

ESPOON KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS, (rakentamislaki 17§, LUONNOS 5.6.2025

Sisällys

I LUKU YLEISTÄ.....	4
1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite	4
2 § Rakentamistapaohjeet	4
3 § Rakentamisen sopeuttaminen kunkin alueen luonteeseen ja ominaispiirteisiin	4
4 § Rakennuspaikan omistajan ja haltijan asema.....	5
II LUKU RAKENNUSKOHTEN RAKENTAMINEN	5
5 § Kaupunkikuvalliset vaatimukset	5
6 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle	5
7 § Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen	6
7 a § Rakennuksen ja rakennuskohteen etäisyys kiinteistön rajasta	6
8 § Rakennuksen korkeusasema.....	7
9 § Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit.....	7
10 § Tontin ja rakennuksen valaistus	8
11 § Suunnittelijat, työnjohto ja valvojat	8
12 § Tontin ja rakennuksen osoitemerkinnät.....	8
III LUKU PIHAMAA JA TONTTI	9
13 § Pihamaan rakentaminen	9
14 § Pihamaan korkeusasema.....	9
15 § Tukimuurit ja pengerrykset.....	10
16 § Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen.....	10
17 § Tontin liikenne- ja pysäköintijärjestelyt	11
17 a § Tontin ajoneuvoliittymä ja jalankulkuliittymä	11
18 § Vajojen ja muiden rakennelmien rakentaminen.....	12
19 § Aidat ja pensasaidat.....	12
20 § Kiinteistön rannan rakentaminen.....	12
21 § Vapautukset rakentamisluvan hakemisesta kaikilla tonteilla.....	13
IV LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET PIENTALON RAKENTAMISESTA	14
22 § Vapautukset rakentamisluvan hakemisesta asuinpientalotontilla	14
23 § Rakennetun ympäristön kunnossapito	15
23 a § Sivuasukon rakentaminen.....	16
23 b § Varastointitilat	16
V LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA	16

ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	16
24 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset	16
25 § Rakennusten koko ja käyttötarkoitus	17
26 § Rakennuksen sijoitus ranta-alueella	18
27 § Rakennuksen korkeusasema ranta-alueella	18
27 a § Rakennuksen etäisyys maantiestä ja yksityisestä tiestä	18
28 § Suunnittelutarvealueet ja toimenpiderajoituksen alaiset alueet	19
29 § Rakennuspaikan rinnastaminen tonttiin	19
VI LUKU LUONNONARVOJEN HUOMIOON OTTAMINEN RAKENTAMISESSA JA RAKENNUKSEN ELINKAARI	19
30 § Rakennuksen käyttöikä ja elinkaariominaisuudet	19
31 § Luonnon- ja kulttuuriarvojen huomioonottaminen rakentamisessa	20
31 a § Lajien ja luontotyyppien selvitysvaatimus	20
31 b § Puiden säilyttäminen ja lisääminen tontilla	20
31 c § Viherkerroin ja luontolaskuri	21
32 § Materiaalivalinnat	21
33 § Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen	21
34 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen	22
VII LUKU JULKINEN KAUPUNKITILA	22
35 § Julkisen kaupunkitilan määritelmä	22
36 § Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet	23
37 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet ja laitteet	23
38 § Puistot ja muut vastaavat virkistysalueet	23
39 § Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit	24
40 § Mastojen rakentaminen	24
41 § Julkisen kaupunkitilan valaistus	24
42 § Tapahtumien järjestäminen	24
VIII LUKU TYÖMAAT	25
43 § Työmaan perustaminen ja hoitaminen	25
43 a § Työmaasuunnitelma	25
43 b § Työmaavedet	25
44 § Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen	25
45 § Tilapäiset työmaarakennukset	26
46 § Katu- ja muun yleisen alueen kaivutyö lupa sekä johtojen ym. sijoittaminen	26
47 § Työmaataulu	26
48 § Työmaan jätehuolto	26
49 § Työmaan purkaminen ja siistiminen	27
IX LUKU YMPÄRISTÖN- JA TERVEYDENSUOJELU	27
50 § Tonttien jätehuolto	27
51 § Alueelliset jätteiden keräilypisteet	28

52 § Vesihuolto	28
53 § Pohjaveden huomioon ottaminen rakentamisessa	28
54 § Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla.....	29
55 § Puisten perusrakenteiden huomioon ottaminen rakentamisessa	29
56 § Pilaantuneen maaperän ja maaperän haitallisten aineiden huomioon	30
ottaminen rakentamisessa	30
56 a § Happamat sulfaattimaat	30
56 b § Maalämpökaivot tärkeillä kallioresurssialueilla	30
57 § Melun ja värinän huomioiminen	31
58 § Maanalainen rakentaminen	31
X LUKU ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ	31
59 § Rakennusjärjestyksen liitteet.....	31
60 § Sopimukset ja suostumukset.....	32
61 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo	32

ESPOON KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS, (rakentamislaki 17§, LUONNOS 5.6.2025

I LUKU YLEISTÄ

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakentamislain, sen nojalla annettujen asetusten sekä muiden alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Espoon kaupungissa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

Määräykset on annettu rakentamislain 17 § ja 18 § nojalla.

Rakentamislaki 17 § ja 18 §

2 § Rakentamistapaohjeet

Ympäristö- ja rakennuslautakunta voi antaa rakentamisen ohjaamiseksi alueellisia tai koko kaupunkia koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävää rakentamista.

Aikaisemman rakennusjärjestyksen nojalla hyväksytty Tapiolan vanhojen asuntoalueiden korjauksen ja hoidon suuntaviivat -yleisohje (2.11.2006) on voimassa tämän rakennusjärjestyksen mukaisena rakentamistapaohjeena.

Varsasaaren rakentamistapaohje hyväksytään tämän rakennusjärjestyksen nojalla.

Rakentamislaki 100 §

3 § Rakentamisen sopeuttaminen kunkin alueen luonteeseen ja ominaispiirteisiin

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

Lähiympäristö-, maisema- ja korttelisuunnitelmia sekä arvottamisselvityksiä, jotka kaupunkisuunnittelukeskus on yhteistyössä eri hallintokuntien kanssa laatinut ja kaupunkisuunnittelulautakunta tai kaupunkisuunnittelukeskus on hyväksynyt, käytetään ohjeena arvioitaessa, miten rakentaminen sopeutuu ympäristöönsä toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti.

Rakentamislaki 5 §

4 § Rakennuspaikan omistajan ja haltijan asema

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

II LUKU RAKENNUSKOHTEN RAKENTAMINEN

5 § Kaupunkikuvalliset vaatimukset

Rakennuskohteen on sovelluttava ympäröivän alueen ominaispiirteisiin ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Rakennuspaikan luonnonmukaisuus, puusto, kasvipeitteisyys ja kulttuuriympäristö on säilytettävä aina kun mahdollista. Rakentamisessa on vältettävä tontin kasvillisuuden ja erityisten maastonmuotojen, kuten siirtolohkareiden, avokallioiden ja pienvesien muokkaamista. Pihamaan rakentamisessa tulee huomioida kasvillisuuden reunavyöhykkeet, jotka rajautuvat avoimeen kulttuurimaisemaan, vesistöön tai virkistysalueeseen.

Rakennuskohteen julkisivujen korjaus- ja muutostöissä on vaalittava rakennuskohteelle ominaista tyyliä ja piirteitä.

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

Rakentamislaki 5 §

6 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

Mikäli rakennuskohteen saa rakentaa asemakaavan mukaan tontin katualueen vastaiselle rajalle, rakennuskohde saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai perustellusta syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

- 1) Erkkerit, katokset ja muut vastaavat maanpinnasta irti olevat rakennuksen osat voivat ulottua 1 metrin ja parvekkeet 1,5 metriä tontin ulkopuolelle.
- 2) Sisäänkäyntikatokset, tekniset laitteet ja muut vastaavat rakennusosat saavat ulottua tontin ulkopuolelle rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan.
- 3) Jos rakennus ulottuu jalkakäytävän tai pyörätien päälle, katualueen pinnan ja rakennusosan välillä on oltava vähintään 3,2 metriä vapaata tilaa. Jos rakennus ulottuu ajoradan yläpuolelle tai 0,5 metriä lähemmäksi ajoradan reunaa, kadun pinnan ja rakennusosan välillä on oltava vähintään 4,6 metriä vapaata tilaa.

Rakennuksen perustusrakenteet routaeristeineen ja salaojituksineen on sijoitettava kokonaisuudessaan tontille tai niille on haettava sijoituslupa kaupunkitekniikan keskukselta. Katualueen kunnossa- ja puhtaanapitoa haittaavat syöksytorvet tms. laitteet on sijoitettava kokonaan tontille.

Mikäli rajan ylitys on tässä pykälässä annettuja mittoja suurempi, kaupunkitekniikan keskus yleisillä alueilla ja muilla alueilla alueen haltija voivat perustelluista syistä antaa siihen sijoitusluvan. Ylityksestä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle, kunnossa- ja puhtaanapidolle, johtoverkostolle eikä keskeisille luontoarvoille.

Tontilla tapahtuva rakentaminen ei saa vaikeuttaa katujen ja kunnallistekniikan laitteiden toteuttamista, kunnossapitoa tai huoltoa. Tontin puolella toteutettavien ratkaisujen tulee huomioida kaikki katualueelta tulevat kuormat. Rakennuksen seinät ja maanalaiset rakenteet on tehtävä tarvittaessa maanpainetta ja kadun vaakavoimia kestäviksi, mikäli yleisten alueiden ja kunnallistekninen rakentaminen sitä edellyttävät. Suunnittelun lähtötiedoiksi tarkoitettujen aineistojen tilaaminen tapahtuu Espoon kaupungin asiointipalveluiden kautta.

7 § Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen

Rakennuskohde saa ulottua joiltakin osin asemakaavassa tai rakennusjärjestyksen 7 a §:ssä määrätyn rakennusalan rajan yli.

Rakennusalan ja 7 a §:n mukaisen rakennuksen etäisyyden naapurin rajasta voivat ylittää

- 1) rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan
- 2) julkisivusta ulkonevat, yksittäiset (eivät saa merkittävästi laajentaa rakennuksen ulkoista hahmoa) erkkerit, katokset, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennuksen osat enintään 1,2 metrillä, ei kuitenkaan istutettavalle tontinosalle
- 3) ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava tarpeen mukaan.

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

Rakentamislaki 44 §, 45 § ja 59 §

7 a § Rakennuksen ja rakennuskohteen etäisyys kiinteistön rajasta

Rakennuksen sijoittamista rajoittavat asemakaavassa määrätyt rakennusalan rajat ja muut mahdolliset rajoitukset ja määräykset. Rakennuksen sijoittelussa on otettava huomioon myös sen etäisyys kiinteistön rajoista.

Rakennuksen etäisyys rajaan lasketaan rakennuksen ulkoseinän ulkopinnasta. Muun rakennuskohteen etäisyys mitataan rajaa lähimpänä olevasta maahan ulottuvasta pinnasta.

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

Palovaarallisen katoksen tai muun vastaavan rakennuskohteen etäisyyden on oltava vähintään 4 metriä tontin rajasta ja vähintään 8 m naapuritontin rakennuksesta ja rakennusosalasta.

Kaikessa rakentamisessa rajan läheisyydessä tulee huomioida naapurikiinteistön paloturvallisuus.

Asemakaava-alueella rakennuskohdetta ei saa rakentaa lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa kiinteistöä kuin etäisyydelle, joka on puolet rakennuskohteen korkeudesta ja kuitenkin

vähintään neljä metriä. Etäisyys saa olla vähemmän vain silloin, jos siihen on erityinen syy, asemakaava sallii sen taikka jos naapuritontin omistaja tai haltija antaa siihen suostumuksen.

Erityisistä syistä rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin antaa luvan rakentaa naapurin rajaan asti, vaikka naapurikiinteistön omistaja tai haltija ei ole antanut suostumustaan, jos tästä ei aiheudu naapurille huomattavaa haittaa.

Rakentamislaki 44 § ja 45 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 57 §

8 § Rakennuksen korkeusasema

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin sekä kadun ja viemäreiden liittymäkorkeuteen siten, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan.

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää rakentamislupahakemuksen käsittelyn yhteydessä luvanhakijalta, että tontin kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään maastoon.

Rakentamislaki 44 § ja 45 §

9 § Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit

Rakennukseen kiinnitettävä myynti-, tiedotus- ja mainoslaitte saa ulottua 0,8 metriä sekä ikkuna- ja ovimarkiisit ja terrassien katokset 1,5 metriä katualueelle tai muulle yleiselle alueelle. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava jalkakäytävän tai pyörätien kohdalla vähintään 3,2 metriä. Ajouradan ja pelastustien kohdalla noudatetaan 6 §:n määräyksiä.

Laitte on kiinnitettävä tukevasti eikä se ei saa haitata julkisen kaupunkitilan käyttöä, häiritä huomattavasti tai muodostaa liikkumis- tai toimimisestettä. Laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sovellettava rakennukseen ja ympäristöön. Laitteet on pidettävä kunnossa ja rikkiinäiset on korjattava tai poistettava välittömästi.

Liikehuoneiston kunkin yksittäisen ikkunan pinta-alasta saa peittää mainoslaitteilla, ikkunateippauksilla ja vastaavilla yhteensä enintään puolet.

Tilapäisen mainoslaitteen saa asentaa enintään kahdeksi viikoksi.

Mainosten tulee sijoittua julkisivuun eikä niitä saa sijoittaa räystäslinjan yläpuolelle.

Myös tontille tai yleiselle alueelle sijoitettavan laitteen tulee muodon, värityksen ja rakenteen osalta sopeutua rakennukseen ja ympäristöön.

Rakentamislaki 5 §, 44 § ja 45 §

9 a § Valoa ja melua tuottavat mainokset, tiedotus- ja muut laitteet

Tontille tai julkiseen kaupunkitilaan sijoitettavan laitteen tuottaman valon tulee olla sellaista, ettei se merkittävästi muuta ympäristön olemassa olevaa valaistusta, se ei saa aiheuttaa estohäikäisyä tai

syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä eikä sen näytöllä saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia. Laitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle ja sen sijoittelussa on muutoinkin otettava huomioon liikenneturvallisuus.

Valotaulujen ja -mainosten ja muiden valoa tuottavien laitteiden sijoitukseen, suuntaukseen ja valotehoon on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Laitteiden kaiuttimet tulee suunnata ja säätää siten, että niiden käyttö ei kohtuuttomasti häiritse naapurustoa.

10 § Tontin ja rakennuksen valaistus

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

Julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista merkitystä.

Valaisinten ja valaistuksen on sovellettava kunkin alueen kaupunkikuvaan.

Kaupunkikuvallisesti merkittävissä hankkeissa tulee rakentamisluvan yhteydessä esittää valaistussuunnitelma.

Rakentamislaki 44 § ja 45 §

11 § Suunnittelijat, työnjohto ja valvojat

Suunnittelijoiden ja vastaavien työnjohtajien kelpoisuutta arvioitaessa otetaan huomioon hankkeen erityispiirteet.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia hankkeen riittävästä omavalvonnasta.

Rakentamislaki 7 ja 8 luvut

12 § Tontin ja rakennuksen osoitemerkinnät

Rakennetun tontin omistajan tai haltijan on asennettava tontille liikenneväylältä ja usean rakennuksen yhteiseltä liikennealueelta katsottuna näkyvään paikkaan valaistu osoitenumero ja porrashuoneen kirjain.

Milloin rakennuspaikalla on useampia rakennuksia, eivätkä ne ulotu katuun tai sen välittömään läheisyyteen, rakennuksen osoitenumeron lisäksi näkyvään paikkaan kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän on asennettava opastetaulu. Opastetaulun tulee olla nähtävillä kiinteistön virallisen osoitteen kohdalla.

Osoitenumeroiden ja -kirjainten on oltava valaistuina pimeään aikaan. Yhden ja kahden perheen erillisissä pientaloissa voidaan rakennuksen osoitetunnuksena käyttää heijastavalla pohjalla olevaa osoitenumerokilpeä.

Osoitenumeroinnin ja muiden tarpeellisten osoitemerkintöjen on oltava valmiit viimeistään rakennuksen käyttöön hyväksyvässä loppukatselmuksessa.

III LUKU PIHAMAA JA TONTTI

13 § Pihamaan rakentaminen

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla turvallinen, käyttökelpoinen ja viihtyisä. Yli kuuden asunnon rakennuspaikalla tulee toteuttaa leikki- ja oleskelualue kaikkien asukkaiden käyttöön.

Rakennuksen rakentamisen, siihen verrattavan rakentamisen, rakennuksen laajentamisen ja sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämisen yhteydessä on olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tarvittaessa parannettava.

Ne tontin pihamaan osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai pysäköimiseen, tulee lähtökohtaisesti säilyttää luonnonmukaisena. Jos tämä ei ole mahdollista, pihalle tulee istuttaa paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja mahdollisuuksien mukaan kotimaista kasvilajistoa.

Kiinteistölle on varattava lumen varastoinnille riittävästi tilaa paikassa, jossa se ei vaurioita kasvillisuutta tai aiheuta ympäristöhaittaa. Kiinteistön sisäiset pelastusreitit on pidettävä lumesta vapaina, eikä lunta saa siirtää tie-, katu- tai muille yleisille alueille.

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

Pihamaan muutoksissa tulee ottaa huomioon tontin asukkaiden lisäksi rajanaapurit sekä alueen luontoarvot.

Rakentamislaki 44 §, 45 §, 125 § ja 142 §

14 § Pihamaan korkeusasema

Pihamaan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja suunniteltuihin katu- ja puistoalueen ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin. Rakentaminen tai pihamaan korkeusaseman muutokset eivät lähtökohtaisesti saa heikentää puiden ja kasvillisuuden kasvuedellytyksiä tonttiin rajoittuvilla alueilla.

Rakennuksen rakentamisen ja sen laajentamisen yhteydessä pihamaa on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei rakentamisesta johtuva luonnollisen vedenjuoksun muutos aiheuta huomattavaa haittaa naapurille.

Pihamaata ei saa ilman erityistä syytä tasata niin, että kiinteistön rajalle syntyy 0,5 metriä suurempi korkeusero.

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

Rakentamislaki 44 §, 45 § ja 138 §

15 § Tukimuurit ja pengerrykset

Mikäli piha-alueella on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla. Pengertäminen tai tukimuurit on tehtävä kokonaan oman tontin alueelle siten, etteivät maa-ainekset sekä sade- ja pintavedet valu naapuritontin puolelle tai yleisille alueille.

Pengertäminen on tehtävä enintään 1:2 kaltevuudessa, ellei erityisistä syistä muuta johdu.

Pengerrykset ja tukimuurit tulee sopeuttaa ympäristöön esim. istutuksin.

Tukimuurin sijoittaminen naapuritontin rajalle edellyttää naapuritontin haltijan suostumusta. Vaikka naapuri ei ole antanut suostumustaan, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa tukimuurin naapurin rajaan kiinni. Tällöin haitta naapureille ei saa olla merkittävä ja tukimuriin on oltava erityinen syy.

Rakentamislaki 44 § ja 45 §

16 § Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen

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

Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava viivyttämällä kiinteistöjen yhteiseen hulevesijärjestelmään, tai jos tämä ei ole mahdollista, yleiseen hulevesijärjestelmään.

Viivytytys on toteutettava ensisijaisesti painanteina, viivytyksaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytyksratkaisuna. Viivytyksrakenteet ja niihin liittyvä ylivuoto on suunniteltava siten, että viivytytys- ja vuotovedet eivät johdu salaojituksiin tai muuten aiheuta rakennuksille kosteusvauriovaaraa. Salaojavesien johtamista viivytyksrakenteisiin tulee välttää.

Hulevedet (myös lumen sulamisvedet) ja perustusten kuivatusvedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle, naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille.

Tontin rajoittuessa mereen tai vesistöön puhtaasti hulevedet ja perustusten kuivatusvedet voidaan johtaa suoraan niihin.

Mikäli hulevedet ja perustusten kuivatusvedet johdetaan tien tai kadun kuivatusjärjestelmään, rakentamislupahakemukseen on liitettävä järjestelmän haltijan suostumus.

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

Avo-ojia ei saa täyttää, ellei selvitetä ojan täyttämisen vaikutuksia oman tontin ja naapuritonttien hulevesien johtamiselle ja haittojen syntymistä ehkäistä.

Olevaa tilannetta heikommin vettä läpäisevien pintojen lisääminen jo rakennetulla kiinteistöllä ei saa lisätä pois johdettavan veden määrää siten, että siitä voi aiheutua Alueidenkäyttölain 13 a luvun tarkoittamaa haittaa ympäristölle ja kiinteistöille. Asia on ensisijaisesti ratkaistava maahan imeyttämällä. Ellei tämä ole mahdollista, poisjohdettavan veden viivytytystä on tehostettava. Viivytyksen tehostaminen on ensisijaisesti tehtävä maanpäällisillä rakenteilla.

Rakentamislaki 44 §, 45 § ja 138 §

Alueidenkäyttölaki 13 a luku

17 § Tontin liikenne- ja pysäköintijärjestelyt

Tontin ajoneuvoliikenne on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille, ympäristölle tai yleiselle liikenteelle.

Rakennuspaikan kulkureittien tulee täyttää liikkumisesteettömyydelle asetetut vaatimukset, ellei se ole ilmeisen kohtuutonta ottaen huomioon rakennuksen käyttötarkoitus tai maaston muodot.

Tontille on rakennettava sen käyttötarkoituksen vaatima määrä liikkumisesteisen autopaikkoja.

Asumisen korttelialueilla (pois lukien omakotitalot, paritalot ja kaupunkipientialot) tulee rakentaa yksi liikkumisesteisten autopaikka alkavaa 30 autopaikkaa kohden. Muiden toimintojen korttelialueilla tulee rakentaa yksi liikkumisesteisten autopaikka alkavaa 25 autopaikkaa kohden ensimmäisen 50 autopaikan osalta, sen jälkeen yksi liikkumisesteisten autopaikka alkavaa 50 autopaikkaa kohden. Liikkumisesteisen autopaikat tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti esteettömän kulkuyhteyden päähän porraskäytävästä. Lisäksi liikkumisesteisten saattoliikenne tulee huomioida tontin suunnittelussa.

Tontilla on järjestettävä toimiva ja turvallinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys sekä tarkoituksenmukainen polkupyörien pysäköinti.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen lähelle siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia.

Tontiliittymään näkyvälle paikalle on sijoitettava opastetaulu, josta ilmenee pelastustien sijainti, ellei se ole ilmeisen tarpeetonta. Lisäksi kerrostalojen porrashuoneeseen on kiinnitettävä pelastustietä osoittava piirros.

Tontin pelastustie sekä hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet on pidettävä ajokelpoisina.

Tontin autopaikat on lähtökohtaisesti sijoitettava siten, että autoilla on kääntymismahdollisuus omalla tontilla. Muu järjestely on mahdollinen vain, mikäli se perustuu asemakaavan ratkaisuun eikä järjestely vaaranna liikenneturvallisuutta.

Rakentamislaki 44 §, 45 § ja 142 §

17 a § Tontin ajoneuvoliittymä ja jalankulkuliittymä

Asuinrakennuksen tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän. Tämän lisäksi tontille saa rakentaa ajoneuvoliittymän, joka on tonttijaossa osoitettu ja joka palvelee enintään kahta muuta tonttia. Rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä sallia useamman ajoneuvoliittymän rakentamisen.

Jalankulkuliittymiä on rakennettava tarpeellinen määrä. Ajoneuvo- ja jalankulkuliittymän on oltava käyttökelpoinen ja liikenneturvallinen huomioiden myös näkemäalueet liittymässä.

Liittymän rakenne on sovittava tien- tai kadunpitäjän kanssa. Liittymän rakentaminen ja hoito kuuluvat tontin omistajalle ajoradan reunasta lähtien. Kaupunki määrittää mahdollisen reunakiven tyypin ja korkeuden.

Ajoliittymä on sovitettava katukorkeusilmoituksen tai muun vastaavan selvityksen perusteella liikenneturvalliseksi ja käyttökelpoiseksi.

Rakentamislaki 44 § ja 45 §

18 § Vajojen ja muiden rakennelmien rakentaminen

Vajat, muut rakennelmat ja laitteet kuten autosuojat, varastot, puutarhamajat, kasvihuoneet, uima-altaat, grillikatokset, maakellarit, jätekatokset, pientuulivoimalat ja aitaukset on sijoitettava kiinteistölle siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapurille eivätkä rumenna ympäristöä.

Vaja, katos tai muu rakennelma on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta

Rakennelman sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta.

Rakentamislaki 5 §, 44 §, 45 § ja 127 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 57 §

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017

19 § Aidat ja pensasaidat

Aitaamisessa on otettava huomioon mahdolliset asemakaavamääräykset, rakentamistapaohjeet, turvallisuus ja muu rakennettu ympäristö. Rakennettava aita perustuksineen sekä pensasaita on sijoitettava kokonaan oman tontin puolelle ja sen tulee olla huollettavissa omalta puolelta myös täysikasvuisena. Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle ajettaessa.

Naapurilta on saatava suostumus, ennen kuin aita rakennetaan rakennuspaikan rajalle. Kun rajanaapurina on Espoon kaupunki, suostumuksen käsittelee Espoon kaupungin tonttiyksikkö.

Rakentamislaki 44 § ja 45 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 82 §

20 § Kiinteistön rannan rakentaminen

Kiinteistöön kuuluvaa vesialuetta ei saa täyttää eikä tontin luonnollista rantaviivaa muuttaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Lupaa ei kuitenkaan vaadita, jos viranomainen pitää toimenpiteen vaikutuksia vähäisenä.

Mikäli hankkeeseen liittyy ruoppaamista tai muuta vesilain tarkoittamaa muutosta tulee hankkeen selvittää ilmoitus- ja lupamenettelyt valtion viranomaiselta.

Rantaan voidaan rakentaa yksi pienvenelaituri ja erityisestä syystä kaksi laituria.

Pienvenelaituri on kooltaan enintään 15 m²

Rakentamislaki 53 § ja 54 §

21 § Vapautukset rakentamisluvan hakemisesta kaikilla tonteilla

Rakentamislain 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä rakentamiskohteita, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta.

Vapautukset eivät koske pihapiirejä tai korttelikokonaisuuksia, jotka on suojeltu asemakaavassa. Vapautukset eivät myöskään koske lailla tai asetuksella suojeltuja rakennuksia, pihapiirejä tai muutoin inventoinneissa merkittäviksi todettuja rakennusperintökohteita, pihapiirejä tai korttelikokonaisuuksia.

Vapautukset eivät ole voimassa tontilla, joka on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten eikä kiinteistöllä, joilla ei lainvoimaista asemakaavaa.

- 1) korvaavan raja-aidan tai tukimuurin rakentaminen;
- 2) tontin sisäisten aitojen ja tukimuurien rakentaminen, kun niiden etäisyys tontin rajasta on vähintään aidan tai tukimuurin korkeus.
- 3) kadun vastaisen aidan rakentaminen, kun aita tukimuureineen on enintään 1,2 metriä ja näkemäalueella enintään 0,8 metriä korkea. Aita ja tukimuri perustuksineen on rakennettava kokonaan tontille.
- 4) tonttien välisen aidan rakentaminen, kun aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä korkea ja naapuritontin haltija hyväksyy sen rakentamisen.
- 5) teollisuus-, liike- ja varastotontin välisen aidan rakentaminen, kun aita tukimuureineen enintään 2,0 metriä, ja aidan materiaali, muoto ja värisävy ovat alueelle ominaisia ja soveltuvat kaupunkikuvaan. Aita ja tukimuri perustuksineen on rakennettava kokonaan tontin puolelle.
- 6) ilmalämpöpumpun ja aurinkokeräimen tai -kennon sijoittaminen rakennukseen, rakennelmaan tai pihamaalle, jos rakennusta ei ole asemakaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltu.
- 7) asuinhuoneiston kokonaan sisäänvedetyn parvekkeen lasittaminen, jos rakennusta ei ole asemakaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltu;
- 8) asuntoihin liittyvät markiisit saa sijoittaa rakennusjärjestyksen 9 §:n mukaisesti.
- 9) rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai vesiosuuskunnan verkostoon.
Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun kysymyksessä on ns. harmaavesijärjestelmän rakentaminen, joka ei sijoitu pohjavesi- tai ranta-alueelle tai rakennuksessa on ns. kantovesi ja se sijoittuu muualle kuin asemakaava-alueelle.
- 10) Leikkivälineet, joihin lukeutuu myös leikkimökit
- 11) Paljut, ulkoporeammeet, kattamattomat uima-altaat
- 12) Rakennuksen ikkunoiden vaihtaminen asuinpientalossa tai 1960-luvulla tai sen jälkeen rakennetussa asuinkerrostalossa, kun ikkunajakoa ei muuteta. Pois lukien RKY-alueilla sijaitsevat, historiallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävät sekä asemakaavalla tai muuten suojellut rakennukset.
- 13) Ikkuna-aukon ummistaminen julkisivussa tai ikkuna-aukon lisääminen jo olevaan huoneeseen, naapurikiinteistön paloturvallisuus huomioiden, mikäli muutoksella ei ole vaikutusta yläpuolisen tilan paloturvallisuuteen eikä sen tilan asuinhuoneeksi tulkittamiseen, johon aukkomuutos tehdään.

14) asuinhuoneistojen sisäiset tilajärjestelyt pientaloissa, joissa ei ole päällekkäisiä asuntoja

15) Asuntojen ja asuinhuoneistojen yhdistäminen.

16) Kausimyyntiin tarkoitetut kioskivaunut ja kontit alle 30m². Kauden pituus saa olla maksimissaan 5 kuukautta

Vaikka tässä pykälässä mainittu rakentaminen ei vaadi lupaa, on noudatettava lainvoimaisen asemakaavan määräyksiä ja kyseiseen rakentamiseen liittyviä säännöksiä. On otettava myös huomioon muutoksen soveltuminen rakennukseen ja ympäristöön, asemakaavan suojelumääräykset, paloturvallisuus sekä vaikutukset naapurikiinteistön rakentamiseen ja käyttämiseen.

Mikäli toteutettu toimenpide on selkeästi ympäristöön soveltumaton, rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa kiinteistön haltijan purkamaan tai muuttamaan tehdyn toimenpiteen.

Rakentamislaki 42 §

IV LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET PIENTALON RAKENTAMISESTA

22 § Vapautukset rakentamisluvan hakemisesta asuinpientalotontilla

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

1) asuinpientalojen ja niiden talousrakennusten julkisivujen värin sekä katon materiaalin ja värin muuttaminen, jos rakennusta ei ole asemakaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltu eikä muutos ole kaavan tai korttelisuunnitelman vastainen;

2) Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa erillisen korkeintaan 12 m²:n suuruisen kevyen piharakennelman asemakaava-alueella sekä korkeintaan 20 m²:n suuruisen piharakennelman ja maakellarin asemakaava-alueen ulkopuolella.

Piharakennelma on sijoitettava 18 §:n mukaisesti. Tontilla saa olla kerrallaan vain yksi tämän tai aiemman vastaavan säännöksen nojalla rakennettu piharakennelma eikä rakennelmaa saa sijoittaa asemakaavassa istutettavaksi tai suojeltavaksi määrätyle tontin osalle, ellei asemakaavasta muuta johdu.

Kevytrakenteiseksi rakennelmaksi katsotaan rakennuskohde, joka on kevytpilariperusteinen, puu- tai teräsrunkoinen, puuverhoiltu ilman palotekniisiä- tai rakennusfysikaalisia vaatimuksia, kuten huvimaja, liiteri, puuvarasto tai vastaava.

Rakennusoikeuden ylitystä ei sallita edellä mainituilla rakennelmilla, mikäli tonteille on varsinaisen kerrosalan lisäksi kaavassa sallittu lisärakennusoikeutta erillisille talousrakennuksille.

Kevyeen rakennelmaan ei saa tehdä ympärivuotisesti käytössä olevaa kiinteää vesiyhdistä kohteen sisälle.

3) korkeintaan 15 m²:n suuruisen laiturin rakentaminen tontin rantaan. Tontin rannassa saa olla kerrallaan vain yksi tämän säännöksen nojalla rakennettu laituri. Lupa on kuitenkin haettava, jos laituri voi vaarantaa yleis-, osayleis- tai asemakaavassa osoitettuja tai luonnonsuojelulainsäädännön perusteella määräytyviä luonnonsuojelualueiden suojelutarpeita.

Vaikka toimenpide ei 21 §:n tai tämän pykälän mukaisesti vaadi lupaa, sen toteuttamisessa on otettava huomioon rakentamisesta annetut määräykset, mahdolliset rakentamistapaohjeet ja rakennettu ympäristö.

Vaikka tässä pykälässä mainittu rakentaminen ei vaadi lupaa, on noudatettava lainvoimaisen asemakaavan määräyksiä ja kyseiseen rakentamiseen liittyviä säännöksiä. On otettava myös huomioon muutoksen soveltuminen rakennukseen ja ympäristöön, asemakaavan suojelumääräykset, paloturvallisuus sekä vaikutukset naapurikiinteistön rakentamiseen ja käyttämiseen.

Mikäli toteutettu toimenpide on selkeästi ympäristöön soveltumaton, rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa kiinteistön haltijan purkamaan tai muuttamaan tehdyn toimenpiteen.

Rakentamislaki 5 § ja 42 §

Vesilaki

23 § Rakennetun ympäristön kunnossapito

Kiinteistöt on pidettävä niiden käyttötarkoituksen ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa.

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

Rakentamislaki 140 § ja 142 §

23 a § Sivuasukunnan rakentaminen

Rakennuspaikalle on mahdollista rakentaa sivuasunto, joka kuuluu rakennusjärjestyksessä tai poikkeamispäätöksessä tai kaavassa määriteltyyn rakennusoikeuteen. Sivuasukunnan tulee täyttää seuraavat edellytykset:

- sivuasunto rakennetaan asuinrakennuksen laajennuksena tai kytkettynä pääasuntoon ja asunnoilla on yhteinen pihapiiri, vesihuolto ja tieliittymä.
- sivuasunnan ja pääasukunnan tulee muodostaa kokonaisuus ja ne muodostavat yhden rakennuspaikan.
- sivuasuntoon tulee olla esteetön kulkuyhteys.
- sivuasunnan tulee olla pienempi kuin pääasunto, kuitenkin enintään 60 k-m².
- sivuasunnolle tulee rakentaa vähintään yksi autopaikka.
- sivuasunnan rakentaminen ei koske lomarakentamista
- Jos kiinteistöllä on olemassa oleva, rakennushistoriallisia arvoja sisältävä asuinrakennus, sen voi muuttaa sivuasunnoksi, kun se sijaitsee pääasukunnan kanssa samalla rakennuspaikalla, samassa pihapiirissä, enintään 20 metrin päässä pääasunnosta ja sillä on yhteinen tieliittymä pääasukunnan kanssa. Rakennuksen rakennushistoriallinen arvo tulee osoittaa selvityksin.

23 b § Varastointitilat

Pientalotonteille rakennettava ulkovarastointitiloja seuraavasti

- 1) yhden perheen pientalossa ja paritalossa vähintään 9 m² / asuinhuoneisto
- 2) rivitalossa vähintään 5 m² / asuinhuoneisto

V LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA

ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

24 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Rakennuspaikalla tarkoitetaan rakentamiseen tarkoitettua, määriteltyä maa-aluetta eli kiinteistöä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen sekä tarkistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä, että rakennuspaikalla on tarvittava rakennusoikeus.

Rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m² sekä sijainniltaan, muodoltaan ja maasto-olosuhteiltaan rakentamiseen soveltuva.

Asuinrakentamisen tulee sijoittua olevan asutuksen tai yleisesti käytettävissä olevan tien läheisyyteen.

Tätä ei sovelleta silloin, kun rakentaminen perustuu myönnettyyn lupaan tai koskee korvaavaa asuinrakentamista tai vähäistä lisärakentamista (laajennus). Kaupunki voi antaa kiinteistönmuodostamislain mukaisen suostumuksen uuden rakennuspaikan muodostamiseen perustellusta syystä.

Mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennuslupan myöntämisen perusteena, rakentamisessa noudatetaan yleiskaavan rakennuspaikkaa koskevia määräyksiä.

Eläinten pitoa varten on rakennettavien rakennusten ja niihin liittyvien toimintojen sijoittamisessa rakennuspaikan oltava riittävän suuri toiminnan luonne huomioon ottaen.

Käytettäessä rakennuspaikkaa hevostalliksi, muuksi vastaavaksi eläinsuojaksi tai lantalaksi on kiinteistön tai useiden kiinteistöjen muodostaman toiminnallisen kokonaisuuden oltava pinta-alaltaan vähintään kaksi hehtaaria.

Ulkotarhojen, lantaloiden ja tallien suojaetäisyyden naapurin pihapiiristä tulee olla vähintään 100 metriä, valtaojasta vähintään 25 m ja talousvesikaivosta ja vesistöistä vähintään 50 m.

Lantala ja ulkotarha ei saa sijoittaa tulvan alle jäävälle alueelle eikä rinteeseen, joka viettää mereen, vesistöön, lähteeseen, valtaojaan tai talousvesikaivoon, ellei väliin ole mahdollista jättää riittävää suojavyöhykettä.

Rakentamislaki 45 §, 46 § ja 91 §

Alueidenkäyttölaki 72 §

Valtioneuvoston asetus ilmoituksenvaraisista eläinsuojista 138/2019

25 § Rakennusten koko ja käyttötarkoitus

Asuinrakennusten rakennuspaikalle voi rakentaa asuinrakennuksia siten, että

- asuinrakennus saa olla enintään 2-kerroksinen ja asunnon kerrosala saa olla enintään 300 m².
- asuntoa kohden saa rakentaa 1-kerroksisia, kerrosalaltaan yhteensä enintään 60 m² suuruisia talousrakennuksia. (tämä ei koske § 23a mukaista sivuasuntoa)
- rakennuspaikan rakennusoikeus ei kuitenkaan saa ylittää tehokkuutta $e=0,15$.

Loma-asuntoalueella rakentamisessa on otettava huomioon seuraavat rajoitukset:

1) Nuuksion kansallispuistossa, puistoon kuulumattomalla alueella loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 65 m². Tämän lisäksi sallitaan jokaista loma-asuntoa kohden talousrakennusten rakentaminen siten, että kokonaiskerrosala on yhteensä enintään 85 m².

2) Nuuksion kansallispuistoon rajoittuvalla alueella tai saaristossa loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 80 m². Tämän lisäksi sallitaan jokaista loma-asuntoa kohden talousrakennusten rakentaminen siten, että kokonaiskerrosala on yhteensä enintään 120 m².

3) muulla alueella loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 m². Tämän lisäksi sallitaan jokaista loma-asuntoa kohden talousrakennusten rakentaminen siten, että kokonaiskerrosala on yhteensä enintään 120 m².

Muita kuin edellä mainittuja käyttötarkoituksia palvelevia rakennuksia saa rakentaa enintään tehokkuusluvun $e = 0,1$ mukaan. Rakennuksen kerrosala saa olla kuitenkin enintään 600 m². Rakennus saa olla enintään 2-kerroksinen.

Jos rakentaminen perustuu myönnettyyn poikkeamispäätökseen tai sijoittamislupaan, noudatetaan niissä esitettyjä rakennusoikeuksia.

Rakentamislaki 45 § ja 46 §

Alueidenkäyttölaki 72 §

26 § Rakennuksen sijoitus ranta-alueella

Rannan luonnonmukaisen vyöhykkeen tulee ulottua vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rantarakentamisessa tulee noudattaa myös yleiskaavan määräyksiä (esimerkiksi Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaavan luonnonmukaisena säilytettävät pl ja plt-alueet).

Vesiliikenteeseen liittyviä rakenteita saa rakentaa keskivedenkorkeuden mukaiselle rantaviivalle, jollei niistä aiheudu huomattavaa haittaa ympäristölle ja rantamaisemalle.

Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräykset 6 § jätevesijärjestelmän suojaetäisyydet

27 § Rakennuksen korkeusasema ranta-alueella

Rakennettaessa ranta-alueella rakennushankkeeseen ryhtyvän on otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Rakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään 3,0 metriä keskivedenpintaa korkeammalla, kun rakennetaan meren rannalle ja 1,5 metriä korkeammalla, kun rakennetaan sisävesistön rannalle. Myös muut tulvariskialueet tulee huomioida. Rakennus voidaan sijoittaa edellä mainittua matalammalle erillisen selvityksen perusteella tai jos kyseessä on vähäarvoinen talousrakennus.

Määräystä sovelletaan myös asemakaavoitetuilla alueilla, mikäli kaava ei muuta määrää.

Tulvariskialueet ovat tarkistettavissa Tulvakeskuksen Tulvakarttapalvelusta.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 57 §

Ympäristönsuojelulaki 103 §

Maa- ja metsätalousministeriön ja ympäristöministeriön opas "Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa – Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista"

27 a § Rakennuksen etäisyys maantiestä ja yksityisestä tiestä

Rakennuksen on oltava vähintään 20 metrin etäisyydellä maantien lähimmän ajoradan keskiviivasta ja vähintään 12 metrin etäisyydellä yksityistien keskiviivasta.

Asuinrakennusta ei kuitenkaan saa rakentaa 30 metriä lähemmäksi valta- tai kantatien eikä 50 metriä lähemmäksi moottori- tai moottoriliikennetien lähimmän ajoradan keskiviivaa.

Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää varastoa, aittaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä aiheutuu vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle.

Hyväksyttävästä etäisyydestä päätettäessä on lisäksi otettava erityisesti huomioon melu- ja ilmanlaatuhaitat sekä haitat liikenneturvallisuudelle ja tienpidolle.

Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §

Yksityistielaki 5 §

, LP-

28 § Suunnittelutarvealueet ja toimenpiderajoituksen alaiset alueet

Koko Espoon kaupungin asemakaavoittamaton alue on alueidenkäyttölain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Soukanniemi - Suvisaariston osayleiskaavan virkistys-, suojelu- ja vesialueilla maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus).

Alueidenkäyttölaki 16 § ja 72 §

Rakentamislaki 45 §, 46 § ja 53 §

29 § Rakennuspaikan rinnastaminen tonttiin

Rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvien osien, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista.

VI LUKU LUONNONARVOJEN HUOMIOON OTTAMINEN RAKENTAMISESSA JA RAKENNUKSEN ELINKAARI

30 § Rakennuksen käyttöikä ja elinkaariominaisuudet

Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä tavoitteellinen tekninen käyttöikä, jonka on oltava rakennuksen käyttötarkoitukseen nähden riittävän pitkä.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennuksen muunneltavuuteen ja eri käyttötilanteiden mahdollistamiseen koko rakennuksen elinkaaren ajan.

Rakentamislaki 5 §, 29 §, 31 §, 39 § ja 121 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 55 §

31 § Luonnon- ja kulttuuriarvojen huomioonottaminen rakentamisessa

Tontin käyttö ja rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että paikan kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot säilyvät mahdollisimman hyvin.

Rakennettaessa uudis- tai lisärakennus sellaiselle rakennuspaikalle, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 10 vuotta on lupahakemukseen liitettävä selvitys tontin luonto- ja kulttuuriarvoista.

31 a § Lajien ja luontotyyppien selvitysvaatimus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä lupahakemuksessa, miten suojeltavat, uhanalaiset ja rauhoitetut lajit ja luontotyypit sekä ekologiset yhteydet otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä.

Luonnonsuojelulaki 76 §

31 b § Puiden säilyttäminen ja lisääminen tontilla

Puita ei saa kaataa ilman perusteltua syytä.

Tontilla olevat puut on hoidettava siten, että ne pysyvät elinvoimaisina eivätkä aiheuta vaaraa.

Rakennettavalta tontilta saa kaataa vain rakentamisluvan mukaiset puut.

Rakentamisluvassa, maisematyöluvassa tai muussa luvassa säilytettäväksi merkityt puut ja tontin luonnontilaiset osat on suojattava työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa, että rakennushankkeeseen ryhtyvä laatii tarvittavan puuston suojaussuunnitelman.

Jos yksittäinen puu aiheuttaa vaaraa henkilöturvallisuudelle tai rakennuksille, sen saa rakennetulta tontilta kaataa ilman lupaa. Tarvittaessa puun vaarallisuus tulee pystyä todentamaan myös jälkeenpäin.

Puun saa kaataa rakennetulta tontilta ilman maisematyölupaa, mikäli

- 1) puu ei ole maisemallisesti tai luontoarvoiltaan merkittävä,
- 2) puu ei ole liito-oravan kulkuyhteydelle keskeinen,
- 3) tontille jää vähintään 80 % puustosta,
- 4) ja toimenpiteen vaikutukset tontille, maisemaan ja ympäristöön ovat vähäisiä.

Mikäli tontinomistaja haluaa kaataa puita tai edellä mainitut ehdot yksittäisen puun kaatamiselle eivät täyty, tulee olla yhteydessä rakennusvalvontaan, joka arvioi maisematyöluvan tarpeen.

Puita ei saa kaataa lintujen pesimärauhan (1.4.–31.7.) aikana. Mikäli se on hankkeen kannalta välttämätöntä, on hankkeeseen ryhtyvän ennen puiden kaatamista tutkittava puut luonnonsuojelulain mukaisen lintujen pesimärauhan varmistamiseksi.

Mikäli puita on kaadettu ilman lupaa ja siten, että puiden kaatamisen vaikutukset ovat ympäristöön vähäistä suurempia, on tontille istutettava vastaava määrä isokokoisia puita.

Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa puiden istuttamisesta.

Luonnonsuojelulaki 70 §

31 c § Viherkerroin ja luontolaskuri

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt viherkertoimen tavoitetasoiksi maankäyttöluokittain seuraavat:

- pientalovaltaisilla asuinalueilla 1,0
- kerrostalovaltaisilla asuinalueilla 0,9
- palvelujen ja toimistorakentamisen alueilla 0,8
- kaupan ja liikerakentamisen alueilla 0,7
- teollisuustoimintojen ja logistiikan alueilla 0,5
- pysäköintilaitosten ja autopaikkojen alueilla tavoitetaso määräytyy sen maankäyttötyypin mukaan, jota alue palvelee 1,0/ 0,9/ 0,8/ 0,7/ 0,5

Luontolaskurin tavoitetasoksi kaikilla maankäyttöluokilla: viherelementtien ratkaisut tukevat luonnon monimuotoisuutta.

32 § Materiaalivalinnat

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

Rakennuksen julkisivujen ikkunoiden ja muiden lasiosien suunnittelussa ja toteutuksessa tulee mahdollisuuksien mukaan huomioida lintuturvallinen rakentaminen.

33 § Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen

Rakennusta on hoidettava ja pidettävä kunnossa, eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi.

Tarvittaessa on riittävän ajoissa pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

Kun rakennus on asemakaavassa suojeltu ja siinä on määrätty, että rakennuksen julkisivun tyyliä ja ominaispiirteitä ei saa muuttaa, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan, ellei erityisistä syistä muuta johdu, rakennuksen julkisivun, katon, ovien ja ikkunapuitteiden ja -karmien materiaalin, värityksen sekä ikkunajaon muuttaminen.

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

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa harkitsemattomasti johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.

Suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee.

Korjausrakentamisessa ja muutostyössä rakennuksen ääniympäristöä ei tule heikentää. Rakennuksen käyttötarkoitusta muutettaessa ääniympäristöstä ei saa aiheutua haittaa käyttötarkoitukseltaan muutettavan rakennuksen ja sen lähirakennusten asukkaille tai muille käyttäjille.

Rakentamislaki 36 § ja 140 §

YM asetus rakennuksen ääniympäristöstä

YM asetus rakennuksen ääniympäristöstä annetun YM asetuksen 5 ja 6§ muuttamisesta

34 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Rakennusta, pois lukien talousrakennusta tai muuta siihen verrattavaa vähäistä rakennusta, ei saa purkaa luvatta.

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

Rakennusvalvontaviranomainen voi myös edellyttää, että ennen purkamistyön aloittamista laaditaan purkamissuunnitelma.

Suunnitelmassa on selvitettävä työn turvallinen järjestäminen sekä materiaalien ja rakennusosien lajittelu ja hyötykäyttö. Suunnitelmassa on selvitettävä myös maaperän mahdollinen pilaantuneisuus, jos maaperään on saattanut joutua ympäristölle tai terveydelle vaarallisia aineita.

Purkamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota työstä aiheutuvien melu- ja pölypäästöjen rajoittamiseen.

Purkamistyössä tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita. Rakennuksen osien uudelleenkäyttöä rakennuspaikalla tulee priorisoida suhteessa kierrätykseen

Purkamisen suunnittelussa tulee huomioida luonnonsuojelulain vaatimukset ja selvittää tarvittaessa onko purettavassa rakennuksessa suojeltavia luontoarvoja.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 55 ja 67 §

Jätelaki

Valtioneuvoston päätös rakennusjätteistä (295/1997)

Ympäristönsuojelumääräykset 20 § ja 25 §

Rakentamislaki 55 §

VII LUKU JULKINEN KAUPUNKITILA

35 § Julkisen kaupunkitilan määritelmä

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

Alueidenkäyttölaki 83 §

36 § Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet

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

Alueidenkäyttölaki 84 § ja 85 §

Rakentamislaki 142 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 41 §

37 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet ja laitteet

Julkiseen kaupunkitilaan sijoitettavien rakennuskohteiden koko, rakenne ja ulkoasu on suunniteltava ja rakennettava alueen kaupunkikuvaan sopivaksi ja siten, etteivät ne muodosta estettä liikkumiselle tai toimimiselle ja etteivät ne haittaa kunnossa- ja puhtaanapitoa.

Sijoittamiseen on saatava kaupungin lupa. Rakentamislupa ei ole tarpeen, mikäli rakennelmat ja laitteet on esitetty lainvoimaisessa yleisen alueen suunnitelmassa tai kaupunkitekniikan keskuksen hyväksymässä toteutus suunnitelmassa. Muissa tapauksissa rakennusvalvonta harkitsee luvan tarpeen tapauskohtaisesti.

Muuntamot, jakokaapit ja vastaavat tekniset laitteet on sijoitettava rakennuksiin tai erillisinä siten, etteivät ne haittaa kadun käyttöä tai kunnossa- ja puhtaanapitoa eivätkä häiritse kaupunkikuvaa. Omistajan on pidettävä ne ulkonäöltään siisteinä. Mikäli rakennelmat tai laitteet vahingoittuvat, omistajan on korjattava ne viipymättä.

Ellei rakentamislaki muuta johdu, julkiseen kaupunkitilaan voidaan kaupungin (tonttiyksikkö) luvalla sijoittaa ravitsemuspalveluihin liittyviä vähäisiä rakennelmia ja rakennuksia.

Jo luvan saanut rakennuskohde saadaan pysyttää paikallaan ilman uuden luvan hakemista, mikäli maanomistaja ei näe estettä paikallaan pysyttämiseksi ja jatkaa vuokrasopimusta. Rakennuskohde voi olla paikallaan vuokrasopimuksen määrittämän ajan.

Rakentamislaki 42 §, 44 §, 45 §, 46 § ja 142 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 47 §

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta

38 § Puistot ja muut vastaavat virkistysalueet

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

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

Rakentamislaki 142 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 47 §

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta

39 § Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit

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

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

Rakentamislaki 42 §, 44 §, 45 §, 46 § ja 142 §

40 § Mastojen rakentaminen

Mastot ja vastaavat tekniset pylvää sekä niille johtavat kulkutiet on sijoitettava ja rakennettava niin, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa eivätkä aiheuta haittaa naapureille.

41 § Julkisen kaupunkitilan valaistus

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

42 § Tapahtumien järjestäminen

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

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

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

Rakentamislaki 42 §

Ympäristönsuojelulaki 118 §

Ympäristönsuojelumääräykset 25–26 §

Kokoontumislaki, pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräykset

Valviran ohje dnro V/9507/2022: Tupakkalain mukaiset tupakointikiellot yleisötilaisuuksissa, leikkikentillä ja uimarannoilla

VIII LUKU TYÖMAAT

43 § Työmaan perustaminen ja hoitaminen

Työmaa on, ottaen erityisesti huomioon jalankulkuliikenteen sujuvuus, erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla. Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sovelluttava ympäristöön. Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muita häiriöitä, roskaantumista eikä kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle.

Työmaalla rakennusmateriaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

Poltto- ja voitelunesteiden sekä muiden kemikaalien varastointi ja käsittely on järjestettävä työmaalla siten, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita joudu ympäristöön tai viemäriin.

Ympäristönsuojelumääräykset 9 §, Työmaa-aikainen hulevesien hallintaopas

Rakentamisen aikaisen melun huomioiminen linnustoalueiden ja luonnonsuojelualueiden läheisyydessä

43 a § Työmaasuunnitelma

Rakennustyömaalle on laadittava työmaasuunnitelma. Suunnitelma on laadittava tarvittavilta osin myös kohteisiin, joissa ei tarvita rakentamislupaa.

Suunnitelmasta tulee selvitä ainakin työmaan järjestelyt, kuten työmaa-aikaisten rakennusten sijoitus, ajoliikenneyhteydet, kevyen liikenteen sujuvuus ja turvallisuus, puuston suojaaminen, suojarakenteet, melu-, likaantumis- ja pölyhaittojen rajoittaminen, työmaa- ja hulevesien hallinta sekä muut toimenpiteet, joilla vältetään rakennustyön aiheuttamat kohtuuttomat haitat ympäristössä.

Tarvittaessa suunnitelmassa esitetään työmaataulu ja sen sijoitus.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 65 §:n 4 momentti ja 83 §

43 b § Työmaavedet

Työmaalla syntyviä ympäristölle tai viemäriverkostolle haitallisia vesiä ei saa johtaa pois työmaalta ilman käsittelyä, jolla haitta saadaan poistettua tai riittävästi vähennettyä. Maahan imeyttämisen edellytyksenä on, ettei siitä aiheudu maaperän tai pohjaveden pilaantumisen vaaraa.

Työmaan vesienhallinnasta ja käsittelystä on laadittu Pääkaupunkiseudun työmaavesiohje ja maalämpökaivotyömailla Pääkaupunkiseudun maalämpökaivon porausvesien käsittelyohje.

44 § Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen

Kaupunki voi myöntää luvan käyttää katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata varten määräajaksi.

Hakemukseen on kaupungin niin edellyttäessä sisällytettävä suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollon sekä ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä ja melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta.

Perustellusta syystä käyttöoikeus voidaan peruuttaa, rajoittaa käyttöoikeutta tai muuttaa käyttöoikeuden ehtoja.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 83 §

45 § Tilapäiset työmaarakennukset

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

Rakennusvalvonta voi erityisistä syistä edellyttää rakentamislupaa työmaarakennuksille.

Rakentamislaki 42 §

46 § Katu- ja muun yleisen alueen kaivutyölupa sekä johtojen ym. sijoittaminen

Johtojen ja laitteiden sijoittamiseen katu-, puisto- tms. yleiselle alueelle sekä kaivamiseen yleisillä alueilla on saatava kaupungin lupa. Alueet on siistittävä ja saatettava vähintään kaivamista edeltävään kuntoon.

47 § Työmaataulu

Rakennustyömaalle, joka vaikuttaa olennaisesti ympäröivien alueiden käyttöön, on pystytettävä riittävän ajoissa ennen työn aloittamista työmaataulu tai sijoitettava muu tiedotus suomeksi ja ruotsiksi, josta ilmenevät ainakin työn kohde ja sen katuosoite, rakennushankkeeseen ryhtyvä ja tämän yhteystiedot sekä kohteen aloittamis- ja arvioitu valmistumisajankohta. Maankäyttö- ja rakennusasetus 65 §:n 4 momentti

48 § Työmaan jätehuolto

Työmaan jätehuollon on oltava suunnitelmallista. Työmaalla on oltava työmaan kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Syntyvän jätteen määrää ja haitallisuutta on pyrittävä vähentämään. Jätteen käsittely on järjestettävä siten, että mahdollisimman suuri osa jätteestä voidaan ensisijaisesti valmistella uudelleenkäyttöön taikka muutoin kierrättää tai hyödyntää. Jätteiden hävittäminen työmaalla polttamalla on kielletty.

Jätelaki 8 §

Valtioneuvoston asetus jätteistä (978/2021) 25 § ja 26 §

Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräykset 17 §

Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräykset 16 §

49 § Työmaan purkaminen ja siistiminen

Rakennustyön valmistumisen jälkeen tilapäiset työmaarakennukset, työmaa-aidat ja vastaavat työmaarakenteet on viipymättä poistettava ja työmaa-alue sekä mahdollisesti työmaasta roskaantunut lähiympäristö on siistittävä. Vaurioitunut katu- tai muu yleinen alue on kunnostettava viivytyksettä.

Jätelaki 72 § ja 73 §

Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräykset

IX LUKU YMPÄRISTÖN- JA TERVEYDENSUOJELU

50 § Tonttien jätehuolto

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

Jätehuone tai jätessuoja on sijoitettava siten, ettei se aiheuta haittaa kiinteistön asukkaille tai naapureille.

Jätessuoja on sijoitettava asuinrakennuksen tontille mahdollisuuksien mukaan siten, että asukkaat pääsevät siihen esteettömästi kiinteistön jalankululle varattuja kulkureittejä myöten.

Yksittäiset alle 600 litran jäteastiat tulee sijoittaa vähintään neljän metrin ja useamman jäteastian rivistöt vähintään kuuden metrin päähän rakennuksista. Jätekatos tai jätekontti tulee sijoittaa vähintään kahdeksan metrin päähän rakennuksista, ellei käytetä palo-osastointia. Jätekatoksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tuhopolttojen estäminen.

Erillistä jätehuonetta tai jätessuojaa ei vaadita, jos asuinrakennuksen tontilla on enintään neljä huoneistoa tai jos käytössä on jätteen kuljetukseen sopiva maanalainen keräily- tai syväkeräysjärjestelmä.

Jätteen keräysvälineet on sijoitettava siten, että jäteauto pääsee esteettömästi ja turvallisesti niiden välittömään läheisyyteen. Pihamaalle sijoitettavien jätteiden keräysvälineiden ympärille on rakennettava jätessuoja tai -aitaus tai ne on maisemoitava istutuksin.

Keräysvälineitä, jätekatoksia, –aitauksia, kompostoreita tai komposteja ei saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle.

Rakentamislaki 127 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 56 §

Pelastuslaki

Jätelaki ja -asetus

Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräykset

51 § Alueelliset jätteiden keräilypisteet

Jätteiden aluekeräyspisteen sijoittaminen katu- tai muulle yleiselle alueelle vaatii maanomistajan luvan, ellei sijoittaminen perustu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksytyyn katu- tai puistosuunnitelmaan.

Keräyspisteiden tulee sopeutua kaupunki- ja maisemakuvaan ja ne tulee tarvittaessa rajata aitauksella tai toteuttaa näkösuojausistutuksin.

Keräyspisteen suunnittelussa tulee huomioida myös jätehuoltomääräykset.

Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräykset

52 § Vesihuolto

Liittymisehdot vesihuoltoon ja ehdot yksityisen viemärin rakentamisesta määritellään rakentamislupaa haattaessa HSY:n vesihuollon antamassa liitoskohtalausunnossa.

Yksityisen viemärin ja sen laitteiden rakennus- ja käyttökustannuksista vastaa kiinteistö. Viemäri- ja vesijohtosuunnitelmat on hyväksyttävä HSY:n vesihuollossa.

Rakennuspaikan vesihuolto on järjestettävä siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle.

Rakennuttajan on varmistuttava, ettei talousvedeksi suunnitellussa vedessä ole raja-arvoja ylittäviä arseeni-, radon- tai muita haitta-ainepitoisuuksia eikä mikrobiologisia raja-arvoylityksiä.

Myös vesihuoltoverkoston ulkopuolella rakentajan on varmistettava talousveden riittävä laatu ja saatavuus.

Vesihuoltolaki

Espoon kaupungin Ympäristönsuojelumääräykset 5–7 §

Terveydensuojelulaki

53 § Pohjaveden huomioon ottaminen rakentamisessa

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

Pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää aina asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa.

Suunnitelmasta on käytävä mm. ilmi pohjaveden alentamisen vaikutukset ympäristön maanpintaan, rakenteisiin, kasvillisuuteen ja kunnallistekniikkaan. Suunnitelmassa on otettava kantaa miten pohjavedenpintaa sekä lähialueiden maanpintoja ja rakenteita seurataan rakennustyön aikana.

Pohjaveden hallintasuunnitelma on tehtävä, mikäli rakennetaan pohjaveden pinnan alapuolelle ja lasketaan työaikaisesti tai pysyvästi pohjavettä.

Ympäristönsuojelulaki 8 §

Vesilaki

54 § Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla

Haettaessa lupaa rakentamiseen tärkeillä pohjavesialueilla rakentamislupan hakemusasiakirjoihin on liitettävä asiantuntijan laatima pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma. Pohjavesialueet voi tarkistaa Espoon karttapalvelusta.

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

Öljy-, polttoaine- ja muut vaarallisten aineiden säiliöt on sijoitettava maan päälle suoja-altaisiin tai sisätiloihin siten, että kemikaalien pääsy ympäristöön estetään ja etteivät ulkopuoliset pääse käsiksi kemikaaleihin. Jätevedet on johdettava kunnan yleiseen jätevesiviemäriin. Jos sellaista ei ole, käymäläjätevedet on johdettava umpisäiliöön ja muiden talousjätevesien imeyttäminen maahan on kielletty.

Jätevesiviemärin ja -säiliön tiiviys on varmistettava koestamalla ne ennen käyttöönottamista. Rakentajan on esitettävä selvitys jätevesijärjestelmän tiiviydestä viimeistään loppukatselmuksessa, ennen rakennuksen käyttöönottoa. Omistajan on pidettävä huolta, että jätevesijärjestelmä pysyy tiiviinä.

Tärkeillä pohjavesialueilla ei saa käyttää pohjavettä lämpöpumppujen energialähteenä eikä alueille voida toteuttaa maalämpökaivoja. Maalämpöjärjestelmässä käytettävä lämmönsiirtoaine ei saa olla haitallista pohjavedelle.

Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros ja kaivamisen toteutus esitetään pohjavedenhallintasuunnitelmassa.

Täyttöjä tehtäessä täyttömaa-ainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia puhtaita maa-aineksia.

Pohjaveden muodostumisen ja määrän turvaamiseksi rakennettavien tonttien pinta-alasta on jätettävä päällystämättömäksi riittävän suuri osuus tai muilla keinoin turvattava pohjaveden riittävä muodostuminen.

Rakentamislaki 61 §

Ympäristönsuojelulaki

Vesilaki

Espoon kaupungin Ympäristönsuojelumääräykset 9 §

55 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen rakentamisessa

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

Rakennustyön aikaiset pohjaveteen kohdistuvat lyhytaikaiset muutokset edellyttävät asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja siihen liittyvää pohjaveden tarkkailuohjelmaa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava suunnitelman ja ohjelman asianmukaisesta toteuttamisesta.

56 § Pilaantuneen maaperän ja maaperän haitallisten aineiden huomioon

ottaminen rakentamisessa

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

Tehty maaperäselvitys ja selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä pilaantuneisuuden johdosta, tulee liittää rakentamislupa-asiakirjoihin.

Jos maaperän puhtautta ei ole pystytty tehtyjen tutkimusten perusteella yksiselitteisesti selvittämään, se on otettava huomioon rakennuksen alapohjan rakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelussa. Suunnittelijoilta edellytetään tällöin erityistä osaamista.

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

Jos maaperän pilaantuminen havaitaan rakennustöiden yhteydessä, siitä on välittömästi tehtävä ilmoitus valtion viranomaiselle ja asiasta on ilmoitettava myös Espoon kaupungin ympäristönsuojeluun.

Rakennuksen alapohjarakenteita suunniteltaessa ja rakennettaessa on huolehdittava, ettei radon pääse asuin- tai työtiloihin, ellei se toteutettavan rakennushankkeen perusteella ole ilmeisen tarpeetonta.

Rakentamislaki 33 § ja 61 §

Säteilylaki

56 a § Happamat sulfaattimaat

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää Espoon karttapalvelusta, sijaitseeko rakennusalue mahdollisella happamalla sulfaattimaalla. Rakennuspaikan sijaitessa mahdollisella sulfaattimaa-alueella tai enintään 50 metrin etäisyydellä sellaisesta tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän selvittää happamien sulfaattimaiden esiintyminen rakennuspaikalla.

Rakennettaessa alueille, joilla todetaan happamia sulfaattimaita, tulee rakennuksen korkeusasema ja kuivatus suunnitella mahdollisuuksien mukaan niin, ettei pohjaveden pinta alene.

Rakentamisen aikaiset happamat valumat tulee ennaltaehkäistä tai käsitellä haitattomiksi. Tämän toteuttamiseen ja valvontaan tulee tehdä etukäteen suunnitelma.

Ympäristönsuojelulaki 135 §

56 b § Maalämpökaivot tärkeillä kallioresurssialueilla

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää, sijaitseeko rakennusalue tärkeällä kallioresurssialueella ja varmistaa mahdolliset kaupungin asettamat rajoitteet.

57 § Melun ja tärinän huomioiminen

Rakentamisen suunnittelulla ja rakennusten sijoittelulla on pyrittävä minimoimaan melun aiheuttama haitta niin rakennuksen sisällä kuin asuinrakennuksen tai muun melulta suojaisia alueita vaativan toiminnan piha-alueella. Tarvittaessa tulee huomioida, että runko- ja lattiarakenteissa ei pääse syntymään tärinäherätteen resonointia tai maaperäistä runkoääntä.

Rautateiden, maanteiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva tärinä tai runkomelu tulee huomioida rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa. Liikenteen aiheuttamat maaperän tärinätasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin.

Haettaessa rakennuslupaa lentomelualueilla, luvanhakijan on esitettävä luotettava selvitys siitä, että asuin- ja työtilojen rakenteiden ääneneristävyys lentomelua vastaan täyttää vaatimukset.

Rakennuksen rakenteet ja rakennuksen perustukset on suunniteltava erityisesti pehmeikkö- ja savialueilla siten, että läheisen kadun, tien, rautatien tai raitiotien tärinät eivät aiheuta kohtuutonta asumishaittaa tai liikennetärinästä aiheutuvia rakennuksen rikkoontumisia. Savikko- tai pehmeikköalueilla liikennetärinän vaikutusalueella on tehtävä erillinen tärinäselvitys, jossa esitetään tärinän lähde, tärinän suuruus rakennuksessa ja tarvittavat toimenpiteet siitä, kuinka haitallinen tärinä saadaan poistettua.

Rakentamislaki 29 §

Terveystensuojelulaki, ympäristönsuojelulaki, ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017, ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä (2018)

Melualueet selviävät Espoon karttapalvelusta.

58 § Maanalainen rakentaminen

Maan alle rakennettaessa rakentamisen vaikutukset ympäristöön on selvitettävä riittävässä laajuudessa. Erityisesti on varmistuttava, ettei rakentamisella ole vaikutusta jo olemassa olevien maanpäällisten ja maanalaisten rakenteiden turvallisuuteen.

Porattaessa reikää maan alle ei saa vahingoittaa mitään maanalaisia rakenteita tai asennuksia kuten kaukolämpö-, vesi-, viemärijohtoja tai kaapeleita, eikä kalliokatteista tilaa, kuten johtotunneleita, väestönsuojia ja pysäköintilaitoksia.

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

Lämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen ei saa vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista eikä tiedossa olevaa tulevaa maankäyttöä.

X LUKU ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

59 § Rakennusjärjestyksen liitteet

Vain linkit tähän

60 § Sopimukset ja suostumukset

Tässä rakennusjärjestyksessä mainitut sopimukset ja suostumukset on syytä epäselvyyksien välttämiseksi tehdä kirjallisesti.

61 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan XX.XX.2026 ?

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Espoon kaupungin rakennusjärjestys, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 12.9.2011 ja joka on tullut voimaan 1.1.2012.