

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.06.2026 § 69

§ 69

Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto rakennusjärjestysehdotuksesta

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

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 tuloksikoiden 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.

3) Rakennusjärjestyksestä päätettäessä tulee kiinnittää huomiota ehdotetun sivuasuntoja koskevan 23 a §:n sekä vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutosta yleiskaavan RA-alueilla koskevan 59 §:n vaikutuksiin maanomistajien, rakennuspaikkojen naapurien, ympäristön ja kaupungin velvollisuuksien kannalta.

Lausunnon perustelut

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 kutsumat 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.

Ehdotettu 59 §

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 koskevien 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 rakennusjärjestyksestä 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 rakennusjärjestyksestä 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.

Loma-asuntojen muuttaminen vakituiseseen asumiseen lisäisi ennakoimattomalla tavalla kaupungille vakituisesta asumisesta aiheutuvia velvoitteita. Kaupungin maankäytön suunnitelmallinen kehittäminen ja vaikutusten arviointi kuuluvat kaavoitukseen, josta vastaavat kaupunkisuunnittelulautakunta, kaupunginhallitus ja valtuusto.

Ehdotettu 23 a §

Rakentamislain 17 §:n mukaan rakennusjärjestyksessä voidaan antaa määräyksiä muun muassa sivuasunnon rakentamisesta rakennuspaikalle.

Sivuasuntoa ei ole määritelty laissa. Korkein hallinto-oikeus on ratkaisussaan KHO 2020:1 todennut, että sivuasuntoja on pidettävä tavanomaisina vakituisen asumiseen tai loma-asumiseen tarkoitettuina asuinrakennuksina, ja niiden rakentamisen mahdollistamisella on tosiasiallisesti pitkälti samat vaikutukset kuin uusien rakennuspaikkojen muodostamisella.

Sivuasunto on asunto, ja vaatii siten aina rakentamisluvan (rakentamislaki 42 § 1 momentti 1 kohta). Luvituksessa on mahdollista valvoa, että sivuasunto noudattaa kaavan ja rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakennusjärjestyksen määräyksellä kaupunki voi sallia määräyksessä määriteltyjen sivuasuntojen rakentamisen. Sivuasuntojen rakentamisesta saattaa aiheutua alueen olosuhteista ja mittakaavasta riippuen vaihtelevia paikallisia vaikutuksia. Asemakaavan tai rakentamista ohjaavan yleiskaavan määräys asuntojen lukumäärästä koskee myös sivuasuntoja. Rakennusjärjestyksen määräys sivuasunnosta ei tule sovellettavaksi, jos rakennuspaikalla on toteutettu kaavan sallima asuntojen lukumäärä.

Nykytilassakin saa lähtökohtaisesti rakentaa asemakaava-alueella tontille erillisen asunnon, jos asemakaavan asumisen alueella ei ole rajoitettu asuntojen lukumäärää, rakennusoikeus riittää ja muut vaatimukset täyttyvät. Sivuasunnon käyttötarkoituksen tulee ilman erillistä määräystäkin noudattaa asemakaavan käyttötarkoitusta.

Ehdotetussa 23 a §:ssä on nyt määrätty tontista, mikä merkitsee soveltamista asemakaava-alueella, mutta jos määräystä olisi tarkoitus soveltaa myös asemakaava-alueen ulkopuolella, sivuasunnon rakennusoikeus määräytyisi 25 §:n mukaan suhteessa käytettyyn asuinrakennusoikeuteen.

Yhteisvaikutusta ehdotetun 59 §:n kanssa ei pitäisi muodostua, koska 59 § koskee olemassa olevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista yleiskaavan RA-alueella. Näillä alueilla vakituiseen asumiseen haettu sivuasunto olisi kaavan käyttötarkoituksen vastainen. Ehdotetussa 23 a §:ssä on myös määrätty, että sivuasunnon rakentaminen ei koske lomarakentamista. Sivuasuntopykälä ei siten tulisi näillä alueilla sovellettavaksi.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen lisäksi

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.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.05.2026 § 64

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

Keskustelun aikana puheenjohtaja Oilan kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Kaupunkisuunnittelulautakunta palauttaa asian valmisteluun siten, että lausunnossa kuvataan tarkemmin

rakennusjärjestyksen vaikutuksia erityisesti sivuasuntoihin ja lomarakentamisen muutoksiin pysyväksi asuinrakennukseksi. Lausunnossa nostetaan esiin muutokset nykytilanteeseen sekä erityisesti sivuasuntojen potentiaaliset kielteiset vaikutukset.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatettu palautusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että lausunnossa kuvataan tarkemmin rakennusjärjestyksen vaikutuksia erityisesti sivuasuntoihin ja lomarakentamisen muutoksiin pysyväksi asuinrakennukseksi. Lausunnossa nostetaan esiin muutokset nykytilanteeseen sekä erityisesti sivuasuntojen potentiaaliset kielteiset vaikutukset.

Liitteet

- 1 Rakennusjärjestys EHDOTUS 29.4.2026