

Rakennusvalvonnan ajankohtaisterveiset

Lupayksikön päällikkö Salla Mustonen
Helsingin rakennusvalvonta

Helsinki



Rakennusvalvonnan tehtävä

- Turvallisuus ja terveellisyys, säädösten ja asemakaavan mukaisuus
- Hyvä, kestävä ja tasavertainen kaupunkiympäristö
- Ravalla on suora kontakti kaupunkilaisiin
 - osapuolina aina hakija – rava – naapurit
- Neuvontavelvollisuus
- Ravan kautta kulkevat hyvin erikokoiset kaupunkiympäristöön vaikuttavat hankkeet tornitaloista pieniin käyttötarkoituksen muutoksiin
- Rava on aina uusimpien ilmiöiden äärellä ja joutuu ratkomaan niitä olevien linjausten ja määräysten puitteissa
- Rakennusvalvonta on rakentamisen mahdollistaja!

Helsinki

KONEen entinen pääkonttori
asunnoiksi muutettuna

Rakentamista koskeva lainsäädäntö uusiutui 1.1.2025

Uuteen rakentamislakiin tehtiin
korjaussarja jo ennen lain voimaantuloa
ja seuraava korjaussarja on nyt
lausuntokierroksella

RakL 42 § Rakentamislupa

- Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

1) asuinrakennus;

2) kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;

3) kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos;

4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä;

5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;

6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;

7) energiakaivo;

8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

RakL 42 § Rakentamislupa

- Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on **vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin**, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten **teknisten vaatimusten** toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista **yleisen edun** kannalta.

RakL 42 § Rakentamislupa

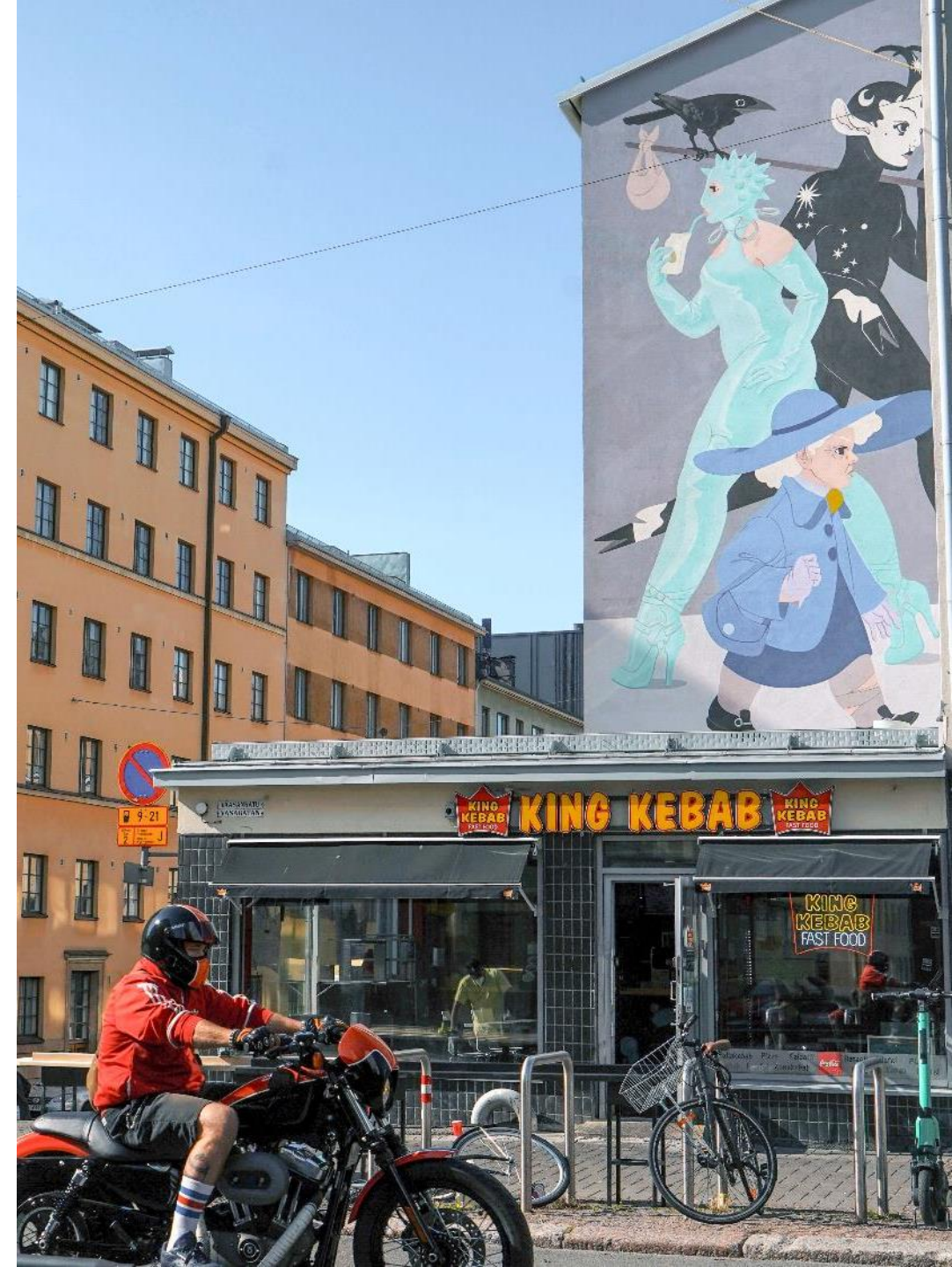
- Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on **verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen**. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos **korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveystaitan poistamiseen**, toimenpidealueen **kantava rakenne on vaurioitunut** tai korjaustoimenpiteet voivat **vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden** taikka korjaamisella on **merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön**.

RakL 42 § Rakentamislupa

- Rakentamislupa tarvitaan myös **korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin**. Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:
 - 1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on **merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle**;
 - 2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan **vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen** taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;
 - 3) **muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti**.

Luvanvaraisuus kiteytettynä

- Ullakkorakentaminen tai muu laajentaminen tarvitsee edelleen rakennusvalvonnan luvan
- Samoin olennainen käyttötarkoituksen muuttaminen esim. liiketilan käyttötarkoituksen muuttaminen asunnoksi tai päiväkodiksi
- Huoneistojen yhdistäminen ja jakaminen tarvitsevat Helsingin tulkinnan mukaan jatkossakin luvan koska rekisteritietojen ylläpidolla on suora vaikutus yleiseen etuun



Teknisten muutosten luvanvaraisuus



Helsinki

Munkkisaarenkatu 2

- LVI-saneerauksella on vaikutusta turvallisuuteen ja terveellisyyteen, joten se tarvitsee edelleenkin luvan (sukitus ja pinnoittaminen on jo aikaisemmin Helsingissä tulkittu ei-luvanvaraiseksi eikä se lakimuutoksen seurauksena muutu)
- Rakennuksen lämmitysmuodon vaihtaminen ei itsessään ole luvanvaraista. Maalämpökaivon poraaminen kuitenkin tarvitsee luvan. Aurinkopaneeleja ja ilmalämpöpumppujen ulkoyksiköjä koskevia määräyksiä löytyy Helsingin rakennusjärjestyksestä

Julkisivukorjaukset

- ”Tavallinen” julkisivuremontti, joka ei sisällä terveyshaitan poistamista tai merkittävää vaikutusta energiatehokkuuteen tai muuta rakennuksen ominaispiirteitä, ei ole luvanvarainen toimenpide.
- Rakennuksen ominaispiirre on esimerkiksi julkisivumateriaali eli esim. tiilimuurauksen muuttaminen rappaukseksi on luvanvarainen toimenpide.
- Tavanomaisen kolmikerrosrappauksen uusiminen ei ole luvanvarainen toimenpide. Ei edes suojellussa rakennuksessa ellei rappaukseen liity jotain poikkeuksellista.
- Jos korjaustoimenpide voi vaarantaa turvallisuuden tai terveellisyyden, on se luvanvarainen



Terveyshaitan toteaminen

- RakL 42 § ... Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen.
- **Luvanvaraisuuteen vaikuttavan terveyshaitan toteaa terveydensuojeluviranomainen**
- Lupaa ei kirjoiteta vain siksi, että hakija haluaa.



RJ Rakennusjärjestyksen lupavapautusten yhteenveto

21 § Vapautukset toimenpideluvan hakemisesta kaikilla tonteilla

Taloyhtiöiden kannalta olennaiset lisävapautukset:

- Rakennusten eräät julkisivumuutokset, kuten aukotusten muuttaminen, puu-alumiini-ikkunat 1960-luvun tai sitä uudemmassa rakennuksessa, muun kuin kokonaan ulosvedetyn parvekkeen lasittaminen
- Alle 30 neliömetrin piharakennelmat ja terassit (aiemmin 20 m²)
- Alle 50 neliömetrin katokset

Vaikka on vapautettu luvan hakemisesta, on kuitenkin noudatettava asemakaavaa ja voimassa olevia säännöksiä eli suunnittelun tärkeys ei poistu! Vapautukset eivät koske suojeltuja tai muutoin rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia

Helsinki



Kuva: Saara Vuorjoki



Lupaa haettaessa taloyhtiötä edustaa hallitus tai isännöitsijä mutta rakentamispäätöksen tekee yhtiökokous

RT-kortti ASUNTOYHTIÖN
KORJAUSHANKE avaa
korjaushankkeen prosessia
tarkemmin

Rakennuksen omistajan on:

1)pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä;

2)pidettävä rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset;

3)seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa.

Kaavassa tai lain nojalla suojellun rakennuksen omistajan on rakennuksen käytössä ja kunnossapidämisessä lisäksi otettava huomioon rakennussuojelusta johtuvat vaatimukset heikentämättä rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvää ylläpitoa.

RakL 140 § Rakennuksen kunnossapito



Suunnittelijoiden tärkeys

- Onnistuneen korjaushankkeen kannalta tärkeintä on osaavien suunnittelijoiden osuus
- Helsingissä toteutetaan, että jo luvassa hankkeen alkuvaiheeseen kytketty kaikki olennaiset suunnittelijat
- Luvattavissa hankkeissa rakennusvalvonta varmistaa suunnittelijoiden kelpoisuuden
- Taloyhtiö varmistaa rakennusvalvonnasta myös etukäteen onnistuneeseen suunnitteluun kytketty kelpoiset suunnittelijat. Tämä kannattaa tehdä ennen sopimuksen solmimista

Suunnittelijoiden tärkeys ei riipu siitä edellyttääkö hanke lupaa vaan hyvät suunnittelijat ovat aina taloyhtiön etu!



Suunnittelijoiden kelpoisuus

- Rakentamisen suunnittelutehtävät kuuluvat vaativuusluokkiin, jotka ovat poikkeuksellisen vaativa, erittäin vaativa, vaativa, tavanomainen ja vähäinen. Samassa rakentamishankkeessa voi olla eri vaativuusluokkiin kuuluvia suunnittelutehtäviä.

RakL 82 § Suunnittelutehtävän vaativuusluokat

- Suunnittelijoille on rakentamislaisissa asetettu koulutus ja kokemusvaatimuksia (esim. poikkeuksellisen vaativa rakennussuunnittelutehtävä edellyttää arkkitehdin tutkinnon + 6 vuoden kokemuksen vaativista suunnittelutehtävistä)

RakL 83 § Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset

- Tulevaisuudessa suunnittelijoilla tulee olla ministeriön valtuuttaman toimielimen myöntämä todistus. Toimielimiä on useampia. Suunnittelualasta riippuen mm. FISE,

Suunnittelijoiden kelpoisuus

- Pääsuunnittelija on taloyhtiön kannalta hyvin olennainen henkilö. Hän voi auttaa suunnittelijatiimin kokoamisessa, huolehtii suunnitelmien yhteensovituksesta ja varmistaa, että taloyhtiön tarpeet täyttyvät. Hän on usein sama henkilö kuin rakennussuunnittelija mutta ei aina
- **Pääsuunnittelijalle tulee antaa mahdollisuus hoitaa hänelle laissa määrätyt tehtävät!**
- **Kelpoisuustodistuksen esittäminen kannattaa asettaa suunnittelijoille suunnittelutarjouksen tekemisen edellytykseksi!**

Lupahakemusten yleisiä puutteita

- Selvä tieto mitä haetaan (hankkeen kuvaus) ja kaikille erillisille rakennuksille/rakennelmille oma toimenpide (Lupapiste)
- Kaikkia tarpeellisia suunnittelijoita ei ole nimetty
- Hakijatiedot ovat virheelliset/puutteelliset (hakija on aina rakennuspaikanomistaja tai haltija(t), ei esim. osakkeen omistaja)
- Valtuutus (joko hakija(t) osapuolena Lupapisteessä tai valtakirja liitteenä)
- Poikkeamiset perusteluineen. Kun rakennetaan säädösten mukaan, ei yllätyksiä tule. Poikkeaminen edellyttää aina harkintaa
- Rakennussuunnittelijan sähköinen allekirjoitus puuttuu pääpiirustuksista
- Hakemusta ei kannata jättää vajain tiedoin ja liittein, se vain pitkittää käsittelyä
- Kiinteistön omistaja/haltija vastaa rekisteritietojen oikeellisuudesta

Lupahakemuksen liitteet

- Rakentamislaki tulee vähentämään rakennusvalvonnan mahdollisuutta edellyttää selvityksiä hakemuksen liitteeksi
- Liitteeksi tarvitaan aina:
 - 1) rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa allekirjoituksellaan;
 - 2) rakennuksen rakennussuunnitelmien laadinnassa tehty pääpiirustustasoinen suunnitelmamalli tai tiedot koneluettavassa muodossa taikka muun kuin rakennuksen osalta selvitys rakennuskohteesta ja sen vaikutuksista ympäröivään alueeseen;
 - 3) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa.

- Rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen **perustellusta syystä** edellyttää, että rakentamislupahakemukseen liitetään myös:

- 1) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;
- 2) energiaselvitys;
- 3) rakennustuoteluettelo;
- 4) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;
- 5) selvitys rakennuksen kunnosta toimenpidealueen osalta, jos kyseessä on korjaushanke;
- 6) muu kuin 1–5 kohdassa tarkoitettu lupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.

- Rakennusvalvonta voi perustellusta syystä vaatia hakijaa täydentämään 1 ja 2 momentissa tarkoitettun liitteen tai toimittamaan muun lupahakemuksen ratkaisemisen kannalta olennaisen selvityksen.

Selvitykset eivät kuitenkaan koskaan ole olleet rakennusvalvontaa vaan hankkeen suunnittelua varten

Vaikka viranomainen ei jotain selvitystä edellytä, on todennäköisesti hakijan etu asia selvittää ennen suunnittelun aloittamista

Muutokset myönnettyyn lupaan



- Muutoksille haetaan hyväksyntä rakennusvalvonnasta hyvissä ajoin **ennen** toteutusta
- Erityissuunnitelmilla ei voi hakea muutosta luvassa hyväksyttyihin pääpiirustuksiin
- Muutoslupa on valituskelpoinen päätös. Vähäisemmät muutokset voidaan hoitaa RAM-menettelyllä, joka on suostumus poiketa myönnetystä luvasta, eikä sisällä valitusoikeutta

TOPTEN-yhteistyö

Sujuvoittavat yhtenäiset käytännöt

toptenrava.fi

Mukana olevat kunnat tällä hetkellä:

Helsinki, Espoo, Tampere, Vantaa, Oulu, Turku, Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Pori, Kouvola, Joensuu, Lappeenranta, Vaasa, Lohja, Tuusula, Rauma, Kerava, Kaarina, Raasepori, Mäntsälä, Valkeakoski, Naantali, Forssa, Akaa, Janakkala, Uusikaupunki, Ylivieska, Kalajoki, Kauniainen, Masku, Tammela, Jokioinen, Ypäjä ja Humppila.

Yhteistyössä mukana myös:

Rakennusteollisuus RT ry, Puutuoteteollisuus ry, SKOL ry, RAKLI ry, RALA ry, pelastuslaitokset

Helsinki

top ten

Rakentamisen yhteiset käytännöt

Olet saapunut Rakennustarkastusyhdistys RTY ry:n ylläpitämälle Rakentamisen yhteiset Topten-käytännöt -verkkosivustolle. Sivustolta löydät muun muassa voimassa olevat käytännöt, vanhentuneista ja kumotuista käytännöistä koostuvan arkiston sekä tietoa Topten-korttien laatimisprosessista. RTY:n pääsivulta löydät lisätietoa yhdistyksestä ja sen tarjoamista muista palvelukokonaisuuksista.

Kortiston muotoon koostettujen, rakennusvalvontojen ja rakennusalan toimijoiden yhdessä laatimien Topten-käytäntöjen tavoitteena on mm. edistää hyvää rakentamistapaa, toimia rakentamislainsäädännön soveltamistyön tukena, yhdenmukaistaa rakennusvalvontojen lupa- ja tarkastusmenettelyihin liittyviä käytäntöjä sekä samalla parantaa rakennusvalvontapalvelun ennakoitavuutta asiakkaan suuntaan.

Ilmaisen verkkopalveluna jaettava kortisto käsittää lähes 80 erilaista voimassa olevaa tulkinta-, ohje- ja lomakeasiakirjaa, joita rakentamisen lupa- ja katselmustoiminnasta vastaavat viranomaiset, rakennushankkeisiin ryhtyvät, rakennusten suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavat tahot sekä muut rakennusalan toimijat voivat hyödyntää toiminnassaan.

← PALAA TÄSTÄ RTY:N PÄÄSIVULLE

<https://toptenrava.fi/>

Voimassa olevat Topten-käytännöt

Tässä näkymässä voit selata voimassa olevaa Topten-kortistoa.

Kortistosta suurin osa koostuu rakentamisen lainsäädäntöä, pääasiassa maankäyttö- ja rakennuslakia ja sitä koskevaa asetusta, rakennuslupajärjestystä ja kunnallisia asetuksia sekä ympäristöministeriön ohjeita täsmentävistä **tulkintakorteista**. Lisäksi kortistossa on esim. hyvään ja laadukkaaseen rakentamiseen liittyviä ohjeita ja tarkoituksellisesti laadittuja kortteja, joita vaikkapa rakennuslupaprosessin ja sitä seuraavan katselmusvaiheen kulusta kertovia **ohjekortteja**. Kortistoon on lisätty myös erilaisia lainsäädäntöä ja ohjeita koskevia kortteja, joita rakennusvalvonnan asiakkaat voivat täyttää ja tallentaa rakennuslupa-asioidensa liiteksi kirjallisiksi rakennusvalvonnan ohjeiksi. Kortistoon on lisätty myös kortteja, jotka koskevat rakennuslupajärjestelmän käyttöä ja siihen asiointia. Voit lukea lisää kortiston jäsentymistavasta ja korttien tunnistetiedoista [Usein kysyttyä-sivulla](#).

Etsitkö sittenkin rakentamislain myötä 1.1.2025 voimaan astuvien rakentamislain 2025-kortistoon tästä

Etsitkö vanhentuneita tai katoavia kortteja? Katso vanhentuneita kortteja

Rajaa hakua kortistosta

Järjestä korttiluettelo

Tunnisteen mukaan

Tulkintakortit

16 Rakentamista koskevia määritelmiä

115 § Kerrosala

115 01

B25.4.2019

[Rakennettavaksi sallitun kerrosalan ylitykset](#)

115 03

A12.4.2018

ARK kortit

ARK Pääsuunnittelu ja arkkitehtuurisuunnittelu

OHJE ARK 02

C7/10.2022

[Asuinrakennuksen rakentamissuunnitelman toimitusohje](#)

A19.3.2022

[Asuinrakennuksen porrashuoneen kerrosten välisen väliseinän rakentamissuunnitelman toimitusohje](#)

OHJE ARK 04

C7/10.2022

[Asuinrakennuksen porrashuoneen kerrosten välisen väliseinän rakentamissuunnitelman toimitusohje](#)

A19.3.2022

[Rakennussuunnittelun perusteet ja hankintakäytännöt](#)

OHJE ARK 10

A19.3.2022

[Rakennussuunnittelun perusteet ja hankintakäytännöt](#)

OHJE ARK 10

A19.3.2022

[Rakennussuunnittelun perusteet ja hankintakäytännöt](#)

OHJE ARK 10

A19.3.2022

[Rakennussuunnittelun perusteet ja hankintakäytännöt](#)

OHJE ARK 10

A19.3.2022

[Rakennussuunnittelun perusteet ja hankintakäytännöt](#)

OHJE ARK 10

A19.3.2022

[Rakennussuunnittelun perusteet ja hankintakäytännöt](#)

OHJE ARK 10

A19.3.2022

[Rakennussuunnittelun perusteet ja hankintakäytännöt](#)

OHJE ARK 10

A19.3.2022

[Rakennussuunnittelun perusteet ja hankintakäytännöt](#)

OHJE ARK 10

A19.3.2022

[Rakennussuunnittelun perusteet ja hankintakäytännöt](#)

OHJE ARK 10

A19.3.2022

[Rakennussuunnittelun perusteet ja hankintakäytännöt](#)

OHJE ARK 10

A19.3.2022

[Rakennussuunnittelun perusteet ja hankintakäytännöt](#)

OHJE ARK 10

A19.3.2022

[Rakennussuunnittelun perusteet ja hankintakäytännöt](#)

PALO Paloturvallisuus

OHJE PALO 01

-20.2.2020

[Pelastusviranomaisen rooli rakennuslupaprosessissa](#)

Perusteet- eli ns. 0-asiakirjat

- Perusteet-asiakirjat tulisi ottaa käyttöön jo hankesuunnitteluvaiheessa
- **Tarkoitettu auttamaan hankkeeseen ryhtyvää hahmottamaan millaisista suunnittelutehtävistä on kyse ja mitä erityissuunnittelijoita ja selvityksiä tarvitaan**
- Perusteet-asiakirjojen tarkoitus on toimia muistilistoina ja paikkana koota hankkeen olennaiset asiat yhteen
- [Rakennussuunnittelun perusteet \(hankekuvaus uudisrakentaminen\)](#)
- [Rakennussuunnittelun perusteet \(korjaus- ja muutosrakentaminen\)](#)
- [Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet](#)
- [Lvi-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet](#)
- [Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet sekä paloturvallisuussuunnitelma](#)
- [Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet](#)
- **Ei päivitetty vielä rakentamislain mukaisiksi!**

Yhteinen tulintakäytäntö
Tämä ohje käsittelee rakennussuunnittelun perusteet- ja hankekuvaus-asiakirjan sisältöä ja sähköisen asiointipalvelun eri kenttiin tallennettavia tietoja.

Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus-asiakirjaan kirjataan rakennussuunnittelun tai pääsuunnittelijan toimesta korjaus-, muutos- tai laajennushankkeessa rakennuksen tärkeimmät lähtötiedot, lähtökohdat ja vaatimukset sekä niihin liittyvät muutokset ja päätökset. Suuren laajennuksen kohdalla voi olla tärkeitä myös aiemmissa vaiheissa uudisrakentamisen rakennussuunnittelun perusteet-asiakirjasta.

Asiakirjan tavoitteena on ohjata rakennussuunnittelun ja toteutuksen perusteista hankkeen kaikille osapuolille yhteisenä viitekehyksenä ja ohjeena, josta lähtien rakennusvalvonnalle.

Rakennussuunnittelun perusteet-osa toimii suunnittelun ja toteutuksen perusteista korjausrakennussuunnittelun lähtökohdista lähtien rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa jo ennen varsinaisten suunnitelmien laatimista.

Asiakirja on täydentävä. Asiakirja täydentää luonnossuunnitteluvaiheessa ja lähtötietojen tarkentuessa asiakirjaa päivitetään suunnitteluprosessin aikana. Asiakirjan sisältöä täydennetään asiakirjana rakennuslupakäsittelyssä mm. ennakkosuunnittelujen yhteydessä.

Ajantasainen asiakirja liitetään rakennusluvan saamiseen liittyvien lupakäsittelyjen yhteydessä rakennushankkeen ennakkoneuvottelun ja lupakäsittelyn aikana. Asiakirjan versiopäivitykset tehdään sähköisen asiointipalvelun "Poikkeukset" -kenttään.

Luopullinen asiakirja muodostuu lausuntojen ja naapureiden kuulemisen jälkeen lopullisen lupapäätöksen tekemisestä. Luopullinen asiakirja liitetään lupakäsittelyn lopuksi lopullisen päätöksen sisältö täytetään sähköiseen asiointipalveluun paikallisen rakennusvalvonnan päätöksen mukaisesti.

- Kappaleen 0 tiedot täytetään sähköisen asiointipalvelun "Selostus rakennushankkeesta" -kenttään tai "Selostus rakennushankkeesta" -kenttään Lupapisteessä.
- Kappaleiden 1 ja 2 mukaiset tiedot täytetään sähköisen asiointipalvelun "Lyhyt selostus rakentamistoimenpiteistä" -kenttään tai "Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteistä" -kenttään Lupapisteessä tai tämä asiakirja liitetään lupahakemuksen liitteeksi paikallisen rakennusvalvonnan antamien ohjeiden mukaisesti.
- Kappaleen 3 tiedot täytetään sähköisen asiointipalvelun "Poikkeukset" -kenttään tai "Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen" -kenttään Lupapisteessä.

0. RAKENNUSTOIMENPIDE

Tähän kirjataan rakennusluvan kohteena olevat rakennukset ja muut luvanvaraiset toimet. Rakennukset yksilöidään pysyvällä rakennustunnuskodilla (VTJ-PRT), nimitään pääkäyttötarkoituksen mukaan ja kuvauksessa kerrotaan myös rakennusten kerrosluvu. Tietoja tarkennetaan kohdassa 2. HANKEKUVAUS

Esim. "sr-1 –suojellun viisi kerroksisen toimistotalon (VTJ-PRT) muuttaminen asuinkäyttöön ja laajentaminen ullakolle erillisen poikkeamispäätöksen nojalla. Haetaan aloittamisoikeutta vauhdella rakennuksen sisäpuolisten töiden osalta."

1. RAKENNUSSUUNNITTELUN PERUSTEET KORJAUS- JA MUUTOSRAKENTAMISSESSÄ

1.1. Rakennuslupa, asemakaava ja muut juridiset velvoitteet

- 1.1.1. Rakennuslupatilanne ja nykyiset laajuustiedot
- 1.1.2. Asemakaavatilanne
- 1.1.3. Poikkeamispäätökset
- 1.1.4. Rakennussuojelumääräykset
- 1.1.5. Alueen käyttöarvoitus ja suojelu
- 1.1.6. Rakennuslupa- ja lupahistoria
- 1.1.7. Mahdollinen rakennus- ja ympäristösuojelu
- 1.1.8. Oikeusasiat ja muut velvoitteet

Rakennushankkeeseen ryhtyvän hankkeelle asettamat tekniset ja laatuvaatimukset

- 1.2.1. Laatuvaatimukset
- 1.2.2. Erityiset tekniset tavoitteet (esim. lämpöeristys, ääneneristävyys, energiatietoisuus, ääneneristävyys, kosteudenhallinta...)
- 1.2.3. Esteettömyys
- 1.2.4. Muut erityiset tavoitteet

Liitteeksi liitettävä ohje:

Kappaleisiin 1.3 ja 1.4 kirjataan olennaiset tiedot rakennuksen kunto- ja laatuvaatimuksista selvityksistä (ks. MRL 131 § ja YmA 48 §) ja suunnittelun pohjalta laadittavista selvityksistä (10 §)

MRA 48 §:n mukainen selvitys on tehtävänä on yhteistyössä rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa rakennuksen korjaus- ja muutostöiden edellyttämällä tavalla selvittää ennen suunnittelun alkua rakennuksen rakennushistoria, rakennuksen ominaispiirteet, kunnossapitotarvikkeet ja muut osat, jotka on otettava huomioon aikana rakenteita avattaessa tai purettaessa. Selvitys on laadittava rakennuksen suunnitteluun.

1.3. Selostus rakennuksen rakennushistoriasta ja rakennuksen historiallisesti merkittävistä osista

- 1.3.1. Korjaus- ja muutostöiden historia (umpikorteli, lamellitalo...)
- 1.3.2. Rakennuksen alkuperäinen suunnittelija, rakentamisaika, tyyli...)
- 1.3.3. Rakennuksen ja sen osien historialliset arvot (rakennushistoriaselvitys, inventointi, arkeologia...)
- 1.3.4. Tilarakenne
- 1.3.5. Olennainen korjaus- ja lupahistoria tiivistetysti

1.4. Rakennuksen rakennustekninen kunto ja suunnittelun perusteet

Pääsuunnittelijan erityisselvitysten pohjalta laadittava yhteenveto

Rakennuksen rakennustekniseen kuntoon ja suunnittelun perusteisiin liittyvät selvitykset liitetään rakennussuunnittelun perusteet -asiakirjan liitteiksi tarvittavilta osin rakennushankkeen ominaisuudet huomioiden.

Alla mainittujen liitelomakkeiden tärkein tavoite on osaltaan auttaa pääsuunnittelijaa yllä mainitun MRA 48 §:n mukaisen selvittämismisvelvollisuuden täyttämisessä. Lomakkeita on tarkoituksemukaista käyttää jo suunnittelun alkuvaiheessa olemassa olevaan rakennukseen ja siihen liittyviin selvityksiin tutustuttaessa. Lomakkeiden tavoitteena on varmistaa, että tarvittavat selvitykset on tehty sekä määrittää tarvittavat lisätutkimustarpeet ja suunnittelun perusteet mukaan lukien uudisrakentamista koskevien säännösten soveltamisen perusteet.

Olennessä tekninen vaatimus

a., b. ja d. Rakenteiden lujuus ja vakaus sekä paloturvallisuus ja käyttöturvallisuus
c. Terveellisyys

e. Esteettömyys

f. Meluntorjunta ja ääniolosuhteet

g. Energiatehokkuus

Yleensä tarvittavia liitteet:
Koko rakennuksen käyttö- ja huoltoohje: kaikki liitteet
Rakennuksen sisätilojen käyttö- ja huoltoohje: kaikki liitteet
Rakennuksen ulkoilman puhtautta koskeva selvitys: kaikki liitteet
Rakennuksen energiankäytön selvitys: kaikki liitteet
Rakennuksen terveellisyydestä ja selvitys rakennuksen

Selvitys rakennuksen kunnosta ja suunittelun perusteet

☐ Selvitys rakennuksen turvallisuudesta, rakennuksen korjaus- ja muutostyö LOMAKE YLO9

☐ Selvitys rakennuksen terveellisyydestä, rakennuksen korjaus- ja muutostyö LOMAKE YLO6

☐ Selvitys rakennuksen esteettömyydestä, rakennuksen korjaus- ja muutostyö LOMAKE YL10

☐ Selvitys rakennuksen ääniympäristöstä, asuinrakennuksen korjaus- ja muutostyö LOMAKE YLO5

☐ Selvitys korjaus- ja muutostyön energiatehokkuudesta LOMAKE YLO1

https://www.toptenrava.fi/kortti/MRL-175

2. HANKEKILVAUS Luonnosvaiheesta tilapäisistä ratkaisuista

2.1. Tilat, joita ei ole vielä suunniteltu, mutta jotka ovat tarpeen rakennuksen osana ja järjestelmät

2.2. Käyttävät tilat, rakennusosat ja järjestelmät (käyttötarkoituksen muutokset, rakennemuutokset...)

2.1.3. Laajuusmuutokset (vaikutukset kerros- ja kokonaisalaaan ja tilavuuteen, purettavat osat, laajennukset rungon sisällä, laajennusosat, ullakat, väestönsuojat...)

2.1.4. Piha-alueet ja tontti

2.1.5. Korjausaste ja/tai muutosala

2.2. Yleisesti käytössä olevista ohjeista eriyvät ratkaisut

2.3. Päivitetyt rasitteen ja yhteisjärjestelyt

2.4. Aloittamisoikeus

Työt, jolle aloittamisoikeutta haetaan, perustelut ja vakuus

3. Rakennusluvan yhteydessä haettavat vähäiset poikkeamiset (MRL 175 §) tai tilapäiset rakennukset/käyttötarkoitukset (MRL 176 §) perusteluineen

Rakennusluvan yhteydessä voidaan hakea perustelluista syistä vain vähäisiiksi katsottavia poikkeamista määräysluonteisista vaatimuksista.

- MRL 175 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä tai
- MRL 176 §:n mukainen tilapäinen rakennus/käyttötarkoitus.

Poikkeamiset esitetään tässä kohdassa vain määräysluonteisista vaatimuksista poikkeavien ratkaisujen osalta (esim. vähäinen poikkeaminen MRL:stä, MRA:sta, RakMK:n asetuksista, asemakaavasta tai kunnan rakennusjärjestyksestä).

- Kunnan tekemät poikkeamispäätökset (MRL 171-174 §) esitetään kohdassa 1.1
- Yleisesti käytössä olevista ohjeista, kuten Topten-käytännöistä, alueellisesta rakentamistapaohjeesta ja ympäristöministeriön ohjeista eriyvät ratkaisut selvitetään tarpeen mukaan kohdassa 2.2. Yleisesti käytössä olevista ohjeista eriyvät ratkaisut.

Huomioitavaa

Liitteet

Asiasanat

Taloyhtiöiden energianeuvonta

- Maksuton ja puolueeton palvelu helsinkiläisille taloyhtiöille
- Energiaremontti helpoksi yhtiöille

Palvelut

- Puolueettomat vastaukset
- Etenemisvaihtoehtojen selvitys
- Mukaan taloyhtiön kokouksiin
- Materiaaleja ja tapahtumia



Ota yhteyttä: hel.fi/energiaremontti

Helsingin kaupunki 

Anna palautetta 



Taloyhtiön energiaremontti

Suomi

Svenska

English



Hae

Mikä energiaremontti? 

Taloyhtiön hallitukselle 

Osakkaille ja asukkaille 

Ajankohtaista

Ota yhteyttä

Energia remontti

Asuntojen lämmityslaskuun ja asumisen hiilijalanjälkeen voidaan vaikuttaa parantamalla energiatehokkuutta.

Energiatehokas taloyhtiö kuluttaa vähemmän energiaa, ja näin syntyy vähemmän päästöjä. Parasta on, että samalla asumiskulut pienenevät.

Lue lisää energiaremontista

Asunnoissa tapahtuva majoitustoiminta

Helsinki

Säädöstilanne

- Rakentamislain lausuntokierroksella olevassa korjaussarjassa esitetään, että lakiin lisättäisiin pykälä, jossa säädettäisiin asumisen ja majoittamisen määritelmistä
- Tämä olisi merkittävä parannus nykytilanteeseen, jossa kunnat ovat joutuneet tekemään tulkintoja ja ohjeistuksia oikeusasteiden päätösten pohjalta
- Pykälän lopullinen sisältö ei ole vielä tiedossa



Majoitustoiminta asunnossa

- Helsingin rakennusvalvonta on laatinut [ohjeen](#) asuinnoissa tapahtuvaa majoitustoimintaa koskien. Ohjetta päivitetään juuri vastaamaan viimeisimpiä oikeusasteiden päätöksiä
- Kotikuntalain nojalla ja Helsingin hallinto-oikeuden oikeuskäytännön mukaan yli kolme kuukautta kestävä asunnon vuokraaminen on asumista. **Alle kolmen kuukauden kestävää vuokraamista voidaan pitää majoituksena.**
- Hallintotuomioistuimien oikeuskäytännön mukaan **vastuussa rakennuslupapäätöksen noudattamisesta ovat kiinteistön omistaja tai haltija, kuten Asunto Oy, kyseisten huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet omistava ja toiminnanharjoittaja.** Velvoite luvattoman majoitustoiminnan lopettamiseksi voidaan kohdistaa kaikkiin mainittuihin.

TYÖPÖYTÄ

Etsi hakusanalla

Esim. Asiointitunnus/Katuosoite/Toimenpide/Hakija (hankkeeseen ryhtyvä)



Kysy neuvoa

Tee hakemus

MITÄ ASIASI KOSKEE?

Määritä oheisten vaihtoehtojen avulla, mistä on kyse. Annettujen lisätietojen avulla palvelu kertoo onko asiasi luvan- tai ilmoituksenvarainen. Pääset toimenpiteen valinnan jälkeen tekemään joko lupahakemuksen tai kysymään viranomaiselta neuvoa.

Valitse toimenpide:

Rakentaminen, purkaminen tai maisemaan vaikuttava toimenpide

Poikkeamisen hakeminen (poikkeamispaatos ja suunnittelutarveratkaisu)

Ympäristöön vaikuttava toiminta

Yleiset alueet (Sijoittamissopimus, katulupa, alueiden käyttö)

Rakentaminen, purkaminen tai maisemaan vaikuttava toimenpide

Uuden rakennuksen rakentaminen

Rakennuksen laajentaminen (kerrosala, kokonaisala ja/tai tilavuus kasvaa)

Rakennuksen korjaaminen ja/tai muuttaminen (käyttötarkoitus, julkisivut, remontit yms.)

Rakennelman rakentaminen (vaja, katosrakennelma, aita, maalämpö, mainoslaite, jätevesijärjestelmä yms.)

Rakennuksen purkaminen

Maisemaan tai asuinympäristöön vaikuttava toimenpide



Kiitos!