

Asuinhuoneiston jakaminen tai asuinhuoneistojen yhdistäminen

Tarvitset rakentamisluvan asuinhuoneistojen yhdistämiselle, asuinhuoneiston jakamiselle ja näiden yhteydessä huoneistorekisteritietojen muuttamiselle.

Jos rekisteritietoja halutaan korjata vain hyvin vähäisesti, ilman yhdistämistä tai jakamista, esimerkiksi pinta-ala- tai muuta tietoa, ota yhteyttä sähköpostitse:
kymp.rakennusrekisteri@hel.fi.

Sisällys

Ensin yhteys rakennuksen omistajaan	2
Rakentamisluvan hakeminen	2
Suunnittelijat ja suunnitelmat	2
Asemapiirros	2
Pohjapiirustus	2
Esimerkit pohjapiirustuksista	3
Huoneistorekisteri	5
Säädöksiä on noudatettava	5
Vastuu	6
Lisätietoja	6

Ensin yhteys rakennuksen omistajaan

Kun suunnittelet asuinhuoneiston jakamista tai asuinhuoneistojen yhdistämistä, ota riittävän varhaisessa vaiheessa yhteyttä isännöitsijään, hallituksen puheenjohtajaan tai vastaavaan tahoon. Lupaa hakee aina kiinteistön omistaja tai haltija. Hakemuksen koskiessa asunto- tai kiinteistöyhtiön omistamaa rakennusta, hakijana tulee olla yhtiö.

Rakentamisluvan hakeminen

Rakentamislupaa haetaan sähköisesti Lupapistein kautta. Yhtiön nimenkirjoitusoikeudellinen henkilö antaa valtakirjan (yleensä suunnittelijalle) tai hän hyväksyy sähköisen valtuutuksen Lupapisteessä. Yleensä suunnittelija laatii hakemuksen Lupapisteessä. Hakemuksen liitteenä tulee suunnitelmien lisäksi olla selvitys rakennuspaikan hallinnasta ja taloyhtiön hallituksen pöytäkirjaote.

Suunnittelijat ja suunnitelmat

Hankkeeseen nimetään pääsuunnittelija ja rakennussuunnittelija (usein sama henkilö). Rakennussuunnittelija laatii pääpiirustukset eli asemapiirroksen ja pohjapiirustuksen.

Jos puututaan kantaviin rakenteisiin, rakennusvalvonta ratkaisee toimenpiteen laajuuden perusteella nimetäänkö rakennesuunnittelija ja toimitetaan myös rakennesuunnitelmat. Keittiö-, märkätila- tai wc-muutokset eivät yleensä ole luvanvaraisia ja jäävät hankkeeseen ryhtyvän vastuulle.

Asemapiirros

Asemapiirroksessa esitetään mm. asemakaavan tunnus ja vuosi, asemakaavamerkinnot, muutosalue, muutosalueen kerros, porrashuonetunnus ja rakennuksen paloluokka.

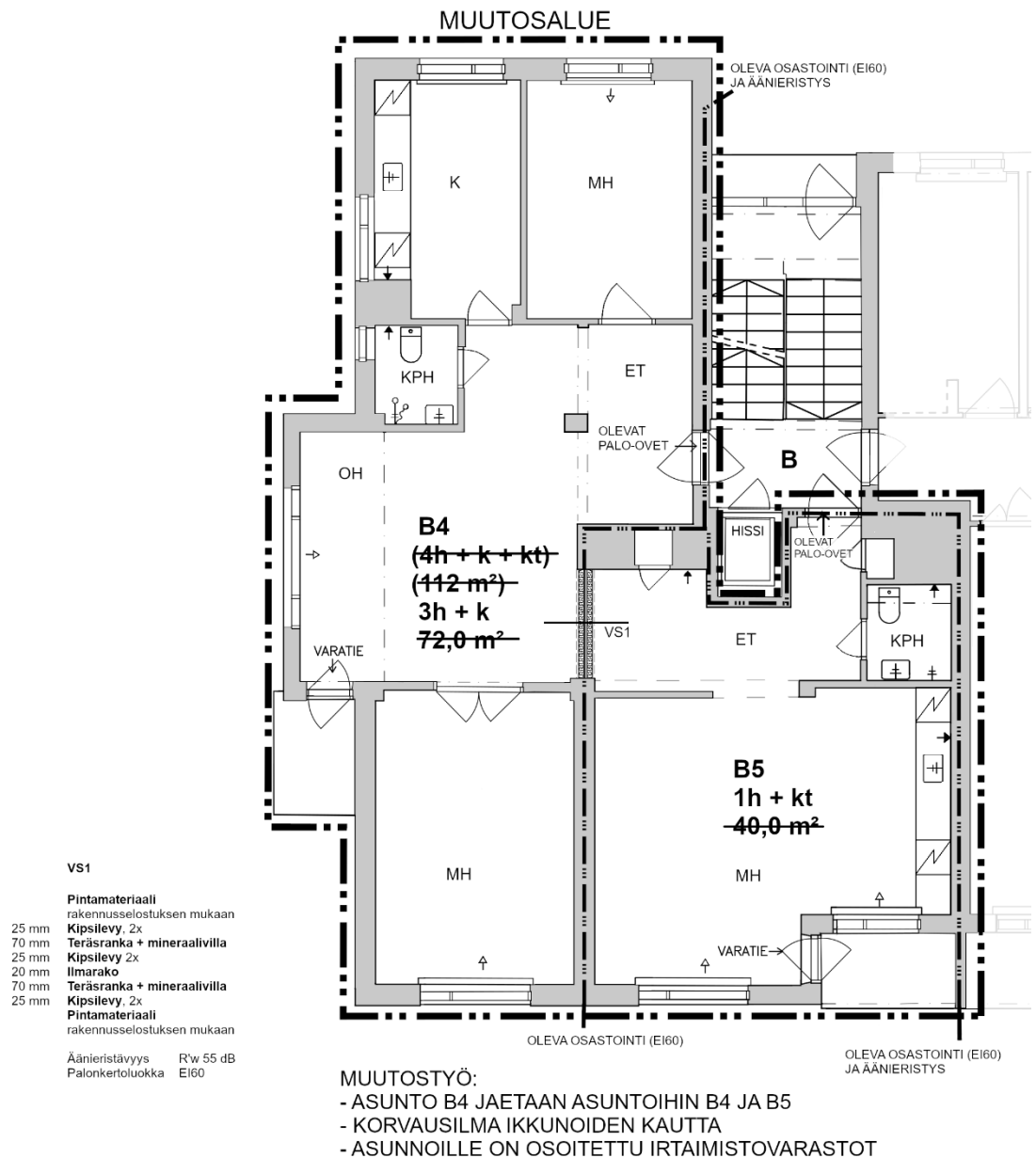
Pohjapiirustus

Pohjapiirustuksessa esitetään mm.:

- **muutosalue:** kaikki muuttuvat huoneistot, sekä varsinainen muutos erikseen
- **porrashuone ja porrashuonetunnus**
- **huoneistotunnisteet:** huoneistojen kohdalle vanhat ja uudet/muuttuvat, vanhat yliviivattuna
- **huonelukumäärät ja keittiötyyppi:** vanhat ja uudet/muuttuvat, vanhat yliviivattuna
- **huoneistojen pinta-alat:** vanhat ja uudet/muuttuvat, kaikki yliviivattuna
- **olemassa oleva palo-osastointi ja palo-ovet:** kolmipisteiviivalla ja tekstillä: oleva palo-osastointi ja oleva palo-ovi
- **uusi palo-osastointi:** uusien asuinhuoneistojen välisten seinien palo-osastointi kolmipisteiviivalla ja jakavan rakennusosan luokkavaatimus
- **rakennetyypit:** uusien asuinhuoneistojen välisten seinien rakennetyypit
- **äänieristys:** uusien asuinhuoneistojen välisten seinien äänieristys esitetään
- **varatiet**
- **ilmanvaihtonuolet:** onko ilmanvaihto painovoimainen vai koneellinen
- **vanhat, uudet ja purettavat rakenteet**
- **irtaimistovarastot:** esitetään tekstinä, että asunnoille on irtaimistovarastot

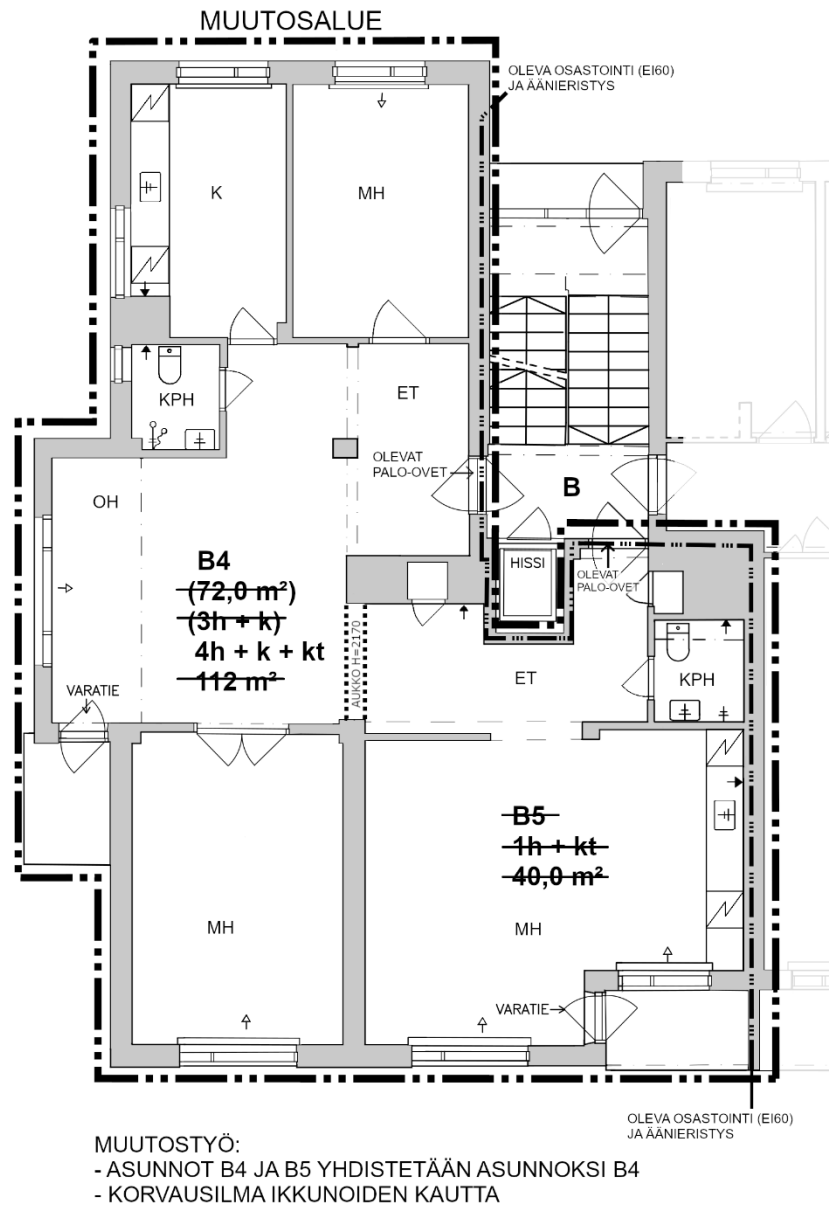
Esimerkit pohjapiirustuksista

Asunnon jakaminen



Kuva 1 Esimerkki pohjapiirustuksesta – Asunnon jakaminen (Kuva Linnéa Nyström)

Asuntojen yhdistäminen



Kuva 2 Esimerkki pohjapiirustuksesta - Asuntojen yhdistäminen (Kuva Linnéa Nyström)

Huoneistorekisteri

Kiinteistön omistaja/haltija vastaa kaikkien RHR-tietojen (rakennus- ja huoneistorekisteri) paikkansapitävyydestä kuntarekisterissä, ja sitä kautta Väestötietojärjestelmässä. Yhtiöjärjestys on taloyhtiölainsäädännöllinen asiakirja, jota ei voida suoraan käyttää huoneistotietojen pohjana, koska huoneistotunnisteet, -alat ja -jakaumat eivät usein ole ajan tasalla.

Muuttuvat huoneistotiedot muutetaan Lupapisteessä rakennuksen huoneistorekisteriin joko uutena huoneistona (lisää huoneisto), poistona tai muutoksena. Jos poistettavassa asuinhuoneistossa tai huoneistotunnisteen muuttuessa on asukkaita Digi- ja väestötietoviraston rekisterissä, on viimeistään ennen luvan loppukatselmusta tehtävä muuttoilmoitus poistuvasta tai muuttuvasta huoneistosta.

Huoneistotunniste muodostuu porrashuonekirjaimesta ja seuraavasta vapaasta numerotunnisteesta. Jos samalle huoneistotunnisteelle jaetaan useampi asunto, voidaan käyttää jakokirjainta. Esimerkiksi, jos kerrostalossa huoneisto A 3 jaetaan kahdeksi tai useammaksi huoneistoksi, tunniste A 3 jää rekisteriin yhdelle näistä huoneistoista ja uusista huoneistoista muodostetaan A 3a, A 3b jne. Lupapisteen rekisterissä A 3:n kohdalle tehdään siis muutos ja uudet jaetut huoneistot A 3a, A 3b jne. lisäyksinä.

Lupapisteeseen on myös täydennettävä rakennuksen tietoihin puuttuvat tiedot, kuten esimerkiksi rakennuksen paloluokka, pääasiallinen julkisivumateriaali jne.

Säädöksiä on noudatettava

Useat säännökset sääntelevät asuinhuoneistojen muutostöitä.

Esimerkiksi:

- Asuinhuoneistosta on oltava uloskäynnin lisäksi varatie. Jos varatie on ikkunasta, pelastuslaitoksen nostoautolla on oltava pääsy varatieikkunan läheisyyteen.
- Asuinhuoneistossa on aina oltava wc- ja pesutila sekä riittävä perusvarustus ruoanvalmistusta varten.
- Jokaisessa asunnossa tulee olla riittävä ilmanvaihto.
- Asuinhuoneiston huoneistoalan on oltava vähintään 20 neliometriä.
- Asuinhuonealan on aina oltava vähintään 7 neliometriä.
- Asuinhuoneen ikkunan valoaukon on oltava vähintään 1/10 huonealasta.
- Paarien on mahdollista kantajineen kääntymään portaissa sekä asuntoon sisälle. Korjausrakentamisessa paarien tilantarpeen mitoituksessa voidaan käyttää mitta 2400 mm x 600 mm.
- Jos hissillisen kerrostalon alkuperäisessä asuinhuoneistossa on noudatettu esteettömyysasetuksen vaatimuksia, tilannetta ei saa heikentää. Jaettavissa tai yhdistettävissä asuinhuoneistoissa tulee toteutua sama esteettömyyden taso kuin alkuperäisessä asuinhuoneistossa.

Asemakaavan velvoitteita ja rakentamislain ja asetusten määräyksiä on noudatettava, vaikka rakennusvalvonnan lupaa ei asuntojen yhdistämisen tai jakamisen lisäksi samassa yhteydessä tehtäville muille, esim. taloteknisille tai rakenteellisille toimenpiteille tarvittaisikaan.

Vastuu

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän velvollisuus on huolehtia siitä, että toimenpide suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.

Vaikka asuinhuoneiston jakamisen tai huoneistojen yhdistämisen yhteydessä tehtävät muut toimenpiteet eivät edellyttäisi rakennusvalvonnan lupaa, rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulee tällöinkin ennen muutostöihin ryhtymistä varmistua pätevien suunnittelijoiden, urakoitsijoiden ja valvojien kytkemisestä hankkeeseen sekä riittävästä suunnittelusta ja toteutuksen tarkastamisesta, töiden laadunvarmistamisesta sekä tarkastusten dokumentoinnista.

Rakentamisen aikainen valvonta

Lupapäätöksen mukaisesti hankkeelle on nimettävä vastaava työnjohtaja ja päätöksen niin edellyttäessä erityisalan työnjohtaja(t).

Kun lupapäätös on lainvoimainen ja vastaava työnjohtaja on ilmoitettu, vastaava työnjohtaja voi tehdä aloittamisilmoituksen ja myöhemmin pyytää loppukatselmuksen alueen rakennustyön työmaavalvonnasta vastaavalta tarkastusinsinööriltä tai rakennusmestarilta. Yhteystiedot ja puhelinajat löytyvät karttapalvelusta.

Yhteystiedot ja puhelinajat löytyvät [rakennusvalvonnan nettisivuilta](#) tai [Helsingin karttapalvelusta](#)

Lisätietoja

- Rakentamislaki 42.2 §, 42.3 §, 80 § ja 140 §
- Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 631/2024
- Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017
- Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä 241/2017 3–4 §, 9 §
- Laki väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista 661/2009
- Valtioneuvoston asetus väestötietojärjestelmästä 128/2010
- Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä 216/2015

Helsingin rakennusvalvonta
(09) 310 26111
rakennusvalvonta@hel.fi

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