

# VAJAT JA MUUT RAKENNELMAT

Tässä ohjeessa esitetään erityisesti asuinpientalojen yhteyteen rakennettavien kevytrakenteisten vajojen ja muiden rakennelmien suunnittelussa ja toteutuksessa noudatettavat periaatteet. Näitä periaatteita noudatetaan myös muiden rakennusten tonteille rakennettaviin vajoihin, jätekatoksiin ym. Lisäksi ohjeessa määritellään, milloin toimenpideluvan hakeminen on tarpeen.

## LUVANVARAISUUS

Vajojen ja rakennelmien luvanvaraisuus perustuu uuden maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:ään, jonka mukaan mm. katoksen, vajan, kioskin, käymälän tai vastaavan rakennelman rakentamiseen tarvitaan toimenpidelupa, jos toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan. Kerrostaloalueella rakennelmien luvanvaraisuus määräytyy tämän pääsäännön mukaan.

Pientaloalueilla asiaan on tehty helpotus. Helsingin 1.11.2010 voimaan tulleen uuden rakennusjärjestyksen 22 §:n mukaan lupaa ei tarvita yhden pientalotontille rakennettavan korkeintaan 20 m<sup>2</sup> suuruisen piharakennelman rakentamiseen. Helpotus koskee vain velvollisuutta luvan hakemiseen. Määräys ei oikeuta esim. rakentamaan tontille useampia tai suurempia ulkorakennuksia kuin asemakaava sallii. Mikäli tontille halutaan rakentaa 20 m<sup>2</sup>:a suurempi piharakennelma tai useampia kuin yksi rakennelma, toimenpidelupa on aina haettava.

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä edellyttää luvan hakemista. Vaikka lupaa ei tarvitakaan, on järkevää ottaa hyvissä ajoin yhteyttä rakennusvalvontaan ja varmistaa, ettei suunnitelmalle ole estettä.

Jos rakennelma edellyttää lupaa, rakennusvalvontaviranomaiset arvioivat lupahakemusta toimenpiteen maankäytöllisten ja ympäristöllisten vaikutusten kannalta. Viranomaiset eivät tutki vajan rakennetta tai vakavuutta.

Vajat ja rakennelmat eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamia rakennuksia. Niitä ei lasketa asuinpientalotontin kerrosalaan eivätkä ne vaikuta väestönsuojan tarpeellisuuteen. Mikäli tontille on varsinais-

## SISÄLLYS

LUVANVARAISUUS	1
KÄYTTÖTARKOITUS	2
KOKO	2
SIJAINTI	2
SUUNNITTELU	3
ENNAKKOESITTELY	3
TOIMENPIDELUVAN HAKEMINEN	3
LUVATTA RAKENNETUT VAJAT JA RAKENNELMAT	4
LÄHTEET	4

sen kerrosalan lisäksi määrätty kaavassa lisärakennusoikeutta kevyitä rakennelmia varten, vajat ja rakennelmat luetaan tähän lisärakennusoikeuteen.

Ohje ei koske siirtolapuutarhoihin rakennettavia vajoja tai rakennelmia. Ks. erillinen ohje Siirtolapuutarhoissa rakentaminen.

## KÄYTTÖTARKOITUS

Pientalotonteille sijoitettavat vajat ja muut rakennelmat on tarkoitettu palvelemaan asumiseen liittyviä toimintoja. Tyypillisimmin niitä käytetään varastona, autosuojana tai jäteastiatilana. Rakennelma voi olla käyttötarkoitukseltaan myös esim. leikkimökki, grillikatso tai kasvihuone.

Asuin- tai työtiloja ei voida rakentaa tämän ohjeen nojalla, vaan ne edellyttävät aina rakennuslupaa.

## KOKO

Asemakaavassa on usein määrätty asumista palvelevien vajojen ja muiden rakennelmien rakentamisesta. Rajoitukset on useimmiten esitetty tontin jokaista asuntoa kohti sallittuna enimmäispinta-alana. Toisinaan rakennelmien sallittu ala on tietty osa asuinrakennuksen sallitusta kerrosalasta.

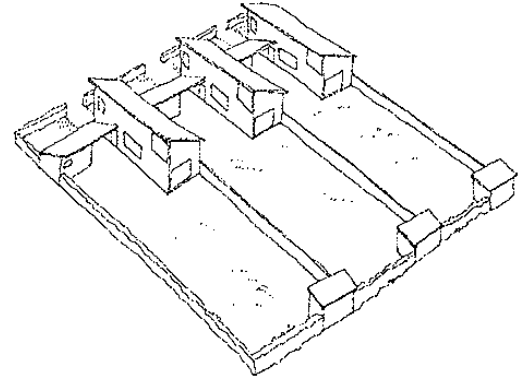
Ellei asemakaavassa ole määrätty vajojen ja muiden rakennelmien rakentamisesta, saa tontille rakentaa vajoja ja rakennelmia yhteensä 20 m<sup>2</sup>.

## SIJAINTI

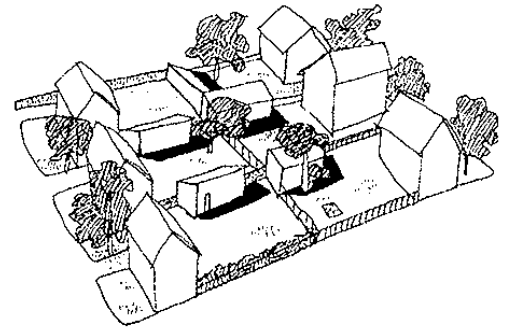
Rakennelmat on Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 18 §:n mukaan sijoitettava vähintään niin kauas naapurin rajasta, että 45°:n valokulma toteutuu tontin rajalla, siis vähintään korkeutensa verran irti rajasta. Rakennelman sijoittaminen lähemmäksi rajaa edellyttää naapurin suostumusta. Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa rakennelma naapurin rajaan kiinni, mikäli tästä ei aiheudu naapurille kohtuutonta haittaa.

Sopivan sijoituspaikan valintaan vaikuttavat tontin pinnanmuodostus, kasvillisuus, kulkureitit sekä tontilla ja naapuritonteilla olevat rakennukset ym. rakennelmat ja niiden suhde ympäristöön.

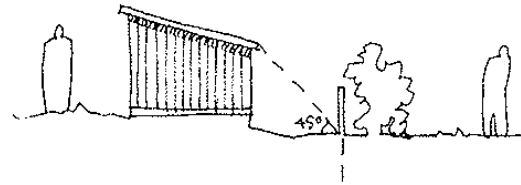
Sijoittamalla rakennelmat onnistuneesti ilmansuuntiin, olemassa olevaan rakennuskantaan sekä istutuksiin nähden voidaan luoda pihapiiriin suojainen pienilmasto, joka on tärkeä asumisviihtyvyyden ja energiatalouden kannalta. Tontin valaistus- ja tuuliolosuhteet vuorokausi- ja vuodenaikavaihteluineen on tärkeää selvittää, jotta pystytään ottamaan huomioon rakennelmien varjostava ja tuulelta suojaava vaikutus.



Asemakaavassa yleensä määritelty asumista palveleva vajojen ja rakennelmien rakennusoikeus tulisi suunnitella samanaikaisesti uudisrakennusten kanssa, jolloin syntyy toimivaa jasopuostuista pientaloaluetta.



Rakennusten rajatuessa katulinjaan vajat sijoittuvat tontin sisäosiin. Vajojen massoittelulla voidaan aikaansada mielenkiintoinen pientaloalueen "korttelipiha".



Rakennelman etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään sama kuin sen korkeus maaston korkeussuhteet mukaan lukien. Rakennelman sijoittaminen lähemmäksi tonttien välistä rajaa edellyttää naapurin suostumuksen.

Jätekatoksien ja -aitauksien sijoitusta rajoittaa ympäristöön sopivuuden lisäksi kolme erityistä seikkaa. Jätekatos tulee sijoittaa vähintään 8 m etäisyydelle tuloilma-aukoista tai tuuletusikkunoista. Jättesuojan palosuojauksen tulee RakMk osan E1:n mukaan olla riittävä. Huoltoliikenne on järjestettävä niin, ettei siitä koidu vaaraa tai haittaa.

Vajaa tai muuta rakennelmaa ei saa sijoittaa asemakaavassa istutettavaksi määrätyle tontin osalle.

## SUUNNITTELU

Asemakaavaan saattaa sisältyä määräyksiä vajojen ja muiden rakennelmien enimmäiskoosta ja -korkeudesta sekä materiaaleista ja värityksestä.

Asemakaavamääräysten lisäksi tulee ottaa huomioon kyseisen asuinalueen rakennusten materiaalit ja värit, niiden edustama aikakausi, arkkitehtoninen tyyli suunta ominaispiirteineen sekä mahdollinen rakennustaiteellinen erityisarvo. Yksilöllisyys ja vaihtelevuus on pyrittävä saamaan aikaan rikkomatta yhtenäisiksi tarkoitettujen piha- ja katutilojen muodostamia kokonaisuuksia.

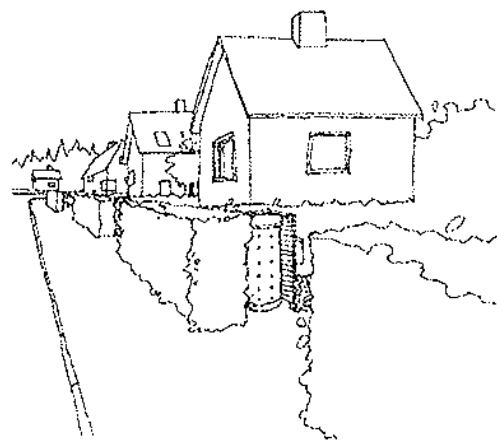
Rakennelmien suunnittelussa on käytettävä ammattitaitoista suunnittelijaa. Käytettävien materiaalien tulee olla tarkoituksenmukaisia, kestäviä, rakenteellisesti lujia ja turvallisia. Materiaalin ja rakenneosien tulee mahdollisuuksien mukaan olla kierrätettäviä. Rakennelman korjaamisen ja huoltamisen tulee olla helppoa.

## ENNAKKOESITTELY

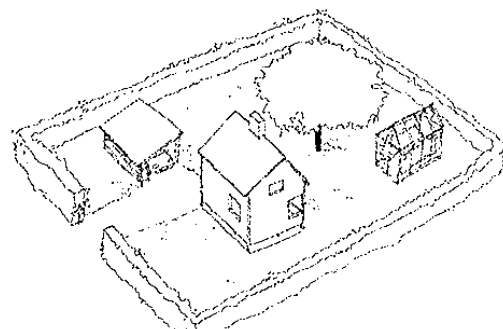
Rakennusvalvonnan lupakäsittelijä voi pyynnöstä varmistaa, että suunnitelma on tämän ohjeen mukainen. Suunnitelmasta tulee tätä varten käydä ilmi rakennelman päämitat, materiaali ja värit sekä etäisyydet ympäröiviin rakennuksiin ja tontin rajaan. Selkeän kokonaiskuvan saamiseksi on vajan tai rakennelman suunnitellusta sijaintipaikasta ja sen ympäristöstä hyvä olla valokuvia.

## TOIMENPIDELUVAN HAKEMINEN

Jos toimenpidelupa on tarpeen, kuten poikettaessa asemakaavasta tai rakentamismääräyksistä, tai kun toimenpiteellä on maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia, sitä haetaan sähköisesti Lupapisteen kautta. Luvan käsittelystä peritään rakennusvalvontataksan mukainen maksu. Lupapäätöksessä voidaan määrätä tarpeellisten erityissuunnitelmien esittämisestä.



Jätehuollon astiat ja rakenteet voi aidatuilla asuinalueilla "piilottaa" kadunvarsiaidan taakse sisääntulon yhteyteen.



Etupiha on tavallisesti varattu autojen pysäköintiin ja jätteiden säilytykseen. Sisäosiin sijoittuvat luontevasti oleskeluun, leikkiin yms. liittyvät rakennelmat kuten grillikatokset ja leikkimökit. Kadunpuoleiselle asemakaavassa istutettavaksi määrätyle alueelle ei rakennelmia saa sijoittaa.

## LUVATTA RAKENNETUT VAJAT JA RAKENNELMAT

Vaja tai muu rakennelma voidaan määrätä siirrettäväksi, muutettavaksi tai purettavaksi, mikäli se on toteutettu myönnetyn toimenpideluvan tai tämän ohjeen vastaisesti, jollei se täytä terveellisyydeltään, turvallisuudeltaan tai ulkoasultaan kohtuullisia vaatimuksia, ei sopeudu ympäristöön tai on haitaksi liikenteelle.

## LÄHTEET

- Maankäyttö- ja rakennuslaki ja -asetus
- Helsingin kaupungin rakennusjärjestys. Helsingin kaupunki, 2010
- RT-kortiston sääntö-, ohje- ja tarviketiedosto. Rakennustietosäätiö.

### **Helsingin rakennusvalvonnan ohje toukokuu 2011.**

Tämä rakentamistapaohje on hyväksytty rakennuslautakunnassa 22.5.2001. Hyväksyntä perustuu Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 2 §:ään. Ohje on päivitetty 2.5.2011.

(UVA)