

Ailecon Oy
Anna-Maija Grandy
am.grandy@ailecon.fi

4.3.2025

Sähköpostitse

ASiantuntijalausunto poikkeamispäättöshakemuksesta – käyttötarkoituksen muutos

Työväen Akatemian Kannatusosakeyhtiö on hakenut poikkeamista osoitteessa Vanha Turuntie 14, 02700 Kauniainen, kiinteistöllä 235-6-89-1. Poikkeamishakemuksen mukaan hakija on esittänyt opistotoiminnan rakennuksia muutettavaksi palveluasumisen rakennuksiksi niin, että käyttötarkoitus sallii seuraavat palveluasumisen ja ympärivuorokautisen tehostetun palveluasumisen muodot: Ikääntyneiden yhteisöllinen asuminen, ikäihmisten, kehitysvammaisten ja eri tavoin vammautuneiden palveluasuminen ja ympärivuorokautinen tehostettu palveluasuminen.

Poikkeamisluvasta säädetään rakentamislain (21.4.2023/751) 57 §:ssä. Eduskuntakäsittelyssä pykälän 3 momenttiin tuli ympäristövaliokunnan kautta muutos, jonka mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Tällaista käyttötarkoituksmuutosta ei pidetä myöskään vaikutuksiltaan 57 §:n 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena.

Ympäristövaliokunta perusteli muutosta seuraavasti (YmVM 27/2022 vp s 17):

”Valiokunnan saaman selvityksen mukaan suhtautuminen käyttötarkoituksmuutoksiin vaihtelee suuresti. Poikkeamislupamenettelyn hyödyntäminen olisi kaavan muuttamista joustavampi menettely. Valtakunnallisesti määritelty poikkeamisperuste toisi investoimiseen varmuutta. Tämä edistäisi myös tilankäytön tehokkuutta ja tyhjien tilojen määrän vähentämistä. Valiokunta ehdottaa pykälän 3 momenttia täydennettäväksi siten, että se mahdollistaa rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutokset asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Erityinen syy asemakaavasta poikkeamiseen olisi kiertotalouden ja vähähiilisuuden tukeminen.”

Oikeuskirjallisuudessa¹ on otettu kantaan em. pykälän soveltamiseen.

”Eduskunnan tekemä muutos voi liittyä ilmastonmuutoksen torjuntaan, jossa olemassa olevien rakennusten käyttöä pyritään edistämään ja jatkamaan. Tätä tukee se, että erityisenä syynä poikkeamiseen on erikseen mainittu kiertotalouden ja vähähiilisyiden tukeminen. Erityinen syy on olemassa, jos sekä kiertotalouden että vähähiilisyiden tukeminen täyttyy. Olemassa olevat rakennukset tulisi ilmastonäkökohtien vuoksi mieluummin säilyttää ja muuttaa niiden käyttötarkoitusta kuin purkaa ja rakentaa tilalle uutta eri tarkoitukseen.

Rakentamislain tavoitteena on pidentää rakennusten elinkaarta. Rakennusten pitkäikäisyyteen ja muuntojoustavuuteen on kiinnitetty huomiota rakentamislain 39 §:ssä. Muuntojoustavuuden käsite voidaan ulottaa myös käyttötarkoitukseen, mitä käsitellään tavallisesti kaavoituksen yhteydessä. Rakennus ei voi olla käyttötarkoitukseltaan tosiasiallisesti pitkällä aikavälillä muuntojoustava, jos kaavoitus sallii vain yhden käyttötarkoituksen.

Asemakaavoitetulle alueelle poikkeamislupa käyttötarkoituksen muuttamiselle on useimmiten myönnettävä, jos luvan hakija kykenee perustelemaan kiertotalouden ja vähähiilisyiden tukemista olevan erityisen syyn olemassaolon.”

Ottaen huomioon, että poikkeamishakemuksen kohteena olevan rakennuksen nykyisen käyttötarkoituksen mukaiselle käytölle ei ole löytynyt edellytyksiä, johtaa se lähitulevaisuudessa rakennuksen tyhjilleen jäämiseen. Hakemuksen mukaisen poikkeamisen myöntäminen taas mahdollistaa rakennuksen elinkaaren pidentämisen rakentamislain tavoitteiden mukaisesti. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos tukee siten kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä, joten erityinen syy poikkeamisen myöntämiselle on olemassa. Edellä esitetysti poikkeamishakemus on täysin rakentamislain tavoitteiden mukainen ja hakemuksen mukainen poikkeaminen tulisi myöntää.

Properta Asianajotoimisto Oy



Erika Mäkinen
Asianajaja, Espoo

¹ Rakentamislaki, 5 luku Rakentamisen luvanvaraisuus ja edellytykset, 57 § Poikkeamislupa