydessä. Arvioinnin ja kaupunginhallituksen päätöksen mukaan viherkerroin on vakiintunut asemakaavoituksessa ja se tunnetaan ja hallitaan hyvin maankäytön suunnittelijoiden keskuudessa. Työkalua on alettu käyttää kiitettävästi asuinkortteleita ohjattaessa, mutta käyttö ei kertoimen ominaisuuksien ja tonttien rajoittavien tekijöiden takia voi nousta täysin kattavaksi. Viherkerroimen käyttö muilla kuin asuinkortteleilla on arvioinnin mukaan vielä harvinaista ja sitä olisi arvioinnin mukaan perusteltua lisätä.

---

Kun viherkertoimen käyttäminen on vakiintunut asemakaavoituksessa ja kun sen käyttäminen on kaupungin strategisten ilmasto- ja luontotavoitteiden mukaista, niin viherkertoimen käyttämisestä on perusteltua määrätä rakennusjärjestyksessä, jotta kyseistä kaavamääräystä ei tarvitse käyttää kussakin asemakaavassa ja jotta kyseinen määräys saadaan koskemaan vanhoja asemakaavoja, joissa määräystä ei ole käytetty.

Viherkertoimen käyttöön ottamisella vaikutetaan esimerkiksi puiden ja kasvillisuuden säilymiseen, viherkattojen rakentamiseen sekä hulevesiratkaisuihin, mutta annetaan samalla rakennuspaikan haltijalle valinnanvaraa toteutusvaihtoehdoille. Viherkerroin on arvioinnin mukaan tuonut oman lisänsä pihojen laatuun. Erityisesti läpäisevän pinnan määrä ja hulevesien luonnonmukainen hallinta on lisääntynyt ja myös hyötykasvien määrä kasvanut. Viherkerroinvaatimuksella on vaikuttavuutta.

Esityksen mukaan uudis- ja lisärakennuksen rakennuslupahakemukseen on liitettävä laskelma kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän viherkertoimen tavoitetason täyttymisestä. Laskelmaa ei tarvitse liittää omakoti- tai paritalon rakennuslupahakemukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy viherkertoimen laskentakaavan ja tavoitetasot eri tonttityypeille. Omakoti- ja paritalotonttien rakentamisen yhteydessä viherpinta-alaa rakennetaan jo nyt riittävästi, joten viherkerrointa ei ole perusteltua ottaa käyttöön näiden tonttien osalta. Näiden tonttien osalta on kuitenkin perusteltua määräys, jonka mukaan talousrakennuksiin tulee rakentamisen yhteydessä toteuttaa viherkatto, jollei katolle sijoiteta aurinkopaneeleita tai aurinkokeräimiä. Talousrakennusten viherkattoa koskeva määräys toteuttaa Helsingin viherkattolinjausta, ottaen kuitenkin huomioon uusiutuvan energian tuottamisen mahdollisuuden.

### **32 § Materiaalivalinnat**

Rakennustuotteiden uudelleen käyttäminen

Ympäristöministeriö julkaisi 21.6.2022 tiedotteen rakennustuoteasetuksen (305/2011) soveltamisesta uudelleenkäytettävien rakennustuotteiden CE-merkintäpakon osalta. Tällä tiedotteella muutettiin turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) tulkintaa rakennustuotelainsäädännön soveltamisesta. Ympäristöministeriön linjauksen mukaan uudelleenkäytettävää rakennustuotetta ei tarvitse CE-merkitä, jos tuotetta ei olennaisesti muuteta. Viime kädessä uudelleenkäytettävien tuotteiden kelpoisuus osoitetaan rakennuspaikkakohtaisessa varmentamisessa. Tuotteen kelpoisuus käyttökohteeseen tulee aina varmistaa, oli kyseessä sitten uusi CE-merkitty tai uudelleenkäytettävä tuote. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että uudelleenkäytettävän tuotteen ominaisuuksia on testattava tai tuote on muuten osoitettava soveltuvaksi aiottuun käyttöön. Tämä edellyttää, että tuotteen kelpoisuuden osoittamiselle määritellään käytännöt.

Euroopan komissio on maaliskuun lopulla antanut ehdotuksen rakennustuoteasetuksen uudistamiseksi. Uudistuksen keskeisiä tavoitteita on edistää kiertotaloutta ja rakennusmateriaalien uudelleenkäyttöä. Koska uuden asetuksen valmistelu ja käyttöönotto nopeimmillaankin kestää useita vuosia, niin ympäristöministeriö katsoo, että kiertotalouden edistämiseksi tulee edellytykset materiaalien uudelleenkäytölle varmistaa nykyisen rakennustuoteasetuksen puitteissa.

Kyse on merkittävästä linjamuutoksesta rakentamisessa. Tämän vuoksi asiasta on perusteltua määrätä myös rakennusjärjestyksessä, vaikka varsinaiset säännökset asiasta ovat laissa.

---

Esitetyn uuden 2 momentin mukaan rakentamisessa voitaisiin käyttää muusta rakennuksesta irrotettuja rakennusosia, mikäli näiden rakennusosien kelpoisuus rakentamisessa on osoitettu eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä annetun lain mukaisesti.

Mainitun lain 17 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä rakennuspaikkakohtaisesti, että rakennustuote täyttää sitä koskevat olennaiset tekniset vaatimukset, jos tuotteen kelpoisuutta ei ole muutoin osoitettu. Rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa hankkeeseen ryhtyvän osoittamaan, että rakennustuote täyttää sitä koskevat olennaiset tekniset vaatimukset, jos on syytä epäillä, että tuote ei niitä täytä. Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa tästä aiheutuvista kustannuksista.

Uudelleenkäytettäviltä rakennusosilta ei näin ollen vaadita CE-merkintää, tyyppihyväksyntää tai varmennustodistusta, vaan olennaisten teknisten vaatimusten täyttyminen voidaan osoittaa riittäväillä selvityksillä ja tutkimuksilla. Joissakin tapauksissa voi riittää pelkästään se, että rakennushankkeeseen ryhtyvä ottaa vastuun olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisestä. Käytäntöjen muotoutuminen vie oman aikansa.

#### Puurakentaminen

Puurakentamisen edistäminen on Helsingissä yksi ilmastotavoitteista. Viime vuosina on asemakaavoitettu laajoja alueita, joilla edellytetään puurakentamista. Länsi-Herttoniemessä/Myllypurossa sijaitsevan Karhunkaatajan alueen asemakaavan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 18.5.2022. Asemakaavassa määrätään, että rakennettavien asuinrakennusten tulee pääosin olla puuta julkisivuiltaan ja rakenteiltaan.

Toisin kuin vähähiilinen betoni ja teräs, puu sitoo hiiltä, ja puurakentamisen rakentamisen aikaiset ilmastopäästöt ovat toistaiseksi merkittävästi pienemmät kuin muilla rakentamistavoilla. Eduskunnan käsittelyssä on parhaillaan hallituksen esitys rakentamislain säätämisestä ja tähän lakiin ja sen perusteella annettaviin asetuksiin tulevat sisältymään säännökset rakentamiselle asetettavista vähähiilisyyksivaatimuksista. Säännösten on suunniteltu tulevan voimaan vuoden 2024 alusta.

Vanhoilla asemakaava-alueilla on ympäristö- ja kaupunkikuvatavoitteiden kannalta perusteltua edistää puurakentamista, kun se tapahtuu harkitusti ja kohdennetusti. Tästä on hyötyä myös ilmastotavoitteiden kannalta.

Esitetyn uuden 6 momentin mukaan, mikäli rakennettavan tontin ympäristön rakennukset ovat enimmäkseen puurakennuksia, on tontille rakennettavan rakennuksen oltava julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puusta. Kyse on tällöin lähinnä pientaloalueista. Määräyksellä varmistetaan rakennettavan rakennuksen soveltuminen ympäristöönsä.

Esitetyn uuden 7 momentin mukaan asuinrakennusten piharakennukset ja -rakennelmat on rakennettava pääosin puusta. Nämä piharakennukset ja -rakennelmat rakennetaan jo nyt pääosin puusta, joten kyse ei ole merkittävästä muutoksesta, mutta sillä on kuitenkin ohjaava vaikutus.

Rakennusvalvontaviraston nimi muutettu rakennusvalvontapalveluiksi, mikä on organisaation nykyinen nimi.

---

### **34 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen**

Rakennuksen purkamisluvan edellytyksistä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:ssä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 55 §:ssä säädetään rakennusjätteestä esitettävästä selvityksestä. Myös hallituksen esitykseen rakentamislainsäilytyksessä sisältyvät säännökset vastaavista asioista eräin muutoin. Lisäksi voimassa olevan rakennusjärjestyksen 34 §:ssä on purkamista koskevia määräyksiä.

Rakennuksen kunnostaminen purkamisen sijasta vähentää luonnonvarojen käyttöä ja rakentamisen hiilipäästöjä. Rakennusjärjestyksellä ei kuitenkaan ole mahdollista kieltää rakennuksen purkamista, eikä suojella rakennuksia. Joissain tilanteissa purkaminen ja tehokkaampi uudelleen rakentaminen on vanhan rakennuksen kunnostamista parempi vaihtoehto. Purkaminen ja tehokkaampi uudelleen rakentaminen mahdollistaa kaupungin kasvun olemassa oleville rakennuspaikoille, eikä lähiluontoon tarvitse kajoa. Olemassa olevan kaupunkirakenteen hyödyntäminen uuden infrastruktuurin rakentamisen sijasta vähentää hiilipäästöjä. Rakentamiseen liittyy paljon arvoja, jotka ovat osaksi ristiriidassa keskenään, ja joiden välillä on tehtävä punnintaa. Kun rakennus puretaan, niin rakennusjärjestyksellä voidaan ohjata purkamista, jotta purettavan rakennuksen käyttökelpoiset rakennusosat saadaan ensisijaisesti uudelleen käyttöön rakentamisessa.

Voimassa olevan rakennusjärjestykseen esitetään lisättäväksi uusi 3 momentti, ja aiemmat 3 ja 4 momentit siirtyisivät 4 ja 5 momenteiksi.

Esitetyn uuden 3 momentin mukaan, mikäli luvan hakijan toimittaman selvityksen perusteella rakennuksessa on käyttökelpoisia rakennusosia, on ne irrotettava uudelleen käyttöä varten rakennuksen purkamisen yhteydessä, jos se on teknisesti mahdollista eikä siitä aiheudu kohtuuttomia kustannuksia. Käyttökelpoiset rakennusosat on käytettävä ensisijaisesti kyseiselle tontille rakennettavien rakennusten ja rakennelmien rakentamisessa. Näin säilytetään osa alueen rakennushistoriaa, vaikka rakennus puretaan. Mikäli se ei ole teknisesti tai muusta perustellusta syystä mahdollista, on käyttökelpoiset rakennusosat käytettävä muualla tapahtuvassa rakentamisessa, tai jos tämäkään ei ole mahdollista, on materiaali hyödynnettävä muulla tavalla. Loppukatselmuksessa on esitettävä selvitys siitä, mitä käyttökelpoisille rakennusosille on tehty.

Määräys mahdollistaa kaikki vaihtoehdot priorisoiden tärkeysjärjestyksen. Rakennusosia voidaan käyttää uudelleen rakentamisessa, mistä sisältyy määräysesitys 32 §:ssa, vain siten, että ne ensin irrotetaan purettavasta rakennuksesta. Uudelleen käytettäviä rakennustuotteita saadaan myös kunnostettavista rakennuksista. Loppukatselmusta koskevalla määräyksellä saadaan kerättyä tilasto- ja muuta arvokasta tietoa purettavan rakennuksen käyttökelpoisten rakennusosien hyödyntämisestä.

### **37 § Julkisen kaupunkitilan rakennelmat ja laitteet**

Kaupungin toimialauudistuksesta johtuen esitetään, että lakkautetun rakennusviraston katu- ja puisto-osaston sijasta kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalvelut myöntää sijoitusosaston laitteiden sijoittamiseen katu- tai muulle yleiselle alueelle. Kyseessä on tekninen tarkistus.

Neljäs momentti esitetään kumottavaksi tarpeettomana, koska se sisällytetään 9 §:ään.

## **42 § Tapahtumiin liittyvien rakennelmien, aitojen ja mainoslaitteiden sijoittaminen julkiseen kaupunkitilaan**

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n mukaan rakennusvalvontaviranomaisen toimenpidelupa tarvitaan sellaisen rakennelman tai laitoksen pystyttämiseen tai sijoittamiseen, jolla on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan, jolle voimassa oleva asemakaava antaa pystyttämiseen tai sijoittamiseen oikeutta. Myös aidat ja mainoslaitteet vaativat pääsääntöisesti toimenpideluvan. 3 momentin mukaan kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että toimenpidelupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita, jos toimenpidettä voidaan pitää vähäisenä. Tapahtuman järjestäminen ei siis sinänsä vaadi rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, vaan siihen liittyvä rakennustoimenpide.

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen 42 § 1 momentin mukaan 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 järjestämisen sujuvoittamiseksi kahden viikon aikaraja esitetään pidennettäväksi kahteen kuukauteen. Enintään kaksi kuukautta paikallaan pidettävät rakennelmat, aidat ja mainoslaitteet voidaan katsoa ympäristövaikutuksiltaan vähäisiksi. Vapautus koskee kaiken kokoisia ja kaikenlaisia tapahtumia, joten yli kahden kuukauden aikaa ei voida pitää perusteltuna, koska mitä pidempään tapahtuma kestää, niin sitä suuremmat maankäytölliset ja ympäristölliset vaikutukset sillä on. Kahden kuukauden aikarajaa puoltaa myös se, että tapahtuma rajaa samalta alueelta pois muun käytön ja muut tapahtumat. Vapautusta esitetään laajennettavaksi myös siten, että määräyksen rajoittuminen julkiseen kaupunkitilaan poistetaan.

Kahta kuukautta pidempi tapahtuma voidaan järjestää hakemalla siihen liittyvälle rakentamiselle rakennusvalvonnan toimenpidelupa. Lupaprosessissa otetaan muun muassa huomioon tapahtumaan liittyvän rakentamisen vaikutukset ympäristöön, luontoon ja maankäyttöön sekä kuullaan naapureita, jolloin heidän huomautuksensa voidaan päätöksenteossa ottaa huomioon. Jos tapahtumaan liittyvälle rakennustoimenpiteelle ei tarvitse hakea rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, niin kaupunki ei kuule naapureita eikä heillä ole mahdollisuutta vaikuttaa asiaan.

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen 2 momentin mukaan tapahtumien järjestämisellä on aina oltava maanomistajan tai -haltijan lupa ja muut mahdollisesti tarvittavat luvat. Esityksen mukaan tätä tarkistetaan siten, että tapahtuman järjestämiseen kaupungin hallitsemalla maalla on saatava aluetta hallitsevan viranomaisen tai vastaavan suostumus. Kaupungin omistamia maa-alueita on kaupunkiympäristön toimialan, kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan sekä Kaupunkitilat Oy:n hallinnassa. Käyttöoikeuden myöntävä voi tarvittaessa asettaa ehtoja tapahtuman järjestämiselle. Tästä ei ole kuitenkaan tarvetta määrätä rakennusjärjestyksessä. Rakennusjärjestyksessä ei myöskään ole tarvetta määrätä muiden kuin kaupungin hallitsemien maa-alueiden käyttöoikeudesta ja ehdoista.

Nykyisen 3 momentin mukaan tapahtuman järjestäjän on huolehdittava riittävästä turvallisuus-, jätehuolto- ja käymäläjärjestelyistä, häiritsevän melun ehkäisystä ja paikan siistimisestä viivytyksettä tapahtuman jälkeen. Esityksen mukaan rakennelmien, aitojen ja mainoslaitteiden on oltava

---



turvallisia käyttäjilleen eikä niistä saa aiheutua vähäistä suurempaa haittaa ympäristölle eikä paikan kasvillisuudelle. Tapahtuman järjestämiseen liittyvät turvallisuus-, jätehuolto- ja käymälävaatimukset ja muut ehdot määritellään alueen käyttöoikeuden myöntämispäätöksessä tapahtumakoon, sijainnin ja muiden tekijöiden perusteella.

Eduskunnassa käsittelyssä olevassa hallituksen esityksessä rakentamislain säätämisestä ehdotetaan, että yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä, vaatii aina rakennusvalvontaviranomaisen rakentamisluvan. Yleisörakennelmaa ei siis voida jatkossa rakennusjärjestyksellä vapauttaa luvan hakemisesta. Kun tämä säännös tulee voimaan, niin tapahtumiin liittyville näille yleisörakennelmille on haettava rakennusvalvontaviranomaisen lupa.

#### **44 § Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen**

Kaupungin toimialauudistuksesta johtuen esitetään, että lakkautetun rakennusviraston katu- ja puisto-osaston sijasta kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalvelut myöntää oikeuden katu- ja muun yleisen alueen käyttämiseen. Kyseessä on tekninen tarkistus.

#### **45 § Tilapäiset työmaarakennukset**

Kaupungin toimialauudistuksesta johtuen esitetään, että lakkautetun rakennusviraston katu- ja puisto-osaston sijasta kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalvelut myöntää oikeuden tilapäisten työmaarakennusten sijoittamiseen kaupungin katu- ja muulle yleiselle alueelle. Kyseessä on tekninen tarkistus.

Työmaatukikohdan tulisi pääsääntöisesti sijoittua rakennettavan kiinteistön alueelle. Mikäli tämä ei ole mahdollista, kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalvelujen alueidenkäyttö ja -valvontayksikkö voi myöntää oikeuden sijoittaa työmaatukikohta lyhytaikaisella vuokrasopimuksella katu- ja muulle yleiselle alueelle. Käyttöoikeudesta peritään taksan mukainen maksu.

#### **46 § Kaivaminen yleisellä katu- ja liikennealueella**

Kaupungin toimialauudistuksesta johtuen esitetään, että lakkautetun rakennusviraston sijasta kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalvelut myöntää oikeuden kaivamiseen katu- ja yleisellä alueella.

Kaivaminen ja louhiminen kaupungin hallitsemalla katu- tai muulla yleisellä alueella edellyttää ilmoitusta kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalveluille. Ilmoituksesta säädetään kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa. Satama-alueilla kaivamiseen ja louhimiseen on haettava lupa Helsingin Satama Oy:ltä.