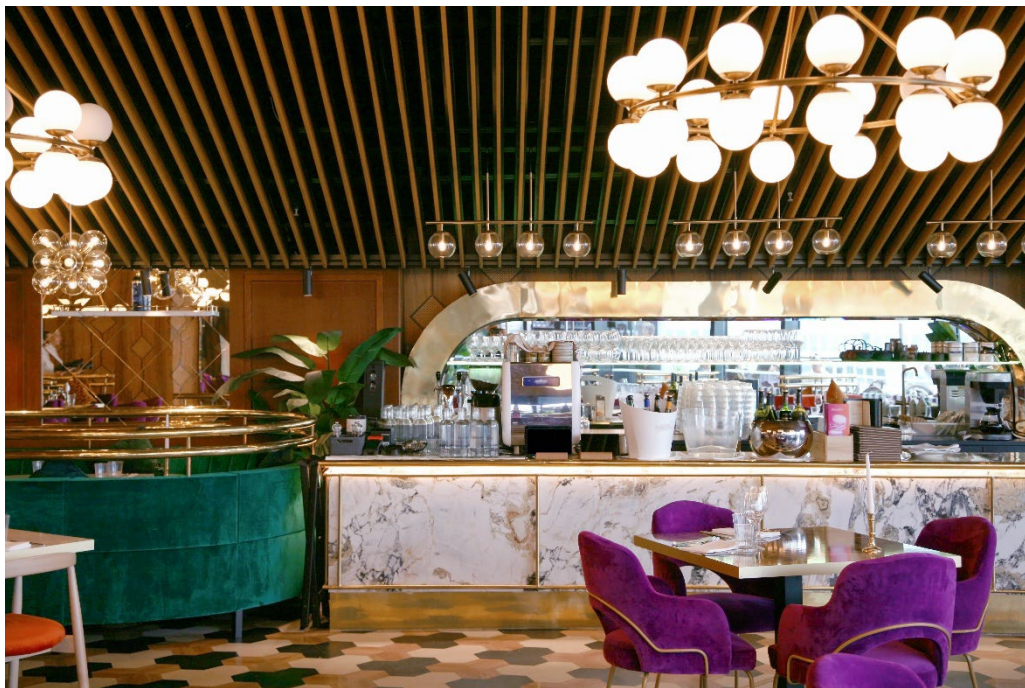


Ravintolan tai kahvilan perustaminen

Tähän ohjeeseen on kirjattu asioita, joita tulee ottaa huomioon, kun aiotaan muuttaa tilan käyttötarkoitusta kahvilaksi tai ravintolaksi. Ohje toimii niin hankkeen suunnittelijoiden muistilistana kuin rakentamishankkeeseen ryhtyvän ja yrittäjänkin apuna. Rakennussuunnittelijan kannattaa esitellä suunnitelmia rakennusvalvonnan lupakäsittelijälle hyvissä ajoin, jo ennen kuin yrittäjä tekee tilaa koskevia sopimuksia.



Sisällys

Ennen huoneiston hankkimista huomioitavia asioita.....	3
Esimerkkejä ennen huoneiston hankkimista tutkittavista ja huomioitavista asioista:....	4
Rakentamisluvan hakeminen.....	5
Ennakkoneuvottelu.....	5
Hakemuksen vireille jättäminen	5
Hakemuksen sisältö	5
Hakemukseen tarvittavia piirustuksia ja asiakirjoja	6
Piirustusten sisältö	6
Keittiö ja laitteet.....	8
Keittiötyypit.....	8
Mitä erilaiset keittiölaitteet edellyttävät	8
Esteettömyys	9
Wc-tilat.....	9
Muutostöiden toteuttaminen ja valvonta.....	9
Muut viranomaiset.....	10
Jos rakennusvalvonnan lupaa käyttötarkoituksen muutokselle ei tarvita.....	10
Lisätietoja.....	11
Valokuvat ja piirrokset	11

Ennen huoneiston hankkimista huomioitavia asioita

Ravintola- tai kahvilatoiminta voidaan aloittaa vain sellaisessa huoneistossa, joka on ennen toiminnan aloittamista hyväksytty loppukatselmoidulla rakennusluvalla tai rakentamisluvalla tähän käyttötarkoitukseen.

Rakentamislupa käyttötarkoituksen muutokselle tai teknisille muutoksille tarvitaan, jos huoneiston käyttötarkoitus muutetaan esimerkiksi myymälästä, kahvilasta tai liiketilasta ravintolaksi ja/tai tehdään luvanvaraisia muutoksia keittiötyyppiin, ilmanvaihtoon, uloskäytäviin, kantaviin rakenteisiin, palo-osastointiin, julkisivuihin, asiakaspaikkamäärään tms.



Kuva 2 ja 3: Vanha pankkisali Pohjoisesplanadilla on muutettu kahvilaksi. Asemakaavassa suojellun (sr-1) rakennuksen muutokseen on haettu lupa. Mustavalkoinen kuva on vuodelta 1922.

Aina huoneiston käyttötarkoituksen muuttaminen ravintolaksi ei ole mahdollista, tai voi se vaatia hankalia ja kalliita muutoksia. Jos jokin jää huomioimatta suunnittelussa, voi se johtaa hankaliin muutostöihin myöhemmin hankkeen aikana. Esimerkiksi ääneneristäminen tai vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtotyöt tai rasvakanavan rakentaminen voivat olla vaikeita ja kalliita, jopa mahdottomia toteuttaa. Näin ollen rakennushankkeeseen ryhtyvä ja yrittäjä tarvitsevatkin alusta lähtien avukseen pätevät suunnittelijat.

Esimerkkejä ennen huoneiston hankkimista tutkittavista ja huomioitavista asioista:

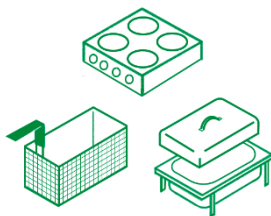
- mahdollistaako asemakaava ravintola- tai kahvilatoiminnan tilassa
- onko tilan virallinen loppukatselmoitu käyttötarkoitus jo ravintola tai kahvila vai tarvitaanko käyttötarkoituksen muutos. Rakennusvalvonnan arkistossa voi tutkia tilaa koskevia piirustuksia ja muita asiakirjoja, kuten loppukatselmuspöytäkirjoja
- soveltuuko vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtolaitteisto ravintola- tai kahvilakäyttöön
- mitkä ovat tilan olennaiset tekniset vaatimukset ja tarvittavat muutokset
- mistä jäteilma poistetaan rakennuksesta, poisto pääosin vesikatolle
- onko hormien kunto varmistettu
- mitä tilan keittiötyyppi ja keittiön laitteet edellyttävät
- jos laitteet edellyttävät erillistä palo-osastoitua rasvaisen jäteilman poistokanavaa, ns. rasvakanavaa, mihin se voidaan sijoittaa ja onko esimerkiksi julkisivumuutos mahdollinen
- onko mahdollista varustaa viemärointi esim. kellariin sijoitettavalla rasvanerotuskaivolla
- minkälaiselle asiakaspaikkamäärälle tilaa suunnitellaan
- haetaanko tilaa kokoontumistilaksi (asiakaspaikat ja henkilökunta yhteensä yli 60 henkilöä)
- onko tilasta säädösten mukaisesti toisistaan riippumattomia uloskäyntejä tilan kokoon ja asiakaspaikkamäärään nähden (lukumäärä ja mitoitus)
- onko kulkureitin enimmäispituus lähimpään uloskäytävään säädösten mukainen
- onko sisäänkäynti ja koko tila esteetön ja onko tilassa esteetön wc
- täyttääkö huoneisto paloturvallisuuden osalta sille asetetut vaatimukset
- minkälainen ääneneristys tilassa on ja täyttääkö se vaatimukset vai tarvitaanko muutoksia, erityisesti jos tila rajoittuu asuinhuoneistoihin
- onko rakennus tai sen sisätilat suojeltu, joka vaikuttaa mahdollisiin muutoksiin esim. julkisivussa tai vesikatolla



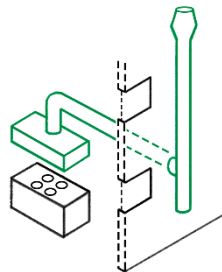
Mahdollistaako asemakaava ravintolan tai kahvilan toiminnan tilassa.



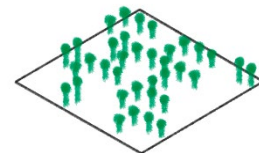
Soveltuuko vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtolaitteisto ravintola- tai kahvilakäyttöön.



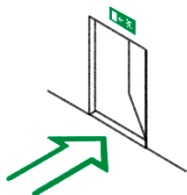
Mitä tilan keittiötyyppi ja keittiön laitteet edellyttävät.



Tarvitaanko rasvakanavaa, ja onko sille sijaintia.



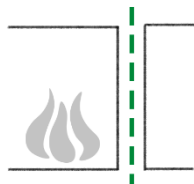
Haetaanko tilaa kokoontumistilaksi, yhteensä yli 60 henkilöä.



Onko tilassa tarpeeksi monta säädösten mukaista uloskäyntiä.



Onko sisäänkäynti ja koko tila esteetön ja onko tilassa esteetön wc.



Täyttääkö huoneisto paloturvallisuuden osalta sille asetetut vaatimukset.



Millainen äänieristävyys tilassa on.



Onko rakennus suojeltu tai sisätilat suojeltu.



Rakentamisluvan hakeminen

Ennakkoneuvottelu

Rakennussuunnittelijan kannattaa hyvissä ajoin esitellä alustavia suunnitelmia ennakkoon lupakäsittelijälle ennen hakemuksen jättämistä vireille. Lupakäsittelijän yhteystiedot ja sähköisen ajanvarauslinkin löydät [Helsingin karttapalvelusta](#).

Lupapisteen kautta voi tehdä myös [neuvontapyyntö](#)n. Neuvontapyyntöön tulee liittää tilaa koskeva virallinen leimattu ja arkistoitu pohjapiirustus ja alustavat muutokset suunnitelmaan sekä nykytilannekartoitukset tekniikan osalta.

Hakemuksen vireille jättäminen

Rakentamislupaa haetaan sähköisesti [Lupapisteen](#) kautta. Lupaa hakee aina kiinteistön omistaja tai haltija. Esimerkiksi hakemuksen koskiessa asunto- tai kiinteistöyhtiön omistamaa rakennusta, hakijana tulee olla yhtiö. Yleensä yhtiön nimenkirjoitusoikeudellinen henkilö antaa valtakirjan suunnittelijalle, tai hän hyväksyy sähköisen valtuutuksen Lupapisteessä ja suunnittelija laatii hakemuksen Lupapisteessä. On huomioitava, että yhtiön tulee hyväksyä valtakirjassa käyttötarkoituksen lisäksi kaikki muutokset, myös mahdolliset julkisivumuutokset, kuten julkisivuun suunniteltu rasvakanava.

Rakentamisluvan hakeminen ja tarvittavien suunnitelmien laatiminen on ammattitaitoa vaativa tehtävä ja hankkeeseen tarvitaan suunnittelijat, joilla on kelpoisuus ko. vaativuusokan mukaiseen hankkeeseen. Pääsuunnittelija vastaa suunnittelun kokonaisuudesta ja hankkeen laadusta. Rakennussuunnittelija laatii pääpiirustukset. Lisäksi tarvitaan ilmanvaihto-, vesi ja viemäri- sekä rakennesuunnittelija sekä usein myös akustiikkasuunnittelija, jotka laativat oman alansa erityissuunnitelmat.

Hakemuksen sisältö

Hankkeen kuvaukseen tulee kirjoittaa selkeästi mitä haetaan ja mitä luvanvaraisia toimenpiteitä tehdään. Erillinen hankeselvitys tarvitaan, jos on tarpeen selvittää laajemmin lupahistoriaa tai muita asioita, kuten vanhoja rakenteellisia ja taloteknisiä ratkaisuja. Hankkeen tulee lähtökohtaisesti olla asemakaavan ja säädösten mukainen.

Jos henkilömäärä on yli 60 henkilöä, suunnittelijan tulee lisätä hankkeen kuvaukseen, mille henkilömäärälle tila haetaan kokoontumistilaksi.

Lupapisteessä suunnittelija hakee ko. rakennuksen ja sen tiedot taustajärjestelmästä. Kaikki rakennuksen kohdat tulee täyttää ja tehdä mahdolliset korjaukset ja lisäykset puutteellisiin kohtiin. Rekisteristä tulee tarkastaa mikä toimitilan tunniste on ja tehdä tarvittavat muutokset tai korjaukset.

Lupapisteessä osapuolet-välilehdelle nimetään pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija, lvi-suunnittelija ja tarvittaessa rakennesuunnittelija ja akustiikkasuunnittelija.

Hakemukseen tarvittavia piirustuksia ja asiakirjoja

- valtakirja tai valtuutus Lupapisteessä (ellei kiinteistön omistaja tai haltija itse avaa hakemusta Lupapisteessä)
- hallinto-oikeusselvitys
- hallituksen kokouspöytäkirja tai hallituksen valtuutus
- hankeselvitys (tarvittaessa)
- pääpiirustukset: asemapiirros, pohjapiirustus ja tarvittaessa leikkauspiirustus, julkisivupiirustus ja vesikattopiirustus
- selvitys ilmanvaihdesta ja viemäröinnistä tai iv- ja kvv-suunnitelmat
- valokuva rakennuksesta, jos aiotaan tehdä muutoksia julkisivuun

Viimeistään päätöksen jälkeen esimerkiksi:

- kvv-suunnitelmat
- iv-suunnitelmat
- rakennesuunnitelmat (tarvittaessa)
- korjaus- ja muutostyön energiaselvitys (tarvittaessa)
- selvitys rakennuksen kunnosta toimenpidealueen osalta (tarvittaessa)
- äänimittaukset (tarvittaessa)
- lupamääräysten mukaan

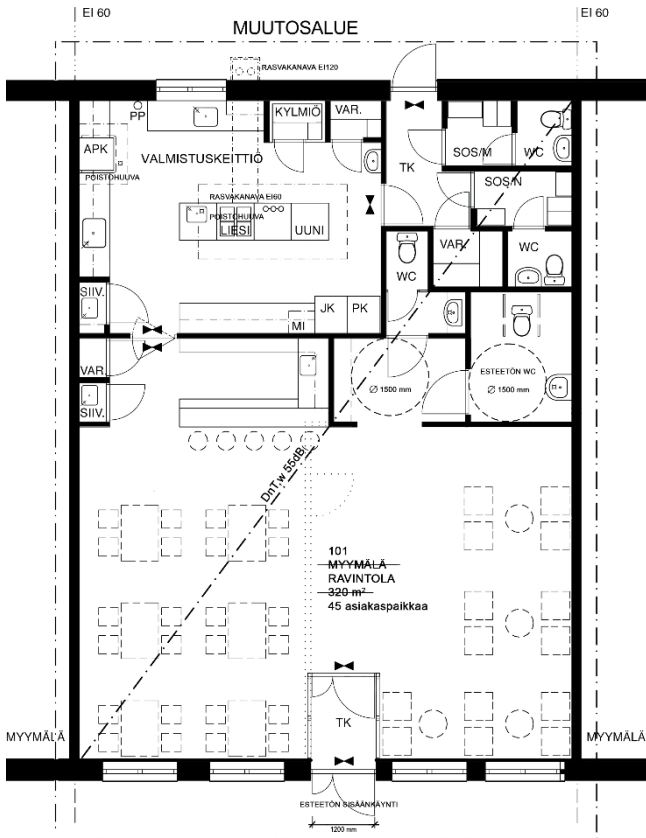
Piirustusten sisältö**Asemapiirros**

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

Pohjapiirustus

Pohjapiirustuksessa esitetään mm.:

- **muutosalue**
- **tilojen käyttötarkoitus:** uusi sekä vanha ylivivattuna
- **tilan huoneistotunniste**
- **muutosalueen pinta-ala:** ylivivattuna
- **asiakaspakat ja lukumäärä**
- **purettavat rakenteet:** pisteviivalla
- **vanhat rakenteet:** tummennettuna tai kahdella viivalla, joista toinen paksumpi viiva
- **uudet rakenteet, VS-tyypit**
- **tilan korkeus**
- **uloskäytävät:** säädösten mukaisesti lukumäärä ja leveys
- **palo-osastojen rajat:** kolmipisteviivalla
- **ääneneristys:** vaatimustaso viereisiin ja yläpuolisiin tiloihin päin
- **esteetön sisäänkäynti**
- **henkilökunnan wc**
- **henkilökunnan pukeutumistila**
- **vesipisteellinen siivouskomero:** asiakas- ja keittiötiloissa
- **asiakkaiden wc-tilat ja esteetön wc**
- **ruoan valmistukseen tarvittavat laitteet ja kiinteät kalusteet sekä laiteluettelo**
- **lattiakaivot**
- **rasvakanava**
- **rasvakaivo**
- **ilmanotot**
- **jäteilman poistot**
- **uunin teho, jos kuumennuskeittiö**



Leikkauspiirustus

- tarvittaessa
- pohjapiirustuksen muutosten selventämiseksi

Julkisivupiirustus

- tarvittaessa
- julkisivuihin tehtävät muutokset

Vesikattopiirustus

- tarvittaessa
- jos katolle suunnitellaan uusia hormoneja (huomioitava etäisyydet ja mahdollinen naapurin suostumus)

Keittiö ja laitteet

Keittiötyypit

- **Valmistuskeittiö** on huonetila, jossa ruoan valmistus tapahtuu paistamalla pannussa, parilalla, uunissa tai uppokeittämällä rasvassa (mm. ranskalaiset perunat). Esimerkkejä valmistuskeittiöstä ovat ravintoloiden, kahviloiden, katukeittiöiden ja henkilökuntaruokalojen keittiöt.
- **Kuumennuskeittiö** on huonetila, jossa esikypsennettyjä puolivalmisteita tai valmiita ruokia kuumennetaan uunissa, vesihautteessa tai keittämällä.
- **Tarjoilu- eli jakelukeittiö** on huonetila, jossa annostellaan muualta kuljetettuja kuumana tai kylminä säilytettäviä ruokia.

Mitä erilaiset keittiölaitteet edellyttävät

Ravintolan ja keittiön ilmanvaihdolle sekä viemäröinnille asetetaan vaatimukset Ympäristöministeriön rakennuksen terveellisyyttä koskevissa asetuksissa. Vaatimukset määräytyvät toiminnan laajuuden ja keittiölaitteiden perusteella. Esimerkiksi valmistuskeittiötä varten joudutaan yleensä rakentamaan erillinen rasvakanava ja jätevesiviemäriin rasvanerotuskaivo. Niiden tarve on selvitettävä suunnittelun alkuvaiheessa, koska ne saattavat vaatia merkittävästi uusia tilantarpeita ja niistä aiheutuvat muutokset on esitettävä lupapiirustuksissa.

Talotekniikkainfon sivuilta [Keittiöiden ruoanvalmistuslaitteiden ilmanvaihdon periaateratkaisuja](#) | [Talotekniikkainfo](#) löytyy keittiöiden ruoanvalmistuslaitteiden ilmanvaihdon periaateratkaisuja. Taulukoissa on yleisimmät ja muut valmistuskeittiöiden ruoan valmistuksen keittiölaitteet ja mitä niiden käyttö vaatii. Huomautussarakkeen viitteissä on tarkennuksia taulukon vaatimuksiin.

Uudenlaiset keittiölaitteet ja niiden vaatimukset keittiön ilmanvaihtoon tulee käydä erillisselvitysten perusteella paikallisen rakennusvalvontaviranomaisen (talotekniikka) kanssa läpi.

LVI-suunnittelijan tulee perehtyä keittiölaitteiden toimintaan ja toiminnallisuuteen (mm. höyryn vai rasvantuotto), jolloin voidaan suunnitella oikeat ilmanvaihtoratkaisut oikeille paikoille keittiöissä.

Ruoanvalmistustilassa on oltava kolme erillistä vesipistettä: yksi ruoanvalmistukseen (kasvien pesu ym.), yksi astioiden pesuun/esipesuun ja yksi käsien pesuun. Ruoanvalmistustilojen lisäksi myyntitiskillä tulee olla vesipiste käsienpesua varten, jos tiskillä annostellaan juomia tai käsitellään pakkaamattomia elintarvikkeita.

Esteettömyys

Uudisrakennuksissa ravintola- tai kahvilatilan tulee olla esteetön ja tilaan tulee olla esteetön sisäänkäynti. Käyttötarkoituksen muutoksissa yli 25 asiakaspaikkaa sisältävät ravintola- tai kahvilatilat tulee lähtökohtaisesti suunnitella esteettömiksi esteettömällä sisäänkäynnillä.

Esteetön kulku:

- kulkuaukon leveys ≥ 850 mm
- kynnykset ≤ 20 mm
- luiskan kaltevuus sisätiloissa enintään 8 prosenttia (1:12,5)
- luiskan kaltevuus ulkotiloissa enintään 5 prosenttia (1:20)
- luiskan ala- ja yläpäässä 1500 x 1500 mm tasanne
- tarpeelliset käsijohteet ja kaiteet

Katualueelle rakennettavat luiskat edellyttävät sijoitussopimusta kaupungin kanssa.

Wc-tilat

Henkilökunnalle on oltava oma wc. Wc-tiloja on hyvä suunnitella riittävästi asiakaspaikkamäärään nähden, ottaen huomioon myös mahdolliset ulkotarjoilualueet.

Uusiin rakennuksiin alusta lähtien suunnitellut ravintola- ja kahvilatilat tulee aina varustaa vähintään yhdellä esteettömällä wc:llä. Käyttötarkoituksen muutoksissa yli 25 asiakaspaikkaa sisältäviin ravintola- ja kahvilatiloihin tulee suunnitella esteetön wc.

Muutostöiden toteuttaminen ja valvonta

Rakentamislupapäätökseen sisällytetään lupamääräyksiä, joita on muutostöitä tehtäessä noudatettava. Määräykset koskevat mm. rakennusvalvontaan toimitettavia teknisiä erityissuunnitelmia, joita ovat esimerkiksi ilmanvaihto-, vesi- ja viemäri- ja rakennepiirustukset. Lupapäätöksessä veloitetaan rakennushankkeeseen ryhtyvä nimeämään töiden laadusta huolehtivia henkilöitä, kuten vastaavat työnjohtajat, sekä määrätään pakollisista katselmuksista.

Kun vastaava työnjohtaja on nimetty, lainvoimainen rakentamislupa antaa mahdollisuuden aloittaa muutostyöt aloittamisilmoituksen jälkeen.

Rakentamisluvan lupaehtoina ovat katselmuksat, jotka tulee pyytää rakennusvalvonnalta. Katselmuksia ovat esimerkiksi aloittamisilmoitus tai aloituskokous, rakennekatselmus, kvv- ja iv-katselmus sekä loppukatselmus. Vastaava työnjohtaja vastaa käytännössä rakennushankkeen laadusta ja luvan mukaisesta toteutumisesta yhdessä pääsuunnittelijan ja rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa.

Tila voidaan ottaa rakentamisluvalla myönnettyyn käyttöön vasta loppukatselmuksen jälkeen.



Muut viranomaiset

Ravintola- ja kahvilatoimintaan liittyy erilaisia ilmoituksen ja luvanvaraisia asioita, joita täytyy hakea tai ilmoittaa eri viranomaisille.

Jos rakennusvalvonnan lupaa käyttötarkoituksen muutokselle ei tarvita

Aina käyttötarkoituksen muutos ei ole niin olennainen, että rakennusvalvonnan lupa tarvittaisiin. On kuitenkin aina hyvä kysyä neuvoa rakennusvalvonnasta Lupapisteen kautta. Neuvontapyyntöön tulee liittää tilaa koskeva virallinen leimattu ja arkistoitu pohjapiirustus ja alustavat suunnitellut muutokset.

Esimerkiksi seuraavissa tapauksissa toiminta voi olla kiinteistön omistajan tai haltijan vastuulla:

- Katutasossa sijaitsevan liiketilan (kun virallinen käyttötarkoitus on esim. liiketila, myymälä, kivijalassa oleva toimisto, pankki tms.) käyttötarkoituksen muutos kahvilaksi/baariksi, silloin kun **kaikki** seuraavat kohdat täyttyvät:
 - tilassa ei tehdä ruokaa, eikä tilassa ole kuumennus- tai valmistuskeittiötä
 - asiantuntija on selvittänyt, että ilmanvaihto on nykyisellään riittävä tilaan ja suunnitellulle henkilömäärälle
 - henkilömäärä on alle 60 henkilöä
 - ei puututa kantaviin rakenteisiin
 - ääniolosuhteita esim. yläpuoliseen tai viereiseen asuntoon ei heikennetä
 - taloyhtiö vastaa, ettei toiminnasta aiheudu asukkaille haittaa eli taloyhtiön on tarvittaessa parannettava esim. kahvilan/baarin ja asuntojen välistä ääneneristystä
 - poistumistiet ovat suunnitellulle henkilömäärälle säädösten mukaisesti riittävät
 - kulkureitin enimmäispituus lähimpään uloskäytävään on säädösten mukainen
 - tilan ja sisäänkäynnin tulee olla esteetön ja tilassa tulee olla esteetön wc, jos tilassa on yli 25 asiakaspaikkaa
 - taloyhtiö vastaa siitä, että kaikkia rakentamisen määräyksiä noudatetaan

Vaikka rakennusvalvonnan lupaa ei tarvittaisi on varmistettava, että toimitaan asunto- tai kiinteistöyhtiön, sekä muiden viranomaisten luvan mukaisesti.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän velvollisuus on huolehtia siitä, että hanke on asemakaavan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen.

Esimerkiksi tilasta tulee olla tilan kokoon ja henkilömäärään nähden säädösten mukaiset uloskäytävät ja ilmanvaihto. Käyttötarkoitus ei saa huonontaa ääniolosuhteita esim. tilaa rajaaviin asuntoihin. Taloyhtiö vastaa siitä, että ääniolosuhteista ei aiheudu haittaa esimerkiksi asuinhuoneistoihin ja ryhtyy tarvittaessa korjaaviin toimenpiteisiin.

Lisätietoja

- **Rakentamislaki**
- [Helsingin kaupungin terassiohje](#)
- [Helsingin kaupungin lasiterassiohje](#)
- **Helsingin kaupungin ohje**
Ravintola-alan ABC, Ohjeita kahvilan tai ravintolan perustajalle
- **Helsingin kaupungin ohje**
Mainoslaitteet rakennuksilla ja tonteilla
- **Talotekniikkainfo**
Keittiöiden ruoanvalmistuslaitteiden ilmanvaihdon periaateratkaisuja
- **Ruokavirasto**
Ohje rekisteröidyn elintarviketoiminnan elintarvikehygieniasta

Valokuvat ja piirrokset

- Kuva 1, 5: Linnéa Nyström/ Helsingin rakennusvalvonta
- Kuva 2: [Eric Sundström, 1922, Helsingin Kaupunginmuseo](#)
- Kuva 3: [Yehia Eweis, 2019, Helsingin Kaupunginmuseo](#)
- Kuva 4: [Kari Hakli, 1971, Helsingin Kaupunginmuseo](#)
- Piirrokset ja kuvitukset: Linnéa Nyström/ Helsingin rakennusvalvonta