Raportti muistutuksista ja vastauksista

Espoon kaupunki uudistaa rakennusjärjestystään. Rakennusjärjestyksen yhteydessä on tarkoitus antaa Varsasaarta koskeva rakentamistapaohje. Rakennusjärjestys on ollut nähtävillä 21.5.-30.6.2026, minkä aikana kuntalaiset ovat saaneet esittää muistutuksia siitä.

Lisäksi on pyydetty lausuntoa Lupa- ja valvontavirastolta, Uudenmaan liitolta, Helsingin kaupungilta, Vantaan kaupungilta, Kauniaisten kaupungilta, Kirkkonummen kunnalta, Vihdin kunnalta, Nurmijärven kunnalta, Helsingin rakennusvalvonnalta ja Vantaan rakennusvalvonnalta, sekä muut tarvittavat lausunnot.

Lausunnon antoi Lupa- ja valvontavirasto (LVV), Espoon kaupungin ympäristön suojelu ja Espoon kaupungin luonto- ja ympäristötietoyksikkö sekä Espoon kaupungin Kaupunkisuunnittelulautakunta ja Espoon kaupungin Tekninen lautakunta. Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei heillä ole asiassa lausuttavaa. Muistutuksia jätti Tapiolan Kilta ry, Haukilahden Seura - Gäddvikssällskapet ry, Nuuksio-seura ja 25 yksityishenkilöä.

Rakentamislain 19 §:n 2 mom. mukaisesti muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Tähän raporttiin on koottu Espoon kaupungin rakennusjärjestysluonnokseen tulleet lausunnot ja muistutukset sekä perustellut vastaukset niihin.

Varsasaaren rakentamistapaohjeeseen jätti muistutuksen 8 yksityishenkilöä, lisäksi LVV on lausunut Varsasaarta koskien. Varsasaarta koskevat muistutukset ja vastaukset on koottu eri raporttiin.

Pykäläkohtaiset lausunnot ja muistutukset sekä vastaukset niihin

2 § Rakentamistapaohjeet

Tapiolan Kilta ry on todennut muistutuksessaan, että on myönteistä ja tärkeää, että vuonna 2006 hyväksytty Tapiolan vanhojen asuntoalueiden korjauksen ja hoidon suuntaviivat -yleisohje pidetään voimassa.

Vastaus:

Kiitos kommentista.

Toimenpiteet:

Ei

3 § Rakentamisen sopeuttaminen kunkin alueen luonteeseen ja ominaispiirteisiin

Haukilahden Seura - Gäddvikssällskapet ry ehdottaa muistutuksessaan, että pykälän ensimmäistä momenttia täydennetään seuraavalla lauseella: ”Uusissa rakennuksissa otetaan huomioon läheiset olemassa olevat asuinrakennukset niin ettei niille aiheuteta olennaista haittaa.” Perusteluina tuodaan esiin muun muassa, että ajatus naapureiden huomioimisesta puuttuu rakennusjärjestysehdotuksesta, uudisrakennuksen oikealla suunnittelulla voidaan vähentää naapuritaloille aiheutettavaa varjostusta, eikä olemassa olevan rakennuksen asukkailla ei juuri ole keinoja suojata yksityisyyttään uudisrakennuksen asukkaiden katseilta, jos naapurirakennuksen asukkaiden yksityisyyttä ei ole huomioitu suunnittelussa. Lisäksi he toteavat, että riski uudisrakennuksen haittavaikutuksista, joihin asemakaavalla sekä myös rakennuksen suunnittelulla voidaan vaikuttaa, on erityisen suuri täydennysrakentamisessa kun uudisrakennuksen naapurikiinteistöt jäävät asemakaavamuutoksessa kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

Tapiolan Kilta ry:n muistutuksessa taas toivotaan sitovampaa kirjausta: on hyvä, että huomioon otettaviin asioihin on lähiympäristön ja rakennetun ympäristön kerroksellisuuden lisäksi lisätty luontoarvot. Kirjauksen tulisi olla kuitenkin sitovampi kuin ”otettava huomioon”, esim. ”rakentamisen on sopeuduttava lähiympäristöönsä ja rakennetun ympäristön kerroksellisuuteen sekä turvattava luontoarvot”.

Vastaus:

Rakennusjärjestyksen 3 § on yleisluontoinen ja sen tarkoituksena on tuoda esiin sopeuttamisen lähtökohdat. Kuten pykälässä on tuotu esiin, alueidenkäytön yksityiskohtainen järjestäminen ja rakentamisen sopeuttaminen läheiseen, olemassa olevaan rakentamiseen ratkaistaan lähtökohtaisesti kaavoituksella. Vaikutukset olevaan rakentamiseen arvioidaan jo kaavoituksen yhteydessä, minkä lisäksi rakentamislupaa käsiteltäessä varmistetaan, ettei rakentaminen aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille. Rakentamislakia, joka kieltää muun ohessa aiheuttamasta kohtuutonta haittaa naapurille, on noudatettava, vaikka sitä ei erikseen rakennusjärjestyksen jokaisessa määräyksessä mainitakaan.

Lisäksi huomautetaan, että rakennusjärjestykseen sisältyy lukuisia naapurin asemaa turvaavia yksityiskohtaisia määräyksiä. Tällaisia ovat esimerkiksi pykälät 7, 7a, 10, 14-16, 21. Sitovamman kirjauksen osalta todetaan, että kirjaus noudattelee rakentamislain (RakL) 5 §:n sanamuotoa.

Toimenpiteet:

Ei

5 § Kaupunkikuvalliset vaatimukset

Yksityishenkilö A:n muistutuksessa todetaan, että pykälään on tehtävä lisäys/tarkennus, että mikäli maaston muotoja, luonnonmukaisuutta, puustoa, kulttuuriympäristön piirteitä, yms. ei voida säilyttää, tulee se perustella erikseen ja tästä tulee liittää erillinen selvitys rakentamislupahakemukseen. Perustelut on tehtävä selkokielisesti eikä ylimalkaisin termein, kuten ”selkeyttää, helpottaa, ei mahdollista”. Perusteluissa on kerrottava miten esimerkiksi jokin asia selkeyttää tai helpottaa ja minkä takia jokin asia ei hakijan näkemyksen mukaan ole mahdollista. Mikäli tällaista vaatimusta ei haluta koko kunnan alueelle asettaa, tulee se asettaa vähintään RKY-alueita koskevana.

Tapiolan Kilta ry:n muistutuksessa katsotaan, että tekstin sitovuutta tulisi vahvistaa asuinalueita koskien ja ottaa erikseen esille RKY-alueisiin liittyvät vaatimukset.

Vastaus:

RakL 61 §:ssä luetellaan rakentamislupahakemukseen liitettävät suunnitelmat ja selvitykset, jotka voivat vaihdella hankkeen laadusta ja laajuudesta riippuen. Muita selvityksiä rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää vain perustellusta syystä. Syyn tulee liittyä rakentamislupahakemuksen käsittelyyn ja sen käsittelyssä vaadittaviin tietoihin (HE 101/2024). Näin ollen ylimääräisiä selvityksiä ei ole mahdollista rakennusjärjestyksellä vaatia.

Pykälä koskee kaikkea rakentamista, myös asuinalueita. Tässä pykälässä ei katsota tarpeelliseksi mainita erikseen RKY-alueita.

Toimenpiteet:

Ei

8 § Rakennuksen korkeusasema

Yksityishenkilö A toteaa, että rakennuksen korkeusasemasta on annettava määräys, että mikäli kiinteistöllä puretaan rakennus ja rakennuksen tilalle rakennetaan uusi rakennus, eikä kiinteistön käyttötarkoitus muutu, tulee uuden rakennuksen korkeusasema olla sama kuin puretulla rakennuksella. Tästä voitaisiin poiketa mikäli uuden rakennuksen rakentaminen eri korkeusasemaan mahdollistaa korkealaatuisempaa ympäristöä ja tämä tulisi perustella.

Tapiolan Kilta ry muistuttaa, että pykälään tulisi lisätä nykyiseen rakennusjärjestykseen sisältyvä vaatimus tontin ja ympäröivän alueen

korkeussuhteiden ja niihin suunniteltujen muutosten osoittamisesta rakennuslupahakemuksessa, edes nykyistä järjestystä kevyemmin muotoiltuna.

Vastaus:

Rakennusjärjestyksen kirjaus nykyisellään on riittävä. Korkeusasemat huomioidaan lupakäsittelyn yhteydessä ja muutokset korkeusasemaan voivat olla esimerkiksi teknisesti tarpeellisia joissain tilanteissa. Luvan liitteistä säädetään rakentamislaissa (RakL 61 §).

Rakentamislupa on oikeusharkintainen ja lupa tulee myöntää, mikäli luvan myöntämiselle asetetut vaatimukset täyttyvät. Rakennusjärjestyksellä ei voida asettaa lisäehtoja, joilla tiukennettaisiin rakentamislaissa asetettuja luvan myöntämisen edellytyksiä (RakL 17.2 §).

Rakennuksen korkeusasemaa ei voida sitoa rakennusjärjestyksessä puretun rakennuksen korkeusasemaan, koska rakennuspaikan olosuhteet, hulevesien hallinta, esteettömyysvaatimukset, perustamistapa sekä tulvariskien hallinta voivat edellyttää alkuperäisestä korkeusasemasta poikkeamista. Korkeusaseman tarkoituksenmukaisuus arvioidaan tapauskohtaisesti rakentamislupakäsittelyn yhteydessä.

Toimenpiteet:

Ei

9 § Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit

Tapiolan Kilta ry katsoo, että aiemmin nähtävänä olleessa luonnoksessa oli mukana rajoitus liikehuoneistojen ikkunan peittämisestä teippauksella tms. – tämä tulisi ottaa mukaan lopulliseen rakennusjärjestykseen.

LVV toteaa lausunnossaan, että pykälää olisi hyvä täydentää siten, että siinä mainitaan myös koko.

Vastaus:

Tarkoituksena ei ole muuttaa nykyistä käytäntöä liikehuoneistojen ikkunan peittämisestä teippauksella, vaikka nimenomaista määräystä ei enää pykälästä löydy. Liikehuoneistojen on edelleen sovittava ympäristöönsä.

Kokoon liittyvä täsmennysehdotus on tarpeellinen.

Toimenpiteet:

Pykälään lisätään laitteen kokoon liittyvä täsmennys.

9a § Valoa tuottavat mainokset, tiedotus- ja muut laitteet 10 § Kiinteistön ja rakennuksen valaistus

Espoon kaupungin luonto- ja ympäristötietoyksikön kommenteissa todetaan, että ulkovalot voivat aiheuttaa luontohaittaa. Valot sotkevat kasvien ja eliölajien kasvurytmiä sekä muuttavat eliöiden käyttäytymistä (hakeutuminen valoa kohti tai valon välttäminen niin että tavanomainen käytös muuttuu). Ulkovalaistuksessa tulisi huomioida valaistuksen vaikutus luontoon ja lieventää valon aiheuttamaa luontohaittaa. Luonnonsuojelulaki 11§. 76§, 77§, 78§

Yksityishenkilö A:n muistutuksessa tehdään seuraavanlainen lisäysehdotus koskien 10 §:ää: Pykälään tulee lisätä määräys, että kiinteistöllä olevia ulkovalaisimia ei saa uusia tarpeettomasti ympäristö- ja kulttuurisyihin vedoten. Määräystä tulee tarkentaa seuraavasti: LED-teknologian tai muun vastaavan käyttöönotto tulee pääasiassa toteuttaa korvaavana lamppuna, led-putkena, tai vanhan valaisimen sisään asennettavana led-paneelina (esim. valonheittimet ja katuvalaisimet).

Lisäksi ennen led-teknologian tai muun periaatteessa energiatehokkaamman asentamista ja hankintaa tulee tehdä laskelmat, joissa huomioidaan nykyisten valaisinten käyttökelpoisuus, jäljellä oleva / takana oleva elinkaari sekä uuden valaisimen valmistamisesta aiheutuvat päästöt. Tällä tavoiteltaisiin sitä, että uudehkoja suurpainenatriumvalaisimia ei vaihdeta led-valaisimiksi. Lisäksi tulee selvittää ennen valaistusratkaisujen hankintaa, että kyseinen valaisinmalli on pitkäikäinen ja laadukas. LED-valaisimien suhteen on ilmennyt merkittävä ongelma – led-valaisimet eivät kestä, kenties huonon laadun vuoksi ja alkavat vilkkua tai sammuvat kokonaan. Näistä ei tarvitsisi hakea rakentamislupaa, mutta tiedot tulisi esittää rakennusvalvontaviranomaiselle pyydettäessä. Vaihtoehtoisesti asia voitaisiin hoitaa rakentamisilmoituksella.

Vähintään RKY-alueilla ja mielellään myös muilla kaupunkikuvallisesti tai kulttuurihistoriallisesti merkittävillä alueilla tai mahdollisuuden mukaan kaikilla alueilla valaistuksen uusiminen ja muutostyöt tulisi aina hoitaa yllä olevan menettelyn mukaan ja RKY-alueilla ja vastaavilla tulisi valaistuksen uusimis- ja muutostöistä pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.

Vastaus:

Katsomme 1 momentin sekä 9 a §:ssä että 10 §:ssä kattavan luontohaitat tarpeeksi hyvin.

Rakennusjärjestyksellä ei voida määrätä kiinteistön omistajan oikeudesta uusia ulkovalaisimia. RakL 17 § 2 momentin mukaan 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. Erityisiä laskelmia valaisimista ei voida edellyttää kiinteistön omistajalta, eikä valaisinten vaihto edellytä rakentamislupaa. Rakennusjärjestyksen 10 § on kaupunkikuvaan liittyviä määräyksiä (2, 3 ja 4 momentit).

Olemassa oleva määräys on riittävä.

Toimenpiteet:

Ei

13 § Pihamaan rakentaminen

Ympäristönsuojelu on lausunut, että määräykseen 13 § pihamaan rakentamisesta tulisi lisätä: Jätteiden hyödyntäminen maarakentamisessa vaatii aina ympäristönsuojelulakiin perustuvan menettelyn. Tähän liittyvät viittaukset ovat: Ympäristönsuojelulaki 27 §, Valtioneuvoston asetus eräiden jätteiden hyödyntämisestä maarakentamisessa 843/2017, Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräykset 12 §

LVV toteaa, että asemakaava-alueella rakentamisen määrä määritetään lähtökohtaisesti asemakaavalla. Toisinaan myös rakennelmien rakentamisesta on määrätty asemakaavoissa. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että selvyyden vuoksi määräyksestä olisi hyvä käydä ilmi, ettei lisärakentamismahdollisuutta voida soveltaa, jos asemakaavassa on jo otettu kantaa rakennelmien rakentamiseen. Lisäksi määräyksestä jää epäselväksi, miksi asemakaava-alueiden ulkopuolelle on erikseen määritettävä mahdollisuus saman rakennusjärjestyksen kohdan 25 § mukaisten rakentamisen määrien ylittämiseen.

Tapiolan Kilta ry esittää, että nykyisen rakennusjärjestyksen seuraavat elementit säilytettäisiin: Lause ”Pihamaan muutoksissa tulee ottaa huomioon tontin asukkaiden lisäksi rajanaapurit”. Kappale, jossa todetaan, että portit, aidat, istutukset, puusto sekä sellaiset rakennelmat ja pienehköt laitokset, jotka vaikuttavat ympäristökuvaan, on pidettävä asianmukaisessa kunnossa ja niin, etteivät ne rumenna ympäristöä. Kappale, jossa rakennusvalvontakeskus velvoitetaan valvomaan rakennettua ympäristöä ja julkista kaupunkitilaa tarkastuksin ja katselmuksin.

Vastaus:

Lisätään lakiin ja Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiin perustuva määräys jätteiden hyödyntämistä koskevasta menettelystä.

Nykyinen rakennusjärjestys sallii asemakaava-alueella 12 m2 kevyen piharakennelman ja yleiskaava-alueella 20 m2 rakennelman rakentamisen. Käytäntönä on ollut sallia näiden rakentaminen rakennusoikeuden lisäksi.

Tapiolan Killan mainitsemat kohdat ilmenevät muutoin rakennusjärjestyksestä tai rakentamislaista (soveltuvin osin RakL 12-14 luvut).

Toimenpiteet:

Lisätään uusi momentti ”Jätteiden hyödyntäminen maarakentamisessa vaatii aina ympäristönsuojelulakiin perustuvan menettelyn.”

Lisätään viitteet: Ympäristönsuojelulaki 27 §, Valtioneuvoston asetus eräiden jätteiden hyödyntämisestä maarakentamisessa 843/2017, Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräykset 12 §

16 § Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen

Ympäristönsuojelun lausunnossa ehdotetaan muutoksia 5 momenttiin. Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtamisesta määräys tulee muuttaa muotoon, jotta suuret järvet ja pienet vesistöt tulevat huomioiduksi. 9 momenttiin esitetään selkeytystä.

Vastaus:

Rakennusvalvonnan arvion mukaan nykyinen määräys kattaa sekä suurten että pienten vesistöjen suojelutarpeet eikä ympäristönsuojelun esittämä sanamuodon tarkennus muuttaisi määräyksen oikeudellista sisältöä tai soveltamista käytännössä.

Lisätään 9 momentin viimeiseen virkkeeseen maanpäällisiä viivytysrakenteita koskeva selkeytys: ”*maanpäällisinä viivytysrakenteina kuten*” painanteina, viivytysaltaina tai vastaavina.

Toimenpiteet:

Lisätään 9 momentin viimeiseen virkkeeseen maanpäällisiä viivytysrakenteita koskeva selkeytys: ”*maanpäällisinä viivytysrakenteina kuten*” painanteina, viivytysaltaina tai vastaavina.

21 § Vapautukset rakentamisluvan hakemisesta kaikilla kiinteistöillä

LVV on lausunut, että rakennusjärjestystyössä tulee varmistua siitä, että kirjatut vapautukset ovat linjassa rakentamislain 17 ja 42 §:ien kanssa. Kunta ei voi rakennusjärjestyksellään määrätä rakentamislain 42 §:n 1 momentin mukaisista asioista lupakynnystä tiukentavasti, vaikka katsoisi, että rakentamishankkeella olisi vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttäisi

viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan olisi tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta (HE 101/2024). Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan tarpeetonta rakennusjärjestyksessä erikseen vapauttaa leikkimökkien tai enintään 5 m2:n suuruisen jätesuojan rakentaminen luvanvaraisuudesta.

LVV pitää hyvänä, että luvanvaraisuudesta vapauttamisesta on rajattu pois suojellut ja inventoinneissa merkittäväksi todetut kohteet ja kohdassa 22 § asemakaavassa tai rakennussuojelulain (nykyisin laki rakennusperinnön suojelemisesta, rakennusperintölaki) nojalla suojellut rakennukset. LVV esittää, että olisi tarpeellista lisätä seuraavat lisäykset: Museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)

valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet (VARK)

maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita

kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet

asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään

asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet

erityislainsäädännön nojalla suojellut kohteet ympäristöineen

kohde, jonka museoviranomainen on inventoinnin yhteydessä todennut kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi.

Yksityishenkilö A on muistutuksessaan todennut, että pykälässä tulee selventää/lisätä, että vapautukset eivät koske RKY-alueilla sijaitsevia kiinteistöjä. Luvanvaraisuudesta ei tule vapauttaa kohta 14 mukaista rakennuksen ikkunoiden uusimista. Ikkunoiden uusimisen tulee aina vaatia rakentamislupa ja lähtökohtaisesti lupaa ei tule myöntää. Ikkunoiden uusimiselle on harvoin kunnolliset perusteet. Vanhemmissa rakennuksissa ikkunoilla on kulttuurihistoriallista arvoa sekä käyttöarvoa ja uudemmissa rakennuksissa ikkunoiden vaihtamisella saatava spekulatiivinen lämmitysenergian säästö hupenee ikkunoiden hankintahinnan ja ikkunoiden valmistamisen päästöjen muodossa.1980-luvun jälkeen rakennetuissa taloissa on pääasiassa sen verran uudet ja tiiviit ikkunat, että vaihtaminen ei ole perusteltua. Pykälässä voidaan erikseen mainita, että ikkunoiden kunnostaminen on vapautettu luvanvaraisuudesta, mutta museoviranomaisen konsultointia suositellaan kaikille ja se on pakollista kaikille 1970 ja vanhemmille rakennuksille.

Vastaus:

Poistetaan 5 m2 jätesuojia koskeva kohta harhaanjohtavana.

LVV:n lausunnossa on kattava lista erilaisista suojelluista kohteista sekä arvokkaista kulttuuriympäristöistä ja -kohteista. Jotta rakennusjärjestyksen määräys ei muutu puutteelliseksi esimerkiksi mahdollisten lakimuutosten tai uusien inventointitapojen vuoksi, tyhjentävän listan liittäminen rakennusjärjestyksen määräykseen ei ole tarkoituksenmukaista. Lausunnon luetteloa voidaan kuitenkin hyödyntää rakennusvalvonnan ohjauksessa ja neuvonnassa. Rakennusjärjestyksen 21 §:n listaus on esimerkinomainen lista asioista, joihin ei tarvita lupaa. Rakennusjärjestyksessä ei voi edellyttää lupaa tiukemmilla edellytyksillä, kuin mitä rakentamislain 42 §:ssä on säädetty (rakentamislaki 17 §).

Rakennusjärjestyksen 21 §:n 1 momentissa todetaan, että vapautukset eivät koske pihapiirejä tai korttelikokonaisuuksia, jotka on suojeltu asemakaavassa. Vapautukset eivät myöskään koske lailla tai asetuksella suojeltuja rakennuksia, pihapiirejä tai muutoin inventoinneissa merkittäviksi todettuja rakennusperintökohteita, pihapiirejä tai korttelikokonaisuuksia. Vapautukset eivät ole voimassa kiinteistöllä, joka on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten.

Kattaa RKY alueet.

Toimenpiteet:

Poistetaan 5 m2 jätesuojat (4 mom. 16 k)

23 § Rakennetun ympäristön kunnossapito

Yksityishenkilö A esittää, että pykälää tulee täydentää siten, että rakennetun ympäristön kunnossapitovelvoite koskee myös vajaakäytöllä olevia rakennuksia sekä rakennuksia, jotka eivät ole asemakaavan tai muun lainvoimaisen suunnitelman mukaisia. Esim. tiealueella tai viheralueella olevien rakennusten kunnossapitoa ei saa laiminlyödä, kuten lakikin velvoittaa.

Lisäksi olisi selkeyden vuoksi hyvä mainita, että rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti ei ole myöskään sallittua kaavamuutoksen tai muun suunnitelman ollessa vireillä. Suurista investoinneista voi perustellusti pidättäytyä (esim. koko katon uusiminen), mutta akuutit viat on korjattava, esimerkiksi reikä katossa tai hajonnut ikkuna.

Tapiolan Kilta ry:n mielestä velvoite rakennetun ympäristön kunnossapitoon on kirjoitettu aiempaa lievemmin (ennen ”siistissä kunnossa”, nyt ”asianmukaisessa kunnossa”). Voisiko kohdan heikentämisen sijasta kirjoittaa velvoittavammaksi ja kaupungin puuttumismahdollisuuksia vahvistavaksi?

Yksityishenkilö B kehuu muistutuksessaan pykälää: ehdotuksen 23 § pykälän kohta, joka koskee rakennushistoriallisia arvoja sisältävää rakennusta, on erittäin tervetullut.

Luonto- ja ympäristötietoyksikkö on lausunut, että jotain luontoarvoja voi heikentää hyvinkin pieni teko, kuten yksittäisen puun kaato tai siirtolohkareen siirto, joka ei vielä aiheuta vaikutuksia kaupunkikuvaan. Luontoarvon heikentymiselle kynnysarvo on matalampi kuin kaupunkikuvallinen muutos. Luonnonsuojelulaki 11§. 76§, 77§, 78§, 95§

Vastaus:

Rakennusten kunnossapidosta määrää rakennusjärjestyksen 33 § sekä rakentamislaki. Erillinen maininta siitä, että rakennetun ympäristön kunnossapitovelvoite koskee myös vajaalla käytöllä olevia rakennuksia sekä rakennuksia, jotka eivät ole asemakaavan tai muun lainvoimaisen suunnitelman mukaisia, on tarpeeton.

Asianmukainen kunto kattaa käsityksemme mukaan enemmän rakennetun ympäristön mahdollisia tilanteita, kuin siistissä kunnossa pitäminen, mutta sisältää myös siisteyden vaatimuksen. Esim. pihavarastoinnin on oltava asianmukaista. RakL 140 ja 142 §:t antavat kaupungille puuttumismahdollisuudet lain tarkoittamalla tavalla.

Rakennusjärjestyksen 31 b § määrää puiden säilyttämisestä ja lisäämisestä tontilla. Momentti on nykyisestä rakennusjärjestyksestä ja katsottava riittäväksi. Luontoarvoista määrätään lisäksi myös muualla rakennusjärjestyksessä.

Toimenpiteet:

Ei

23 a § Sivuasunnon rakentaminen

Yksityishenkilö B muistuttaa, että pykälä on yhteiskunnallemme tärkeä: Kansan huoltosuhteen muuttuessa on hienoa, että Espoo sivuasuntomääräyksellä mahdollistaa useamman sukupolven asumisen samassa pihapiirissä.

LVV lausuu muun muassa, että rakennusjärjestyksen määräysten on perustuttava selvityksiin. Lausuntopyyntöaineistosta ei käy ilmi, millä tavoin sivuasunnot sallivaa määräystä on selvitetty ja miten määräyksen vaikutuksia on arvioitu. Espoon

kaupungin alueelle kohdistuu osana pääkaupunkiseutua merkittävä rakentamisen paine, ja sivuasunnot sallivalla määräyksellä on mahdollisesti merkittäviä yhdyskuntarakennetta hajauttavia vaikutuksia. Lausuntopyyntöaineistosta ei myöskään ilmene, missä määrin Espoon oikeusvaikutteisissa yleis- tai osayleiskaavoissa on määrätty rakentamisen tai päärakennusten määrästä rakennuspaikoilla, jolloin rakennusjärjestyksen määräys sivuasunnosta ei olisi voimassa. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kohdan 23 a § mahdollistaminen on tutkittava riittävin selvityksin ja vaikutusten arvioinnein. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että yhdyskuntarakenteeseen merkittävästi vaikuttavan asuinrakentamisen lisääminen tulee ratkaista suunnitelmallisesti kaavoituksen kautta rakennusjärjestyksen sijaan.

Edelleen LVV lausuu mm., että sivuasunnon toteuttamisen yhtenä edellytyksenä rakennusjärjestysehdotuksessa on, ettei sivuasuntoa saa maanmittaustoimituksella erottaa itsenäiseksi rakennuspaikaksi. Lupa- ja valvontavirasto tuo esiin, että vaikka edellytyksellä on määritelmällistä merkitystä sivuasuntokysymyksessä, tapahtuu kiinteistön lohkominen kiinteistönmuodostamislain säädösten perusteella.

LVV katsoo, että edellytys sivuasunnon rakentamisesta samalla tontille ei ole riittävä varmistamaan sivuasunnon roolia osana yhtenäistä rakennuspaikan rakennuskokonaisuutta ja toisaalta rakennuksen alisteista roolia suhteessa pääasuinrakennukseen. Sikäli kun sivuasuntomahdollisuus on selvitysten perusteella osoitettavissa Espoon kaupungin rakennusjärjestyksessä tietyin edellytyksin, tulee sivuasunnon sijoittua samalle rakennuspaikalle joko päärakennuksen yhteyteen tai sen välittömään läheisyyteen. Myös enimmäisetäisyyttä päärakennusten välillä on syytä harkita.

Kaupunkisuunnittelulautakunta lausuu, että RakL 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 vakituiseen asumiseen tai loma-asumiseen tarkoitettuina asuinrakennuksina, ja niiden rakentamisen mahdollistamisella on tosiasiassa pitkälti samat vaikutukset kuin uusien rakennuspaikkojen muodostamisella.

Sivuasunto on asunto, ja vaatii siten aina rakentamisluvan (RakL 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.

Vastaus:

Selvitysvelvollisuudesta yleisesti

Rakentamislain rakennusjärjestystä koskevaa 17 §:ää muutettiin rakentamislain muutoksen (HE 101/2024) yhteydessä lakialoitteen (LA 20/2024 vp) johdosta siten, että edellytys suunnitelmallisesta ja sopivasta rakentamisesta poistettiin. Lakialoitteen tarkoituksena oli keventää kuntien velvoitteita rakennusjärjestyksen laatimisessa, vahvistaa kuntien harkintavaltaa rakennusjärjestyksen valmistelussa sekä korostaa rakennusjärjestyksen luonnetta normikokoelmana. Tämän lisäksi tavoitteena oli "selkeyttää ja keventää kunnilta edellytettävää selvitysvelvollisuutta rakennusjärjestyksen valmistelussa".

Lakialoitteessa viitataan sivuasuntoa koskevaan oikeuskäytäntöön, jossa aiempi kirjaus suunnitelmallisesta ja sopivasta rakentamisesta on johtanut siihen, että "kunnalta vaaditaan laajaa selvittämistä rakennusjärjestyksen valmistelussa. Vaatimus laajasta, kaavoituksen yhteydessä edellytettävää selvitysvelvollisuutta lähenevästä selvitysvelvollisuudesta on kunnille kohtuuttoman raskas ottaen huomioon rakennusjärjestyksen luonne. Rakennusjärjestys on tarkoitettu lähtökohtaisesti kunnan normikokoelmaksi eikä varsinaiseksi suunnitteluvälineeksi. Lakialoitteessa todetaan lisäksi mm., että sen " tarkoitus on muuttaa muodostunutta

oikeuskäytäntöä siten, ettei kunnalta voida edellyttää alueiden käytön suunnittelun kaltaisia selvityksiä rakennusjärjestystä hyväksyttäessä. "

Rakennusvalvontaviranomaisen on kuitenkin noudatettava muun viranomaistoiminnan tavoin hallintolain mukaista selvitysvelvollisuutta. Hallintolain 31 §:n 1 mom. mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset.

Vaikutusten selvittäminen lainvalmistelussa

Rakentamislakiin sisältyy nimenomainen maininta siitä, että rakennusjärjestys voi koskeva sivuasunnon rakentamista rakentamispaikalle (ks. lakimuutos 897/2024). Sivuasunnon rakennuspaikalle sallivan määräyksen olennaisia vaikutuksia on arvioitu lainvalmistelun yhteydessä. Ympäristövaliokunnan mietinnön YmVM 15/2024 mukaan sivuasunnon sallimisen jo olemassa olevalle rakennuspaikalle voidaan katsoa tiivistävän olemassa olevaa kaupunkirakennetta tavalla, jolla vähennetään aiemmin rakentamattomien alueiden ottamista rakentamiskäyttöön. Siten sen on katsottu myös torjuvan ilmastonmuutosta sekä luontokatoa.

Edelleen valiokuntamietinnön mukaan sivuasuntojen sallimisen myötä rakentaminen keskittyy sinne, missä yhdyskuntatekniikka ja rakentamisen edellytykset ovat jo olemassa eikä uusia rakennuspaikkoja muodostu. Yhdyskuntarakenne ei hajaudu vaan tiivistyy. Edelleen on tuotu esiin, että sivuasunnot mahdollistavat sukupolvien yhteistä asumista, mistä on etua sekä kiireisille vanhemmille että hoivaa kaipaaville vanhuksille.

Sivuasunto-määräyksen valmistelu osana rakennusjärjestyksen uudistamista

Rakennusjärjestysluonnoksen on valmistellut kaupunkiympäristön toimialajohtajan nimeämä työryhmä, joka on koostunut ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen, tilapalvelut-liikelaitoksen, 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.

Espoossa sivuasuntoa koskevaa rakennusjärjestyksen pykälää on valmisteltu työryhmässä ja pienryhmissä, jotka ovat koostuneet Espoon kaupungin kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijoista. Erityisesti pykälän valmistelussa on korostunut kaupunkisuunnittelun asiantuntijoiden osuus. Määräyksen tarkoituksenmukaisuutta ja yleisiä vaikutuksia on arvioitu osana tätä työtä.

Asian valmistelussa on kiinnitetty huomiota erityisesti seuraavaan:

Rakennusjärjestyksessä olevaa sivuasuntomääräystä ei sovelleta, jos yleis- tai asemakaavassa määrätään asiasta toisin.

Espoon asemakaava-alueilla sijaitsevilla rakennuspaikoilla on monin paikoin voimassa asemakaavamerkintä, jolla on rajoitettu asuntojen lukumäärää. Tällaisella rakennuspaikalla sivuasunnon rakentaminen ei ole mahdollista jatkossakaan. Asemakaavassa ohjataan rakentamista paikallisten olosuhteiden edellyttämällä tavalla. Kun paikalliset olosuhteet edellyttävät asuntojen lukumäärän tarkempaa sääntelyä, siitä määrätään asemakaavoittamalla.

Toisaalta nykytilassakin saa lähtökohtaisesti rakentaa asemakaava-alueella tontille erillisen asunnon, jos asemakaavan asumisen alueella ei ole rajoitettu asuntojen lukumäärää, rakennusoikeus riittää ja muut vaatimukset täyttyvät. Näin ollen rakennusjärjestyksen sivuasunnon salliva määräys ei tältä osin muuta nykytilaa merkittävästi.

Koska sivuasunto on asunto, se tarvitsee aina rakentamisluvan (RakL 42 §:n 1 mom. 1 k). Näin ollen lupaharkinnassa on edelleen mahdollista valvoa, että sivuasunto noudattaa rakentamislain, kaavan ja rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakentamisen laatuun taikka rakentamisen kaavan tai säännösten mukaisuuteen ei siten arvioida olevan olennaista vaikutusta.

Lisäksi rakennusjärjestyksen 23 a §:n mukaan rakennusjärjestyksessä, poikkeamispäätöksessä tai kaavassa määriteltyä rakennusoikeutta ei saa ylittää. Rakennusjärjestyksen 25 §:n 1 momentissa määritellään kerrosala yleiskaava-alueella. Sivuasuntoa koskeva kerrosala sisältyy tähän kerrosalaan. Näin ollen, mikäli rakennuspaikan rakennusoikeus on jo käytetty, sivuasuntomahdollisuutta ei ole. Mikäli rakennusoikeutta taas on, saa sivuasunto olla korkeintaan 60 k-m2 ja pienempi kuin pääasunto (rakennusjärjestyksen 23a § 1 mom. 4 k). Sivuasuntomääräys ei siis lisää rakennuspaikan rakennusoikeutta.

Valmistelun aikana tunnistettujen riskien, kuten yhdyskuntarakenteen hajautumisen, estämiseksi sivuasuntopykälään sisällytettiin erityisiä, sivuasunnon ja sitä koskevan rakennuspaikan ominaisuuksia koskevia edellytyksiä. Näin varmistetaan, ettei sivuasuntojen rakentaminen johda ennakoimattomiin vaikutuksiin. Ehdotettu pykälä mahdollistaa sivuasuntojen rakentamisen hallitusti ja ohjatusti.

Rakennusvalvonta katsoo edellä esitetyn perusteella ja ottaen erityisesti huomioon, että rakentamislain 17 §:ssä annetaan nimenomainen mahdollisuus määrätä sivuasunnosta rakennusjärjestyksessä, että sivuasuntoa koskevaa pykälää on selvitetty riittävästi.

Muuta:

Rakennusjärjestyksen 29 §:n mukaisesti rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista. Säännöstä sovelletaan siten sekä yleis- että asemakaava-alueilla.

Toimenpiteet:

Ei

24 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Ympäristönsuojelu on esittänyt lisäysehdotuksen eläinsuojista. Määräyksestä 24 § 9 mom. puuttuu olennainen asia eläinsuojista, joka tulisi lisätä: “Ulkotarhojen, lantaloiden ja eläinsuojien suojaetäisyyden naapurin pihapiiristä tulee olla vähintään 100 metriä, valtaojasta vähintään 25 metriä ja talousvesikaivosta ja vesistöstä vähintään 50 metriä.”

LVV lausuu, että eläintenpitoa ja hevostalleja koskevat määräykset ovat riittävät ja linjassa pääkaupunkialueen muiden kuntien rakennusjärjestysten kanssa. Kahden hehtaarin pinta-alavaatimuksella sekä ehdotetuilla suojaetäisyyksillä voidaan yleensä riittävästi huomioida naapurustolle aiheutuvat hajuhaitat sekä pinta- että pohjavesien suojelu.

Vastaus:

Lisätään eläinsuojia koskeva täydennys rakennusjärjestykseen, sillä se on kattavampi kuin sana ”talli”.

Toimenpiteet:

Pykälän 8 momenttiin on vaihdettu talli-sanan sijaan sana ”eläinsuoja”

26 § Rakennuksen sijoitus ranta-alueella

Ympäristönsuojelu pitää tärkeänä, että määräykseen 26 § rakennuksen sijoituksesta ranta-alueella sisällytetään vesiensuojelullisista syistä kaikki jätevesijärjestelmää edellyttävät rakennukset etäisyyden piiriin. Määräyksen 26 § 1 mom. tulisi muuttaa: ”Rannan luonnonmukaisen vyöhykkeen tulee ulottua vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakentamislupaa tai jätevesijärjestelmää edellyttävän rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä.”

Vastaus:

Ympäristönsuojelu on myöhemmin katsonut, että nykyinen määräys on riittävä, sillä jätevesijärjestelmät ovat luvituksen piirissä.

Toimenpiteet:

Ei

31 § Luonnon- ja kulttuuriarvojen huomioiminen rakentamisessa

Luonto- ja ympäristötietoyksikkö kysyy, mihin 13 vuoden raja perustuu? Etenkin eliölajien osalta 13 vuotta on pitkä aika jossa ehtii tapahtumaan paljon muutoksia. Asemakaavayksikkö katsoo kaavan luontoselvityksen vanhentuneen 10 vuodessa. Liito-oravakartoitukset vanhenevat 3 – 5 vuodessa.

LVV esittää täsmennyksiä sanamuotoon.

Yksityishenkilö A muistuttaa, että 2 mom. on hyvä asia ja tärkeä säilyttää rakennusjärjestyksessä! Tulee selventää, että tämä koskee myös laajennuksen rakentamista.

Vastaus:

Sovelletaan alueidenkäyttölain (AKL) 60 § asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnin 2 mom. aikarajaa.

Asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnissa käytettävä 13 vuoden aikaraja on lainsäädännössä tunnistettu ajanjakso, jonka jälkeen lähtötietojen ajantasaisuus tulee arvioida uudelleen. Rakennusjärjestyksessä samaa aikarajaa käytetään hallinnollisen johdonmukaisuuden vuoksi lähtökohtana, mutta yksittäistapauksessa voidaan aina edellyttää uudempaa selvitystä, mikäli alueen olosuhteissa tai luontoarvoissa on tapahtunut muutoksia.

LVV:n ehdottama termin muuttaminen kulttuuriarvoista kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Nykyisessä rakennusjärjestyksessä käytetään sanaa ”kulttuuriarvot”, joka on laajempi käsite, eikä sitä ole tarkoituksenmukaista muuttaa.

Pykälän termi ”lisärakentaminen” kattaa käsityksemme mukaan myös laajennukset.

Toimenpiteet:

Ei

31 a § Lajien ja luontotyyppien selvitysvaatimus

Luonto- ja ympäristötietoyksikkö esittää lisäysesityksen: voiko otsikkoon lisätä ekologiset yhteydet? Voiko määräystekstistä poistaa sanan ”tarvittaessa” koska rakentamisen luontovaikutukset tulisi aina selvittää mutta selvityksen laajuus ja laatu voi vaihdella rakennuskohteen mukaan.

LVV lausuu, että luontoarvojen huomioon ottamisen näkökulmasta pykälät 31 § ja 31 a § ovat hyviä ja tarpeellisia. Pykälien sanamuotoja suositellaan tarkentamaan niin,

että myös maallikolle ne sisältäisivät ilmeisesti jo olemassa olevan rakennuksen purkamista koskevan vaiheen, sillä näihin tilanteisiin liittyy usein erityisesti lepakoiden esiintymisen selvittämisen tarve. Vaihtoehtoisesti rakennusten purkamiseen liittyvä luontoselvitysten tarve voidaan kirjata pykälään 34.

Vastaus:

Huomio ekologisista yhteyksistä hyvä, ja se lisätään otsikkoon.

Sana "tarvittaessa" säilytetään, koska luontoarvojen selvitystarve vaihtelee rakennushankkeen laadun, sijainnin ja vaikutusten mukaan. Selvitysvelvollisuuden ulottaminen kaikkiin hankkeisiin olisi suhteettoman raskasta myös kohteissa, joissa ei ole tunnistettavia luontoarvoja tai vaikutuksia niihin.

Luvituksen yhteydessä prosessiin kuuluvassa ennakkoneuvottelussa hakijaa pyydetään tarvittaessa selvittämään tontin luontoarvot.

Toimenpiteet:

Otsikkoon lisätty ekologiset yhteydet.

31 b § Puiden säilyttäminen ja lisääminen tontilla

Luonto- ja ympäristötietoyksikkö lausuu, että määräysteksti on oikein hyvä mutta sisältäähän se luonnonmuistomerkkien huomioimisen? Luonnonmuistomerkki ei ole aina merkitty asemakaavaan. Luonnonmuistomerkki voi sijaita yksityisellä maalla. Luonnonmuistomerkki voi olla puu, puuryhmä, kivi tai muu vastaava luonnonmuodostuma kuten pirunpelto. Luonnonmuistomerkeistä säädetään Luonnonsuojelulaissa 95§ : ” Rauhoitettua luonnonmuistomerkkiä ei saa vahingoittaa eikä turmella.”

LVV lausuu, että rakennusjärjestykseen on hyvin sisällytetty myös luonnonsuojelulain 70 § edellyttämä lintujen pesimärauha pykälässä 31 b. Pesimäaikana on sovellettu 1.4.-31.7., mikä on tarkoituksenmukaista. Metsälain 10 c §:ssä pesimäaikana Etelä-Suomessa ymmärretään 15.4.-15.7, mutta se on useiden lajien osalta hieman suppea määritelmä, joten 1.4.-31.7. on pesimärauhan turvaamisen näkökulmasta oikeampi.

Yksityishenkilö A muistuttaa seuraavaa: Alla oleva on tärkeä ja säilytettävä rakennusjärjestyksessä. ”Puita ei saa kaataa ilman perusteltua syytä. Tämä koskee myös kuolleita puita.” Tässä pykälässä tai jossain muussa siihen mahdollisesti soveltuvammassa pykälässä on edellytettävä, että rakentamisluvassa perustellaan selkeästi ja yksiselitteisesti jokaisen kaadettavan puun kaatamisen syy. Puut on lähtökohtaisesti yksilöitävä. Rakentamisessa on jo suunnitteluvaiheessa huomioitava olemassa oleva puusto, muu kasvillisuus ja rakenteet, eikä puustoa tai rakenteita

(esim. vanhat perustukset, kiviportaat, pihapolut) saa ilman selkeitä ja yksiselitteisiä perusteluita hävittää.

Vastaus:

Lisätään pykäläviittauksia luonnonsuojelulakiin.

Puut on huomioitu riittävällä tasolla rakennusjärjestyksessä. Muut tontin käyttöön liittyvät ehdotukset eivät ole toteuttamiskelpoisia.

Toimenpiteet:

Lisätään pykäläviittaus luonnonsuojelulain 77 §, 78 § ja 95 §

31 c § Viherkerroin ja luontolaskuri

Tapiolan Kilta ry muistuttaa, että uusi kohta viherkertoimesta ja luontolaskurista on hyvä parannus. Nyt kohta velvoittaa hankkeeseen ryhtyvää laatimaan selvityksen tavoitetason toteutumisesta. Tätä tulisi täydentää säätämällä, että tavoitetason saa alittaa vain, mikäli siihen on erityisen vahvat perusteet.

Yksityishenkilö A muistuttaa, että viherkertoimen tavoitetaso tulee olla kaupan ja liikerakentamisen, teollisuustoimintojen ja logistiikan alueilla ehdotuksessa olevaa korkeampi. Kyseiset alueet ovat merkittävä osa kaupunkia niin pinta-alaltaan kuin niissä vietetyn työskentely- ja asiointiajan osalta. Kaupunkivihreän määrä on niilläkin alueilla pidettävä korkeana ja kunnianhimoisena. Erityisesti täysikokoisia puita tulee säilyttää ja istuttaa isoksi kasvavia lajeja.

Vastaus:

Mahdollinen poikkeaminen on perusteltava jo RakL 59 §:n mukaan, ei tarvita täydennystä.

Viherkertoimen tavoitetasojen osalta muutoksia ei voida tehdä, koska Espoon kaupungin Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt viherkertoimesta erillisellä päätöksellä: Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös § 150 13.11.2024 Espoon viherkerrointyökalun käyttöönotto ja tavoitetasot määrittelee viherkertoimen tasot Espoossa.

Toimenpiteet:

Ei

32 § Materiaalivalinnat

Luonto- ja ympäristötietoyksikkö lausuu, että on oikein hyvä, että ikkunoiden ja muiden lasiosien osalta huomioidaan linnut ja lepakot. Lepakot voitaisiin tästä kohtaa poistaa, sillä lepakot eivät törmäile heijastaviin pintoihin lintujen tapaan. Lepakoiden liikkumista häiritsevät liian kirkkaat tai väärin suunnatut ulkovalot.

Yksityishenkilö A muistuttaa, että rakennuksen materiaalit on valittava pitkäikäisiksi ja luotetuiksi tiedetyistä materiaaleista. Materiaalien tulee olla ensisijaisesti orgaanisia ja hengittäviä. Koneellista ilmanvaihtoa ja höyrynsulkua ei tule rakentaa ilman erillisiä perusteluita, joissa selvitetään miksi painovoimainen ilmanvaihto ei ole mahdollinen. Edellä oleva koskee erityisesti pientaloja ja kerrostaloja, mutta myös mielellään muitakin rakennustyyppejä.

Vastaus:

Poistetaan sana lepakkoturvallinen.

Rakennusjärjestyksellä ei voida määrätä kiinteistön omistajan valitsemista rakennusmateriaaleista ja taloteknisistä ratkaisuista kohtuuttomasti. RakL 17 § 2 momentin mukaan 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. Olemassa oleva määräys on riittävä

Toimenpiteet:

Poistetaan sana lepakkoturvallinen.

33 § Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen

LVV lausuu, että rakennuksen julkisivun tyyliin tai ominaispiirteisiin voivat kuulua myös mm. portaat, terassit ja parvekkeet sekä sisätiloissa esimerkiksi väliovet ja uunit yms. Kohdassa on hyvä käydä ilmi, että kyseessä on vain esimerkkiluettelo, koska esimerkiksi sisätiloissa kiinteä sisustus saattaa olla vain joiltain listassa esitetyiltä osin kulttuurihistoriallisesti arvokasta. Lisäksi sisätiloiltaan suojellut rakennukset on useimmiten suojeltu erityislainsäädännön nojalla, jolloin kunkin kohteen tarkat suojelumääräykset ja suojelun kohdentuminen käyvät ilmi suojelupäätöksestä.

Yksityishenkilö A muistuttaa, että rakennusjärjestyksessä on hyvä painottaa rakennuksen kunnossapitovelvoitetta, vaikka se onkin selvästi kirjoitettu RakL 140 §:än. Espoossa (kuten monissa muissakin kunnissa) on merkittävä ongelma, että rakennuksia seisotetaan tietoisesti tyhjillään ja päästetään ne huonoon kuntoon, jotta

purkamista voidaan perustella huonolla kunnolla. Tällaisten tilanteiden syntymistä tulee mahdollisuuksien mukaan estää rakennusjärjestyksellä.

Rakennuksen alkuperäisiä ovia, ikkunoita, yms. (myös sisäovia) tulee vaalia, eikä niitä saa vaihtaa uusiin ilman painavia perusteita. Koskee erityisesti suojeltuja rakennuksia, mutta myös muitakin (koska kaikki rakennukset ovat arvokkaita, vaikka tällä hetkellä siltä ei ehkä tuntuisi).

Ympäristönsuojelu esittää tarkennuksia viitteisin.

Vastaus:

Pykälään lisätään sana ”esimerkiksi”, jotta käy ilmi, että lista on esimerkinomainen.

Pykälän 1 momentti määrää kunnossapidosta. Suojelun osalta pykälä on katsottava riittäväksi. Lisätään viitteisiin Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräykset 7 § ja 9 §

Toimenpiteet:

3 ja 4 momentteihin on lisätty sana ”esimerkiksi”.

Lisätään viitteisiin Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräykset 7§ ja 9 §

34 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

LVV lausuu, että pykälää tulisi täydentää niin, että hakijan tulee tarvittaessa toimittaa selvitys rakennuksen kunnosta.

Yksityishenkilö A esittää muistutuksessaan seuraavia muutoksia. Ensimmäinen kohta on periaatteessa hyvä, mutta sitä tulisi muuttaa siten, että rakennusvalvontaviranominen lähtökohtaisesti edellyttää selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta ja rakennustaiteellisesta arvosta. Lisäksi käyttöarvosta mielellään.

Pykälään tulee lisätä ehto, että ennen rakennuksen purkamista rakennus on taltioitava sisä- ja ulkopuolelta läpikotaisin laserkeilausta ja/tai fotogrammetriaa tai muita vastaavia teknologioita hyödyntäen ja rakennuksesta on tuotettava malli, joka on toimitettava sähköiseen arkistoon, johon on joko avoin pääsy tai pääsy pyydettäessä. Tämä sen vuoksi, että ympäristön muutoksia on helpompi ja luotettavampi seurata ja ympäristöstä voidaan tehdä historiallisia kaupunkimalleja.

Yllä oleva koskee kaikkia rakennuksia, mutta vähintään suojeltuja tai RKY-alueella olevia tai muita vastaavia.

5 momentista tulee poistaa kohdat ”mahdollisuuksien mukaan” ja ”tarkoituksenmukaisella tavalla”. ”Puretut rakennusosat tulee mahdollisuuksien mukaan kierrättää tai käyttää uudelleentarkoituksenmukaisella tavalla. ”Kohtaan tulee myös tehdä lisäys, että rakennusosat ja -materiaalit tulee ensisijaisesti käyttää sellaisenaan tai kunnostettuna samalla rakennuspaikalla. Mikäli se ei ole mahdollista tai rakennuspaikalle ei rakenneta uutta rakennusta, tulee ne toimittaa rakennustavarapankkiin, joka on kunnan tai muun toimijan ylläpitämä. Vaihtoehtoisesti ne voidaan antaa tai myydä nimellistä summaa vastaan. Myynnistä on ilmoitettava yleisesti luettavassa tietoverkossa, esimerkiksi kaupungin sivuilla tai paikallisissa Facebook-ryhmissä.

Luonto- ja ympäristötietoyksikkö kommentoi, että on erittäin hyvä, että suojeltavat luontoarvot on mainittu. Purettavassa rakennuksessa voi olla lintujen ja lepakoiden pesiä. Jos määräystekstiin halutaan lisätä viittaukset luonnonsuojelulakiin, niin sopivat pykälät ovat 70§, 77§, 78§.

Vastaus:

Lupaprosessin yhteydessä pyydetään tarvittaessa selvitys rakennuksen kunnosta.

Rakentamislain 55 § ja 56 § sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 § säätävät purkamisesta. Kaikkeen purkamiseen ei tarvita lupaa. Purkamislupa oikeusharkintainen ja lupa tulee myöntää, mikäli luvan myöntämiselle asetetut vaatimukset täyttyvät. Rakennusjärjestyksellä ei voida asettaa lisäehtoja, joilla tiukennettaisiin rakentamislaissa asetettuja luvan myöntämisen edellytyksiä. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa myöskään olla kohtuuttomia.

Purkamislupahakemuksen yhteydessä pyydetään kaupunginmuseolta lähtökohtaisesti lausunto ja tätä varten hakijaa ohjeistetaan valokuvaamaan rakennuksen kaikki julkisivut. Museo kerää valokuvia dokumentointitarkoituksessa. Tämä ei kuitenkaan ole luvan myöntämisen edellytys.

Pykälän 5 momenttiin liittyvän muistutuksen osalta todetaan, että kaikessa toiminnassa, jossa syntyy jätettä, on noudatettava mahdollisuuksien mukaan jätelain 8 §:n mukaista etusijajärjestystä. Sen mukaan jätteen määrää ja haitallisuutta on ensisijaisesti pyrittävä vähentämään. Jos jätettä kuitenkin syntyy, jätteen haltijan on valmisteltava jäte uudelleenkäyttöä varten tai toissijaisesti kierrätettävä se. Jätehierarkian mukaan jätteen loppukäsittely on aina viimesijainen vaihtoehto. Rakennusjärjestyksellä ei voida poiketa jätelain mukaisesta etusijajärjestyksestä sitä heikentävästi. Edellä mainitun johdosta rakennusvalvonta pitää kannatettavana, että pykälän 5 momentin sanamuotoa täsmennetään vastaamaan jätelain etusijajärjestystä. Jätehierarkiaa on mahdollisuuksien mukaan noudatettava, vaikkei sitä kokonaisuudessaan referoitaisikaan rakennusjärjestyksessä.

Pykälän 5 momentin ilmaisu mahdollisuuksien mukaan perustuu yllä kuvattuun jätelain 8 §:ään, eikä sen poistaminen rakennusjärjestyksestä siten ole tarpeen. Ilmaisu ”tarkoituksenmukaisella tavalla” puolestaan turvaa, ettei käytöstä poistettuja rakennusosia hyödynnetä keinotekoisella tavalla tai sellaisessa käyttötarkoituksessa, johon puretut rakennusosat eivät tosiasiallisesti sovellu. Ilmaisun poistaminen heikentäisi uudelleenkäyttö- ja kierrätysvelvoitetta, eikä rakennusvalvonta pidä sitä perusteltuna. Edelleen 5 momentista tehtyyn muistutukseen vastataan, että purkamislupaa hakevan on aina selvitettävä viranomaiselle purkamistyön järjestäminen sekä edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä (RakL 56.4 §).

Lisäksi silloin, kun hankkeen purkumateriaalien määrä ei ole vähäinen, rakentamishankkeeseen ryhtyvän on hakiessaan purkamislupaa tai tehdessään purkamisilmoituksen esitettävä purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys, josta on käytävä ilmi arviot rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien määristä (RakL 16 §). Yllä kuvattu huomioiden rakennusvalvonta ei pidä tarpeellisena määrätä rakennusjärjestyksessä ehdotettua yksityiskohtaisemmin purettujen rakennusosien käytöstä.

Lisätään luonnonsuojelulain pykäläviitteet.

Toimenpiteet:

Muutetaan 5 momentin sanamuotoa seuraavasti: puretut rakennusosat tulee mahdollisuuksien mukaan ensisijaisesti käyttää uudelleen ja toissijaisesti kierrättää tarkoituksenmukaisella tavalla.

Lisätään luonnonsuojelulain pykäläviitteet

35 § Julkisen kaupunkitilan määritelmä

Yksityishenkilö A muistuttaa, että LP-alue” tulee korvata sanalla, eikä käyttää asemakaavamerkintöjä/lyhenteitä. Oletettavasti tarkoitetaan pysäköintialuetta.

Vastaus:

Hyvä selkeytysehdotus

Toimenpiteet:

Muutettu muotoon ”yleinen pysäköintialue”

36 § Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet

Yksityishenkilö A muistuttaa, että katujen, torien, aukioiden, yms. muutostöissä tulee irrottaa uudelleenkäytettävissä olevat materiaalit, kalusteet, yms. ehjänä ja ne on säilytettävä siten, että ne voidaan asentaa uudelleen samalla paikalla tai eri paikalla.

Mikäli niitä ei voida käyttää uudelleen samalla paikalla, kaupungin on säilytettävä niitä väliaikaisesti, jotta niitä voidaan käyttää muualla mahdollisimman pian.

Yllä oleva koskee mm. katukiveyksiä (graniittiset ja betoniset), betoni- yms. laattoja, valaisinpylväitä, valaisimia, liikennevaloja, liikennemerkkejä, liikennemerkkipylväitä, linja-autopysäkkejä ja muita katoksia, yms.

Lisäksi on määrättävä, että kadun kalusteiden lukumäärää ei saa tarpeettomasti kasvattaa. Esimerkiksi liikennemerkit on kiinnitettävä mahdollisuuksien mukaan valaisinpylväisiin, tarvittaessa käytetään lisävarsia. Katusuunnitelmassa tai muussa yleisen alueen suunnitelmassa tai tie- tai ratasuunnitelmassa on esitettävä nykyiset rakenteet ja kalusteet sekä osoitettava niiden uusiokäyttö alueella. Lähtökohtaisesti materiaalit ja kalusteet tulee asentaa samalle paikalle samaan käyttöön, mutta selkein ja yksiselitteisin perustein tästä voidaan mahdollisesti poiketa.

Olemassa olevia rakenteita on aina säästettävä, ellei ylivoimainen este muuta vaadi.

Vastaus:

Kaupunki pyrkii toiminnassaan edistämään kiertotaloutta ja materiaalien mahdollisimman tehokasta uudelleenkäyttöä. Katujen, torien, aukioiden ja muiden yleisten alueiden rakentamis- ja muutostöiden yhteydessä käyttökelpoiset materiaalit, rakenteet ja kalusteet pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään ja hyödyntämään uudelleen joko samassa kohteessa tai muissa kaupungin hankkeissa.

Käytännössä uudelleenkäytön mahdollisuudet arvioidaan aina tapauskohtaisesti huomioiden rakenteiden ja kalusteiden tekninen kunto, turvallisuusvaatimukset, nykyiset standardit, kohdekohtaiset suunnitteluratkaisut sekä varastointi- ja logistiikkamahdollisuudet. Kaikkien materiaalien tai kalusteiden uudelleenkäyttö ei ole mahdollista esimerkiksi vaurioitumisen, käyttöikänsä päättymisen tai muuttuneiden vaatimusten vuoksi.

Suunnittelussa pyritään myös välttämään tarpeettoman kalustemäärän lisäämistä ja hyödyntämään olemassa olevia rakenteita silloin, kun se on teknisesti, toiminnallisesti ja liikenneturvallisuuden näkökulmasta tarkoituksenmukaista. Esimerkiksi liikennemerkkien sijoittamista olemassa oleviin rakenteisiin arvioidaan tapauskohtaisesti voimassa olevien ohjeiden ja määräysten puitteissa.

Kohteiden nykyiset rakenteet ja niiden mahdollinen säilyttäminen tai korvaaminen selvitetään suunnittelun yhteydessä. Lähtökohtana on olemassa olevien rakenteiden ja materiaalien hyödyntäminen silloin, kun se on hankkeen tavoitteiden, turvallisuuden, toimivuuden ja elinkaaritalouden kannalta perusteltua.

Toimenpiteet:

Ei

37 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet ja laitteet

Luonto- ja ympäristötietoyksikkö lausuu, että muuntamoiden, jakokaappien ja vastaavien teknisten laitteiden rakentaminen saattaa aiheuttaa samanlaista luontohaittaa kuin rakennusten rakentaminen. Voidaanko määräystekstiin lisätä, että teknisten laitteiden rakentamisen suunnittelussa on selvitettävä luontoarvot ja rakentamisen luontovaikutukset. Eli huomioitava lajit, luontotyypit ja ekologiset yhteydet sama lailla kuin rakennusjärjestysehdotuksen 31§;ssä

Vastaus:

Koska rakennusjärjestyksen määräykset voivat kohdistua vain rakentamislain sallimaan sääntelyalaan, ei ei-luvanvaraisille teknisille laitteille voida asettaa rakennusjärjestyksessä laajempia luontoselvitysvelvoitteita kuin laista seuraa.

Yleensä ei-luvanvaraista rakentamista, josta rakennusjärjestyksessä ei voida määrätä (RakL 17 §).

Toimenpiteet:

Ei

40 § Mastojen rakentaminen

Luonto- ja ympäristötietoyksikkö lausuu, että mastojen rakentamisella voi olla luontohaittaa, jos masto on iso tai sijoitetaan herkkään luontokohteeseen. Voidaanko määräystekstiin lisätä luontohaittojen välttäminen?

Vastaus:

Mastohankkeiden ympäristö- ja luontovaikutukset arvioidaan kaavoituksen, poikkeamismenettelyn tai rakentamisluvan yhteydessä tapauskohtaisesti. Erillisen yleismääräyksen lisääminen rakennusjärjestykseen ei siten ole tarpeen.

Toimenpiteet:

Ei

41 § Julkisen kaupunkitilan valaistus

Yksityishenkilö A muistuttaa, että pykälään tulee lisätä määräys, että valaisimien, pylväiden, jalustojen, ym. valaistusinfran on sovelluttava ympäristöön ja maisemaan. Tämän tulisi olla voimassa kaikkialla, mutta erityisesti/ainakin RKY-alueilla ja muilla

suojelluilla tai erityisen arvokkailla alueilla. Yllä olevaa tulisi noudattaa myös tonttien/rakennuspaikkojen valaistuksessa.

Vastaus:

41 §:ssä viittaus 10 §:ään, jonka 3 ja 4 momenteissa määrätään valaistuksen kaupunkikuvaan sopivuudesta.

Toimenpiteet:

Ei

42 § Tapahtumien järjestäminen

Luonto- ja ympäristötietoyksikkö ehdottaa viittauksiin lisäyksiä. Tapahtumien melu voi häiritä suojeltuja tai rauhoitettuja eliölajeja, etenkin pesintää. Sopivat Luonnonsuojelulain kohdat ovat 70§ pesintärauha, 78§ luontodirektiivi IV liitteen lajien lisääntymis- tai levähdyspaikkojen heikentämis- ja hävittämiskielto.

Vastaus:

Häiritsevä melu on huomioitu 3 mom, koskee myös luonnon häiritsemistä. Luonnonsuojelulain mukaiset velvoitteet koskevat tapahtumien järjestämistä suoraan lain nojalla riippumatta siitä, viitataanko niihin rakennusjärjestyksessä. Erillistä viittausta ei tämän vuoksi katsota tarpeelliseksi.

Toimenpiteet:

Ei

43 § Työmaan perustaminen ja hoitaminen

Luonto- ja ympäristötietoyksikkö kommentoi, että voidaanko määräystekstin lopussa olevaa *” Rakentamisen aikaisen melun huomioiminen linnustoalueiden ja luonnonsuojelualueiden läheisyydessä”* tarkentaa, että kyseessä on lajien pesimärauha, joka on luonnonsuojelulaissa kahdessa kohtaa 70§ pesintärauha, 78§ luontodirektiivi IV liitteen lajien lisääntymis- tai levähdyspaikkojen heikentämis- ja hävittämiskielto. Luonnonsuojelulaissa ei ole kohtaa, joka kieltäisi melun aiheuttamisen luonnonsuojelualueille mutta 993/1992 Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 2§ Ohjearvot ulkona: ” Loma-asumiseen käytettävillä alueilla, leirintäalueilla, taajamien ulkopuolella olevilla virkistysalueilla ja luonnonsuojelualueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB. Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa 1 momentissa mainittuja ohjearvoja. Yöohjearvoa ei sovelleta

sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.”

Tapiolan Kilta ry muistuttaa, että työmaita koskevissa kohdissa ei ole juuri muutoksia. Tapiolan Kilta katsoo, että rakennusjärjestyksen tulisi olennaisesti vahvemmin edellyttää työmaajärjestelyjen toteuttamista siten, että ulkopuolisille ja luontoympäristölle aiheutuvat haitat minimoidaan ja poikkeusjärjestelyt ovat mahdollisimman lyhytaikaisia. Kahdessa kohdassa esitetty muotoilu, jossa edellytetään, että vältetään vain ”kohtuuttomat haitat” on liian kevyt viesti. Nykyinen rakennusjärjestys on tehnyt mahdolliseksi epäsiistit työmaat ja asukkaille hyvin hankalat ja turvattomat pitkäaikaiset väliaikaisjärjestelyt, ja tähän tulisi uuden rakennusjärjestyksen puuttua.

Ympäristönsuojelu esittää korjausehdotuksia viitteisiin. Määräysten viitteissä on puutteita ja virheitä, joista seuraavat tulisi korjata:

43 § poistetaan viite ”Työmaa-aikainen hulevesien hallintaopas” ja tilalle viite Pääkaupunkiseudun työmaavesiohje.

43 § viite ei vie lähteeseen ja sen voi poistaa: ”Rakentamisen aikaisen melun huomioiminen linnustoalueiden ja luonnonsuojelualueiden läheisyydessä”.

Vastaus:

Lisätään Luonto- ja ympäristötietoyksikön ehdottamat viittaukset

Toimenpiteet:

Lisätään viitteet

Luonnonsuojelulaki 70 §,78 §

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 2 §

Poistetaan viite ”Työmaa-aikainen hulevesien hallintaopas” ja tilalle viite Pääkaupunkiseudun työmaavesiohje.

Poistetaan viite: ”Rakentamisen aikaisen melun huomioiminen linnustoalueiden ja luonnonsuojelualueiden läheisyydessä”.

43 b § Työmaavedet

Ympäristönsuojelu lausuu, että määräykseen tulisi lisätä myös työmaan ulkopuolelta työmaalle johtuvat vedet: ”Työmaalla on huomioitava sen ulkopuolelta työmaa-alueelle johtuvat pintavedet ja toteutettava tarvittavat toimenpiteet pintavesien likaantumisen ja tulvimishaittojen estämiseksi. ”

Vastaus:

Poistamalla 1 mom. alusta sanat ”työmaalla syntyviä” tulevat myös työmaan ulkopuolelta työmaalle johtuvat vedet huomioitua.

Toimenpiteet:

Poistetaan 1 mom. alusta sanat ”työmaalla syntyviä”

44 § Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen

Tapiolan Kilta ry muistuttaa, että katu- ja muun yleisen alueen käyttämistä työmaata varten tulisi ohjeistaa tiukemmin, koskien sekä ulkopuolisille aiheutettua haittaa että järjestelyn kestoa.

Vastaus:

Kaupunkitekniikan keskus valvoo luvituksen yhteydessä työmaasuunnitelmia.

Toimenpiteet:

Ei

47 § Työmaataulu

Yksityishenkilö A muistuttaa, että rakennustyömaalle tai sellaiselle alueelle, jolle on haettu rakentamis-, tms. lupaa tulee pystyttää jo luvan hakuvaiheessa kyltti (esim. yhden kepin päässä oleva laminoitu A3-arkki), josta ilmenee että aluelle (kiinteistö, tontti, rakennuspaikka, tms.) suunnitellaan hanketta ja rakentamislupa on vireillä. Tällä varmistettaisiin se että kaikki, joihin hanke vaikuttaa, ovat tietoisia hankkeesta ja heillä on mahdollisuus tehdä tarvittaessa huomautus tai oikaisuvaatimus päätöksestä.

”Rakennustyömaalle, joka vaikuttaa olennaisesti ympäröivien alueiden käyttöön, on pystytettäväriittävän ajoissa ennen työn aloittamista työmaataulu…”Yllä oleva osa on muutettava seuraavanlaiseen muotoon” Rakennustyömaalle (joka vaikuttaa lähimaisemaan, alueen tai sen ympäröivien alueiden käyttöön) on pystytettävä riittävän ajoissa ennen työn aloittamista työmaataulu…”

Ensisijaisesti rakennusjärjestyksessä on käytettävä muotoa, jossa suluissa olevaa tekstiä ei ole, koska kaikista työmaista olisi avoimuuden vuoksi tärkeää olla työmaataulu. Mikäli se ei kuitenkaan käy, tulisi käyttää suluissa olevan tekstin sisältämää versiota, joka kuitenkin vaatii työmaataulun useammin kuin ehdotuksessa käytetty sanamuoto.

Vastaus:

Käsityksemme mukaan työmaalla tiedottaminen toteutuu riittävällä tavalla. Lisätään pykälään rakentamislupatunnusta koskeva edellytys.

Toimenpiteet:

Lisätään pykälään rakentamislupatunnusta koskeva edellytys.

53 § Pohjaveden huomioon ottaminen rakentamisessa

Ympäristönsuojelu lausuu, että määräykseen pohjaveden huomioon ottamisesta rakentamisessa 53 § 3 mom. tulisi lisätä pohjavesiolosuhteiden huomioiminen suunnitelmassa: ”Suunnitelmasta on käytävä ilmi mm. pohjaveden alentamisen vaikutukset ympäristön maanpintaan, pohjavesiolosuhteisiin, rakenteisiin, kasvillisuuteen ja kunnallistekniikkaan. Suunnitelmassa on otettava kantaa siihen, miten pohjavedenpintaa sekä lähialueiden maanpintoja ja rakenteita seurataan rakennustyön aikana.”

Vastaus:

Ei tarvetta tarkentaa pykälän määräystä olemassa olevasta. Voimassa oleva määräys edellyttää jo pohjaveden huomioon ottamista rakentamisen suunnittelussa. Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan ehdotetut yksityiskohtaiset suunnitelmasisällöt kuuluvat tapauskohtaiseen lupaharkintaan eivätkä yleiseen rakennusjärjestysmääräykseen.

Toimenpiteet:

Ei

54 § Rakentaminen vedenhankintaa varten tärkeillä pohjavesialueilla

Ympäristönsuojelu lausuu, että määräykseen tulisi lisätä maininta vesihuoltolaitosten ja vesiosuuskuntien jätevesiviemäreistä. 3. momenttiin lisäys: “Öljy-, polttoaine- ja muut vaarallisten aineiden säiliöt on sijoitettava maan päälle suoja-altaisiin tai sisätiloihin siten, että kemikaalien pääsy ympäristöön estetään ja etteivät ulkopuoliset pääse käsiksi kemikaaleihin. Jätevedet on johdettava vesihuoltolaitoksen tai vesiosuuskunnan yleiseen jätevesiviemäriin. Jos sellaista ei ole, käymäläjätevedet on johdettava umpisäiliöön. Muiden talousjätevesien imeyttäminen maahan on kielletty.”

Tekninen lautakunta esittää, että 3 mom. teksti kuuluisi: Öljy-, polttoaine- ja muut vaarallisten aineiden säiliöt on sijoitettava maan päälle suoja-altaisiin tai sisätiloihin siten, että kemikaalien pääsy ympäristöön estetään ja etteivät ulkopuoliset pääse

käsiksi kemikaaleihin. Jätevedet on johdettava yleiseen jätevesiviemäriin. Jos sellaista ei ole, jätevedet on johdettava umpisäiliöön.

LVV lausuu, että Espoon rakennusjärjestysehdotuksessa on annettu määräyksiä rakentamisesta vedenhankintaa varten tärkeillä pohjavesialueilla. Suurin osa Espoon pohjavesialueista on 1-luokan vedenhankintaa varten tärkeitä pohjavesialueita. Lupa- ja valvontavirasto katsoo kuitenkin, että pohjavesialueita koskevat rakentamismääräykset tulee ulottaa koskemaan myös 2-luokan vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita. Nyt jää epäselväksi, koskevatko rakentamismääräykset myös näitä alueita. Tämä olisi hyvä täsmentää rakennusjärjestykseen.

Rakennusjärjestysehdotuksessa on kielletty maalämpökaivojen rakentaminen vedenhankintaa varten tärkeillä pohjavesialueilla. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan myöskään maalämmön keruupiirejä ei tulisi sallia luokitelluilla pohjavesialueilla, sillä myös niihin liittyy pohjaveden pilaantumisriski. Lisäksi maalämpöpiirien sijoittaminen pohjavesialueille edellyttää yleensä vesilain mukaisen luvan, joten selkeä, kaikkia maalämpöjärjestelmiä koskeva rakentamiskielto ohjaisi suoraan muiden lämmitysratkaisujen valintaan ja vältytään raskailta lupamenettelyiltä.

Rakennusjärjestyksessä tulisi tuoda lisäksi esiin, että pohjavesialueiden rakennetuilla alueilla, joilla muodostuvat sadevedet voivat sisältää haitta-aineita, hulevesiä ei tule imeyttää maaperään. Esimerkiksi pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuksen tai biosuodattimien kautta pois pohjavesialueelta.

Vastaus:

Huomioidaan ympäristönsuojelun lausunto ”vesihuoltolaitoksen tai vesiosuuskunnan” osalta.

Tarkennetaan määräyksen tekstiä lain mukaiseksi muuttamalla sana ”tärkeä” sanalla ”luokiteltu”. Lisätään keruupiirejä koskeva määräys.

Toimenpiteet:

Muutetaan ”vesihuoltolaitoksen tai vesiosuuskunnan” rakennusjärjestykseen

Tarkennetaan määräyksen tekstiä lain mukaiseksi muuttamalla sana ”tärkeä” sanalla ”luokiteltu”. Lisätään keruupiirejä koskeva määräys.

Lisätään viittaukset Vesilaki 2 § ja 3 § sekä Espoon kaupungin Ympäristönsuojelumääräykset 5 § ja 9 §

56 § Pilaantuneen maaperän ja maaperän haitallisten aineiden huomioon ottaminen rakentamisessa

Tekninen lautakunta esittää, että 4 mom. teksti kuuluisi: Katujen, puistojen sekä muiden yleisten alueiden rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tehtävä riittävät selvitykset maaperän pilaantumisesta ja haitallisista aineista.

Vastaus:

Pilaantuneen maaperän selvitysvelvollisuudesta ja puhdistamistarpeen arvioinnista säädetään ympäristönsuojelulaissa (YSL 135 §). Sen mukaan puhdistamisesta vastuussa olevan on selvitettävä alueen pilaantuneisuus ja puhdistamistarve silloin, kun on aihetta epäillä maaperän pilaantumista. Selvitys toimitetaan lupa- ja valvontavirastolle, joka voi tarvittaessa määrätä puhdistamisesta vastuussa olevan täyttämään velvollisuutensa eli laatimaan riittävät selvitykset.

Rakennusvalvonta ei voi määrätä puhdistamistarpeesta tai pilaantumista koskevien selvityksen laatimisesta. Rakennusvalvonta tutkii tältä osin ainoastaan, soveltuuko suunniteltu rakentaminen rakennuspaikalle ja voi tämän tutkimisvelvoitteensa täyttämiseksi edellyttää toimitettavaksi hakemukseen liitteitä. Teknisen lautakunnan esittämästä tekstimuotoilusta saattaisi syntyä vaara sanotusta poikkeavalle, virheelliselle tulkinnalle.

Toimenpiteet:

Ei

57 § Melun ja tärinän huomioiminen

Tekninen lautakunta esittää, että 2 mom. teksti kuuluisi: Rautateiden, maanteiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva tärinä tai runkomelu tulee huomioida rakennusten sijoittamisessa ja tontilla sijaitsevien rakenteiden suunnittelussa.

LVV lausuu, että rakennusjärjestyksessä olisi suositeltavaa antaa esitettyä tarkempia määräyksiä melun huomioon ottamisesta.

Meluhaittojen ehkäisemiseksi rautatien ja vilkkaasti liikennöityjen teiden ja katujen varsilla tulee noudattaa seuraavaa:

- Rakennukset tulee sijoittaa riittävän etäälle melulähteestä.
- Asuinhuoneiden pääikkunoiden tulee avautua pääasiassa muualle kuin liikennemelun suuntaan.

- Asuinhuoneiston tilaratkaisuissa on huomioitava melulähteen suunta.
- Oleskelupiha on suojattava liikennemelulta rakennusten tai meluaitojen avulla.

Talousrakennukset kuten autotallit, puuvajat ja varastot tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että niillä on piha-aluetta melulta suojaava vaikutus.

Suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua, rakennusvalvonnalle on esitettävä selvitys siitä, miten vaadittava rakenteiden ääneneristävyys saavutetaan. Mitoittavaa ulkomelun äänitasoa valittaessa on otettava huomioon rakennusajankohdan melutilanne sekä arvioitu äänitaso noin 20 vuoden aikajänteellä.

Vastaus:

Pykälä määrää nimenomaan tontilla tapahtuvaa rakentamista. Pykälä on yleisluonteinen määräys melun ja tärinän huomioimisesta. Tätä tarkemmat meluntorjuntaan liittyvät määräykset on tarkoituksenmukaisempaa antaa tapauskohtaisesti asemakaavoissa kuin rakennusjärjestyksessä. Pykäläviittauksissa on viitattu esim. ympäristöministeriön asetukseen ja ohjeeseen rakennuksen ääniympäristöstä, josta selviää tarkemmat melutasot. Ehdotetut määräykset soveltuvat huonosti koko kaupungin kattaviksi yleismääräyksiksi, koska meluolosuhteet vaihtelevat voimakkaasti alueittain. Tarkempi meluntorjunta ratkaistaan ensisijaisesti asemakaavoituksessa ja hankekohtaisessa lupakäsittelyssä.

Toimenpiteet:

Ei

59 § Vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön

Useat yksityishenkilöt ovat esittäneet muistutuksissaan, että ehdotettu pykälä 59 on erittäin tärkeä ja tulee säilyttää rakennusjärjestyksessä.

Yksityishenkilö C on esittänyt laajemmin perusteluita mielipiteestään säilyttää 59 §: Jos lähdetään ajattelemaan lomakohteiden muuttamista vakituiseen asumiskäyttöön tämä lisää hyötyjä siihen, että kiinteistöjen ja omistusasuntojen hinnat paljon asutuilla alueilla (ydinkeskustassa) ei tule nousemaan pilviin. Tämä taas johtaa siihen, että Espoosta väki muuttaa pois, mikä ei ole tosiaan Espoon kaupungin etujen mukaista. Lisäksi ennestään hyödynnettyjä pohjarakennuksia olisi epätaloudellista olla hyödyntämättä.

Mitä tulee ympäristö näkökantaan, tämä ei tule vaikuttamaan merkittävästi.

Esimerkinomaisesti etätyömahdollisuudet ovat PK-seudulla kasvaneet, mikä mahdollistaa entisestään etätyöskentelyn vapaa-ajan asunnossa mökillä. Tämä tarkoittaa sitä, että "mökkiläiset" kulkevat kaupunki -mökki väliä riippumatta asuinpaikan virallisuudesta.

Mitä tulee pienvesistöjen ympäristökuormitukseen, tämä tulee huomioida. Sen ei kuitenkaan pidä vaikeuttaa tai estää vapaa-ajan asunnon vakituistamista. Tässä tilanteessa pitää tapauskohtaisesti toteuttaa vaadittavat toimenpiteet, jotta vesistön kuormitusta ei synny.

Avohakkuu vesistöjen lähellä lisää vesistön rehevöitymistä samalla tavalla ilman suojavyöhykkeiden noudattamista. Miksi tässä ei ajatella samalla tavalla?

Tiivistettynä ehdotettu 59 § on tärkeä ja se tulee säilyttää rakennusjärjestyksessä.

Yksityishenkilö D muistuttaa edelleen, että ehdotettu 59 § on tärkeä ja se tulee säilyttää rakennusjärjestyksessä.

Tällä hetkellä muutoksen hakeminen loma-asunnosta vakituiseksi on käytännössä mahdotonta, vaikka kaikki määräykset täyttyisivät ja kiinteistö sijaitsisi olemassa olevan bussipysäkin vieressä asfaltoidun ja valaistun tien varrella.

Muutoksessa loma-asunnosta vakitukseksi asunnoksi rakennusvalvonta valvoo määräysten täyttymistä, jolloin mm. Jätevesien puhdistaminen ja paloturvallisuus sekä monet muut seikat saadaan nykymääräyksiä vastaaviksi.

Nämä edesauttavat alueen luontoarvojen säilymistä ja mahdollisesti myös parantavat niiden tilaa mukaan lukien Siikajärven veden laatu.

Yksityishenkilö E:n muistutus on hyvin samansisältöinen, hän muistuttaa kannattavansa pykälän säilyttämistä mm. sillä luvan saaminen loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi on käytännössä mahdotonta. Tälläkin hetkellä mökeillä on kuitenkin mahdollista asua pidempiäkin aikoja, mikäli omistaa toisen asunnon jossa pitää todellista osoitetta.

Mikäli asunto olisi mahdollista muuttaa asunnoksi tämä voisi jopa parantaa muun muassa rakennusten jätehuoltoa. Kun asunto muutetaan asuinrakennukseksi rakennusvalvonta valvoo, että määräyksiä noudatetaan. Tällöin esimerkiksi rakennuksen jätehuoltoa voidaan joutua parantamaan, jolloin luonnon kuormitus myös pienenee.

Nämä toimenpiteet edesauttavat alueen luontoarvojen säilymistä ja voivat myös parantaa niiden tilaa.

Yksityishenkilö F taas muistuttaa seuraavasti: Rakennusjärjestysehdotuksen mukaan vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön on mahdollista ilman poikkeamislupaa yleiskaavan RA-alueilla. Mielestäni sama menettely tulisi ulottaa myös yleiskaavan A-, A2- ja A3-alueille silloin, kun vapaa-ajanasunto on rakennettu lainvoimaisen poikkeamispäätöksen tai rakentamisluvan perusteella.

Perustelut:

Espoossa on useita kiinteistöjä, jotka sijaitsevat yleiskaavan A-, A2- tai A3-alueilla, mutta joille on aikanaan myönnetty lupa vapaa-ajan asunnolle poikkeamispäätöksellä.

Näiden alueiden yleiskaavallinen käyttötarkoitus on asuminen, joten niiden jättäminen 59 §:n ulkopuolelle johtaa tarpeettomaan eriarvoisuuteen suhteessa RA-alueisiin.

Muutos ei lisäisi rakennusoikeutta eikä mahdollistaisi uutta rakentamista, vaan selkeyttäisi käyttötarkoituksen muuttamisen menettelyä olemassa oleville, laillisesti toteutetuille rakennuksille.

Rakennuksen tulisi edelleen täyttää kaikki vakituista asumista koskevat rakentamismääräykset. Esitän, että 59 §:ää täydennetään esimerkiksi seuraavasti:

“Vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä yleiskaavan RA-alueilla sekä yleiskaavan A-, A2- ja A3-alueilla, mikäli vapaa-ajanasunto on rakennettu lainvoimaisen poikkeamispäätöksen tai rakentamisluvan perusteella. Rakennuksen tulee täyttää vakituisia asuntoja koskevat rakentamismääräykset.”

Yksityishenkilö E Yksityishenkilö A esittää muistutuksessaan, että pykälää tulee täydentää: Vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään käyttöön ei saa heikentää rakennukseen liittyviä historiallisia, kulttuurillisia, ym. arvoja. Rakennuksen kulttuuri-, historia-, käyttö-, ym. arvoista on esitettävä selvitys. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksessa ei tule. Nuuksio-seura toteaa muistutuksessaan, että 59 § parantaa Nuuksio-Nupurin alueella kiinteistön omistajien tasa-arvoista kohtelua.

Perusteluinaan seura toteaa mm. seuraavaa: Nuuksio-Nupuri alueella on voimassa kaksi eri aikaan hyväksyttyä yleiskaavaa, vuoden 1997 Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I ja vuonna 2024 lainvoimaiseksi tullut Espoon Pohjois- ja keskiosien yleiskaava Poke. Valmistelussa oleva vuoden 2060 yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan alueella. Se tulee kuitenkin korvaamaan vuoden 1997 yleiskaavan.

Yleiskaavojen ratkaisut vakituisen asumisen ja loma-asumisen osalta ovat osin epäjohdonmukaisia ja vaikeasti perusteltavissa.

Vuoden 1997 yleiskaavan kaavamääräyksen mukaan ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettuja asuntoja sallitaan vain niillä rakennuspaikoilla, jotka ovat yleiskaavan hyväksymisaikoina jo mainitussa käytössä. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa ei ole vastaavaa kaavamääräystä. Espoon kaupungin poikkeamispäätökset ovat osaltaan lisänneet tilanteen epäselvyyttä. Muilla, kuin 1997 yleiskaavan kaavamääräyksen tarkoittamilla kiinteistöillä kaupungin linja on ollut poikkeamispäätösten osalta erittäin tiukka.

Yleiskaavojen ja poikkeamispäätösten seurauksena alueella on nyt rinnakkain vakituisia asuntoja, varsinaisia loma-asuntoja ja ympärivuotisessa käytössä olevia loma-asuntoja. Viimeksi mainittujen kiinteistöjen osalta muodollinen käyttöluokitus ei vastaa niiden tosiasiallista käyttöä eikä omistaja saa siirrettyä niihin vakituista osoitettaan.

Espoon kaupungin kielteistä linjaa ei voi perustella kunnallisen vesihuollon puuttumisella tai pitkillä koulumatkoilla. Nuuksio-Nupurin alueella useilla vakituisen asumiseen tarkoitetulla kiinteistöllä on oma kaivo ja jätevesijärjestelmä eikä niillä ole mahdollisuutta liittyä vesihuoltoon. Alue on harvaan asuttu ja alueella on vain Karhusuon koulu. Lähes kaikilla alueen lapsilla on pitkä koulumatka, jopa 10 km. Suurin osa lapsista kulkee kouluun bussilla tai taksilla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta lausuu, 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. Ja, että 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.

Lisäksi se suhtautuu Espoon saaristossa kriittisesti loma-asuntojen muuttamiseksi pysyviksi asuinrakennuksiksi ilman poikkeuslupaa tai suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua.

Lausunnon perusteluissa todetaan lisäksi mm., että Ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti äänestyksen jälkeen lisätä rakennusjärjestysehdotukseen uuden 59 §:n. Loma-asuntojen muuttaminen vakituiseen asumiseen lisäisi ennakoimattomalla tavalla kaupungille vakituisesta asumisesta aiheutuvia velvoitteita. Kaupungin maankäytön suunnitelmallinen kehittäminen ja vaikutusten arviointi kuuluvat kaavoitukseen, josta vastaavat kaupunkisuunnittelulautakunta, kaupunginhallitus ja valtuusto.

LVV lausuu, että rakentamislain 17 §:n mukaisesti rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin. RA-alueiden vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus on jo osoitettu mainituissa yleiskaavoissa, mistä syystä rakennusjärjestysehdotuksen 59 § esitetyssä muodossa on toteuttamiskelvoton.

Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto tuo esiin, että rakentamislain 18 §:n 2. momentin mukaan rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kunnan on arvioitava vaikutukset rakennusjärjestystä laatiessaan pysyvään asumiseen liittyvien palveluiden järjestämisestä aiheutuvien velvoitteiden kannalta. Lausuntopyyntöaineistoon ei sisälly vaikutusten arviointia kohdan 59 § osalta.

Vastaus:

Rakentamislain rakennusjärjestystä koskevan 17 §:n 4 momentin mukaan rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa määrätään asiasta toisin.

RakL 18 §:ssa säädetään mahdollisuudesta rakennusjärjestyksen määräykselle vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi ilman poikkeamista tai sijoittamisen edellytysten tarkastelua:

"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.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentamislain esitöissä perustellaan tarkemmin 18 §:ää. Hallituksen esityksessä (HE 139/2022) todetaan mm. seuraavaa:

”Säännös vastaisi asiasisällöltään nykyistä maankäyttö- ja rakennuslain 129 a §:ää. Kunta voisi jatkossakin rakennusjärjestyksellä määrätä alueista, joilla vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksen voisi ratkaista suoraan rakentamisluvalla ilman poikkeamislupaa tai tarkastelematta suunnittelutarvealuetta koskevia sijoittamisen edellytyksiä. Poikkeamista ei tarvittaisi kaavattomalla ranta-alueella

sijaitsevan vapaa-ajan asunnon muuttamiseen pysyväksi asunnoksi. Rakennusjärjestyksen määräys olisi mahdollinen myös, jos (osa)yleiskaava mahdollistaa pysyvän asumisen.

Rakennusjärjestyksen määräys voisi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, kuten esimerkiksi luonnonarvojen tuhoutumista tai aiheuttaisi kunnalle ongelmia esimerkiksi vesihuollon, terveydenhuollon tai koulukyytien järjestämiseksi. Kunnan olisi arvioitava vaikutukset rakennusjärjestystä laatiessaan pysyvään asumiseen liittyvien palveluiden järjestämisestä aiheutuvien velvoitteiden kannalta.--

Rakennusjärjestystä koskevan 17 §:n mukaan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos yleis- tai asemakaavassa määrätään toisin. Säännös ei siten voisi edelleenkään koskea alueita, joilla vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus on jo osoitettu asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa.”

Näin ollen lainsäätäjän tarkoituksena on ollut, että mikäli kaavassa on jo määritelty alueen käyttötarkoitus, rakennusjärjestyksessä ei voi sellaiselle alueelle kyseessä olevaa määräystä antaa.

Espoo on pitkälti kokonaan kaavoitettu joko yleiskaavalla tai asemakaavalla. Nuuksiossa on pieniä osia kaavoittamatonta aluetta Nuuksion kansallispuiston alueella. Käsityksemme mukaan rakentamislain 18 §:n tarkoittamaa rakennusjärjestyksen määräystä ei siis ole ylipäätään tarkoitettu Espoon kaltaiseen kaupunkiin, vaan maaseutumaisemmille alueille.

Yleiskaavan RA-alueella on jo kaavassa määritelty käyttötarkoitus. Näin ollen rakennusjärjestyksen 59 §:ää ei voida soveltaa. Tämän johdosta se esitetään poistettavaksi lain vastaisena ja toteuttamiskelvottomana.

Toimenpiteet:

Pykälä 59 poistetaan ehdotuksesta.

Useita pykäliä koskevat huomiot:

LVV lausuu, että kulttuuriympäristön kannalta arvokkaiden alueiden ja kohteiden luetteloa ei ole erikseen määritelty, mutta kulttuuriympäristö on mainittu mm. kohdissa 3 §, 21 §, 22 §. Lisäksi monessa kohtaa viitataan mm. kaavassa suojeltuihin alueisiin tai rakennuksiin (esim.13 §), mikä aiheuttaa kaavojen ajantasaisuuden korostumisen.

Rakennusjärjestyksessä on hyviä tavoitteita ja kirjauksia rakennetun ja rakennettavan ympäristön luontoarvojen ja vihreyden säilyttämisestä ja synnyttämisestä (mm. pykälät 5 §, 13 §, 26 §, 31 b §, 31 c §). Suositellaan harkittavaksi, tulisiko rakennusjärjestyksessä käsitellä konkreettisesti piha- ja puistorakentamisessa

yleistyviä kumirouhemattoja ja tekonurmia, jotka ovat asetettujen tavoitteiden vastaisia ja ongelmallisia sekä luonnon monimuotoisuuden että mikromuovien hallinnan näkökulmasta.

Espoon rakennusjärjestysehdotuksessa on pintavesien suojelun kannalta riittävät määräykset hulevesien, työmaavesien ja happamien sulfaattimaiden osalta.

Vastaus

Tässä vaiheessa ei katsota tarpeelliseksi puuttua näin yksityiskohtaisesti tekonurmiin. Pihojen luonnonmukaisuutta ohjataan viherkertoimen kautta.

Toimenpide

Ei

Ilmastovaikutusten arviointi

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että rakennusjärjestysehdotukseen sisältyy useita kannatettavia, ilmastovaikutusten huomioimisen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta olennaisia määräyksiä. Näitä ovat mm. viherkerrointyökalun tavoitetasot ja laskelmien edellyttäminen lupahakemuksen yhteydessä uudisrakennushankkeista tai niihin verrattavista korjaus- tai muutostöistä sekä tontin rakentamattomien osien säilyttäminen mahdollisuuksien mukaan kasvipeitteisinä. Lisäksi säilytettävän puuston suojaamisesta rakennustyön aikana on annettu määräys.

Muuttuvien ilmasto-olosuhteiden huomiointia rakennusten ja ympäristön suunnittelussa on mahdollista esitettyä tarkemmin ohjata rakennusjärjestyksellä. Rakennusjärjestyksessä voidaan esimerkiksi rakennusten sijoittelun ja suunnittelun osalta ohjata hyödyntämään passiivisia energiaratkaisuja lämmityksen ja viilennyksen osalta. Valaistusratkaisujen voitaisiin edellyttää olevan energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä.

Vastaus

Tässä vaiheessa ei katsota tarpeelliseksi puuttua näin yksityiskohtaisesti asiaan. Tilannetta on ajateltu ohjattavan asemakaavamääräysten kautta.

Toimenpide

Ei

Muut yleiset huomiot ja muut esiin nostetut asiat

Yksityishenkilö A katsoo muistutuksessaan mm., että rakennusjärjestykseen tulee sisällyttää määräys, että luvan yhteydessä on esitettävä runsaasti valokuvia muutoksen tai purkamisen kohteena olevasta rakennuksesta, sen osasta puustosta, tms. Rakennuksesta (erityisesti purettavasta) tulee esittää runsaasti valokuvia myös sisätiloista.

Rakennuksen ulkopuolesta (ja mahdollisuuksien mukaan myös sisäpuolesta) tulee ottaa valokuvia niin, että valokuvista on laskea rakennuksen 3D-malli. Valokuvia tulee myös ottaa siten, että rakennuksen ja rakennuspaikan (pihan, yms.) tunnelma ja suhteet välittyvät. Rakennuksen valokuvia on säilytettävä ikuisesti ja ne on tarvittaessa luovutettava kaupunginarkistoon. Valokuvia tulee saada käyttöönsä pyytämällä tutkimukseen ja yksityshenkilöiden käyttöön.

Lisäksi hän muistuttaa, että mikäli rakennusta halutaan lisäeristää, tulee rakennusjärjestyksellä määrätä, että rakennuksen ominaispiirteitä ei saa hävittää tai turmella ja lisäeristys tulee toteuttaa ensisijaisesti ulkoseinän puolelle kosteusteknisistä syistä. Tulee myös edellyttää, että lisäeristämistä ei saa tehdä muuten kuin viimesijaisena keinona parantaa energiatehokkuutta. Rakennuksen vetoisuutta voidaan vähentää tervapaperilla ja muilla tavoin tilkitsemällä ilmareikiä.

Vastaus

Muuta selvitystä/dokumentointia ei ole mahdollista edellyttää luvan hakijalta, kuin mitä rakentamislain mukaan lupahakemuksen käsittelemiseksi olennaisesti tarvitaan (RakL 61 §). Purkamislupahakemuksen yhteydessä pyydetään kaupunginmuseolta lähtökohtaisesti lausunto ja tätä varten hakijaa ohjeistetaan valokuvaamaan rakennuksen kaikki julkisivut. Museo kerää valokuvia dokumentointitarkoituksessa. Tämä ei kuitenkaan ole luvan myöntämisen edellytys.

Kiinteistön omistajalla on oikeus käyttää kaikkia eristysratkaisuja, jotka ovat katsottavissa olevan hyvää rakentamistapaa ja on kulloisessakin tapauksessa arvioitavissa soveltuvaksi ratkaisuksi. Ei katsota tarpeelliseksi määrätä asiasta rakennusjärjestyksellä.

Toimenpide

Ei