

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

Asuinkerrostalosuunnittelun lähtökohtia

Ohjeeseen on koottu usein kysytyjä suunnittelun lähtökohtia tai paikallisia tulkintoja asuinkerrostalon suunnittelusta Helsingissä. Oletuskohteena on alle 8-kerroksinen P1-luokan asuinkerrostalo.



Asunnot

Asuinhuoneet

- Keittiö (=k) on ikkunallinen huone.
- Keittotila (=kt) on ikkunaton tila, ei huone, ja se on jonkin toisen huoneen, yleensä olohuoneen yhteydessä.
- Kussakin huoneessa tulee olla avattava ikkuna tai ikkunan osa. Tällaiseksi voidaan joissain tapauksissa poikkeuksellisesti hyväksyä myös ikkunallinen parvekkeen ovi. Tällöinkin ratkaisu on suunniteltava turvalliseksi.

- Tuuletusikkuna ei ole määräyksissä tarkoitettu raitisilman ottoaukko, eikä sen suhteen tarvitse ottaa huomioon raittiin ilman etäisyysminimejä mm. viereisiin autopaikkoihin.

Lue ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista.

Ohje: Esteettömyys asuntopuunnittelussa, esteetön rakennus, kuvalliite (pdf).

Parvi

- Jos asuntoon liittyvän parven voi katsoa tarvittavassa määrin täyttävän huoneen tunnusmerkit (tarkista kriteerit ympäristöministeriön oppaasta nro 72, Kerrosalan laskeminen) niin parvi on kerrosalaa. Parvi voidaan tietyissä tapauksissa tulkita huoneeksi, jos sen pinta-ala on yli 7m² vaikka se keskikorkeus olisi alle 2,5 m korkea, tai vaikka siihen liittyvä ikkuna-ala alittaa määräysvaatimuksen.
- Kerrosalaan laskettavan parven rakenteiden tulee olla palotekniseltä kantavuudeltaan R60-luokkaa.
- Jos parvesta muodostuu kerrosalaa, tulee varmistaa, että poistumistiematka parvelta ei ylitä tai sieltä on järjestetty erillinen varatie ja turvallinen porras alemmalle asuintasolle. Varatietä ei voi toteuttaa toisen asunnon kautta. Parven alapuolisissa tiloissa tulee täytyä RakMK G1:ssä mainitut huoneen määritykset.
- Mikäli asemakaavassa on määritelty erikseen parven rakentamisen mahdollisuus, parvet muodostavat lisäkerrosalaa. Muutoin huoneeksi katsottavat parvet kuuluvat varsinaiseen asuinkerrosalaan.

Sivuasunto

- Yksittäisen asunnon sisällä voi myös erottaa huoneryhmän, jossa on asumiseen tarvittavat tilat. Täten asunnon sisällä voi olla useampi keittiö tai kylpyhuone sekä sisäänkäynti. Tällöin kyseessä on 'sivuasunto', joka ei ole itsenäinen asunto ja jonka pinta-ala on alle 20m².

Työtila asunnossa

- Jos asemakaavassa on määritelty työtilavaatimus, tulee työtilaan olla erillinen kulku. Pelkkä asunnon sisäinen yhteys ei riitä.

Porrashuone

- Porrashuoneiden suunnittelussa tulee pyrkiä viihtyisyyteen ja luonnonvalon saavutettavuuteen.
- Porrashuoneen maantasokerroksessa tulee olla riittävän väljät kulkuväylät, erityisesti hissien edustalla.

- Ne maantasokerroksen porrashuoneen lisäneliöt, jotka parantavat viihtyisyyttä ja joista on etukäteen neuvoteltu, sallitaan asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden ylityksenä. Tällaiset lisäneliöt tulee eritellä kerrosalalaskelmassa.
- Lähtökohtana tavanomaisen asuinkerrostalon porrashuoneiden suunnittelussa tulee pitää sitä, että kuhunkin kerrokseen avautuu korkeintaan kuusi asuntoa.
- Huoneistojen sisäänkäynnit tulee sijoittaa siten, etteivät huoneistojen ovet osu toisiinsa.

Yhteistilat ja varastot

- Taloyhtiön saunatilojen yhteydessä tulee olla wc. Wc-tilojen tulee soveltua liikkumisesteisen käyttöön. Taloyhtiön vapaa-ajan tilojen yhteyteen on suositeltavaa rakentaa wc.
- Asunnoilla tulee olla irtaimistovarastot, joiden tulee olla pääsääntöisesti lämpimiä tiloja.
- Irtaimistovarastojen lisäksi asunnoissa tai parvekkeilla voi olla näitä täydentäviä muita varastoja. Siten parvekkeelle sijoittuva varasto ei voi olla asunnon ainut varasto. Parvekkeelle sijoittuva varasto kuuluu asunnon kanssa samaan palo-osastoon, mutta se tulee osastoida naapureiden suuntaan EI60, jolloin myös parvekkeen kantavat rakenteet tulee olla R60.
- Kellariin tulee saada järjestettyä porrashuoneesta erillinen sammutusreitti.

Julkisivut

Parvekkeet

- Alle 40 cm:n syvyinen parvekkeenomainen tila voidaan tulkita ranskalaiseksi parvekkeeksi eli asuntoon liittyväksi ikkunaoveksi. Ranskalaisen parvekkeen ei tarvitse täyttää parvekkeeseen liittyviä melutasovaatimuksia eikä sitä tarvitse lasittaa, vaikka asemakaavassa edellytetään parvekelasituksia.

Ohje: [Parveke- ja terassilasitus \(pdf\)](#).

Paloturvallisuus julkisivuissa

Päällekkäisten asuntojen välinen palo-osastointi edellyttää, että välipohjan kohdalla julkisivussa on palo-osastoivaa rakennetta 1 metrin verran.

Vierekkäisten asuntojen välinen palo-osastointi edellyttää, että julkisivussa väliseinän kohdalla on palo-osastoivaa rakennetta 0,5 metrin verran.

Muuta huomioitavaa

- Aurinkokeräimet ja -paneelit on pääosin vapautettu luvan hakemisesta (rakennusjärjestys 21§, kohta 4 ja rakennusvalvonnan erillinen ohje johon linkki alla). Kuitenkin mikäli aurinkopaneeli tai –keräin vaikuttaa merkittävästi kaupunkikuvaan tai ympäristöön, edellytetään toimenpideluvan hakemista (Maankäyttö- ja rakennuslaki 126 a §, mom. 13, 21.4.2017)
- Aurinkopaneelit eivät saa aiheuttaa haittaa ympäristön asukkaille (esim. heijastukset, esteettinen näkyvä).
- Mainoslaitteita on tietyin edellytyksin vapautettu toimenpideluvan hakemisesta ks. rakennusjärjestyksen 21 §.
- Asuinkerrostalojen julkisivua ei tule asuinkerroksissa korostaa valaistuksella tai mainoslaitteilla.
- Eristerapatut julkisivut eivät ole suositeltava ratkaisu meren rannoilla niiden heikon säänkeston vuoksi
- Mikäli halutaan rakentaa eristerapattuja julkisivuja ranta-alueen lähistölle, tulee hankkeen julkisivurakenteen suunnitteluun ja toteutukseen sovellettavaksi maankäyttö- ja rakennuslain 150 d §:n mukainen erityismenettely.

[Lue Helsingin kaupungin rakennusjärjestys \(pdf\).](#)

Ohje: [Tekniset laitteet ja järjestelmät julkisivuilla ja vesikatoilla \(pdf\).](#)

Tontin käyttö

Hulevedet, pihat ja viherkatot

Ohje: [Pihasuunnitelma ja pihan muutostöiden luvanvaraisuus \(pdf\).](#)

Ohje: [Hulevesien hallinta tonteilla \(pdf\).](#)

Rantarakentaminen

Asemakaavassa määriteltyjen korkeusasemien lisäksi on hankkeiden vastuuhenkilöiden huomioitava turvalliset rakentamiskorkeudet ja tarvittavat toimenpiteet, mikäli hanke sijoittaa joitain tiloja näiden korkeuksien alapuolelle. Myös alueelliset tulva- ja aaltoiluarat tulee ottaa huomioon.

Ohje: [Turvalliset rakentamiskorkeudet \(pdf\).](#)

Jätesäilytys

- Uudisrakentamisen yhteydessä jätehuoltotilat sijoitetaan pääsääntöisesti asuinrakennuksien maantasokerroksiin, ei pihalle.

- Mikäli rakennuksen jätehuolto hoidetaan imujätejärjestelmänä, tulee varata kierrätystilat niille jätteille, jotka eivät sovellu imujätteiksi. Nämä tilat voivat olla esimerkiksi korttelikohtaisia.

Ohje: [Jätejärjestelyt pihilla ja jätesuojien rakentaminen \(pdf\)](#).

Kerrosala

Tarkista kriteerit ympäristöministeriön oppaasta.

- Porrashuoneen ilmavuutta lisääviin korkeisiin pystykuiluihin liittyvät vähäistä suuremmat välipohja-aukot voidaan jättää laskematta kerrosalaan. Itse porras, hissi ja porrastasanteet ovat kerrosalaa.