Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.10.2026 § 131

§ 131

Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen uudistaminen (kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Saajo Jari

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää,

1) merkitä tiedoksi rakennusjärjestyksen muutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niistä laaditut kaksi vuorovaikutusraporttia,

2) esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi uusitun rakennusjärjestyksen liitteenä olevassa muodossa sekä että kaupunginvaltuusto päättää rakennusjärjestyksen astuvan voimaan 1.1.2027 riippumatta siitä, onko hyväksymispäätös saanut lainvoiman.

Käsittely

Rakennusjuristi Sofia Falck saapui ennen asian käsittelyä klo 17.11.

Antti Lehto teki Maria Saitan kannattamana seuraavan lisäysesityksen rakennusjärjestysehdotuksen § 60:
"Lisätään Pääkaupunkiseudun työmaavesiohje liitteksi/linkiksi https://julkaisu.hsy.fi/paakaupunkiseudun-tyomaavesiohje.html"

Sofia Yli-Pelkonen teki Auli Üllen kannattamana seuraavan lisäysesityksen rakennusjärjestysehdotuksen § 13:
”Pohja: (Ne kiinteistön pihamaan osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä, pysäköimiseen tai leikki- ja oleskelualueina, tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää luonnonmukaisina tai istuttaa kasvipeitteisiksi käyttäen paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja mahdollisuuksien mukaan kotimaista kasvilajistoa, joka tukee luonnon monimuotoisuutta.) Lisäys em. kohdan perään: Piharakentamisessa vältetään tekonurmia.”

Mari Rummukainen teki Olli Lehtosen kannattamana seuraavan lisäysesityksen rakennusjärjestysehdotuksen § 13:
”(Ne kiinteistön pihamaan osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä, pysäköimiseen tai leikki- ja oleskelualueina, tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää luonnonmukaisina tai istuttaa kasvipeitteisiksi käyttäen paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja mahdollisuuksien mukaan kotimaista kasvilajistoa, joka tukee luonnon monimuotoisuutta.) Lisäys em. kohdan perään: Piharakentamisessa pyritään välttämään sellaisia muovisia pinnoitteita, joista voi levitä mikromuovia ympäristöön.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Lehdon lisäysesitys hyväksyä yksimielisesti. Koska kukaan ei vastustanut, totesi puheenjohtaja lautakunnan hyväksyneen yksimielisesti Lehdon lisäysesityksen.

Puheenjohtaja totesi Yli-Pelkosen ja Rummukaisen lisäysesitysten koskevan samaa asiaa, joten äänestysjärjestyksessä ensimmäisenä asetetaan Yli-Pelkosen ja Rummukaisen lisäysesitykset vastakkain, jonka jälkeen voittanut lisäysesitys asetetaan esittelijän päätösehdotusta vastaan.

Ensimmäisessä äänestyksessä äänestettiin Yli-Pelkosen lisäysesityksen ja Rummukaisen lisäysesityksen välillä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat Yli-Pelkosen lisäysesitystä äänestivät ”JAA”, ja ne, jotka kannattivat Rummukaisen lisäysesitystä äänestivät ”EI”.

Äänestyksessä ”JAA” ääniä tuli 5 ja ”EI” ääniä 8. Tarkempi äänestystulos ilmenee liitteenä olevasta äänestystulosraportista. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi Rummukaisen lisäysesityksen voittaneen, ja seuraavaksi se asetetaan äänestyksessä vastakkain esittelijän päätösehdotuksen kanssa.

Toisessa äänestyksessä äänestettiin Rummukaisen lisäysesityksen ja esittelijän päätösehdotuksen välillä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta äänestivät ”JAA” ja ne, jotka kannattivat Rummukaisen lisäysesitystä äänestivät ”EI”.

Äänestyksessä ”JAA” ääniä tuli 8 ja ”EI” ääniä 5. Tarkempi äänestystulos ilmenee liitteenä olevasta äänestystulosraportista. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan 8 äänellä 5 vastaan päättäneen asian esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Esittelijän kokouksessa tekemät tarkistukset ja Lehdon hyväksytty lisäysesitys on huomioitu pöytäkirjassa.

Asian käsittelyn jälkeen pidettiin kokoustauko klo 18.17–18.30.

Kehittämispäällikkö Hanna Turpeinen sekä juristi Elsa Kangaspunta poistuivat kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 18.30.

Päätös

Esittelijän tarkistama ehdotus hyväksyttiin lisäyksin.

Selostus

Rakennusjärjestyksen muuttaminen

Espoon kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012. Rakennusjärjestys laadittiin tällöin voimassa olleen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisesti. Rakentamislaki (751/2023) tuli voimaan 1.1.2025 ja korvasi maankäyttö- ja rakentamislain rakentamista koskevat säännökset.

Rakentamislain 28 §:n mukaan sen voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n asemesta sen voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, kunnes rakennusjärjestys on muutettu rakentamislain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta. Rakentamislaki siis

edellyttää, että kunnat uusivat rakennusjärjestyksensä rakentamislain mukaiseksi viimeistään 1.1.2027 mennessä.

Uusittavassa rakennusjärjestyksessä korostuu erityisesti luonto- ja ympäristöarvojen huomioiminen, minkä lisäksi rakennusjärjestys määrää muun muassa kaupunkivihreän lisäämiseen ohjaavan viherkertoimen käytöstä ja mahdollisuudesta sivuasunnon rakentamiseen.

Rakennusjärjestysehdotuksen valmistelu

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

Rakennusjärjestysehdotuksen on valmistelut kaupunkiympäristön toimialajohtajan Olli Isotalon nimeämä työryhmä, joka on koostunut ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen, tilapalvelut-liikelaitoksen, kaupunkitekniikan keskuksen sekä kaupunkiympäristön toimialan esikunnan edustajista. Työryhmän puheenjohtajana on toiminut rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville asettaminen ja lausuntokierros

Rakentamislain 19 §:n 2 momentin mukaan kunnan on asetettava ehdotus rakennusjärjestykseksi julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen ehdotuksen nähtävilläoloajan päättymistä. Ehdotuksesta rakennusjärjestykseksi on pyydettävä lausunto Lupa- ja valvontavirastolta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys voi vaikuttaa. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Rakennusjärjestysehdotus asetettiin rakentamislain 19 § 2 momentin mukaisesti nähtäville kaupungin internet-sivuille ja kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelun tiloihin. 21.5.-30.6.2026. Verkkosivuilla ilmoitettiin kunnan jäsenten ja osallisten oikeudesta muistutuksen tekemiseen. Lisäksi ehdotuksesta pyydettiin lausuntoa Lupa- ja valvontavirastolta, Uudenmaan liitolta, Helsingin kaupungilta, Vantaan kaupungilta, Kauniaisten kaupungilta, Kirkkonummen kunnalta, Vihdin kunnalta, Nurmijärven kunnalta, Helsingin rakennusvalvonnalta ja Vantaan rakennusvalvonnalta sekä Espoon kaupungin tekniseltä lautakunnalta ja kaupunkisuunnittelulautakunnalta.

Lausunnot ja muistutukset

Lupa- ja valvontavirasto (LVV) antoi ehdotuksesta lausunnon. Espoon kaupungin omasta organisaatiosta antoivat lausunnon kaupungin ympäristönsuojelu, luonto- ja ympäristötietoyksikkö, Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta sekä Espoon kaupungin tekninen lautakunta. Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei sillä ole asiassa lausuttavaa. Muistutuksen ehdotuksesta jätti Tapiolan Kilta ry, Haukilahden Seura - Gäddvikssällskapet ry, Nuuksio-seura sekä 25 yksityishenkilöä.

Rakentamislain 19 §:n 2 mom. mukaisesti muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Nähtävillä olon aikana saapunut palaute, palautteeseen laaditut vastaukset sekä rakennusjärjestysehdotukseen palautteen perusteella tehdyt muutokset käyvät ilmi päätösehdotuksen oheismateriaalina olevasta vuorovaikutusraportista.

Varsasaaren rakentamistapaohjeesta muistutuksia antoi 8 yksityishenkilöä, minkä lisäksi LVV on lausunut Varsasaarta koskien. Varsasaaren rakentamistapaohjetta koskeva lausunto ja muistutukset, näihin laaditut vastaukset sekä ohjeluonnokseen lausunnon ja muistutusten johdosta tehdyt muutokset on koottu erilliseen vuorovaikutusraporttiin, joka on niin ikään tämän päätösehdotuksen oheismateriaalina.

Uudelleen nähtäville asettaminen

Rakentamislain 19 §:n 3 momentin mukaan rakennusjärjestys on asetettava uudelleen nähtäville, jos kunta on olennaisesti muuttanut rakennusjärjestystä sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville. Saman momentin mukaan ehdotusta rakennusjärjestykseksi ei kuitenkaan tarvitse asettaa uudelleen nähtäville, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja kunta kuulee erikseen niitä osallisia, joita muutokset koskevat.

Rakennusjärjestysehdotusta on työstetty nähtävillä olon jälkeen ottaen huomioon luonnoksesta annetut lausunnot ja tehdyt muistutukset. Saadun palautteen perusteella rakennusjärjestysehdotukseen tehtiin vähäisiä muutoksia, jotka on merkitty oheismateriaalina olevaan vertailutaulukkoon. Koska muutokset julkisesti nähtävillä olleeseen rakennusjärjestysehdotukseen eivät ole olennaisia, ei ehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Perustelut tehdyille muutoksille käyvät ilmi lausuntojen ja muistutusten johdosta laaditusta vuorovaikutusraportista.

Erikseen huomautetaan, että nähtäville asetetun rakennusjärjestysluonnoksen 59 § on poistettu, sillä pykälä on jatkovalmistelussa todettu lainvastaiseksi ja toteuttamiskelvottomaksi. Määräystä ei olisi voitu soveltaa Espoossa, vaikka se olisi lainvastaisena rakennusjärjestykseen sisältynytkin. Nähtävillä olleeseen rakennusjärjestysehdotukseen sisältyneellä 59 §:llä ei siten ole ollut vaikutuksia eikä se ole koskenut ketään osallista tai mitään yleistä etua. Edellä sanottu huomioiden myöskään pykälän poistamisella ei ole mitään sellaisia vaikutuksia, joiden johdosta rakennusjärjestysehdotus tulisi asettaa uudestaan nähtäville. Muutos ei ole rakentamislain 19 §:n 3 momentissa tarkoitetulla tavalla olennainen. Asiaa on selostettu yksityiskohtaisesti päätösehdotuksen oheismateriaalina olevassa vuorovaikutusraportissa (sivut 31-35).

Rakennusjärjestyksen hyväksyminen ja voimaantulo

Rakentamislain 19 §:n mukaan rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Rakentamislain 23 §:n mukaan rakennusjärjestys tulee voimaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Voimaantulosta on tiedotettava noudattaen, mitä kuntalain 108 §:ssä säädetään.

Rakentamislain 24 §:n mukaan rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös täytäntöön pantavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.04.2026 § 67

§ 67

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää

1. asettaa liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen nähtäväksi ajalle 21.5.-30.6.2026 ja,
2. että rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunto 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

Käsittely

Sofia Yli-Pelkonen teki Olli Lehtosen kannattamana seuraavan muutosehdotuksen 13 §:n 4 momenttiin:
Muutetaan kohtaa, joka alkaa sanoilla "Ne kiinteistön pihamaan osat, joita ei käytetä rakentamiseen..." seuraavin täydennyksin: Ne kiinteistön pihamaan osat, joita ei käytetä rakentamiseen, tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää pinnoittamattomina. Muut pihamaan osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköimiseen tai leikki- ja oleskelualueina, tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää luonnonmukaisina tai istuttaa kasvipeitteisiksi käyttäen paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja mahdollisuuksien mukaan kotimaista kasvilajistoa, joka tukee luonnon monimuotoisuutta.

Jarmo Nieminen teki seuraavan muutosehdotuksen:
Lisätään 18 § Otsikko: 18 § Vajojen ja muiden rakennelmien rakentaminen
Teksti: Vajat sekä muut rakennelmat ja laitteet kuten autosuojat, varastot, puutarhamajat, kasvihuoneet, uima-altaat, grillikatokset, maakellarit, jätekatokset, pientuulivoimalat ja aitaukset on sijoitettava kiinteistölle siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapurille eivätkä rumenna ympäristöä. Vaja, katos tai muu rakennelma on sijoitettava vähintään neljän metrin etäisyydelle toisen omistamasta tai hallitsemasta maasta. Rakennelman sijoittaminen edellä 2 momentissa mainittua lähemmäksi edellyttää naapurimaan omistajan tai haltijan suostumusta. Erityisistä syistä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa rakennelman naapurin rajaan asti, vaikka naapurimaan omistaja tai haltija ei ole antanut suostumustaan, jos tästä ei aiheudu naapurille huomattavaa haittaa. Rakentamislaki 5 §, 44 §, 45 § ja 127 § Maankäyttö- ja rakennusasetus 57 § Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/201.

Jarmo Nieminen teki seuraavan muutosesityksen 21 §:ään:

Muutetaan kohta 4: 4) kiinteistöjen välisen aidan rakentaminen, kun aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä korkea ja naapurimaan haltija hyväksyy sen rakentamisen. Jos naapurimaan haltija ei hyväksy aidan rakentamista, aidalle voi hakea rakentamislupaa rakennusvalvontakeskuksesta.

Jarmo Nieminen teki seuraavan muutosesityksen 7 a §:ään:
Muutetaan otsikko: 7 a § Rakennuksen ja rakennuskohteen etäisyys toisen omistamasta tai hallitsemasta maasta Muutetaan 3. kappale muotoon: Kaikessa rakentamisessa rajan läheisyydessä tulee huomioida naapurin paloturvallisuus. Muutetaan 4. kappale muotoon: Asemakaava-alueella rakennuskohdetta ei saa rakentaa lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata kuin etäisyydelle, joka on puolet rakennuskohteen korkeudesta ja kuitenkin vähintään neljä metriä. Etäisyys saa olla vähemmän vain silloin, jos siihen on erityinen syy, asemakaavamääräys sallii sen taikka jos naapurimaan omistaja tai haltija antaa siihen suostumuksen. Muutetaan 5. kappale muotoon: Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin antaa luvan rakentaa naapurin rajaan asti rakentamis- tai maisematyölupaa edellyttävän rakentamishankkeen yhteydessä, vaikka naapurimaan omistaja tai haltija ei ole antanut suostumustaan, jos tästä ei aiheudu naapurille huomattavaa haittaa.

Puheenjohtaja teki Auli Üllen kannattamana seuraavan lisäysesityksen 31 §:ään:
Lisätään: "Omakotitalojen ja paritalojen talousrakennuksiin tulee rakentamisen yhteydessä toteuttaa viherkatto, jollei katolle sijoiteta aurinkopaneeleja tai -keräimiä."

Puheenjohtaja teki Sofia Yli-Pelkosen
kannattamana seuraavan muutosesityksen 31 b § 8 momenttiin:
“Puita ei saa kaataa lintujen pesimärauhan (1.4. –31.7.) aikana. Mikäli se on hankkeen kannalta välttämätöntä, on hankkeeseen ryhtyvän ennen puiden kaatamista tutkittava puut luonnonsuojelulain mukaisen lintujen pesimärauhan varmistamiseksi." Muutosesitys: poistetaan toinen lause kokonaan eli: ”Mikäli se on hankkeen kannalta välttämätöntä, on hankkeeseen ryhtyvän ennen puiden kaatamista tutkittava puut luonnonsuojelulain mukaisen lintujen pesimärauhan varmistamiseksi.”

Henrik Ramm-Schmidt teki seuraavan muutosesityksen 7 §:ään:
Muutetaan viimeinen kappale muotoon "Edellä mainituista ylityksistä ei saa aiheutua haittaa ympäristölle, luontoarvoille tai tontin naapureille." Eli tarkennetaan jättämällä pois sana "huomattavaa".

Jarmo Nieminen teki Marianna Malkamäen kannattamana
seuraavan muutosesityksen 23 a §:ään:
Muutetaan ensimmäinen edellytys muotoon: sivuasunto rakennetaan asuinrakennuksen kanssa samalle tontille ja asunnoilla on yhteinen pihapiiri, vesihuolto ja tieliittymä;

Jarmo Nieminen teki Martti Paldaniuksen kannattamana seuraavan muutosesityksen 23 a §:ään:
Muutetaan edellytyksien kuudes kohta muotoon: sivuasunnolle tulee rakentaa vähintään yksi autopaikka, jos päärakennuksen kullakin huoneistolla on vain yksi autopaikka;

Marianna Malkamäki teki Martti Paldaniuksen kannattamana seuraavan lisäysesityksen:

Lisätään uusi 59 §: ”Vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä yleiskaavan RA-alueilla. Rakennuksen tulee täyttää vakituisia asuntoja koskevat rakentamismääräykset.”

Jarmo Nieminen teki Ari Ampujan kannattamana seuraavan lisäysesityksen 21 §:ään:
Lisätään kohta 16: ”16) enintään 5 m2:n suuruisen jätesuojan rakentamisen”

Auli Ülle teki puheenjohtajan kannattamana lisäysesityksen 48 §:ään: Lisätään 2 momentti: ”Työmailla syntyvien jätteiden väliaikainen säilytys on järjestettävä siten, että jätteiden käsittely on turvallista, eikä niistä aiheudu vaaraa tai haittaa ympäristölle, terveydelle tai viihtyisyydelle. Jätteet on säilytettävä peitettyinä, suljetuissa astioissa tai muulla tavoin suojattuina niin, etteivät ne pääse leviämään ympäristöön, altistu sade- tai sulamisvesille tai aiheuta pöly- tai hajuhaittoja.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Jarmo Niemisen 18 §:ää, 21 §:n 4 momenttia ja 7a §:ää sekä Henrik Ramm-Schmidt 7 §:ää koskevat ehdotukset raukesivat kannattamattomina. Kannatettuja esittelijän ehdotuksesta poikkeavia esityksiä on tehty 8 kpl.

1.Koska Sofia Yli-Pelkosen 13 §:n 4 momenttiin tekemää kannatettua muutosehdotusta oli vastustettu, ehdotuksesta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Yli-Pelkosen muutosesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan seitsemällä (7) äänellä viittä (5) ääntä vastaan hylänneen Yli-Pelkosen muutosesityksen.

2.Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Jarmo Niemisen tekemä 21 §:n 16 kohtaa koskeva muutosehdotus, jota oli kannatettu, hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi ympäristölautakunnan hyväksyneen sen.

3.Koska puheenjohtajan 31 §:ään tekemää kannatettua muutosehdotusta oli vastustettu, ehdotuksesta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat puheenjohtajan muutosesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan yhdellätoista (11) äänellä kahta (2) ääntä vastaan hylänneen puheenjohtajan muutosesityksen.

4.Koska puheenjohtajan 31 b §:ään tekemää kannatettua muutosehdotusta oli vastustettu, ehdotuksesta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat puheenjohtajan muutosesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) ääntä vastaan hylänneen puheenjohtajan muutosesityksen.

5.Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Auli Üllen tekemä 48 §:ää koskeva lisäysehdotus, jota oli kannatettu, hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi ympäristölautakunnan hyväksyneen sen.

6. Koska Jarmo Niemisen tekemää 23 a §:n sivuasuntoa erillisenä koskevaa kannatettua muutosehdotusta oli vastustettu, ehdotuksesta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Niemisen muutosesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan seitsemällä (7) äänellä viittä (5) ääntä vastaan, yhden äänestäessä tyhjää, hyväksyneen Niemisen muutosesityksen.

7. Koska Jarmo Niemisen tekemää 23 a §:n sivuasunnon autopaikkaa koskevaa kannatettua muutosehdotusta oli vastustettu, ehdotuksesta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Niemisen muutosesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan yhdellätoista (11) äänellä yhtä (1) ääntä vastaan, yhden äänestäessä tyhjää, hyväksyneen Niemisen muutosesityksen.

8. Koska Marianna Malkamäen tekemää uutta 59 §:ää koskevaa kannatettua muutosehdotusta oli vastustettu, ehdotuksesta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Malkamäen muutosesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) ääntä vastaan hyväksyneen Malkamäen muutosesityksen.

Äänestystulosraportit ovat pöytäkirjan liitteenä.

Lautakunnan sekä esittelijän tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjan liitteessä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta asettaa rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville.

Esittelijän kokouksessa tarkistama esitys, josta kokouksessa tehtiin muutosesityksiä, hyväksyttiin äänestyksien jälkeen.

Selostus

Kaupunginvaltuusto on 12.9.2011 hyväksynyt Espoon 1.1.2012 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen.

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

Rakennusjärjestysluonnoksen on valmistellut kaupunkiympäristön toimialajohtajan Olli Isotalon nimeämä työryhmä, joka on koostunut ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen, tilapalvelut-liikelaitoksen, kaupunkitekniikan keskuksen sekä kaupunkiympäristön toimialan esikunnan edustajista. Työryhmän puheenjohtajana on toiminut rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo. Työryhmän kutsumat asiantuntijat ovat kokoontuneet selvittämään palvelualuekohtaisia muutostarpeita syksyn 2024 ja kevään 2025 aikana säännöllisesti järjestetyissä tapaamisissa.

Säännöspohja ja sisältö

Rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys.

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

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

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

Rakentamislaki 28§
Tämän lain voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n asemesta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, kunnes rakennusjärjestys on muutettu tämän lain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta.

Vireilläolosta tiedottaminen, lausunnot ja kuuleminen

Koska uudistamisprosessi aloitettiin jo Maankäyttö- ja rakennuslain aikana, on soveltuvin osin noudatettu MRL 15§, 62§ ja 65§ vaatimuksia vuorovaikutuksen osalta.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti kokouksessaan 12.9.2024 asettaa rakennusjärjestyksen uudistamista koskevan osallistumis- ja

arviointisuunnitelman nähtäville 18.9.-2.10.2024 väliseksi ajaksi. Nähtävillä olon aikana saatiin palautteena kolme mielipidettä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti kokouksessaan 30.10.2025 asettaa rakennusjärjestyksen uudistamista koskevan luonnoksen nähtäville ajalle 5.11.-5.12.2025. Nähtävillä olon aikana saatiin palautteena 17 mielipidettä

Liitteet

1 Espoon kaupungin rakennusjärjestys 1.1.2027 alkaen, ehdotus
2 Rakennusjärjestyksen liite: Varsasaaren rakentamistapaohje
3 Äänestystulosraportti § 131: Rummukaisen lisäysesitys vs. Yli-Pelkosen lisäysesitys
4 Äänestystulosraportti § 131: Rummukaisen lisäysesitys vs. esittelijän päätösehdotus

Oheismateriaali

- Rakennusjärjestyksen uudistamisen rinnakkaistekstit
- Vuorovaikutusraportti, rakennusjärjestys
- Vuorovaikutusraportti, Varsasaaren rakentamistapaohje

Tiedoksi