

HUOM! Näitä ohjeita sovelletaan ennen vuotta 2025 jätettyihin hakemuksiin. Jos jätät hakemuksen vuonna 2025 tai myöhemmin, katso hel.fi/rakennusvalvonnan-ohjeet

Rakennuksen purkaminen

Rakennuksen purkamiseen tarvitaan rakennusvalvontaviranomaisen lupa, lukuun ottamatta eräitä poikkeustapauksia, jotka käydään tässä ohjeessa edempänä lävitse. Lupa voidaan hakea ja myöntää erillisenä rakennuksen purkamislupana tai kiinteistölle rakennettavan uudisrakennuksen rakennusluvan yhteydessä. Jos lupaa rakennuksen purkamiseen ei tarvita, on rakennusvalvontaviranomaiselle tehtävä kuitenkin rakennuksen purkamisilmoitus.

Ohjeen sisällysluettelo

| | |
|--|----------|
| Rakennuksen purkaminen | 1 |
| Purkamislupa tarvitaan..... | 1 |
| Purkamislupaa ei kuitenkaan tarvita | 1 |
| Tilapäisten ja määräaikaisten rakennusten purkaminen | 2 |
| Purkamisluvan hakeminen..... | 2 |
| Käyttökelpoisten rakennusosien uudelleenkäyttö | 3 |
| Naapureiden kuuleminen..... | 3 |
| Lupapäätös | 3 |
| Muuta erityistä huomioitavaa | 4 |
| Oikaisuvaatimusoikeus purkamislupapäätöksestä | 4 |
| Purkamisilmoitus ja sen tekeminen..... | 5 |
| Purkamisilmoitusta ei tarvita | 5 |
| Lisätietoja..... | 5 |

Purkamislupa tarvitaan

- kun puretaan asemakaava-alueella sijaitseva rakennus tai sen osa. Rakennuksen osalla tarkoitetaan esim. rakennuksen siipeä
- kun puretaan rakennus tai sen osa alueella, jolla ei ole voimassa asemakaavaa, mutta alue on rakennuskiellossa asemakaavan laatimista varten
- jos em. alueiden ulkopuolella yleiskaavassa määrätään, että rakennuksen purkamiseen on haettava lupa.

Tietoa alueen kaavoituksesta ja rakennuskieltoalueista löytyy Helsingin karttapalvelusta.

Purkamislupaa ei kuitenkaan tarvita

- jos myönnetty rakennuslupa, katusuunnitelma tai tiesuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista
- jos kyse on talousrakennuksen tai muun vähäisen rakennuksen tai rakennelman purkamisesta. Tällaisenkin rakennuksen purkaminen vaatii kuitenkin luvan, mikäli rakennus on historiallisesti merkittävä, rakennustaiteellisesti arvokas tai tällaisen kokonaisuuden osa. Asuinpientalon purkaminen vaatii aina purkamisluvan

- jos rakennusvalvonta on kehottanut purkamaan rakennuksen esimerkiksi siksi, että rakennuksella ei ole rakennuslupaa tai siksi, että rakennus on tulipalossa tuhoutunut niin, ettei sitä voida pitää enää pitää rakennuksena.

Tilapäisten ja määräaikaisten rakennusten purkaminen

Mikäli rakennuksella on tilapäinen tai määräaikainen rakennuslupa, rakennus on purettava rakennusluvassa asetettuun määräaikaan mennessä, eikä rakennuksen purkamiseen tarvita purkamislupaa tai -ilmoitusta.

Suosittelavaa on kuitenkin ilmoittaa tällaisenkin rakennuksen purkamisesta rakennusvalvontaan, jotta rakennus voidaan poistaa karttapalvelusta ja rakennus- ja huoneistorekisteristä. Ilmoitus voidaan tehdä sähköpostitse osoitteeseen Rakennusvalvonta@hel.fi

Purkamisluvan hakeminen

Purkamislupaa haetaan sähköisesti Lupapiste-palvelussa. Mikäli haetaan rakennuksen osan, kuten rakennuksen siiven purkamista, eikä koko rakennuksen purkamista, lupahakemus tehdään Lupapisteessä eri tavalla kuin koko rakennuksen purkamislupa. Rakennuksen osan purkaminen haetaan negatiivisena laajenuksena.

Hakemukseen tarvitaan

- asemapiirustus tai karttaote, johon on selvästi merkitty purettava rakennus
- valokuvat purettavasta rakennuksesta
- omistus- tai hallintaoikeusselvitys kiinteistöstä, jolta rakennus puretaan
- selvitys purkamistyön järjestämisestä sekä käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä
- selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta, lajittelusta ja käsittelystä sekä sijoituspaikasta
- erikseen tulee ilmoittaa terveydelle tai ympäristölle vaarallisesta rakennus- tai purkujätteestä ja sen käsittelystä
- jos kohteen käyttöhistorian perusteella arvioituna maaperään on saattanut joutua ongelmajätteitä, on hakemuksessa selvitettävä pilaantuneiden maiden käsittely ja selvitys rakennukseen kohdistuvista mahdollisista rasitteista (esimerkiksi kiinteistörekisteriote). Joissain tapauksissa rasitteet voivat olla jopa este purkamisluvan myöntämiselle, kunnes rasitteet on poistettu.

Jos purettavalla rakennuksella voidaan katsoa olevan rakennushistoriallisia tai -taiteellisia arvoja, rakennusvalvonta voi velvoittaa hakijaa toimittamaan selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta ja rakennustaiteellisesta arvosta

Käyttökelpoisten rakennusosien uudelleenkäyttö

Rakennusjärjestyksen 34 §:n mukaan, jos luvan hakijan toimittaman rakennus- ja purkujäteselvityksen perusteella rakennuksessa on käyttökelpoisia rakennusosia, on ne irrotettava uudelleen käyttöä varten rakennuksen purkamisen yhteydessä, jos se on teknisesti mahdollista eikä siitä aiheudu kohtuuttomia kustannuksia. Käyttökelpoiset rakennusosat on käytettävä ensisijaisesti kyseiselle tontille rakennettavien rakennusten ja rakennelmien rakentamisessa. Mikäli se ei ole teknisesti tai muusta perustellusta syystä mahdollista, on käyttökelpoiset rakennusosat käytettävä muualla tapahtuvassa rakentamisessa, tai jos tämäkään ei ole mahdollista, on materiaali hyödynnettävä muulla tavalla. Loppukatselmuksessa tulee esittää selvitys siitä, mitä käyttökelpoisille rakennusosille on tehty.

Rakennuksen purkamislupaa haettaessa on selvitettävä, onko purettavassa rakennuksessa sellaisia rakennusosia, joita voidaan käyttää uudestaan. Purkamisluvan hakija laatii selvityksen erillisenä asiakirjana, joka liitetään lupahakemuksen mukaan.

Naapureiden kuuleminen

Purkamislupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta.

Naapurin kuulemisen suorittaa luvan hakija itse tai hakijan pyynnöstä rakennusvalvonta. Jos luvan hakija huolehtii itse naapurin kuulemisesta, luvan hakijan tulee tällöin liittää lupahakemukseen selvitys siitä, että naapureille on esitetty riittävät suunnitelmat purkamishankkeesta. Tämä selvitys tulee ensisijaisesti esittää Naapurin kuuleminen -lomakkeella. Luvan hakija voi myös jättää naapurien kuulemisen osittain tai kokonaan viranomaisen tehtäväksi.

Kuuleminen tulee erityisesti kyseeseen seuraavan kaltaisissa tilanteissa:

- kun purettava rakennus sijaitsee tontin rajalla
- kun purettava rakennus on suuri ja purkamisella on sen johdosta vaikutuksia ympäristöön
- kun purkamisella voi olla vaikutuksia alueella voimassa oleviin rasitteisiin.

Lupapäätös

Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Asemakaavassa suojellun rakennuksen purkaminen vaatii ennen purkamisluvan myöntämistä rakennusvalvontaviranomaisen poikkeamispäätöksen, jonka myöntämiseen pitää olla poikkeukselliset hyvät perusteet.

Rakennuksen purkamislupapäätöksessä on yleensä seuraavat lupamääräykset:

- rakennuksen purkamisen aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaan

- rakennuksen purkamisesta on laadittava purkamissuunnitelma. Pienen rakennuksen purkamisesta purkamissuunnitelmaa ei vaadita.
- purkamistöitä johtamaan on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa vastaava työnjohtaja. Pienen rakennuksen purkamisessa ei edellytetä vastaavaa työnjohtajaa.
- rakennuksen purkamisen jälkeen on pyydettävä rakennusvalvonnalta loppukatselmuksen toimittamista. Loppukatselmuksessa rakennusvalvonta toteaa rakennuksen puretuksi sekä rakennuspaikan siistityksi. Loppukatselmuksessa tulee esittää kirjallinen selvitys siitä, mitä puretusta rakennuksesta irrotetuille käyttökelpoisille rakennusosille ja rakennusjätteille on tehty.

Päätös voi tarvittaessa sisältää myös muita lupamääräyksiä.

Lisäksi hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava muun muassa seuraavista asioista:

- purkaminen tapahtuu turvallisesti ja että kohteelle nimetään erityisesti työmaan työsuojelusta ja työturvallisuudesta vastaava henkilö;
- ympäristölle ei aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi;
- asbestin purkamisessa otetaan huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta;
- Asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta;
- purkujätteen kuljetuksesta laaditaan jätelain edellyttämä siirtoasiakirja;
- rakennuspaikka tasataan ja siistitään purkamistoimenpiteen jälkeen; ja
- käyttökelpoiset rakennusosat kierrätetään

Lupapäätös toimitetaan hakijalle lähtökohtaisesti Lupapisteen kautta sähköisesti.

Muuta erityistä huomioitavaa

Rakennuksen purkamiseen saa ryhtyä vasta kun purkamiselle myönnetty lupa on lainvoimainen. Purkamiselle ei voida myöntää aloittamisoikeutta vakuutta vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta.

Purkamisluvalla ei myönnetä lupaa puiden kaatamiselle, vaan purkamislupa koskee ainoastaan rakennuksen purkamista.

Maanvuokrasopimuksessa oleva ehto siitä, että vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakennelmat ja muut vastaavat, ei vapauta vuokralaista velvollisuudesta hakea purkamislupaa tai tekemästä purkamisilmoitusta.

Oikaisuvaatimusoikeus purkamislupapäätöksestä

Oikaisuvaatimusoikeus viranhaltijan tekemästä rakennuksen purkamislupaa koskevasta päätöksestä on

- sillä jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnan jäsenenä ja
- kunnalla tai naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa

Oikaisuvaatimusohjeet ovat lupapäätöksen liitteenä.

Purkamisilmoitus ja sen tekeminen

Jos rakennuksen purkamiseen ei tarvita lupaa, rakennuksen purkamisesta on kuitenkin kirjallisesti ilmoitettava rakennusvalvontaan viimeistään 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä. Rakennusvalvonta voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.

Purkamisilmoitus tehdään sähköisesti Lupapiste-palvelussa. Purkamisilmoituksessa on yksilöitävä purettava rakennus.

Purkamisilmoituksen liitteeksi tarvitaan

- valokuvat purettavasta rakennuksesta
- selvitys rakennusjätteen määrästä ja laadusta sekä sen lajittelusta, jollei jätteen määrä ole vähäinen ja
- erikseen on ilmoitettava terveydelle tai ympäristölle vaarallisesta rakennus- tai purkujätteestä ja sen käsittelystä.

Purkamisilmoitusta ei tarvita

- jos rakennuksen muutostöiden yhteydessä puretaan tavanomaisia rakennusosia

Lisätietoja

- Maankäyttö- ja rakennuslaki 118 §, 127 §, 133 §, 139 §, 141 §, 154 §, 192 §
- Maankäyttö- ja rakennusasetus 55 §, 67 §
- Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 34 §
- Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015);

Helsingin rakennusvalvonta
(09) 310 22111
rakennusvalvonta@hel.fi

hel.fi/rava
Hae lupaa ja neuvoa: lupapiste.fi