

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.05.2026

Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto rakennusjärjestysehdotuksesta

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

merkitsee tiedokseen seuraavan päätöksen ja asiassa annetun selostuksen: Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös 29.04.2026 § 67, rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville asettaminen ja antaa lisäksi asiassa seuraavan lausunnon:

1) Rakennusjärjestysehdotus on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan tulosityksiköiden kesken ja on uudistamistyön tavoitteet huomioon ottaen käyttötarkoitukseensa sopiva.

2) Asian käsittelyn yhteydessä Ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti äänestyksen jälkeen lisätä rakennusjärjestysehdotukseen uuden määräyksen:

”59 § Vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön

Vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä yleiskaavan RA-alueilla. Rakennuksen tulee täyttää vakituisia asuntoja koskevat rakentamismääräykset.”

Tältä osin kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että päätöksestä ei ilmene, miten määräyksen vaikutuksia on arvioitu. Rakentamislain 18 §:n 2 momentissa säädetyn mukaisesti rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon muuttamisesta pysyvään asuinkäyttöön voi kuitenkin koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Tämän edellytyksen täyttymisen osoittaminen edellyttää määräyksen vaikutusten selvittämistä.

Käsittely

Päätös

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti kokouksessaan 29.04.2026 § 67 asettaa liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen nähtäväksi ajalle 21.5.-30.6.2026 ja pyytää siitä päätöksessään mainitut lausunnot.

Rakennusjärjestyksen uudistaminen käynnistettiin syksyllä 2024. Uudistamisen keskeiset tarpeet liittyvät erityisesti 1.1.2025 voimaan tulleeseen rakentamislakiin. Valmistelutyön pohjana ovat olleet Espoon voimassa oleva rakennusjärjestys sekä verrokkikaupunkien uudistettavat rakennusjärjestykset.

Rakennusjärjestysluonnoksen valmisteli kaupunkiympäristön toimialajohtajan nimeämä työryhmä, joka on koostunut ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen, tilapalveluliikelaitoksen, kaupunkitekniikan keskuksen sekä kaupunkiympäristön toimialan esikunnan edustajista. Työryhmän puheenjohtajana on toiminut rakennusvalvonnan päällikkö. Työryhmän kutumat asiantuntijat ovat kokoontuneet selvittämään palvelualuekohtaisia muutostarpeita syksyn 2024 ja kevään 2025 aikana säännöllisesti järjestetyissä tapaamisissa.

Rakentamislain (751/2023) 17 §:n mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta:

- 1) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita;
- 2) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista;
- 3) sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle;
- 4) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön,
- 5) 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita;
- 6) rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta;
- 7) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä; sekä
- 8) muita 5-7 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen huomautus

Rakentamislain 18 §:n 1 momentin mukaan kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä. Jos vapaa-ajan asunto ei täytä pysyvään asumiseen käytettävälle asuinrakennukselle säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia, voi rakennusvalvontaviranomainen edellä säädetystä poiketen kuitenkin

edellyttää rakennuksen korjaamista tai poikkeamislupaa olennaisesta teknisestä vaatimuksesta poikkeamiseksi.

Rakentamislain 18 §:n 2 momentin mukaan edellä 1 momentissa tarkoitettu rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti äänestyksen jälkeen lisätä rakennusjärjestysehdotukseen uuden määräyksen:

”59 § Vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön

Vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevia sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä yleiskaavan RA-alueilla. Rakennuksen tulee täyttää vakituisia asuntoja koskevat rakentamismääräykset.”

Kaupunkisuunnittelukeskus kiinnittää huomiota siihen, että päätöksestä ei ilmene, miten määräyksen vaikutuksia on arvioitu. Rakentamislain korjaussarjan (HE 101/2024 vp) yhteydessä lakialoitteen (LA 20/2024 vp) johdosta rakennusjärjestystä koskevaa säännöstä muutettiin siten, että edellytys suunnitelmallisesta ja sopivasta rakentamisesta poistettiin. Muutoksen tarkoituksena oli muuttaa oikeuskäytäntöä siten, ettei kunnalta voida edellyttää alueiden käytön suunnittelun kaltaisia selvityksiä rakennusjärjestystä hyväksyttäessä. Rakentamislain 18 §:n 2 momentissa säädetyn mukaisesti rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon muuttamisesta pysyvään asuinkäyttöön voi kuitenkin koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Tämän edellytyksen täyttymisen osoittaminen edellyttää määräyksen vaikutusten selvittämistä.

Liitteet

- 1 Rakennusjärjestys EHDOTUS 29.4.2026