

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

Julkisivuväriytykset ja -värimuutokset, menettelytapaohje



Käpylä.

Tämä ohje koskee uusien rakennusten ja rakennelmien julkisivuvärien määrittelyä ja olemassa olevien rakennusten väristen muuttamista.

Sisällys

Julkisivuväriytyksen lähtökohtia.....	2
Julkisivuvärien luvanvaraisuus.....	3
Rakennelmat	4
Suunnittelu- ja menettelytapaohjeita	5
Maalin merkityksestä ja maalitypin valinnasta sekä dokumentoinnista.....	6
Lisätietoja.....	6
Valokuvat	6

Julkisivuväriytyksen lähtökohtia

Julkisivuissa käytetyt värit ja materiaalit ovat eri aikakausina vaihdelleet. Rakennuksen väriytyksen lähtökohtana on useimmiten suositeltavaa pitäytyä rakennuksen alkuperäisissä väreissä tai rakennuksen rakentamisaikakauden värissä. Päävärin lisäksi tulee huomioida rakennuksen muut värit kuten vesikattojen, ikkunoiden, ovien, sokkelien ja listoitusten värit sekä tehostevärit. Värejä ei tule vaihtaa summittaisesti.



Värejä on eri vuosikymmeninä käytetty mm. pääsisäänkäyntejä korostamaan, tällaiset koristeaiheet tulisi aina säilyttää tai palauttaa. Esimerkki Torkkelinmäeltä.

Uusien rakennusten värisuunnitelma tulee laadittua ammattitaitoisella, pätevällä suunnittelijalla (rakennussuunnittelija eli arkkitehti) ja myös olemassa olevien rakennusten väritysmuutoksin kannattaa aina kytkeä osaava rakennussuunnittelija. Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen julkisivuväriytysuunnitelman laatiminen on aina julkisivuväriytykseen perehtyneen konservaattorin ja arkkitehdin tehtävä.

Rakennusvalvonnan arkistossa on useiden rakennusten alkuperäiset väriytysuunnitelmat, joita kannattaa hyödyntää värien määrittelyssä. Uudemmat rakennusluissa määritellyt värit ovat löydettävissä paitsi rakennusvalvonnan arkistosta myös sähköisestä Lupapiste Kaupasta, missä voit ostaa tarvitsemasi lupadokumentit ja saada ne nopeasti sähköisesti toimitettuna sähköpostiisi.

Helsingin värikaava on rakennusvalvonnan julkisivuväritusten hakupalvelu, joka on kaupungin nettisivuilla. Palvelussa voi tarkastella kullekin aikakaudelle tyypillisiä värejä.

Julkisivuvärien luvanvaraisuus

Uudisrakennusten luvissa tulee esittää rakennushankkeen julkisivuvärit yksiselitteisesti. Värit määritellään julkisivupiirustuksissa yleispiirteisesti. On suositeltavaa laatia erillinen väriyysuunnitelma, jota päivitetään, jotta tieto käytetyistä tarkoista sävyistä arkistoituu ja tieto on myöhemmin löydettävissä. Suunnittelijan tulee ennen loppukatselmusta tarkistaa, että rakennusluvassa esitetyt värit ovat yhtäpitävät toteutuksen kanssa. Mikäli värit ovat muuttuneet luvassa esitetystä, on tarkistettavat värit leimattava alkuperäiseen rakennuslupa-asiakirjaksi muutoksena (RAM-leimaus). Muutoksista on aina neuvoteltava ennen toteutusta.



Viikki ja Kalasatama.

Korjausrakentamisen osalta Maankäyttö- ja rakennuslain 126a S:ssä todetaan: "Toimenpidelupa tarvitaan...rakennuksen ulkoasun muuttamiseen seuraavasti: rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon, katteen tai sen väriyksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriyksen muuttaminen...(julkisivutoimenpide)".

7.6.2023 hyväksytyssä **Helsingin Kaupungin Rakennusjärjestyksessä** rakennuksen julkisivujen ja katon värin muuttaminen, muun katon kuin viherkaton materiaalin muuttaminen sekä asuinpienalan julkisivumateriaalin muuttaminen on vapautettu luvanvaraisuudesta.

Vapautukset eivät koske rakennuksia, jotka on:

- suojeltu asemakaavassa, lukuun ottamatta sr-3 -merkinnällä suojeltuja,
- lailla tai asetuksella suojeltuja,
- muutoin historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita.

Muutoksia koskevat vapautukset eivät ole voimassa:

- tontilla, joka on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten,
- kiinteistöllä, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, joka ei ole saanut lainvoimaa.

Vaikka toimenpiteen toteuttaminen ei vaadi lupaa, on rakentamisessa noudatettava voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja kyseiseen rakentamiseen liittyviä säännöksiä.

Erityisesti on otettava huomioon toimenpiteen soveltuminen

- rakennukseen ja ympäristöön,
- asemakaavan suojelumääräykset,
- julkisivuvärejä koskevat määräykset,
- paloturvallisuus,
- vaikutukset naapurikiinteistön rakentamiseen ja käyttämiseen.

Rakennuksen olemassa olevan värin säilyttäminen tai alkuperäisen värin palauttaminen rakennusta uudelleen maalattaessa ei myöskään edellytä lupaa. Tällöin tulee kuitenkin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvittää alun perin käytetty väri luotettavasti, tehdä värimallit ja todeta värisävyjen oikeellisuus sekä dokumentoida selvitys taloyhtiössä. Perusteet värin valinnalle tulee pystyä esittämään myös jälkikäteen rakennusvalvonnalle.

Alkuperäistä vastaavan värin palauttaminen on usein toivottavaa, jos nykyinen väritys ei vastaa rakentamisaikakauden väritystä tai on ristiriitainen kaupunkinäkyvässä. Värityssuunnitelma sekä väritutkimus on syytä esittää neuvontapyyntönä Lupapisteessä rakennusvalvonnalle, jolloin harkitaan toimenpideluvan tai lausunnon tarve. Suojeltujen tai muuten arvokkaiden rakennusten julkisivuvärin vaihtaminen tulee yleensä tehdä toimenpideluvalla. Hankkeeseen tulee palkata pätevä rakennussuunnittelija (arkkitehti) ja tehdä värimallit. Lupa on tarpeen hakea, vaikka pyrittäisiin alkuperäisiin väreihin, koska vain harvoin toteutus vastaa täsmälleen alkuperäistä.

Rakennelmat

Mikäli piharakennelmat edellyttävät rakennus- tai toimenpideluvan, määritetään värit kuten uudisrakentamisessa luvan hakemisen yhteydessä. Usein vähäiset rakennelmat kuten aidat tai jätekatokset eivät ole luvanvaraisia. Taloyhtiön on tällöin syytä valita värit ympäristön väreihin sopiviksi. Päärakennuksen värejä ei useimmiten ole syytä käyttää apurakennelmissa kuten aidoissa tai jäteaitauksissa, vaan värien tulee olla huomaamattomia niin, etteivät tällaiset rakennelmat korostu ympäristössään.

Kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaissa ympäristöissä tulee kuitenkin aina selvittää alueen rakennelmien väritysperiaatteet vaikei lupaa vaadittaisikaan. Monilla alueilla on käytetty yhdenmukaisia, perinteisiä värejä, joissa tulee pysyä.



Munkkiniemi.

Suunnittelu- ja menettelytapaohteita

Rakennuksen värisuunnittelussakin kannattaa tutustua asemakaavan lisäksi myös **Helsingin kaupungin alueellisiin suunnitteluohjeisiin**. Uudisrakentamisessa julkisivuvärit esitetään rakennusluvan yhteydessä. Korjausrakentamishankkeissa julkisivukorjausten yhteydessä laaditaan erillinen julkisivuväriyssuunnitelma ja suojellun rakennuksen ollessa kyseessä haetaan sille tarvittaessa lupa rakennusvalvonnasta. Vaikka rakennus ei olisi suojeltu, julkisivuväriyssuunnitelma kannattaa esittää rakennusvalvonnan arkkitehdille Lupapisteen neuvontapyyntönä, jolloin väriyksen sopivuutta rakennuksen ominaispiirteisiin ja ympäristöön voidaan arvioida. Merkittävien värimuutosten hyväksyttävyyys tulee aina varmistaa tällä tavoin.

Hankkeessa tulee huomioida seuraavaa:

Aluksi selvitetään rakennuksen värihistoria. Tällä tarkoitetaan nykyisiä, alkuperäisiä ja historian kuluessa käytettyjä värejä. Mikäli rakennus on vanha, on julkisivujen värejä saatettu muuttaa jo useaan kertaan. Värikerrostumia voidaan selvittää paikalla tutkimalla, alkuperäisistä piirustuksista, vanhoista valokuvista, palovakuutusasiakirjoista ja muusta arkistomateriaalista.

Värit tulee aina selvittää luotettavasti. Pelkkä silmämääräinen arvio ei ole riittävä, koska värit ovat saattaneet kaupunkiympäristössä tummua tai sävy muuttua muusta esim. pigmenteistä johtuvasta syystä. Tehtävä tulee antaa ammattilaisen, konservaattorin tehtäväksi.

Julkisivuväriyssuunnitelma tulee laadittua ammattitaitoisella, pätevällä suunnittelijalla (rakennussuunnittelija eli arkkitehti). Lupa-asiakirjat tulee laatia ympäristöministeriön asetuksen ja ohjeiden mukaisesti.

Suunnitelman laatimisen yhteydessä **tehdään riittävän suuret värimallit seinään niin, että malleja voidaan tarkastella luonnonvalossa**. Julkisivuvärien hyväksymistä ei saa jättää

siihen vaiheeseen, kun rakennustelineet on pystytetty tai talo on jo huputettu eikä värimalleja voida verrata olemassa olevaan julkisivun värikykseen tai tarkastella yhdessä naapurirakennusten kanssa osana katunäkymää ja laajempaa kaupunkikuvaa.

Luvanvaraisissa hankkeissa **värimallien hyväksyntä tulee lupaehtona lupapäätökseen.**

Ennen rappauksen vauriokohtien irrottamista tai rappauksen poistamista tai rappaus- tai maalaustyön **aloittamista tulee tarvittavat luvat olla haettuna ja värimallit hyväksyttynä.**



Väritutkimusta alkuperäisen värin selvittämiseksi. Värimallit tehdään seinään riittävän kokoisina. Lisäksi mallit tehdään levyille, jotta värejä voidaan verrata työn edistyessä.

Maalin merkityksestä ja maalityypin valinnasta sekä dokumentoinnista

Maalin, rappauksen, suoja-aineen ym. tehtävä on suojata rakennusta ja rakennusosaa. Pinnan oikean värisävyn valinnan ohella on otettava huomioon maalien ja muiden pinnoitteiden tekniset ominaisuudet. Korjattaessa ja uutta pintakäsittelyä valittaessa oikean maalityypin valinta tulee antaa asiantuntijan tehtäväksi. Maalityypin sopivuus esimerkiksi julkisivurappauksen kanssa tulee varmistaa; mikäli maali on liian tiivis voi se aiheuttaa julkisivurappauksen vaurioitumista ja irtoamista ja johtaa kalliisiin korjauksiin.

Taloyhtiön kannattaa dokumentoida taloyhtiön huoltokirjaan väriyssuunnitelma värikoodeineen ja värijärjestelmätietoineen sekä maalityyppi ja maalivalmistajan tiedot.

Lisätietoja

[Julkisivuväriyksen hakupalvelu – Helsingin värikaava](#)
[Alueelliset suunnitteluohjeet](#)

Valokuvat

- Kuva 1: Seppo Laakso / Helsingin kaupunki
- Kuva 2: Marjatta Uusitalo
- Kuvat 3, 5: Noora Kosonen
- Kuva 4: Riku Pihlanto / Helsinki Partners
- Kuvat 6, 7: Leena Jaskanen