Helsinki

Ehdotus Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen muuttamiseksi
Yksityiskohtaiset perustelut
Kaupunkiympäristön toimiala
Diaarinumero HEL 2022-000784

Yksityiskohtaiset perustelut

2 § Rakentamistapaohjeet

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

9 § Mainos- ja muut vastaavat laitteet

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 ohjataan 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 muutettavaksi.

9 §:n 1 momentti säilyy ennallaan. 2 momenttiin on tarkennettu, että määräys koskee sekä tontille että julkiseen kaupunkitilaan sijoitettavia mainoslaitteita.

Uuden 3 momentin mukaan tontille tai julkiseen kaupunkitilaan sijoitettavan laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus, eikä se saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä. Laitteen näytöllä ei saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia. Laitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle ja sen sijoittelussa on muutoinkin otettava huomioon liikenneturvallisuus. Määräysten tavoitteena on mainoslaitteiden häiriövalohaittojen vähentäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen.

Rakennusvalvonta valvoo mainoslaitelupia myöntäessään mainoslaitteita koskevien määräysten noudattamista. Jälkikäteisvalvontaa tehdään toimenpideilmoitusten johdosta. Mainoslaitteita koskevat asiakasohjeet päivitetään rakennusjärjestyksen tullessa voimaan.

Liikehuoneiston ikkunoiden peittämismääräys mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa on siirretty rakennusjärjestyksen 21 §:ään. Rakennusjärjestyksen 35 §:n mukaan julkisella kaupunkitilalla tarkoitetaan tilaa, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

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 ehdotetaan muutettavaksi siten, että huoneistojen numerointi on toteutettava juoksevasti kaikkien tontin rakennusten läpi, eikä siten, että jokainen rakennus voidaan numeroida erikseen. Rakennusten huoneistot voidaan numeroida muutoinkin, jos muuhun numerointiin on perusteltu syy. Perusteltu syy muunlaiseen numerointiin voi olla esimerkiksi se, että tontilla olevilla tai sille rakennettavilla rakennuksilla on eri omistajat.

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. Muutos selkeyttää asuntojen numerointia etenkin tonteilla, jotka sijaitsevat katujen risteyksessä ja joilla on näin ollen useita katuosoitteita. Määräys ei koske jo myönnettyjä rakennuslupia.

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 ehdotetaan 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, Helsingissä on tarve valtakunnallista tarkemmalle hulevesiä koskevalle sääntelylle rakennusjärjestyksessä.

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen hulevesimääräystä esitetään muutettavaksi 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, viivytysaltailla tai vastaavilla. Näillä tonteilla viivytys voidaan toteuttaa maanalaisina viivytysratkaisuina. Tonttien rakentamisessa viivytysratkaisut ovat jo nyt yleinen käytäntö.

Vaatimus 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. Vaatimus 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, se mahdollistaa hulevesien imeyttämisen tontilla.

Määräyksen sanamuotoa on tarkistettu siten, että siitä käy selkeämmin ilmi velvollisuus noudattaa vesihuoltolakia (119/2001). Vesihuoltolain 17 b §:n mukaan vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen hulevesiviemäriin. Vesihuoltolain 17 c §:ssä säädetään mahdollisuudesta hakea vapautusta liittymisvelvollisuuteen, jonka Helsingissä myöntää kaupunkiympäristön toi-

mialan ympäristöpalvelut. Luvan liittymiseen antaa joko Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) tai Helsingin kaupunki riippuen siitä, kenen hulevesiviemäri on.

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 olevan rakennusjärjestyksen 21 §:ssä on eräitä toimenpiteitä vapautettu toimenpideluvan hakemisesta kaikilla tonteilla ja 22 §:ssä on eräitä toimenpiteitä vapautettu toimenpideluvan hakemisesta asuinpientalotonteilla. Vapautuksia on lisäksi ikkunamainoslaitteiden osalta 9 §:ssä ja tapahtumiin liittyvän rakentamisen osalta 42 §:ssä. Rakennusjärjestyksen toimenpidelupavapautuksia koskevat määräykset on ehdotuksessa yhdistetty yhteen pykälään 21 §. Tapahtumiin liittyvä rakentaminen ja siihen liittyvät vapautukset jäävät kuitenkin edelleen omaksi pykäläkseen 42 §.

Ehdotukseen sisältyy nykyistä merkittävästi enemmän vapautuksia velvollisuudesta hakea toimenpidelupa rakentamistoimenpiteelle. 21 §:n vapautukset on ehdotuksessa jaettu kolmeen ryhmään: rakennusten muutoksia koskevat vapautukset, pihamaalle rakentamista koskevat vapautukset ja muut vapautukset.

Pykälässä luetellut toimenpiteet ovat vapautettuja toimenpideluvan hakemisesta kaikilla tonteilla, mutta vapautukset eivät koske asemakaavassa tai lain tai asetuksen nojalla suojeltuja tai historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia, sillä muutosten tekeminen tämän tyyppisiin rakennuksiin vaatii viranomaisvalvontaa rakennusten suojeluarvojen turvaamiseksi. Poikkeuksena tästä pääsäännöstä ovat asemakaavassa sr-3-merkinnällä suojellut rakennukset, sillä tämä suojelumerkintä kieltää pääsääntöisesti vain rakennuksen purkamisen, ei rakennuksen muuttamista. Historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaalla rakennuksella tarkoitetaan niitä rakennuksia, jotka on määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:ssä. Maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n mukaan rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan

purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Kohtien 1 ja 2 vapautukset, jotka koskevat eräitä rakennuksen julkisivuun kohdistuvia toimenpiteitä, eivät ehdotuksen mukaan ole voimassa tontilla, joka on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten tai jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, mikä ei ole saanut lainvoimaa. Tällä varmistetaan, että tontilla ja tontilla olevassa rakennuksessa ei tehdä muutoksia, jotka vaarantaisivat asemakaavan muutoksen laatimisen ja hyväksytyn asemakaavan tai asemakaavan muutoksen noudattamisen.

Eräissä asemakaavoissa on alueellisia suojelumääräyksiä, joilla pyritään turvaamaan alueen yhtenäinen kokonaisuus. Rakennuksia itsessään ei ole asemakaavassa suojeltu. Vapautukset koskevat myös näitä rakennuksia. Helsingissä on eräitä valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY). Kyse on museoviraston inventoinnista, jonka valtioneuvosto on hyväksynyt, mikä ohjaa lähinnä kaavoitusta. RKY-alueilla sijaitsee sekä suojeltuja rakennuksia että suojelemattomia arvokkaita rakennuksia ja ei niin arvokkaita rakennuksia. Vapaukset koskevat myös näillä alueilla olevia rakennuksia, mikäli rakennusta ei ole suojeltu tai ellei se ole historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas.

Vaikka toimenpiteen toteuttaminen ei vaadi lupaa, rakentamisessa on siitä huolimatta noudatettava voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja kyseiseen rakentamiseen liittyviä maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön säännöksiä ja määräyksiä. Lisäksi pykälässä edellytetään ottamaan erityisesti huomioon toimenpiteen soveltuminen rakennukseen ja ympäristöön, asemakaavan suojelumääräykset, paloturvallisuus sekä vaikutukset naapurikiinteistön rakentamiseen ja käyttämiseen. Pykälän vapautukset koskevat vain rakennelmien rakentamista. Rakennusjärjestyksessä ei voida vapauttaa rakennuksen rakentamista rakennusluvan hakemisesta.

Esitettyjen vapautusten kattamat rakentamistoimenpiteet ovat Helsingin olosuhteissa vähäisiä, ja ne eivät vaadi toimenpideluvan hakemisen kautta tapahtuvaa ennakollista viranomaisvalvontaa. Rakennusvalvonta tulee päivittämään asiakasohjeet, joilla ohjataan luvan hakemisesta vapautettujen toimenpiteiden suunnittelua ja toteutusta ja tarvittaessa laatimaan uusia ohjeita.

Rakennusten muutoksia 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 vaatii kuitenkin toimenpideluvan muun muassa siksi, että viherkatto otetaan huomioon tontin viherkerrointa laskettaessa. Viherkaton toteuttaminen ei vaadi toimenpideluvan hakemista. Viherkerrointa koskeva määräys sisältyy ehdotettuun 31 b §:ään.

2. rakennuksen julkisivuissa olevien aukkojen sulkeminen ja uusien aukkojen aukaiseminen lukuun ottamatta 1. kerroksen liiketilojen ikkunoita sekä palomuuriin tai naapurikiinteistön rajalla olevaan seinään aukaistavia uusia aukkoja

Vapautus koskee kiinteistön rajasta irti olevan julkisivun lisäksi, kadun tai muun yleisen alueen vastaiseen julkisivuun tehtäviä ja suljettavia aukkoja. Vapautus ei koske palomuuriin puhkaistavia aukkoja, koska tällä on vaikutusta rakennuksen ja ympäristön paloturvallisuuteen. Vapautus ei myöskään koske naapurikiinteistön rajalla olevaan seinään puhkaistavia aukkoja, koska tällä on vaikutusta naapurikiinteistön oikeuksiin. Vapautus ei koske myöskään rakennuksen 1. kerroksen liiketilojen ikkunoiden avaamista tai sulkemista, sillä tällainen toimenpide vaikuttaa merkittävästi kaupunkikuvaan ja vaati sen vuoksi ennakollista viranomaisvalvontaa. Vapautus ei koske ikkunoiden rakentamista rakennuksen vesikatolle, koska vesikatto ei ole osa rakennuksen julkisivua. Vesikattomuutokset on perusteltua edelleen pysyttää luvanvaraisena.

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 koskemaan myös esim. toimistorakennuksen parvekkeen lasittamista. Mikäli parveke on tarkoitus muuttaa sisätilaksi, sille on haettava lupa.

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

Asuinpientalolla ja 1960-luvulla ja sen jälkeen rakennetulla asuinkerrostalolla ei lähtökohtaisesti ole sellaisia suojeluarvoja, joiden vuoksi viranomaisvalvonta ikkunamateriaalien muutoksissa olisi tarpeen. Sitä vanhemmissa asuinkerrostaloissa suojeluarvoja saattaa olla.

5. rakennuksen ikkunoiden ja ovien 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. Markiisien asentaminen ikkunoihin osaltaan mahdollistaa rakennuksen sisätilojen lämpötilan hallinnan.

6. aurinkopaneelien tai -keräinten sijoittaminen rakennuksen tai rakennelman katolle. Vapautus koskee myös asemakaavalla suojeltuja pientaloja.

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

Aurinkopaneeli on laite, jolla auringon säteily muunnetaan sähköenergiaksi. Aurinkokeräin on laite, joka muuntaa auringon säteilyä lämmöksi sitomalla auringon säteilyn energiaa keräimessä kiertävään väliaineeseen käytettäväksi lämmityksessä.

Aurinkopaneelien ja -keräinten sijoittaminen rakennusten tai rakennelmien katolle vaikuttaa harvoin merkittävästi kaupunkikuvaan tai ympäristöön, joten on perusteltua vapauttaa ne kaikki luvan hakemisesta. Tällä vapautuksella myös edistetään uusiutuvan energian tuottamista. Paneelien ja keräinten sijoittamisella rakennuksen tai rakennelman julkisivuun voi sen sijaan olla merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan tai ympäristöön ja tämän vuoksi julkisivuun sijoitettavat paneelit tai keräimet on perusteltua pitää luvanvaraisena. Pihamaalle paneeleita ja keräimiä on sijoitettu hyvin harvoin, koska mitä korkeammalle ne sijoitetaan, sitä tehokkaammin ne keräävät auringon säteilyä.

Tämän pykälän vapautukset luvan hakemisesta eivät koske suojeltuja rakennuksia. Tässä asiassa on kuitenkin perusteltua poiketa tästä määräyksestä siten, että aurinkopaneelien- ja keräinten sijoittaminen asemakaavassa suojellun pientalon katolle on sallittua ilman toimenpidelupaa. Pientalon suojeluarvot eivät sijoittamisesta turmellu.

7. ilmalämpöpumpun tai ilmavesilämpöpumpun sijoittaminen rakennukseen, rakennelmaan tai pihamaalle siten, että se ei näy katualueelle. Vapautus koskee myös asemakaavalla suojeltuja pientaloja.

Helsingin rakennusjärjestyksen 21 §:ssä on vapautettu kaikilla tonteilla ilmalämpöpumpun sijoittaminen rakennukseen, rakennelmaan tai pihamaalle. Ehdotuksen mukaan myös ilmavesilämpöpumput vapautetaan toimenpideluvan hakemisesta. Ilmavesilämpöpumppu on lämmitysmuoto, joka tuottaa lämmön lisäksi myös lämmintä vettä. Ehdotuksen mukaan pumput eivät saa näkyä katualueelle, koska niillä on vaikutusta katu- ja kaupunkinäkymiin.

Vastaavilla perusteluilla, joilla on edellä 16 kohdassa todettu aurinkopaneelien- ja keräinten sijoittamisen suojellun pientalon katolle ilman toimenpidelupaa olevan perusteltua, myös näiden pumppujen sijoittaminen asemakaavalla suojeltuun pientaloon on perusteltua vapauttaa toimenpideluvan hakemisesta.

Mainoslaitteita koskevat vapautukset

8. 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 neliömetriä. Liikehuoneiston kunkin yksittäisen ikkunan pinta-alasta saa peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa mainoslaitteilla, ikkunateippauksilla ja vastaavilla yhteensä enintään puolet.

Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on vapautettu luvan hakemisesta mainostoimenpiteet, jotka peittävät liikehuoneiston kunkin ikkunan pinta-alasta enintään puolet. Ikkunan enempi peittäminen edellyttää toimenpidelupaa.

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).

Rakentamislakiesityksen mukaan rakentamislupa tarvittaisiin aina vähintään 2 neliömetrin suuruiselle valaistulle mainoslaitteelle eikä sitä voida vapauttaa rakentamisluvan hakemisesta. Näin ollen alle kahden neliömetrin suuruiset liikehuoneiston näyteikkunan sisäpuolelle asetetut valaistut mainoslaitteet esitetään vapautettavaksi luvanvaraisuudesta, kunhan mainoslaite peittää korkeintaan puolet näyteikkunasta.

Liikehuoneistojen näyteikkunoiden ikkunateippauksia koskeva määräys on siirretty tähän 9 §:stä. Liikehuoneiston kunkin ikkunan pinta-alasta saisi jatkossakin peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa mainoslaitteilla ja ikkunateippauksilla enintään puolet. Vaikka tämän kohdan mukaiset mainoslaitteet ja ikkunateippaukset on vapautettu luvanvaraisuudesta, niiden osalta on kuitenkin noudatettava rakennusjärjestyksen 9 §:n määräyksiä niiden soveltumisesta rakennukseen ja ympäristöön.

9. rakennuksen 1. kerroksen liikehuoneiston irtokirjainmainoslaite, joka on korkeudeltaan enintään 400 mm ja joka sijaitsee välittömästi liikehuoneiston näyteikkunan yläpuolella

Tämä määräys on voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä ja määräys säilyy ennallaan.

10. rakennuksen 1. kerroksen liikehuoneiston näyteikkunan viereen tai yläpuolelle asennettava mainoslaite, joka on kooltaan enintään 600x600 mm ja joka on julkisivua vasten kohtisuorassa

Tämä määräys on voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä ja määräys säilyy ennallaan.

11. rakennuksen 1. kerroksen julkisivun pintaan kiinnitettävä mainoskilpi, joka on kooltaan enintään 400 x 600 mm

Tämä määräys on voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä ja määräys säilyy ennallaan.

Pihamaalle rakentamista koskevat vapautukset

12. rakennelman, katoksen tai terassin rakentaminen asemakaavassa omakoti- tai paritalotontiksi merkityn tontin 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, on perusteltua jo nyt määritellä luvan hakemiskynnys rakennusjärjestyksessä samalla tavalla. Rakennelmassa yli 70 prosenttia julkisivuista on umpinaista, muussa tapauksessa kyse on katoksesta.

Rakennusjärjestyksellä ei anneta lisärakennusoikeutta asemakaavoitetuille alueille, vaan rakentamisessa on noudatettava asemakaavaa ja sen määräyksiä.

Jäljempänä esitetty viherkerrointa koskeva rakennusjärjestyksen uusi 31 b § ei koske omakoti- ja paritaloja ja omakoti- ja paritalotontit ovat enimmäkseen pinta-alaltaan pieniä. Tämän vuoksi on perusteltua rakennusjärjestyksessä määrätä, kuinka paljon omakoti- ja paritalotontin pinta-alasta saa yhteensä käyttää rakentamiseen, jotta tontille jää riittävästi pinta-alaa kasvillisuudelle ja hulevesien hallinnalle.

13. rakennelman, katoksen tai terassin rakentaminen asemakaavassa muuksi tontiksi kuin omakoti- tai paritalotontiksi merkityn tontin pihamaalle, 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.

Rakennusjärjestyksellä ei anneta lisärakennusoikeutta asemakaavoitetuille alueille, vaan rakentamisessa on noudatettava asemakaavaa ja sen määräyksiä.

14. jäteaitauksen, -katoksen tai -suojan rakentaminen, kun se on kooltaan alle 30 neliömetriä

Tämä määräys on voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä ja määräys säilyy ennallaan.

15. Yhden laiturin rakentaminen asuintontin rantaan, kun laituri kelluu ja on kooltaan korkeintaan 50 neliömetriä

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n mukaan suurehkon laiturin rakentaminen vaatii toimenpideluvan. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen 22 §:n mukaan asuinpientalotontilla on vapautettu korkeintaan 25 neliömetrin suuruisen laiturin rakentaminen tontin rantaan. Tontin rannassa saa olla kerrallaan vain yksi tämän määräyksen nojalla rakennettu laituri.

Veneiden määrä on lisääntynyt ja veneet ovat myös aikaisempaa suurempia. Tämän vuoksi on perusteltua vapauttaa kaikilla asuintonteilla yksi korkeintaan 50 neliömetrin suuruinen kelluva laituri luvan hakemisesta.

16. 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. Aita ja tukimuuri perustuksineen on rakennettava kokonaan tontin puolelle

Tämä määräys on voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä ja määräys säilyy ennallaan.

17. 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

Tämä määräys on voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä ja määräys säilyy ennallaan.

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. Koska telemastot yleensä ovat yli 30 metriä korkeita ja koska niiden sijoittamista ei huomioida kaavoituksessa, niille on käytännössä edelleen haettava rakennusvalvonnan lupa. Kun taideteosten pystyttäminen ei lain mukaan vaadi rakennusvalvonnan lupaa, 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 siten, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa eivätkä aiheuta haittaa naapurille. Tämä määräys koskee myös luvan hakemisesta vapautettuja mastoja ja pylväitä. Tähän 40 §:ään ei ehdoteta muutoksia.

19. asemakaavan mukaisen pysäköintialueen, urheilualueen ja lumen vastaanottopaikan rakentaminen

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 hyväksyttyyn tiesuunnitelmaan toimenpidelupaa ei tarvita.

Kun toimenpiteen maankäytölliset ja ympäristölliset vaikutukset on ratkaistu asemakaavassa, ei ole rakennusvalvonnallista tarvetta hakea näille toimenpidelupaa. Aitojen ja rakennelmien rakentaminen näille alueille vaatii toimenpideluvan hakemisen ja rakennuksen rakentaminen vaatii rakennusluvan.

20. ulkotarjoilualueen rakentaminen, kun se on kooltaan korkeintaan 50 neliömetriä. Ulkotarjoilualueen on sovelluttava 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. Asiakasohje päivitetään, kun rakennusjärjestysehdotus tulee voimaan.

21. laitureiden rakentaminen asemakaavan mukaiselle venesatama-alueelle

Laitureiden rakentaminen asemakaavan mukaiselle venesatama-alueelle ei vaadi rakennusvalvonnan ennakollista lupavalvontaa, koska näiden laiturien vaikutukset ympäristöön on ratkaistu asemakaavassa. Tämän vuoksi niiden rakentaminen voidaan vapauttaa luvan hakemisesta.

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 lupamenettelyä 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, 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. Suunnittelemattomien 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 ehdotetaan, että sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta, uudisrakennuksen ja lisärakennuksen rakennuslupahakemuksen mukaan tulee liittää selvitys tontin luonnon- 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.

Rakennusvalvonta laatii ohjeen selvityksen tekemisestä. Selvityksen tekeminen on pääsuunnittelijan vastuulla. 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 selvityksen 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, 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, puun taimien kasvaminen kestää vuosikymmeniä ja puut eivät vuosikymmeniin sido hiiltä niin paljon kuin kaadettavat puut sitoivat. Joskus on käynyt, 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 esitetyssä laajuudessaan välttämätöntä.

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

Rakennettua tonttia koskevan 2 momentin mukaan rakennetulta tontilta saa perustellusta syystä, kuten puiden kaatumisvaaran johdosta, kaataa puita ilman maisematyölupaa, 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 rakennusta, että se vaurioittaa rakennuksen rakenteita. Tontille olisi kuitenkin kaatamisen jälkeen jäätävä riittävä määrä puita, jotta lupaa ei tarvitse hakea. Kun tontteja on eri kokoisia ja tonttien olosuhteet ovat erilaisia, 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 hankkeeseen ryhtyvän ennen puiden kaatamista tutkittava puut luonnonsuojelulain mukaisen lintujen pesimärauhan varmistamiseksi.

Luonnonsuojelulainsäädännössä ei ole kielletty kaatamasta puita lintujen pesimäaikana. Rakennusjärjestyksessä voidaan kuitenkin vaatia, että kaadettavat puut tutkitaan, ja jos näissä puissa on lintujen pesiä, pesäpuita ei saa luonnonsuojelulain mukaan lintujen pesimäaikana kaataa. Vastuu puiden tutkimisesta on hankkeeseen ryhtyvällä.

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, on perusteltua vaatia isokokoisten puiden täydennysistutuksia puun taimien sijasta.

Rakennusjärjestyksen voimaan tulon jälkeen rakennusvalvontapalvelut tulee päivittämään puiden kaatamista koskevan 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 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 viivyttäviä 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. Viherkertoimen 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, 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 puiden ja kasvillisuuden säilymiseen ja lisäämiseen tontilla, viherkattojen rakentamiseen sekä hulevesiratkaisuihin, mutta annetaan samalla rakennushankkeeseen ryhtyvälle 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.

Ehdotuksen 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 paritalojen rakentamisen yhteydessä ei ole perusteltua ottaa viherkerrointa käyttöön. 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 Euroopan parlamentin ja neuvoston antaman rakennustuoteasetuksen (305/2011) soveltamisesta uudelleenkäytettävien rakennustuotteiden CE-merkintäpakon osalta. Tällä tiedotteella muutettiin Suomen 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 vuoden 2022 maaliskuun lopulla antanut ehdotuksen rakennustuoteasetuksen uusimiseksi. Uudistuksen keskeisiä tavoitteita on edistää kiertotaloutta ja rakennusmateriaalien uudelleenkäyttöä. Koska uuden asetuksen valmistelu ja käyttöönotto nopeimmillaankin kestää useita vuosia, 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 rakennustuoteasetuksessa ja eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä annetussa laissa.

Ehdotetun 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 riittävillä 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. Kaupunginvaltuusto on 18.5.2022 hyväksynyt Länsi-Herttoniemessä/Myllypurossa sijaitsevan

Karhunkaatajan alueen asemakaavan. 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 vähähiilisyysvaatimuksista.

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.

Voimassa olevassa määräyksessä mainittu rakennusvalvontaviraston nimi on 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 rakennus- ja purkujätteestä esitettävästä selvityksestä. Myös hallituksen esitykseen rakentamislaiksi sisältyvät säännökset vastaavista asioista eräin muutoksin. 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 kajota. 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, rakennusjärjestyksellä voidaan ohjata purkamista, jotta purettavan rakennuksen käyttökelpoiset rakennusosat saadaan ensisijaisesti uudelleen käyttöön rakentamisessa. Tähän tullaan kannustamaan myös ympäristöministeriössä rakentamislakiesityksen nojalla valmisteilla olevassa rakennuksen ilmastoselvityksestä annettavassa asetuksessa. Asetusluonnoksen mukaan uudisrakennuksessa käytettävien, vanhasta rakennuksesta irrotettujen, uudelleen käytettävien rakennusosien hiilijalanjälki tulee olemaan nolla.

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 rakennus- ja purkujäteselvityksen 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. Rakennusosien uudelleen käyttö on mahdollista esimerkiksi tontille rakennettavissa talousrakennuksissa ja rakennelmissa, joissa uudelleenkäytettävien rakennusosien rakennuspaikkakohtainen varmentaminen on helpompaa. Mikäli rakennusosien uudelleen käyttäminen kyseisellä tontilla 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 määräysehdotus 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 ehdotetaan, että lakkautetun rakennusviraston katu- ja puisto-osaston sijasta kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalvelut myöntää sijoitusoikeuden laitteiden sijoittamisesta katu- tai muulle yleiselle alueelle.

4 momentti, jonka mukaan sijoitettaessa mainos- ja muita vastaavia laitteita julkiseen kaupunkitilaan on soveltuvin osin noudatettava 9 §:n määräyksiä, ehdotetaan kumottavaksi, 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, jollei voimassa oleva asemakaava anna pystyttämiseen tai sijoittamiseen oikeutta. Myös aidat ja mainoslaitteet vaativat toimenpideluvan. 3 momentin mukaan kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että toi-

menpidelupaa 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. Tapahtuma-alueella 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, 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. Tapahtuma-alueella tarkoitetaan julkisen kaupunkitilan lisäksi myös muita ulkona olevia tiloja, kuten tonttien pihamaita. Mikäli kokemukset kahden kuukauden ajanjaksosta osoittautuvat hyviksi, aikaa voidaan pidentää, kun rakennusjärjestys päivitetään seuraavan kerran uuden rakentamislain voimaantulon myötä vuoden 2025 loppuun mennessä.

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, 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. Ehdotuksen 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 ole tarvetta määrätä muiden kuin kaupungin hallitsemien maa-alueiden käyttöoikeudesta ja ehdoista.

Nykyisen 3 momentin mukaan tapahtuman järjestäjän on huolehdittava riittävistä turvallisuus-, jätehuolto- ja käymäläjärjestelyistä, häiritsevän melun ehkäisystä ja paikan siistimisestä viivytyksettä tapahtuman jälkeen. Ehdotuksen mukaan rakennel-

mien, 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 tapahtuman koon, 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, 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 voimassa olevan rakennusjärjestyksen pykälään. Kaduilla ja muilla kunnan yleisillä alueilla tehtävistä töistä ja niitä koskevasta ilmoitusmenettelystä säädetään kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa (669/1978).

45 § Tilapäiset työmaarakennukset

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

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 ehdotetaan, 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.