

21.10.2026

Raportti Varsasaaren rakentamistapaohjeen muistutuksista ja vastauksista

1. Lausunnot ja vastaukset

Lupa- ja valvontavirasto LVV

Lausuntopyyntöaineistoon sisältyy Varsasaaren rakentamistapaohje, joka rakennusjärjestyksen 2 §:n perusteella tulee hyväksyttäväksi tämän rakennusjärjestyksen nojalla.

Varsasaari on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu uutena ja olennaisesti muuttuvana virkistysalueena. Alueen ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön on tarkoitettu perustuvaksi asemakaavaan. Aluetta ei ole asemakaavoitettu, eikä alueella ole asemakaavan laatimista vireillä.

Rakentamistapaohjeen mukaan saarella sijaitsee 247 kevytrakenteista, yksityisomisteista kesämajaa sekä muutama huoltorakennus. Rakentamistapaohjeen tavoitteena on määritellä kesämajojen rakentamisen tapa ja kesämajan välittömän ympäristön käyttö, jotta alueen luonne myös yleisenä virkistysalueena säilyy. Ohjeella tavoitellaan yhtenäistä tapaa rakentaa ja käyttää ympäristöä. Ohjeella ei lisätä uusia rakennuspaikkoja. Kun noudatetaan rakentamistapaohjetta, erillinen lupakäsittely ei ole tarpeen.

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että Varsasaaren maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista, myös ohjaavan yleiskaavan määräysten perusteella. Alueidenkäyttölain 50 §:n mukaisesti alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava. Myös rakennetun ympäristön erityisten arvojen vaalimisen näkökulmasta asemakaavan laatiminen alueelle on tarpeen.

Vastaus:

Varsasaaren kesämaja-alueen rakentamista on ohjeistettu rakentamistapaohjeella. Ensimmäiset tyyppipiirustukset ovat vuodelta 1946 ja tällä hetkellä voimassa oleva rakentamistapaohje on vuodelta 1998. Varsasaaren käyttö kesämaja-alueena ei ole muuttumassa. Rakentamistapaohjeella ei tuoda alueelle uutta rakentamista. Mikäli myöhemmin ryhdytään kehittämään maankäyttöä, arvioidaan asemakaavoitustarve erikseen. Yleiskaavan uudistaminen on vireillä, ja uusi yleiskaava huomioidaan alueen suunnittelussa.

Toimenpiteet:

Ei toimenpiteitä.

21.10.2026

2. Muistutukset ja vastaukset

Muistutuksissa kiinnitettiin huomiota paloturvallisuuteen ja majojen välisiin etäisyyksiin sekä vanhan majan laajentamisen mittoihin (muutamia muistutuksia ja allekirjoittajia). Esillä muistutuksissa oli myös mm. käyttöönoton aikataulun pidentäminen ja täsmennykset ohjeeseen. Ohjeeseen tehtiin muistutusten johdosta pieniä tarkistuksia ja lisäyksiä.

1. Rakentamistapaohjeen käyttöönoton aikataulu

Ehdotan tuohon kohtaan muutosta, että kesämajojen ympäristö tulee saattaa uuden ohjeen mukaisiksi vuoteen 2029 mennessä ja terassit saattaa ohjeen mukaisiksi kymmenen vuoden kuluessa.

Rakentamistapaohjeessa annettu aikataulu on liian tiukka monille Varsasaaren kesämajojen omistajille. Kiireisesti tehty terassien muokkaaminen uusien mittojen mukaisiksi ei ole useiden majojen kohdalla ekologista ja vastuullista materiaalien käyttöä.

Majojen omistajissa on paljon iäkkäitä ja niukatuloisia ihmisiä, joille muutostöiden teko on suuri ponnistus, myös taloudellinen haaste. Lisäksi monilla majoilla on viime vuosina uusittu terasseja tai rakennettu kokonaan uusia. Vain 1-2 vuoden aikaraja muutostöille on siksi liian pieni. Jos esimerkiksi terassit pitää muokata vain 2 vuoden kuluessa, se tarkoittaa monilla majoilla käytännössä hyvin tuoreiden rakennusmateriaalien poistamista jätteeksi ilman, että materiaaleja on ehditty hyödyntää. Tämä ei ole vastuullista.

Kun Helsingin kaupunki antoi Satamasaaren kesämajoista uuden rakentamistapaohjeen vuonna 2021. Satamasaaren majanpitäjille suotiin 10 vuoden aika kaikille muutostöille. Tämä koski myös majojen ympäristöä ja terasseja.

Useat majanomistajat Varsasaassa ovat ilmaisseet pitävänsä uuden rakennustapaohjeen luonnoksessa olevia aikarajoja aivan liian tiukkoina. Toivomme muutostöiden aikarajan pidentämistä majojen ympäristön ja terassien osalta, jotta kaikkien saarelaisten kyvyt ja resurssit sekä ekologisuus otettaisiin muutoksissa paremmin huomioon. Se olisi myös yhdenvertaisuuden kannalta perusteltua, koska pidempi aika muutostöille on annettu vastaavalle kesämajayhteisölle toisessa saassa.

Vastaus:

Käyttöönoton aikataulua ei ole tarkoituksenmukaista siirtää. Kesämajojen muutoksille on 10 vuotta aikaa ja ympäristön ja terassien osalta muutokset eivät ole nykyiseen ohjeistukseen verrattuna suuria. Yleisesti käytössä olevat rakennusmateriaalit esim. terassien osalta voi hyvin käyttää uudestaan. Aikataulusta on mahdollista poiketa, jos on erityisiä syitä.

21.10.2026

Toimenpiteet:

Käyttöönoton aikatauluun ei muutosta.

Aikataulu muutetaan sidotuksi rakennusjärjestyksen voimaantulon aikatauluun. Päivitämme rakentamistapaohjeeseen tarkemmat ajankohdat, kun rakennusjärjestys tulee voimaan.

2. Terassin koosta ja korkeudesta poikkeaminen

Ehdotan lisäystä Varsasaaren rakentamistapaohjeen kohtaan Terassi seuraavasti: Terassin koosta saa poiketa kohtuullisesti, jos maasto majan ympärillä on vaarallinen, kuten kivikkoinen tai juurakkoinen tai jyrkkä.

Terassin enimmäiskorkeus olisi syytä määritellä tarkemmin. Ohjeessa olisi hyvä täsmentää, mistä korkeutta mitataan ja koskeeko korkeus myös esimerkiksi portaita, kaiteita, tukirakenteita sekä maaston korkeuseroja. Varsasaassa maasto voi olla epätasaista, joten epäselvä korkeusmäärittely voi johtaa hyvin erilaisiin tulkintoihin eri rakennuspaikoilla.

Vastaus:

Kohtuullisia poikkeuksia rakentamistapaohjeen ohjeistuksesta voidaan tehdä, jos esimerkiksi maastossa on erityistä huomioitavaa turvallisuusnäkökohdissa. Rakentamistapaohje ohjeistaa tavallisen ja lähtökohtaisen tilanteen, mahdollisista poikkeamista neuvotellaan erikseen.

Toimenpiteet:

Ei toimenpiteitä.

3. Varaston oven sijainti

Vanhojen mökkien laajentamisen yhteydessä saa tehdä uuden varasto kaapin 1x2 metriä. Ovi on määrä laittaa siihen metrin leveälle seinälle, jolloin kaapin tehokas käyttö on mahdotonta. Oven pitäisi ehdottomasti olla keskellä kahden metrin sivua, jotta kaappia voi hyödyntää täysin.

Vastaus:

Oven sijaintia ei ole tarpeen määritellä niin tarkkaan. Huomioitava kuitenkin, että varasto on pitkältä sivulta harjan alla ja ovesta tulee tällöin hyvin matala.

21.10.2026

Toimenpiteet:

Muutetaan rakentamistapaohjetta niin, että oven saa sijoittaa vapaasti.

4. Paloturvallisuus ja majojen väliset etäisyydet

Rakentamistapaohjetta tulisi ennen hyväksymistä täydentää erityisesti paloturvallisuuden sekä eräiden teknisten määräysten täsmällisyyden osalta. Keskeisin puute liittyy majojen keskinäisiin etäisyyksiin ja palo-osastointiin.

Luonnoksessa viitataan paloturvallisuuteen ja todetaan, että rakennuksen ulkomittoja voidaan kasvattaa palo-osastointiin liittyvän materiaalin mitoilla, mutta ohjeesta ei käy riittävän selvästi ilmi, mikä on majojen vähimmäisetäisyys, milloin osastointia vaaditaan ja millä perusteilla palotekninen hyväksyttävyyden arvioidaan. Tältä osin luonnos jättää liikaa tulkinnanvaraa.

Vertailu Satamasaaren kesämajojen rakentamistapaohjeeseen (sivu 4 "majojen välinen etäisyys on vähintään 4 metriä") osoittaa, että vastaavat kysymykset voidaan määrittellä huomattavasti täsmällisemmin: Varsasaaren ohjeeseen tulisi lisätä selkeä määräys majojen vähimmäisetäisyydestä sekä siitä, missä tilanteissa ulkoseinien osastointia vaaditaan ja millä tasolla.

Samalla nykyistä kirjausta rakennuksen ulkomittojen kasvattamisesta palosuojauksen vuoksi olisi syytä täsmentää siten, että se kytkeytyy nimenomaisesti hyväksyttävään palo-osastoivaan rakenneratkaisuun eikä jää irralliseksi yleisluvuksi kasvattaa rakennuksen mittoja. Siksi pelkästään tämän ohjeen perusteella ei voi varmistua, että se täyttää rakennusten välisiä etäisyyksiä koskevat nykyiset suomalaiset paloturvallisuusvaatimukset kaikissa tilanteissa.

Koska ohjeesta ei käy ilmi selkeää vähimmäisetäisyyttä rakennusten välillä, eikä siinä ole kuvattu yksiselitteistä menettelyä sille, miten toimitaan, jos uusi maja tai laajennus sijoittuu liian lähelle naapurimajaa. Ilman säätelyä voi syntyä erinäisiä tulkintoja ja ristiriitatilanteita mökkiläisten välillä. Kesämaja- toiminnan poikkeuksellisen luonteen vuoksi kyseessä ei ole perinteinen kaavoitettu mökkialue, vaan majat ovat paikoin hyvin lähellä toisiaan jo nyt lähtökohtaisesti. Jokaisella mökillä on eri omistaja, mutta tontti on yhteinen vuokratontti, ja nimenomaan tämä tilanne mahdollistaa lähentymisen naapuria kohti ilman tonttirajojen tuomia rajoituksia.

Katsommekin, että ohjeessa on syytä todeta nykyistä selvemmin, mitä yhdistys voi hyväksyä ja mikä kuuluu aina viranomaisratkaisuun. Rakentamisen valvontaprosessi tulisi kuvata ja määrittellä tarkemmin. Yhdistyksen hyväksyntä ei voi korvata lainsäädännön tai viranomaismääräysten noudattamista, ja tämän olisi hyvä ilmetä ohjeesta yksiselitteisesti.

Ohjeesta puuttuu tarkennus terassien välisistä etäisyyksistä. Olisi tarpeellista määrittellä, kuinka lähelle naapurin terassia uusi terassi voidaan rakentaa. Terassit vaikuttavat merkittävästi pihan käyttöön, näkymiin, kulkureitteihin ja yksityisyyteen, minkä vuoksi niiden sijoittelua koskevat periaatteet olisi hyvä kirjata ohjeeseen selkeästi.

21.10.2026

Vastaus:

Kesämajan sijainnin muutosta on ohjeistettu nyt rakentamistapaohjeessa seuraavasti:

- jos kesämajan sijaintia siirretään (siirtyy enemmän kuin 0,5 metriä johonkin suuntaan), siirrosta pyydetään lähimpien kesämajojen haltioiden kirjallinen hyväksyntä, joka toimitetaan yhdistykselle samalla kun haetaan yhdistyksen hyväksyntä siirtoon.
- asemapiirroksessa esitetään kesämajan aiempi sijainti katkoviivalla ja uusi sijainti.
- jos kesämajalle on paloturvallisuussyistä, tulvakorkeuksien takia tai vastaavasta pakottavasta syystä tarve hakea kokonaan uusi sijainti, alkuvaiheessa järjestetään neuvottelu Espoon rakennusvalvonnan kanssa.

Yhdistyksen kanssa sovitaan erikseen toimintatapoja ja tiedotetaan niistä yhdistyksen kautta. Ohjeeseen ei ole syytä laittaa sellaisia tarkempia käytäntöjä, jotka voivat muuttua.

Toimenpiteet:

Rakentamistapaohjeeseen lisätään ohjeistusta kesämajojen välisistä etäisyyksistä ja ulkoseinien paloluokkavaatimuksista.

5. Vanhan majan suurempi laajennusmahdollisuus

Ehdotamme, että vanhoja majoja saisi laajentaa samaan neliömäärään kuin uudet majat. Luonnoksen periaate, jonka mukaan laajennusta ei saisi tehdä uuden tyyppimajan kokoluokkaan synnyttäisi eriarvoisuutta yhdistyksen jäsenten kesken. Sosioekonomisesta yhdenvertaisuusperspektiivistä tarkasteltuna taloudellisesti heikommassa asemassa olevat jäsenet olisivat nettohäviöjiä. Kestävän kehityksen näkökulmasta luonnoksen ehdotus ei ole kestävä, sillä se saattaa lisätä mökkien turhaa purkamista.

Vastaus:

Vanhan kesämajan leveys on 2,5 metriä. Jos vanhaa majaa laajennettaisiin samankokoiseksi kuin uusi, käytännössä laajennus tulisi majaa pidentämällä vajaalla kahdella metrillä. Majan mittasuhteet muuttuisivat oleellisesti. Se olisi massaltaan kapea ja pitkä, hyvin poikkeava majojen nykyisestä ilmeestä. Uusi maja voi olla leveydeltään 3 metriä. Tavoite on ollut, että majan mittasuhteet säilyvät, vaikka uuden majan voi rakentaa suurempana.

21.10.2026

Toimenpiteet:

Ei toimenpiteitä.

6. Laiturien rakentaminen

Varsasaaren rakennustapaohjeessa tulisi käsitellä myös laitureiden rakentamista, sijoittelua ja ulkoasua. Laiturit ovat olennainen osa saaren käyttöä ja rantamaisemaa, mutta nykyinen ohje keskittyy pääosin majoihin.

Koska jokaisella majalla on oikeus rakentaa laituri saareen, ohjeessa olisi tarpeen määritellä laitureiden sijoittelu, sallittu rakenne, koko, korkeus, materiaalit ja ulkoasu sekä ottaa kantaa esimerkiksi ponttoonilaitureiden käyttöön.

Selkeät ohjeet ehkäisisivät tulkintaeroja ja varmistaisivat, että laiturit sopivat Varsasaaren kokonaisuuteen.

Vastaus:

Laitureista määrätään rakennusjärjestyksessä 39§ eikä rakentamistapaohjeessa ole tarvetta ohjeistaa niistä erikseen. Laiturien rakentamisen käytännöistä sovitaan maanomistajan ja Varsasaari yhdistyksen kanssa erikseen. Laiturien suositellaan olevan yhteiskäytössä.

Toimenpiteet:

Ei toimenpiteitä.

7. Ikkunoiden koko ja määrä

Rakennustapaohjeessa ei käsittäkseni määritellä ikkunoiden enimmäiskokoa, määrää eikä niiden osuutta majan julkisivupinnasta tai pinta-alasta. Pyydän täsmentämään, voiko tästä päätellä, että ikkunoiden koko ja määrä ovat vapaavalintaisia. Mikäli näin ei ole, olisi toivottavaa, että ohjeeseen lisätään selkeät periaatteet ikkunoiden mitoituksesta ja määrästä.

Vastaus:

Ikkunoiden kokoa ja määrää ei ole katsottu tarpeelliseksi ohjeistaa rakentamistapaohjeessa. Ikkunoiden lukumäärä ja sijoitus voidaan tehdä oman valinnan mukaan, kuitenkin niin, että pääasiallisena julkisivumateriaalina on puu (vaakalaudoitus). Rakentamistapaohjeeseen on lisätty paloturvallisuusohje, jossa on huomiotavaa ikkunoidenkin osalta.

21.10.2026

Toimenpiteet:

Ei toimenpiteitä.

8. Majan koko

Pyydän täsmennystä siihen, saako maja olla jatkossakin pienempi kuin 18,3 m², mikäli vanha maja puretaan ja tilalle rakennetaan uusi. Rakennustapaohjeessa mainittu 18,3 m² tulisi kirjata yksiselitteisesti enimmäiskooksi, mikäli se on ohjeen tarkoitus. Olisi tärkeää todeta selvästi, ettei uuden majan tarvitse olla 18,3 m², vaan että myös pienemmän majan rakentaminen on edelleen sallittua. Monissa tilanteissa pienempi maja voi olla ympäristön, kustannusten, mittasuhteiden ja Varsasaaren luonteen kannalta perusteltu ratkaisu.

Vastaus:

Maja saa olla pienempi.

Toimenpiteet:

Täsmennetään ohjeeseen.

9. Rakentamistapaohjeen noudattaminen

Uusi rakennustapaohje koskee uusia majoja. Ei koske vanhoja majoja. Määräyksissä käytetään aina 10 vuoden siirtymäaikaa eikä yhdistys voi muuta määrätä. Koska esimerkiksi isot terassit ja katokset ovat olleet jopa 40-50 vuotta sellaisena kuin ne ovat, voidaan tällöin katsoa niiden olevan hyväksytyjä rakennustavaltaan ja ne tulee sallia. Samoiten istutukset ovat olleet täällä kymmeniä vuosia, joten niiden voidaan katsoa olevan hyväksytyjä. Majat ovat nukkumista varten ja terasseilla/ulkona vietetään muu aika.

Jos majalaisten tarvitsee säädösten takia lähteä uusimaan esimerkiksi savupiippua, niin on kohtuullista, että annatte majalaisille avustusta. Esimerkiksi savupiipuista paria piippua lukuun ottamatta on rosterisia ja ovat olleet täällä monia kymmeniä vuosia, joten nekin voidaan katsoa olevan hyväksytty rakennustapa.

Vastaus:

Rakentamistapaohje koskee kaikkia kesämajoja. Edellinen rakentamistapaohje on vuodelta 1998 ja kesämajojen tulisi olla sen mukaisia. Tämä rakentamistapaohjeen

21.10.2026

myötä tyyppimajan ja terassin koko suurenee hieman. Aiemmassa ohjeessa terassi oli 7 m², joskin välissä on neuvoteltu suullinen ohje sitä laajemmasta terassista.

Majan tulisijan asennukset tulee tehdä voimassa olevien palomääräysten mukaisesti ja tulisijan kirjallisten ohjeiden mukaisesti. Tulisija on majalaisen vastuulla.

Toimenpiteet:

Ei toimenpiteitä.

10. Listaus erilaisista poistettavista kohdista

Muistutuksessa esitetään poistettavaksi rakentamistapaohjeesta kohtia mm. majan ympäristön rakentamiseen liittyen, aurinkopaneelien sijoituksen ohjaaminen, kiello vesijohdon johtamisesta majaan ja kaasupullojen säilytyksen ohjeistus.

Vastaus:

Varsasaari on yleistä virkistysaluetta. Rakentamistapaohjeella määritellään kesämajan välittömän ympäristön käyttö, jotta alueen luonne myös yleisenä virkistysalueena säilyy. Ohjeella tavoitellaan yhtenäistä tapaa rakentaa ja käyttää ympäristöä.

Toimenpiteet:

Ei toimenpiteitä.