

Sisällysluettelo

ESPOON KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS.....	3
I LUKU YLEISTÄ	3
1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä	3
2 § Rakentamistapaohjeet	3
3 § Rakentamisen sopeuttaminen kunkin alueen luonteeseen ja ominaispiirteisiin	3
4 § Rakennuspaikan omistajan ja haltijan asema	3
II LUKU RAKENNUKSEN RAKENTAMINEN	4
5 § Kaupunkikuvalliset vaatimukset	4
6 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle	4
7 § Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen	5
7 a § Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta	5
8 § Rakennuksen korkeusasema	5
9 § Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit	6
10 § Tontin ja rakennuksen valaistus	6
11 § Suunnittelijat, työnjohto ja valvojat	6
12 § Tontin ja rakennuksen osoitmerkinnät	6
III LUKU PIHAMAA JA TONTTI	7
13 § Pihamaan rakentaminen	7
14 § Pihamaan korkeusasema	7
15 § Tukimuurit ja pengerrykset	8
16 § Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen	8
17 § Tontin liikenne- ja pysäköintijärjestelyt	8
17 a § Tontin ajoneuvoliittymä	9
18 § Vajojen ja muiden rakennelmien rakentaminen	9
19 § Aidat ja istutukset	10
20 § Tontin rannan rakentaminen	10
21 § Vapautukset toimenpideluvan hakemisesta kaikilla tonteilla	10
IV LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET PIENTALON RAKENTAMISESTA	11
22 § Vapautukset toimenpideluvan hakemisesta asuinpientalotontilla	11
23 § Rakennetun ympäristön kunnossapito	12
V LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVAALUEEN ULKOPUOLELLA	12
24 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset	12
25 § Rakennusten koko ja käyttötarkoitus	12
26 § Rakennuksen sijoitus ranta-alueella	13
27 § Rakennuksen korkeusasema ranta-alueella	13
27 a § Rakennuksen etäisyys maantiestä ja yksityisestä tiestä	13
28 § Suunnittelutarvealueet ja toimenpiderajoituksen alaiset alueet	14
29 § Rakennuspaikan rinnastaminen tonttiin	14
VI LUKU RAKENNUKSEN ELINKAARI	14
30 § Rakennuksen käyttöikä	14
31 § Rakentamisen sopeutuminen ympäristöön	14
32 § Materiaalivalinnat	15
33 § Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen	15
34 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen	15
VII LUKU JULKINEN KAUPUNKITILA	16

35 § Julkisen kaupunkitilan määritelmä.....	16
36 § Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet	16
37 § Julkisen kaupunkitilan rakennelmat ja laitteet	16
38 § Puistot ja muut vastaavat virkistysalueet.....	16
39 § Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit.....	17
40 § Mastojen rakentaminen.....	17
41 § Julkisen kaupunkitilan valaistus	17
42 § Tapahtumien järjestäminen	17
VIII LUKU TYÖMAAT	18
43 § Työmaan perustaminen ja hoitaminen	18
43 a § Työmaasuunnitelma.....	18
44 § Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen.....	18
45 § Tilapäiset työmaarakennukset.....	19
46 § Katu- ja muun yleisen alueen kaivutyöluupa sekä johtojen ym. sijoittaminen	19
47 § Työmaataulu	19
48 § Työmaan jätehuolto.....	19
49 § Työmaan purkaminen ja siistiminen	19
IX LUKU YMPÄRISTÖN- JA TERVEYDENSUOJELU	20
50 § Tonttien jätehuolto.....	20
51 § Alueelliset jätteiden keräilypisteet	20
52 § Kiinteistön puiden kunnon valvonta.....	20
52 a § Vesihuolto	20
53 § Pohjaveden huomioon ottaminen rakentamisessa	21
54 § Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla	21
55 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen rakentamisessa	22
56 § Pilaantuneen maaperän ja maaperän haitallisten yhdisteiden huomioon ottaminen rakentamisessa.....	22
57 § Meluntorjunta	22
58 § Maanalainen rakentaminen.....	23
X LUKU ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ.....	23
59 § Rakennusjärjestyksen liitteet.....	23
60 § Sopimukset ja suostumukset.....	23
61 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo.....	23
LIITTEET	23
Kartta 1: Tärkeät pohjavesialueet, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	23
Kartta 2: Kansallispuistot, kansallispuistoihin rajoittuvat alueet ja saaristoalueet, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus	23
Kartta 3: Lentomelualueet ja suositus melun torjunnasta, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus	23
Kartta 4: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) Espoo, (VAT-alueet), Espoon kaupunkisuunnittelukeskus	23
Kartta 5: Tulvariskialuekartta, Espoon ympäristökeskus	23

ESPOON KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

I LUKU YLEISTÄ

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä

Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Espoon kaupungissa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Määräykset on annettu maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n nojalla.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 14 ja 15 §

2 § Rakentamistapaohjeet

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.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 124 §

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 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.

4 § Rakennuspaikan omistajan ja haltijan asema

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

II LUKU RAKENNUKSEN RAKENTAMINEN

5 § Kaupunkikuvalliset vaatimukset

Rakennuksen rakentamisen, rakennuksen rakentamiseen verrattavan rakentamisen ja rakennuksen laajentamisen on sovelluttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan. Rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen ja julkisivun jäsentelyn on sovelluttava tonttiin rajoittuvaan katuun ja muuhun julkiseen kaupunkitilaan.

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään kaupunkikuvan kannalta tai maisemallisesti arvokas puusto. Rakentamisessa on myös vältettävä tarvelemästä arvokasta kasvillisuuden reunavyöhykettä kuten erityisiä maastomuotoja, siirtolohkareita, luonnonpuroja ja lampia. Rakennuspaikan luonnonmukaisuus ja kulttuuriympäristö on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Pihamaan korkeusjärjestelyillä ei saa tarpeettomasti muuttaa maan luonnollista korkeutta.

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

6 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

Mikäli rakennuksen saa rakentaa tontin kadun vastaiselle rajalle, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katu- tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

1) Erkkerit, katokset ja muut vastaavat ilmassa 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 rakennusvalvonta-viranomaisen harkinnan mukaan.

3) Jos rakennus ulottuu kevyen liikenteen väylän päälle, kadun 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 4,2 metriä vapaata tilaa.

Rakennuksen perustusrakenteet routaeristeineen ja salaojituksineen on sijoitettava kokonaisuudessaan tontille.

Kadun kunnossa- ja puhtaanapitoa haittaavat syöksytorvet tms. laitteet on sijoitettava kokonaan tontille.

Mikäli rajan ylitys on tässä pykälässä annettuja mittoja suurempi, tekninen keskus yleisillä alueilla ja muilla alueilla alueen haltija voivat erityisistä syistä antaa siihen sijoitusluvan.

Ylityksestä ei saa aiheutua haittaa kadun käytölle, kunnossa- ja puhtaanapidolle eikä johtoverkostolle.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 ja 175 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 59 §, Suomen rakentamismääräyskokoelma osa F2 Rakennuksen käyttöturvallisuus

7 § Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen

Rakennus saa ulottua joiltakin osin asemakaavassa tai rakennusjärjestyksen 7 a §:ssä määrätyn rakennusalan rajan yli, mutta se ei saa ylittää tontin rajoja.

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

- 1) rakennuksen perusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan
- 2) erkkerit, katokset, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään 1,2 metrillä
- 3) ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan.

Ylityksestä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai tontin naapureille.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 ja 175 §

7 a § Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta

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

Rakennuksen etäisyys tontin rajaan lasketaan rakennuksen ulkoseinästä.

Asemakaava-alueella rakennusta ei saa rakentaa lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa tonttia kuin etäisyydelle, joka on puolet rakennuksen 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 luvan.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135, 138, 157 ja 168 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 57 ja 62 §, Suomen rakentamismääräyskokoelma osa E1 Rakennusten paloturvallisuus kohta 9.1.2 ja osa G1 Asuntosuunnittelu kohta 2.4

8 § Rakennuksen korkeusasema

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin sekä kadun ja viemäreiden liittymäkorkeuteen.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä pintavaaituskartta, joka osoittaa tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat korkeussuhteet. Rakennuslupahakemuksen julkisivupiirroksissa on esitettävä katkoviivoin oleva maanpinta ja ehjällä viivalla suunnitellun maanpinnan liittyminen naapuritontin korkeusasemiin.

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää rakennuslupahakemuksen arvioimiseksi luvanhakijalta, että tontin kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään maastoon, kun lupahakemusta käsitellään.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 ja 136 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 49 ja 75 §

9 § Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit

Rakennukseen kiinnitettävä myynti-, tiedotus- ja 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 muun kevyen liikenteen alueen kohdalla vähintään 4,2 metriä. Ajouradan ja pelastustien kohdalla noudatetaan 6 §:n määräyksiä.

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

Liikehuoneiston kunkin ikkunan pinta-alasta saa peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa enintään puolet. Ikkunan enempi peittäminen edellyttää toimenpidelupaa. Ikkunan peittäminen ei saa rumentaa rakennusta tai ympäristöä eikä se saa olla häiritsevä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 138 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 62 §, Suomen rakentamismääräyskokoelma osa F2 Rakennusten käyttöturvallisuus

10 § Tontin ja rakennuksen valaistus

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

Julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista merkitystä.

Valaisinten on sovelluttava kunkin alueen kaupunkikuvaan.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 138 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 62 §

11 § Suunnittelijat, työnjohto ja valvojat

Suunnittelijoiden ja vastaavien työnjohtajien kelpoisuutta arvioitaessa kiinnitetään erityistä huomiota henkilön aiempaan suoriutumiseen vastaavantasoisista hankkeista.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia hankkeen riittävästä omavalvonnasta.

Suomen rakentamismääräyskokoelma osa A2 Rakennuksen suunnittelijat ja suunnitelmat

12 § Tontin ja rakennuksen osoitmerkinnät

Rakennetun tontin omistajan tai haltijan on asennettava tontille kadulta tai liikenneväylältä katsottuna näkyvään paikkaan valaistu osoitenumero rakennusvalvontakeskuksen antaman ohjeen mukaisesti.

Milloin rakennuspaikalla on useampia rakennuksia eivätkä ne ulotu katuun tai sen välittömään läheisyyteen, rakennuksen osoitenumeron lisäksi näkyvään paikkaan kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän on asennettava opastintaulu.

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

Osoitenumeroinnin ja muiden tarpeellisten osoitemerkintöjen on oltava valmiit viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 138 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 62 §

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.

Rakennuksen rakentamisen, siihen verrattavan rakentamisen, rakennuksen laajentamisen ja sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämisen yhteydessä on olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tarvittaessa parannettava esimerkiksi jäsentämällä olevia autopaikka-alueita, kohentamalla ja lisäämällä istutuksia, vähentämällä liikkumisesteitä tai rakentamalla pihamaan käyttökelpoisuutta parantavia rakennelmia. Pihamaan muutoksissa tulee ottaa huomioon tontin asukkaiden lisäksi rajanaapurit.

Tontit on pidettävä niiden käyttötarkoituksen ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa. Ympäristöä häiritsevien ulkovarastojen ympärille on rakennettava tai istutettava suojauksen kannalta tarkoituksenmukainen aita.

Portit, aidat, istutukset, puusto sekä sellaiset rakennelmat ja pienehköt laitokset, jotka vaikuttavat ympäristökuvaan, on pidettävä asianmukaisessa kunnossa ja niin, etteivät ne rumenna ympäristöä.

Rakennusvalvontakeskus valvoo rakennettua ympäristöä ja julkista kaupunkitilaa tekemällä jatkuvasti valvontakohteiden tarkastuksia ja katselmuksia.

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 167–170 § ja 182 §

14 § Pihamaan korkeusasema

Pihamaan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja suunniteltuihin katualueen ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin.

Rakennuksen rakentamisen ja sen laajentamisen yhteydessä pihamaa on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 128 ja 165 §

15 § Tukimuurit ja pengerrykset

Mikäli pihamaata on tarpeen tasata, se voidaan tehdä pengertämällä tai tukimuurein. Pengertäminen tai tukimuri on tehtävä kokonaan oman tontin alueella siten, etteivät maa-ainekset sekä sade- ja pintavedet valu naapuritontin puolelle tai katualueelle. Pengertäminen on tehtävä enintään 1:2 kaltevuudessa, ellei erityisistä syistä muuta johdu. Pihamaata ei saa ilman erityistä syytä tasata niin, että asuintontin rajalle syntyy 0,5 metriä suurempi korkeusero.

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.

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, jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa ja jollei vesihuoltolaista muuta johdu. Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa.

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

Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille.

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

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 ja 165 §, vesilaki

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. Asuinrakennusten korttelialueella tulee rakentaa vähintään yksi liikkumisesteisen autopaikka 30 autopaikkaa kohden. Liikkumisesteisen autopaikat tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti.

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 viereen siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia.

Tonttiliittymään näkyvälle paikalle on sijoitettava opastetaulu, josta ilmenee pelastustien sijainti, ellei se ole ilmeisen tarpeeton. 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 vähennä liikenneturvallisuutta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 156 § ja 167 §:n 4 momentti, Suomen rakentamismääräyskokoelma osa G1 Asuntosuunnittelu kohta 3.2

17 a § Tontin ajoneuvoliittymä

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.

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.

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. Pientalotontille ei saa rakentaa enempää kuin yhden enintään 50 kem² suuruisen erillisen yksikerroksisen talousrakennuksen ilman ullakkoa, ellei asemakaavasta muuta johdu.

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

Rakennelman sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta. Erityisistä syistä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa rakennelman naapurin rajaan asti, vaikka naapuritontin omistaja tai haltija ei ole antanut suostumustaan, jos tästä ei aiheudu naapurille huomattavaa haittaa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 157 ja 168 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 57 ja 62 §, Suomen rakentamismääräyskokoelma osa E1 Rakennusten paloturvallisuus kohta 9.1.2

19 § Aidat ja istutukset

Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan, muodoltaan ja väriltään sopeutua ympäristöön. Aidasta tai istutuksista ei saa aiheutua haittaa naapurille, liikenteelle eikä kadun kunnossa- ja puhtaanapidolle, eivätkä ne saa rajoittaa näkyvyyttä liikennettä vaarantavasti.

Naapuria on kuultava, ennen kuin aita rakennetaan naapuritontin tai rakennuspaikan rajalle.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 62 ja 82 §

20 § Tontin rannan rakentaminen

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

Vesistöjen ruoppaus- ja läjityshankkeista sekä muista vesilain tarkoittamista vesistön tilan ja käyttömahdollisuuksien parantamista koskevista toimenpiteistä tulee tehdä vesirakennusilmoitus vähintään kuukautta ennen töihin ryhtymistä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, joka arvioi hankkeen vesilainsäädännön mukaisen luvan tarpeellisuuden (ilmoitus vesirakennustyöstä).

Rantaan voidaan rakentaa yksi pienvenelaituri ja erityisestä syystä kaksi laituria.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 128 ja 140 §, vesilaki ja vesiasetus

21 § Vapautukset toimenpideluvan hakemisesta kaikilla tonteilla

Seuraavat toimenpiteet on vapautettu toimenpideluvan hakemisesta:

- 1) enintään 5 m²:n suuruisen jätesuojan rakentaminen,
- 2) korvaavan jäteaitauksen, -katoksen tai -suojan rakentaminen;
- 3) korvaavan raja-aidan tai tukimuurin rakentaminen;
- 4) tontin sisäisten aitojen ja tukimuurien rakentaminen kun niiden etäisyys tontin rajasta on vähintään aidan tai tukimuurin korkeus.
- 5) 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.
- 6) tonttien välisen aidan rakentaminen, kun aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä korkea ja naapuritontin haltija hyväksyy sen rakentamisen.

Aitaamisessa on otettava huomioon mahdolliset asemakaavamääräykset, rakentamistapaohjeet ja muu rakennettu ympäristö.

Aidan korkeus mitataan keskikorkeutena maanpinnasta maanpinnan matalammalta puolelta. Jos naapuritontin haltija ei hyväksy aidan rakentamista, aidalle voi hakea toimenpidelupaa rakennusvalvontakeskuksesta.

7) ilmalämpöpumpun ja aurinkokeräimen sijoittaminen rakennukseen, rakennelmaan tai pihamaalle, jos rakennusta ei ole asemakaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltu.

8) asuinhuoneiston kokonaan sisäänvedetyn parvekkeen lasittaminen, jos rakennusta ei ole asemakaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltu;

9) asuntoihin liittyvät markiisit saa sijoittaa rakennusjärjestyksen 9 §:n mukaisesti. Markiisit eivät kuitenkaan saa olla huomattavan häiritseviä eivätkä ne saa rumentaa kaupunkikuvaa.

10) rakennuksen maantasokerroksen liikehuoneiston enintään 400 mm korkean irtokirjainmainoslaitteen asentaminen välittömästi huoneiston näyteikkunan yläpuolelle.

11) rakennuksen maantasokerroksen liikehuoneiston enintään 600 x 600 mm suuruisen mainoslaitteen asentaminen välittömästi huoneiston näyteikkunan viereen tai yläpuolelle julkisivua vasten kohtisuorassa.

12) rakennuksen maantasokerroksen julkisivun pintaan kiinnitettävän enintään 400 x 600 mm suuruisen kilven asentaminen.

13) rakennuksen maantasokerroksen liikehuoneiston näyteikkunoiden ja oven yläpuolelle sijoitettavien, suorien ja sivulta auki olevien markiisien asentaminen.

Tilapäisen mainoslaitteen saa asentaa enintään kahdeksi viikoksi.

IV LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET PIENTALON RAKENTAMISESTA

22 § Vapautukset toimenpideluvan 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) erillisen korkeintaan 12 m²:n suuruisen kevyen piharakennelman rakentaminen asemakaava-alueella sekä korkeintaan 20 m²:n suuruisen piharakennelma asemakaava-alueen ulkopuolella. Piharakennelma on sijoitettava 18 §:n mukaisesti. Tontilla saa olla kerrallaan vain yksi tämän säännöksen nojalla rakennettu piharakennelma eikä rakennelmaa saa sijoittaa asemakaavassa istutettavaksi tai suojeltavaksi määrätyle tontin osalle.

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

Vesilaki

Vaikka toimenpide ei 21 §:n tai tämän pykälän mukaisesti vaadi lupaa, sen toteuttamisessa on otettava huomioon rakentamisesta annetut määräykset, mahdolliset rakentamistapaohjeet ja rakennettu ympäristö. Mikäli toteutettu toimenpide, kuten jätekatoksen rakentaminen, rumentaa ympäristöä, ei täytä ulkoasultaan kohtuullisia vaatimuksia tai ei sovellu ympäristöön, rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa kiinteistön haltijan purkamaan tai muuttamaan tehdyn toimenpiteen.

23 § Rakennetun ympäristön kunnossapito

Rakennus ympäristöineen on pidettävä jatkuvasti siistissä kunnossa. Tämän toteamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi järjestää kaupunginosa- tai aluekohtaisia tarkastuksia, joiden yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin.

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

V LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVAALUEEN ULKOPUOLELLA

24 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan ja maastosuhteiltaan sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä.

Alle 2 ha:n kiinteistölle ei saa sijoittaa hevostallia, muuta vastaavaa eläinsuojaa eikä maneesia.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 116 §

25 § Rakennusten koko ja käyttötarkoitus

Asuinrakennusten rakennuspaikalle voi rakentaa asuinrakennuksia siten, että rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. 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. Alueella noudatettua enimmäistehokkuutta ei saa kuitenkaan ylittää.

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.

Kartta 2: Kansallispuistot, kansallispuistoihin liittyvät alueet ja saaristoalueet (Espoon kaupunkisuunnittelukeskus)

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 suunnittelutarveratkaisuun, noudatetaan niissä esitettyjä rakennusoikeuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72, 137 ja 171 §

26 § Rakennuksen sijoitus ranta-alueella

Rakennuksen on oltava vähintään 50 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tai muutoin sijaita niin kaukana rannasta, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy mahdollisimman hyvin. Rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä sallia, että enintään 25 m²:n suuruinen saunarakennus tai piharakennelma sijoitetaan 50 metriä lähemmäksi rantaviivaa, mutta kuitenkin ainakin 20 metrin etäisyydelle siitä. Tämä edellyttää, että maisema säilytetään mahdollisimman hyvin ja että jätevedet käsitellään asianmukaisesti.

Laiturin ja venevajan saa rakentaa keskivedenkorkeuden mukaiselle rantaviivalle, jollei niistä aiheudu huomattavaa haittaa ympäristölle ja rantamaisemalle.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72, 116 ja 136 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 49 ja 57 §, ympäristönsuojelulaki 103 §

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. 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.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72, 116 ja 136 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 49 ja 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.

Maantielaki

28 § Suunnittelutarvealueet ja toimenpiderajoituksen alaiset alueet

Koko Espoon kaupungin asemakaavoittamaton alue on maankäyttö- ja rakennuslain 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).

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16, 72, 128 ja 137 §

29 § Rakennuspaikan rinnastaminen tonttiin

Rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista.

VI LUKU RAKENNUKSEN ELINKAARI

30 § Rakennuksen käyttöikä

Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka on oltava rakennuksen tarkoitukseen nähden riittävän pitkä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 1, 12, 117, 135 ja 152 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 50 ja 55 §

31 § Rakentamisen sopeutuminen ympäristöön

Rakennukset ja tontin käyttö on suunniteltava ja toteutettava siten, että paikan kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot mahdollisuuksien mukaan säilyvät.

Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaan asuun.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja niiden juuristoalueet sekä merkittävät luonnontilaiset tontinosat ja kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat rakenteet ja tontinosat on suojattava työmaa-aikana huolellisesti.

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa, että rakentaja laatii tarvittavan suojaussuunnitelman.

32 § Materiaalivalinnat

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

33 § Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen

Rakennusta on hoidettava ja pidettävä kunnossa, eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen julkisivut on pidettävä asianmukaisessa, siistissä kunnossa. Ilkivallan aiheuttamat vahingot kuten töhryt on poistettava julkisivuista mahdollisimman pian.

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.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 118 ja 166 §, laki rakennusperinnön suojelemisesta

34 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Rakennusta ei saa purkaa luvatta. Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä 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. Jos maaperään on saattanut joutua ongelmajätteitä, suunnitelmassa on selvitettävä myös maaperän mahdollinen pilaantuneisuus.

Purkamisessa on pyrittävä rajoittamaan työstä aiheutuvia melu-, pöly- tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 127, 139 ja 154 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 55 ja 67 §, jätelaki, valtioneuvoston päätös rakennusjätteistä (295/1997), ympäristönsuojelumääräykset 20 ja 25 §

VII LUKU JULKINEN KAUPUNKITILA

35 § Julkisen kaupunkitilan määritelmä

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 83 ja 167 §

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.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 84–89 § ja 167 § 2 momentti, maankäyttö- ja rakennusasetus 41–45 ja 62 §, laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta

37 § Julkisen kaupunkitilan rakennelmat ja laitteet

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

Rakennelmien sijoittamiseen on saatava teknisen keskuksen lupa. Rakennusvalvontakeskus harkitsee rakennelmien toimenpideluvan tarpeen tapauskohtaisesti.

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 ja puhtaina töhryistä. Mikäli rakennelmat tai laitteet vahingoittuvat, omistajan on korjattava ne viipymättä.

Merkittävien siltojen, melusteiden ja muiden kaupunkikuvallisesti merkittävien kohteiden yleissuunnitelmista on pyydettävä kaupunkikuvatoimikunnan lausunto. Museoviranomaisilta on pyydettävä lausunto, mikäli suunnitelman sijoittuvat kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 84–89 §, 126 § ja 167 §:n 2 momentti, maankäyttö- ja rakennusasetus 41–45 ja 62 §, 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.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 84–89 § ja 167 § 2 momentti, maankäyttö- ja rakennusasetus 41–45 ja 62 §, 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 Etelä- Suomen aluehallintoviraston lupaa.

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

40 § Mastojen rakentaminen

Mastot ja vastaavat tekniset pylvää ja 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 kaksi viikkoa.

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

Maankäyttö- ja rakennusasetus 54 §, ympäristönsuojelulaki 60 §, kokoontumislaki, pääkaupunkiseudun yleiset jätehuoltomääräykset, ympäristönsuojelumääräykset 25–26 §

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 eikä kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle.

Työmaalla rakennusmateriaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla. Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden varastointi työmaalla on järjestettävä siten, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita joudu maaperään.

Ympäristönsuojelumääräykset 9 ja 20 §

43 a § Työmaasuunnitelma

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä ennen rakennusluvan myöntämistä, rakennusluvassa tai rakennustyön aikana, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on toimitettava rakennusvalvontakeskukseen työmaasuunnitelma.

Suunnitelmasta tulee selvittää ainakin työmaan järjestelyt, kuten työmaa-aikaisten rakennusten sijoitus, ajoliikenneyhteydet, kevyen liikenteen sujuvuus ja turvallisuus, puuston suojaaminen, suojarakenteet, melu-, likaantumis- ja pölyhaittojen rajoittaminen, 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 §, Suomen rakentamismääräyskokoelma osa A1 Rakennustyön valvonta - määräykset ja ohjeet 2000 ja osa C2 Kosteus - määräykset ja ohjeet 1998, ympäristönsuojelulaki, terveydensuojelulaki

44 § Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen

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

Hakemukseen on sisällytettävä tarpeelliset 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.

Rakennusvalvontakeskus voi erityisistä syistä edellyttää rakennus- tai toimenpidelupaa työmaarakennuksille.

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

Johtojen ja laitteiden sijoittamiseen katu-, puisto- tms. yleiselle alueelle sekä kaivamiseen yleisillä alueilla on saatava maan omistajan tai haltijan lupa. Toimenpiteelle tulee lisäksi hakea maankäyttö- ja rakennuslain mahdollisesti edellyttämä lupa. Alueet on siistittävä ja saatettava vähintään kaivamista edeltävään kuntoon.

47 § Työmaataulu

Rakennustyömaalle, joka vaikuttaa olennaisesti ympäristöön, 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.

48 § Työmaan jätehuolto

Työmaan jätehuollon on oltava suunnitelmallista. Työmaalla on oltava työmaan kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Jätehuollossa tulee pyrkiä jätemäärän vähentämiseen ja jätteen hyötykäyttöön. Jätteiden hävittäminen työmaalla polttamalla on kielletty.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 154 §, jätelaki ja -asetus, valtioneuvoston päätös rakennusjätteistä (295/1997), pääkaupunkiseudun yleiset jätehuoltomääräykset, ympäristönsuojelumääräykset 15 §

49 § Työmaan purkaminen ja siistiminen

Rakennustyön valmistumisen jälkeen tilapäiset työmaarakennukset, työmaa-aidat ja vastaavat työmaarakenteet on viipymättä poistettava ja työmaa-alue siistittävä. Vaurioitunut katu- tai muu yleinen alue on viivytyksettä pantava kuntoon.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 154 §, jätelaki ja -asetus, valtioneuvoston päätös rakennusjätteistä (295/1997), pääkaupunkiseudun yleiset jätehuoltomääräykset

IX LUKU YMPÄRISTÖN- JA TERVEYDENSUOJELU

50 § Tonttien jätehuolto

Rakennuslupahakemuksessa 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 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 jätesuojaa 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 jätesuoja tai -aitaus tai ne on maisemoitava istutuksin.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 157 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 56 §, pelastuslaki, jätelaki ja -asetus, pääkaupunkiseudun yleiset jätehuoltomääräykset

51 § Alueelliset jätteiden keräilypisteet

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

52 § Kiinteistön puiden kunnan valvonta

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

Jos puu on ympäristölleen vaarallinen, kiinteistön haltijan on ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin.

52 a § Vesihuolto

Liittymisehdot vesihuoltoon ja ehdot yksityisen viemärin rakentamisesta määrittellään rakennuslupaa haettaessa 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 ohjearvot ylittäviä arseeni-, radon- tai muita haitta-ainepitoisuuksia.

Vesihuoltolaki, ympäristönsuojelumääräykset 5–7 ja 31 §

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 pohjaveden alentamisen vaikutukset ympäristön rakenteisiin, kasvillisuuteen ja kunnallistekniikkaan.

Ympäristönsuojelulaki 8 §, vesilaki

54 § Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla

Haettaessa lupaa rakentamiseen tärkeillä pohjavesialueilla rakennusluvan ja tarvittaessa toimenpideluvan hakemusasiakirjoihin on liitettävä asiantuntijan laatima pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.

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

Öljy-, polttoaine- ja muut vaarallisten aineiden säiliöt on sijoitettava maan päälle suoja-altaisiin tai sisätiloihin. Jätevedet on johdettava kunnan yleiseen viemäriin tai tiiviiseen säiliöön.

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. Maalämpöjärjestelmässä käytettävä lämmönsiirtoaine ei saa olla haitallista pohjavedelle.

Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä täyttömaa-ainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia kiviperäisiä maa-aineksia.

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 131 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 49 §, ympäristönsuojelulaki, vesilaki, 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 yhdisteiden huomioon ottaminen rakentamisessa

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

Jos maaperän puhtautta ei ole pystytty tehtyjen tutkimusten perusteella yksiselitteisesti selvittämään, rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä luvanhakijan varmistamaan rakennuksen alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelulla, että maaperässä mahdollisesti olevat haitalliset yhdisteet eivät pääse rakennuksen sisätiloihin.

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

Jos maaperän pilaantuminen havaitaan rakennustöiden yhteydessä, siitä on ilmoitettava välittömästi Espoon ympäristökeskukselle tai Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 131 §, ympäristönsuojelulaki

57 § Meluntorjunta

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen ulkoapäin tunkeutuvan melun torjuntaan. Rakennuksen eri tilojen enimmäisäänitasojen osalta noudatetaan asiasta erikseen annettuja määräyksiä.

Haettaessa rakennuslupaa rakennusjärjestyksen liitekartan 3 mukaisilla lentomelualueilla, luvanhakijan on esitettävä luotettava selvitys siitä, että asuin- ja työtilojen rakenteiden ääneneristävyys lentomelua vastaan täyttää vaatimukset. (Kartta 3: Lentomelualueet ja suositus melun torjunnasta, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus)

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 50 §, Suomen rakentamismääräyskokoelma osa C1 Ääneneristys ja meluntorjunta rakennuksissa, terveysuojelulaki, ympäristönsuojelulaki, laki eräistä naapuruussuhteista, työturvallisuuslaki, valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/92)

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 maanalaisia kaukolämpö-, vesi-, viemäri- ym. johtoja 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

Tämän rakennusjärjestyksen liitteenä on asia- ja aluekohtaisia karttoja. Karttojen ylläpidosta vastaa laatija, jolla on oikeus tarvittaessa tarkistaa tai täydentää karttoja.

60 § Sopimukset ja suostumukset

Tässä rakennusjärjestyksessä mainitut sopimukset ja suostumukset tulisi epäselvyyksien välttämiseksi tehdä kirjallisesti.

61 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.1.2012.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Espoon kaupungin rakennusjärjestys, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 14.10.2002 ja joka on tullut voimaan 1.1.2003.

LIITTEET

Kartta 1: Tärkeät pohjavesialueet, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kartta 2: Kansallispuistot, kansallispuistoihin rajoittuvat alueet ja saaristoalueet, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus

Kartta 3: Lentomelualueet ja suositus melun torjunnasta, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus

Kartta 4: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) Espoo, (VAT-alueet), Espoon kaupunkisuunnittelukeskus

Kartta 5: Tulvariskialuekartta, Espoon ympäristökeskus