ESPOON KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS
1.1.2027 ALKAEN
EHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.10.2026 § 131
Kaupunginhallitus XX.XX.2026 § X
Kaupunginvaltuusto XX.XX.2026 § X

ESPOO
ESBO

ESPOON KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS, rakentamislaki 17 §

Sisällys

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä 2
2 § Rakentamistapaohjeet....2
3 § Rakentamisen sopeuttaminen kunkin alueen luonteeseen ja ominaispiirteisiin 2
4 § Rakennuspaikan omistajan ja haltijan asema....3
II LUKU RAKENNUSKOHTEEN RAKENTAMINEN....3
5 § Kaupunkikuvalliset vaatimukset....3
6 § Tontin rajan ylittäminen katualueelle tai muulle yleiselle alueelle 3
7 § Kiinteistön sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen 4
7 a § Rakennuksen ja rakennuskohteen etäisyys kiinteistön rajasta....5
8 § Rakennuksen korkeusasema....6
9 § Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit 6
9 a § Valoa tuottavat mainokset, tiedotus- ja muut laitteet 7
10 § Kiinteistön ja rakennuksen valaistus....7
11 § Poistettu....8
12 § Kiinteistön ja rakennuksen osoitemerkinnät 8
III LUKU PIHAMAA JA TONTTI....8
13 § Pihamaan rakentaminen 9
14 § Pihamaan korkeusasema....10
15 § Tukimuurit ja pengerrykset....10
16 § Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen....11
17 § Tontin liikenne- ja pysäköintijärjestelyt....12
17 a § Tontin ajoneuvoliittymä ja jalankulkuliittymä 13
18 § Poistettu....14
19 § Aidat, pensasaidat ja istutukset....14
20 § Kiinteistön rannan rakentaminen 14
21 § Vapautukset rakentamisluvan hakemisesta kaikilla kiinteistöillä....15
IV LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET PIENTALON RAKENTAMISESTA 16

22 § Vapautukset rakentamisluvan hakemisesta asuinpientalotontilla 17
23 § Rakennetun ympäristön kunnossapito 17
23 a § Sivuasunnon rakentaminen 18
V LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA 19
ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA 19
24 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset 19
25 § Rakennusten koko ja käyttötarkoitus 20
26 § Rakennuksen sijoitus ranta-alueella 21
27 § Rakennuksen korkeusasema ranta-alueella 21
27 a § Rakennuksen etäisyys maantiestä ja yksityisestä tiestä 22
28 § Suunnittelutarvealueet ja toimenpiderajoituksen alaiset alueet 23
29 § Rakennuspaikan rinnastaminen tonttiin 23
VI LUKU LUONNONARVOJEN HUOMIOON OTTAMINEN RAKENTAMISESSA JA RAKENNUKSEN ELINKAARI 24
30 § Rakennuksen käyttöikä ja elinkaariominaisuudet 24
31 § Luonnon- ja kulttuuriarvojen huomioonottaminen rakentamisessa 24
31 a § Lajien, luontotyyppien ja ekologisten yhteyksien selvitysvaatimus 24
31 b § Puiden säilyttäminen ja lisääminen tontilla 24
31 c § Viherkerroin ja luontolaskuri 26
32 § Materiaalivalinnat 26
33 § Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen 26
34 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen 27
VII LUKU JULKINEN KAUPUNKITILA 29
35 § Julkisen kaupunkitilan määritelmä 29
36 § Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet 29
37 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet ja laitteet 29
38 § Puistot ja muut vastaavat virkistysalueet 30
39 § Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit 30
40 § Mastojen rakentaminen 31
41 § Julkisen kaupunkitilan valaistus 31
42 § Tapahtumien järjestäminen 31
VIII LUKU TYÖMAAT 32
43 § Työmaan perustaminen ja hoitaminen 32
43 a § Työmaasuunnitelma 32

43 b § Työmaavedet 33
44 § Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen 33
45 § Väliaikaiset työmaarakennukset 33
46 § Katu- ja muun yleisen alueen kaivutyölupa sekä johtojen ym. sijoittaminen 34
47 § Työmaataulu 34
48 § Työmaan jätehuolto 34
49 § Työmaan purkaminen ja siistiminen 35
IX LUKU YMPÄRISTÖN- JA TERVEYDENSUOJELU 35
50 § Tonttien jätehuolto 35
51 § Alueelliset jätteiden keräilypisteet 36
52 § Vesihuolto 36
53 § Pohjaveden huomioon ottaminen rakentamisessa 37
54 § Rakentaminen vedenhankintaa varten luokitelluilla pohjavesialueilla 38
55 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen rakentamisessa 39
56 § Pilaantuneen maaperän ja maaperän haitallisten aineiden huomioon ottaminen rakentamisessa 39
56 a § Happamat sulfaattimaat 40
57 § Melun ja tärinän huomioiminen 40
58 § Maanalainen rakentaminen 41
58 a § Maalämpökaivot tärkeillä kallioresurssialueilla 42
59 § Poistettu 42
X LUKU ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ 43
60 § Rakennusjärjestyksen liitteet, linkit 43
61 § Sopimukset ja suostumukset 44
62 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo 44

ESPOON KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS, rakentamislaki 17§

I LUKU YLEISTÄ

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä

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.

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 (22.10.2026) 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 ohjeina 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 RAKENNUSKOHTEEN 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 se on mahdollista. Rakentamisessa on vältettävä tontin kasvillisuuden ja erityisten maastonmuotojen, kuten siirtolohkareiden, avokallioiden ja pienvesien muokkaamista. Pihamaan rakentamisessa tulee huomioida erityisesti 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, -paneelit ja ilmalämpöpumput, on sijoitettava rakennuksen luonteeseen ja ympäröivään kaupunkikuvaan soveltuvalla tavalla.

Rakentamislaki 5 §

6 § Tontin rajan ylittäminen katualueelle 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) Yksittäiset (eivät saa merkittävästi laajentaa rakennuksen ulkoista hahmoa) erkkerit, katokset ja muut vastaavat maanpinnasta irti olevat rakennuksen osat voivat ulottua yhden 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 3,5 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 alueen haltija muilla alueilla 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 maanpainetta ja kadun vaakavoimia kestäviksi, mikäli yleisten alueiden ja kunnallistekninen rakentaminen sitä edellyttävät. Suunnittelun lähtötiedoiksi tarvittavien aineistojen tilaaminen tapahtuu Espoon kaupungin asiointipalveluiden kautta.

7 § Kiinteistön 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, eivät kuitenkaan istutettavalle tontinosalle.

3) ulkoseinän lisäeristys tarpeen mukaan

4) tekniset laitteet ja muu vastaava rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan.

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

Rakentamislaki 44 §, 45 § ja 59 §, Maankäyttö- ja rakennusasetus 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.
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, asemakaavamääräys sallii sen taikka jos naapurikiinteistön omistaja tai haltija antaa siihen suostumuksen.

Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin antaa luvan rakentaa naapurin rajaan asti rakentamis- tai maisematyölupaa edellyttävän rakentamishankkeen yhteydessä, vaikka naapurikiinteistön omistaja tai haltija ei ole antanut suostumustaan, jos tästä ei aiheudu naapurille huomattavaa haittaa.

Rakentamislaki 44 § ja 45 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 57 §
Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 5 luku

8 § Rakennuksen korkeusasema

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön 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 suunniteltu lattian korkeusasema merkitään maastoon.

Rakentamislaki 44 § ja 45 §

9 § Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit

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

Laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata julkisen kaupunkitilan käyttöä, häiritä huomattavasti tai muodostaa liikkumis- tai toimimisestettä. Laitteen muodon, värityksen, koon ja rakenteen on sovelluttava rakennukseen ja ympäristöön. Laitteet on pidettävä kunnossa ja rikkinäiset laitteet on korjattava tai poistettava välittömästi.

Mainosten tulee sijoittua julkisivuun, eikä niitä saa sijoittaa räystäslinjan yläpuolelle.

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

Rakentamislaki 5 §, 44 § ja 45 §
Järjestyslain 2 luvun 6 §

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

Sen lisäksi, mitä 9 § määrää:
Kiinteistölle tai julkiseen kaupunkitilaan sijoitettavan laitteen tuottaman valon tulee olla sellaista, ettei se merkittävästi muuta ympäristön olemassa olevaa valaistusta. Laite ei saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä, eikä sen näytöllä saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia. Laitteen sijoittelussa on otettava huomioon liikenneturvallisuus.

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

Rakentamislaki 5 §

10 § Kiinteistön ja rakennuksen valaistus

Kiinteistön valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho sekä värilämpötila on sovitettava 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 sovelluttava kunkin alueen kaupunkikuvaan.

Kaupunkikuvallisesti merkittävissä hankkeissa tulee rakentamisluvan yhteydessä laatia valaistussuunnitelma.

Rakentamislaki 44 § ja 45 §

~~11 § Poistettu~~

12 § Kiinteistön ja rakennuksen osoitemerkinnät

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

Katuun rajoittuvan tai sen välittömässä läheisyydessä olevan rakennuksen osoitenumero sijoitetaan seinään, kadulle johtavan portin tai muun sisäänkäynnin kohdalle. Muussa tapauksessa rakennuksen osoitenumero sijoitetaan kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

Milloin rakennuspaikalla on useampia rakennuksia, eivätkä ne ulotu katuun tai sen välittömään läheisyyteen, tulee kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän asentaa opastaulu. Rakennuksen osoitenumero ja/tai -kirjain on lisäksi kiinnitettävä rakennusten sisäänkäyntien yhteyteen.

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.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 84 §

III LUKU PIHAMAA JA TONTTI

13 § Pihamaan rakentaminen

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee kiinteistön tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla turvallinen, käyttökelpoinen ja viihtyisä.

Vähintään viiden 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 kiinteistön pihamaan osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä, pysäköimiseen tai leikki- ja oleskelualueina, tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää luonnonmukaisina tai istuttaa kasvipeitteisiksi käyttäen paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja mahdollisuuksien mukaan kotimaista kasvilajistoa, joka tukee luonnon monimuotoisuutta.

Kiinteistölle on varattava lumen varastoinnille riittävästi tilaa paikassa, jossa lumi 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.

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

Tontilla saa olla kerrallaan vain yksi tämän tai aiemman vastaavan säännöksen nojalla rakennettu piharakennelma eikä rakennelmaa saa sijoittaa asemakaavassa istutettavaksi tai suojeltavaksi määrätylle tontin osalle, ellei asemakaavasta muuta johdu.

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

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

Jätteiden hyödyntäminen maarakentamisessa vaatii aina ympäristönsuojelulakiin perustuvan menettelyn.

Rakentamislaki 23 §, 44 §, 45 §, 125 §, 142 § ja 143 §
Ympäristönsuojelulaki 27 §, Valtioneuvoston asetus eräiden jätteiden hyödyntämisestä maarakentamisessa 843/2017, Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräykset 12 §

14 § Pihamaan korkeusasema

Pihamaan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja suunniteltujen katu- ja puistoalueiden sekä naapurikiinteistöjen korkeusasemiin. Rakentaminen tai pihamaan korkeusaseman muutokset eivät lähtökohtaisesti saa heikentää puiden ja kasvillisuuden kasvuedellytyksiä kiinteistöön rajoittuvilla alueilla.

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

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

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

Rakentamislaki 44 §, 45 § ja 138 §

15 § Tukimuurit ja pengerrykset

Mikäli piha-aluetta on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla. Pengertäminen tai tukimuuri on tehtävä kokonaan oman kiinteistön alueelle siten, etteivät maa-ainekset sekä sade- ja pintavedet valu naapurikiinteistön puolelle tai yleisille alueille. Pengertäminen on tehtävä enintään 1:2 kaltevuudessa, ellei erityisistä syistä muuta johdu. Pengerrykset ja tukimuurit tulee sopeuttaa ympäristöön esimerkiksi istutuksin.

Rakentamislaki 44 § ja 45 §

16 § Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen

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

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

Viivytys on toteutettava ensisijaisesti painanteina, viivytysaltaina tai vastaavina ja toissijaisesti maanalaisena viivytysratkaisuna. Viivytysrakenteet ja niihin liittyvä ylivuoto on suunniteltava siten, että viivytys- ja vuotovedet eivät johdu salaojituksiin tai muuten aiheuta rakennuksille kosteusvauriovaaraa. Salaojavesien johtamista viivytysrakenteisiin tulee välttää.

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

Kiinteistön rajoittuessa mereen puhtaat hulevedet ja perustusten kuivatusvedet voidaan johtaa suoraan mereen. Kiinteistön rajoittuessa muuhun vesistöön puhtaat hulevedet ja perustusten kuivatusvedet voidaan johtaa vesistöön viivyttämällä.

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

Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaa rakentamislupahakemusta varten tulee laatia selvitys hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävyydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.

Avo-ojia ei saa täyttää, ellei ojan täyttämisen vaikutuksia oman kiinteistön ja naapurikiinteistöjen hulevesien johtamiselle selvitetä 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. Muuttunut tilanne on ensisijaisesti ratkaistava maahan imeyttämällä. Ellei tämä ole mahdollista, poisjohdettavan veden viivytystä on tehostettava. Viivytyksen tehostaminen on ensisijaisesti toteutettava maanpäällisinä viivytysrakenteina kuten painanteina, viivytysaltaina tai vastaavina.

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä useampia kiinteistöjä suunnittelemaan ja toteuttamaan yhteisen hulevesijärjestelyn, mikäli se alueen vesiolosuhteiden vuoksi on välttämätöntä.

Rakentamislaki 44 §, 45 § ja 138 §
Alueidenkäyttölaki 13 a luku
Vesihuoltolaki

17 § Tontin liikenne- ja pysäköintijärjestelyt

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

Tontille on rakennettava sen käyttötarkoituksen mukainen määrä liikkumisesteisten autopaikkoja.

Asumisen korttelialueilla (pois lukien omakotitalot, paritalot ja kaupunkipientalot) 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. Liikkumisesteisten autopaikat tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti esteettömän kulkuyhteyden päähän porraskäytävästä ja merkitä ne käyttötarkoituksen osoittavin opastein. 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.
Tonttiliittymään 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 sijoitettava siten, että autoilla on kääntymismahdollisuus omalla tontilla. Muu järjestely on mahdollinen vain, mikäli se ei vaaranna liikenneturvallisuutta tai perustuu asemakaavan ratkaisuun.

Rakentamislaki 44 §, 45 § ja 142 §
Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä 2 §

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 ja reunakiven tyyppi on sovittava tien- tai kadunpitäjän kanssa. Liittymän rakentaminen ja hoito kuuluvat tontin omistajalle ajoradan reunasta lähtien.

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

Rakentamislaki 44 § ja 45 §

~~**18 § Poistettu**~~

19 § Aidat, pensasaidat ja istutukset

Aitaamisessa on otettava huomioon mahdolliset asemakaavamääräykset, rakentamistapaohjeet, turvallisuus ja muu rakennettu ympäristö. Rakennettava aita perustuksineen sekä pensasaita on sijoitettava kokonaan oman kiinteistön puolelle ja sen tulee olla huollettavissa omalta puolelta myös täysikasvuisena

Aita tai istutukset eivät 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 kiinteistön luonnollista rantaviivaa muuttaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Lupaa ei kuitenkaan vaadita, jos rakennusvalvontaviranomainen 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 laituri ja erityisestä syystä kaksi laituria.

Rakentamislaki 53 § ja 54 §

21 § Vapautukset rakentamisluvan hakemisesta kaikilla kiinteistöillä

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 kiinteistöllä, joka on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten.

Aitaamiseen liittyvät vapautukset eivät koske saariston kiinteistöjä.

Rakentamislain 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavia rakennuskohteita, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta:

1) korvaavan raja-aidan tai tukimuurin rakentaminen;

2) kiinteistön sisäisten aitojen ja tukimuurien rakentaminen, kun niiden etäisyys kiinteistön 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 tukimuuri perustuksineen on rakennettava kokonaan kiinteistölle;

4) kiinteistöjen välisen aidan rakentaminen, kun aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä korkea ja naapurikiinteistön haltija hyväksyy sen rakentamisen;

5) kiinteistöjen aidan rakentaminen teollisuus-, liike- ja varastotonteilla, kun aita tukimuureineen on enintään 2,2 metriä korkea, ja aidan materiaali, muoto ja värisävy ovat alueelle ominaisia ja soveltuvat kaupunkikuvaan;

Aidan korkeus mitataan keskikorkeutena maanpinnasta maanpinnan matalammalta puolelta.

6) ilmalämpöpumpun sijoittaminen rakennukseen, rakennelmaan tai pihamaalle;

7) katolle lappeen suuntaisesti asennettujen aurinkokeräimien ja -paneelien asentaminen, tasakatolla vähintään 2*korkeutensa etäisyydellä räystäästä sijaitsevien aurinkokeräimien ja -paneelien asentaminen sekä maanpinnalle sijoitettavan alle 20 m2 aurinkokeräin- tai aurinkopaneelikentän rakentaminen;

8) asuinhuoneiston kokonaan sisäänvedetyn parvekkeen lasittaminen;

9) asuntoihin liittyvien markiisien rakentaminen rakennusjärjestyksen 9 §:n mukaisesti;

10) rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai vesiosuuskunnan verkostoon;

11) kiinteistökohtaisen harmaavesijärjestelmän rakentaminen asemakaava-, pohjavesi- ja ranta-alueen ulkopuolella, kun rakennuksessa on ns. kantovesi;

12) leikkivälineiden ja leikkimökkien rakentaminen;

13) paljujen, ulkoporeammeiden, kattamattomien uima-altaiden rakentaminen;

14) rakennuksen ikkunoiden uusiminen asuinpientalossa tai 1960-luvulla tai sen jälkeen rakennetussa asuinkerrostalossa, kun ikkunajakoa ei muuteta;

15) asuinhuoneistojen yhdistäminen.

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 tai määräysten vastainen, 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 rakentamislain 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavia rakennuskohteita, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta;

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) korkeintaan 30 m2:n suuruisen laiturin rakentaminen järven rantaan ja korkeintaan 50 m2:n suuruisen laiturin meren 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. Yli 10 m pitkä ja yli 2 m leveä laituri voi edellyttää Lupa- ja valvontaviraston (LVV) myöntämän vesiluvan.

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 § Sivuasunnon rakentaminen

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

- sivuasunto rakennetaan asuinrakennuksen kanssa samalle tontille ja asunnoilla on yhteinen pihapiiri, vesihuolto ja tieliittymä;
- sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus ja ne muodostavat yhden rakennuspaikan;
- sivuasuntoa ei saa maanmittaustoimituksella erottaa itsenäiseksi rakennuspaikaksi;
- sivuasunnon tulee olla pienempi kuin pääasunto, kuitenkin enintään 60 k-m2;
- sivuasunnolle tulee rakentaa vähintään yksi autopaikka, jos päärakennuksen kullakin huoneistolla on vain yksi autopaikka;
- sivuasunnon rakentaminen ei koske lomarakentamista;
- Jos kiinteistöllä on olemassa oleva, rakennushistoriallisia arvoja sisältävä asuinrakennus, sen voi muuttaa sivuasunnoksi, kun se sijaitsee pääasunnon kanssa samalla rakennuspaikalla, samassa pihapiirissä, enintään 20 metrin päässä pääasunnosta ja sillä on yhteinen tieliittymä pääasunnon kanssa. Rakennuksen rakennushistoriallinen arvo tulee osoittaa selvityksin.

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.

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

Rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m^2 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.

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

Käytettäessä rakennuspaikkaa hevostallin, muun vastaavan eläinsuojan tai lantalan rakentamiseen on kiinteistön tai useiden kiinteistöjen muodostaman toiminnallisen kokonaisuuden oltava pinta-alaltaan vähintään kaksi hehtaaria.

Ulkotarhojen, lantaloiden ja eläinsuojien suojaetäisyyden naapurin pihapiiristä tulee olla vähintään 100 metriä, valtaojasta vähintään25 metriä ja talousvesikaivosta ja vesistöstä vähintään 50 metriä.

Lantalaa ja ulkotarhaa 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 m^2;
- asuntoa kohden saa rakentaa 1-kerroksisia, kerrosalaltaan yhteensä enintään 60 m^2 suuruisia talousrakennuksia. Tämä ei koske § 23 a:n 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 m^2. Tämän lisäksi sallitaan jokaista loma-asuntoa kohden talousrakennusten rakentaminen siten, että kiinteistön kaikkien rakennusten kerrosala on yhteensä enintään 85 m^2.

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

3) Muulla alueella loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 m^2. Tämän lisäksi sallitaan jokaista loma-asuntoa kohden talousrakennusten rakentaminen siten, että kiinteistön kaikkien rakennusten kerrosala on yhteensä enintään 120 m^2.

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

Jos rakentaminen perustuu myönnettyyn poikkeamislupaan 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. Rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. 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 ~~a~~limman rakentamiskorkeuden 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, aitaa 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 §

28 § Suunnittelutarvealueet ja toimenpiderajoituksen alaiset alueet

Koko Espoon kaupungin asemakaavoittamaton alue on alueidenkäyttölain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Ranta-alueiden suunnittelutarpeesta säädetään kuitenkin erikseen alueidenkäyttölain 72 §:ssä.

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

Alueidenkäyttölaki 16 § ja 72 §
Rakentamislaki 45 §, 46 § ja 53 §

29 § Rakennuspaikan rinnastaminen tonttiin

Rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvin osin, 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 lisärakennusta sellaiselle rakennuspaikalle, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on kiinteistön luonto- ja kulttuuriarvot selvitettävä.

Luonnonsuojelulaki 11 §

31 a § Lajien, luontotyyppien ja ekologisten yhteyksien 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 75 § ja 76 §
Rakentamislaki 61 § 2 mom

31 b § Puiden säilyttäminen ja lisääminen tontilla

Puita ei saa kaataa ilman perusteltua syytä. Tämä koskee myös kuolleita puita.

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.

Yksittäisen 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 ja;
4) toimenpiteen vaikutukset tontille, maisemaan ja ympäristöön ovat vähäisiä.

Yksittäisen puun saa kaataa rakennetulta tontilta ilman rakennusvalvonnan lupaa myös, jos puu aiheuttaa vaaraa henkilöturvallisuudelle ja rakennuksille. Tarvittaessa puun vaarallisuus tulee pystyä todentamaan myös jälkeenpäin.

Mikäli tontinomistaja haluaa kaataa useita 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 kaataminen 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 §, 77 §, 78 §, 95§
Rakentamislaki 113 §

31 c § Viherkerroin ja luontolaskuri

Viherkertoimen tavoitetasot maankäyttöluokittain ovat 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 tavoitetaso kaikilla maankäyttöluokilla: viherelementtien ratkaisut tukevat luonnon monimuotoisuutta.

Hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa tavoitteen täyttyminen rakentamista koskevan lupahakemuksen yhteydessä viherkerrointyökalun laskelmalla ja selvityksellä, kun kyseessä on uudisrakentaminen tai siihen verrattava korjaus tai muutostyö.

32 § Materiaalivalinnat

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

Rakennuksen julkisivujen ikkunoiden ja muiden lasiosien suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida lintuturvallinen rakentaminen siten, että riski lasiin törmäämiselle minimoidaan.

33 § Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen

Rakennusta on hoidettava ja se on 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, esimerkiksi rakennuksen julkisivun, katon, ovien ja ikkunapuitteiden ja -karmien materiaalin, värityksen sekä ikkunajaon muuttaminen.

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

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa harkitsemattomasti johtaa tyylillisesti 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.

Kiinteistön omistajan tulee varmistaa, että rakennuksen kunnossapito- ja puhdistustoimenpiteet suunnitellaan ja toteutetaan siten, ettei niistä aiheudu haittaa ympäristölle tai hulevesijärjestelmälle. Haitallisten aineiden pääsy hulevesiin ja vesistöihin on estettävä. Kemiallisten aineiden käytössä

on huolehdittava siitä, ettei haitallisia aineita pääse hulevesiviemäriin tai suoraan vesistöön. Tarvittaessa pesuvedet tulee kerätä ja käsitellä asianmukaisesti.

Rakentamislaki 36 § ja 140 §
YM asetus rakennuksen ääniympäristöstä
YM asetus rakennuksen ääniympäristöstä annetun YM asetuksen 5 ja 6 § muuttamisesta
Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräykset 7§ ja 9§

34 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

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.

Puretut rakennusosat tulee mahdollisuuksien mukaan ensisijaisesti käyttää uudelleen ja toissijaisesti kierrättää tarkoituksenmukaisella tavalla.

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

Maankäyttö- ja rakennusasetus 55 ja 67 §
Jätelaki 8 §
Valtioneuvoston päätös rakennusjätteistä (295/1997)
Ympäristönsuojelumääräykset 20 § ja 25 §
Rakentamislaki 55 §
Luonnonsuojelulaki 70§, 77§, 78§

VII LUKU JULKINEN KAUPUNKITILA

35 § Julkisen kaupunkitilan määritelmä

Julkisella kaupunkitilalla tarkoitetaan tilaa, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys-, yleinen pysäköinti- 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 sopiviksi 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 toteutussuunnitelmassa. Muissa tapauksissa rakennusvalvonta harkitsee luvan tarpeen tapauskohtaisesti.

Muuntamot, jakokaapit ja vastaavat tekniset laitteet on sijoitettava rakennuksiin tai erillisinä siten, etteivät ne vaaranna liikenneturvallisuutta, 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 rakentamislaista muuta johdu, julkiseen kaupunkitilaan voidaan kaupungin tonttiyksikön 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 pysyttämiselle 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 sovelluttava 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 laiturien, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kaupunkikuvaan ja maisemaan.

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

40 § Mastojen rakentaminen

Mastot ja vastaavat tekniset pylväät 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 sekä 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 jalankulku- ja pyöräilyliikenteen sujuvuus, erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla.

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 §
Pääkaupunkiseudun työmaavesiohje
Luonnonsuojelulaki 70 §,78 §

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 2 §

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

Ympäristölle, luonnonvesille 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 sekä melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta.

Perustellusta syystä käyttöoikeus voidaan peruuttaa, sitä voidaan rajoittaa tai sen ehtoja voidaan muuttaa.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 83 §
Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta 14 a §

45 § Väliaikaiset työmaarakennukset

Työmaata varten voidaan rakennettavalle tontille taikka siihen välittömästi liittyvälle katu- tai muulle yleiselle alueelle, jolle kaupunki on 44 §:n nojalla myöntänyt käyttöoikeuden, sijoittaa väliaikaisia 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 viivytyksettä siistittävä ja saatettava vähintään kaivamista edeltävään kuntoon.

Rakentamislaki 131 §
Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta 14 a §

47 § Työmaataulu

Rakennustyömaalle, joka vaikuttaa olennaisesti ympäröivien alueiden käyttöön, on pystytettävä riittävän ajoissa ennen työn aloittamista työmaataulu tai sijoitettava muu tiedotus suomeksi ja ruotsiksi. Tiedotuksesta on käytävä ilmi ainakin työn kohde ja sen katuosoite, rakennushankkeeseen ryhtyvä ja tämän yhteystiedot sekä kohteen aloittamis- ja arvioitu valmistumisajankohta sekä mahdollinen rakentamislupatunnus.

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.

Työmailla syntyvien jätteiden väliaikainen säilytys on järjestettävä siten, että jätteiden käsittely on turvallista, eikä niistä aiheudu vaaraa tai haittaa ympäristölle, terveydelle tai viihtyisyydelle. Jätteet on säilytettävä peitettyinä, suljetuissa astioissa tai muulla tavoin suojattuina niin, etteivät ne pääse leviämään ympäristöön, altistu sade- tai sulamisvesille tai aiheuta pöly- tai hajuhaittoja.

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 siistittävä. Myös työmaan takia roskaantunut lähiympäristö on siistittävä viivytyksettä. Vaurioitunut katu- tai muu yleinen alue on kunnostettava viivytyksettä työtä edeltäneeseen kuntoon.

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

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

Keräysvälineet sekä jätekatokset ja -aitaukset tulee sijoittaa paloturvallisuus huomioiden. Jätekatoksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tuhopolttojen estäminen.

Erillistä jätehuonetta tai jätesuojaa ei vaadita, jos asuinrakennuksen tontilla on enintään neljä huoneistoa tai jos käytössä on kohteeseen sopiva keräily- tai syväkeräysjärjestelmä.

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

Keräysvälineitä, jätekatoksia ja -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 hyväksyttyyn 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 haettaessa HSY:n vesihuollon antamassa liitoskohtalausunnossa.

Yksityisen viemärin ja sen laitteiden rakennus- ja käyttökustannuksista vastaa kiinteistö. Viemäri- ja vesijohtosuunnitelmat on hyväksytettävä 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 rakennuttajan 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 ilmi mm. pohjaveden alentamisen vaikutukset ympäristön maanpintaan, rakenteisiin, kasvillisuuteen ja kunnallistekniikkaan. Suunnitelmassa on otettava kantaa siihen, 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 § ja 17 §
Vesilaki 2 § ja 3 §

54 § Rakentaminen vedenhankintaa varten luokitelluilla pohjavesialueilla

Haettaessa lupaa rakentamiseen luokitetuilla pohjavesialueilla rakentamisluvan hakemusasiakirjoihin on liitettävä asiantuntijan laatima pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma. Luokitellut 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 vesihuoltolaitoksen tai vesiosuuskunnan yleiseen jätevesiviemäriin. Jos sellaista ei ole, käymäläjätevedet on johdettava umpisäiliöön. 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.

Vedenhankintaa varten luokitellulla pohjavesialueilla ei saa käyttää pohjavettä lämpöpumppujen energialähteenä eikä alueille voida toteuttaa maalämpökaivoja tai maalämmön keruupiirejä. Maalämpöjärjestelmässä käytettävä lämmönsiirtoaine ei saa olla haitallista pohjavedelle.

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 16 § ja 17 §
Vesilaki 2 § ja 3 §
Espoon kaupungin Ympäristönsuojelumääräykset 5 § ja 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, on se 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. 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
Ympäristönsuojelulaki 135 § ja 136 §

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 tai vaihtoehtoisesti varautua sulfidimaiden esiintymiseen. Kohteessa tehdyt sulfidimaiden tutkimukset toimitetaan geo@espoo.fi

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 ja toimittaa se geo@espoo.fi.

Ympäristönsuojelulaki 135 §

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.

Melualueet selviävät Espoon karttapalvelusta.

Rakentamislaki 29 §
Terveydensuojelulaki
Ympäristönsuojelulaki
Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017
Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä (2018)

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 ei saa vahingoittaa 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.

58 a § Maalämpökaivot tärkeillä kallioresurssialueilla

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

~~59 § Poistettu~~

X LUKU ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

60 § Rakennusjärjestyksen liitteet, linkit

Varsasaaren rakentamistapaohje
https://admin.espoo.fi/sites/default/files/2026-10/Varsasaaren%20rakentamistapaohje%2021.10.2026.pdf

Tapiolan vanhojen asuntoalueiden korjauksen ja hoidon suuntaviivat -yleisohje (2.11.2006)
https://admin.espoo.fi/sites/default/files/2026-10/Tapiola%20Vanhojen%20asuntoalueiden%20korjauksen%20ja%20hoidon%20suuntaviivat_ei%20saavutettava.pdf

Viherkerroin, lisätietoa
https://www.espoo.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaupunkisuunnittelu/viherkerroin-on-tyokalu-kaupunkivihrean-lisaamiseen

Viherkerrointyökalu ja käyttöohje
https://aineistopankki.espoo.fi/l/6TxP82ZBkXnq

Pohjavesialueet, kansallispuistot, lentomelualueet, arvokkaat luontokohteet, arvokkaat virtavedet, herkät vesikohteet, suojellut luontokohteet, ekologiset yhteydet
https://kartat.espoo.fi/ims

Tulvariskialueet
https://www.vesi.fi/karttapalvelu/

Verkkosivut Espoon luontopaikkatietojen lataamiseen
https://www.espoo.fi/fi/espoon-luontotietoaineistot

Opas liito-oraville tärkeiden puiden suojaamisesta
https://www.espoo.fi/fi/ohje-puiden-suojaamisesta-rakentamisen-ajaksi-liito-oravien-kulkuyhteyksilla-ja-elinalueilla

Suomen lajitietokeskuksen verkkosivut, joilta voi selata eliölajihavaintoja (liito-orava, lepakot, saukko)
https://laji.fi/

Vieraslajit.fi on sivusto, mistä voi tarkistaa, mitkä kasvilajit ovat vieraslajeja
https://vieraslajit.fi/

Pääkaupunkiseudun työmaavesiohje - HSY
https://julkaisu.hsy.fi/paakaupunkiseudun-tyomaavesiohje.html

Liiteaineiston ylläpidosta ja ajantasaisuudesta vastaa laatija.

61 § Sopimukset ja suostumukset

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

62 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.1.2027

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