

Vastaus valtuustoaloitteeseen muutoksesta rakennusjärjestykseen, joka mahdollistaisi sivuasunnon rakentamisen

KV 10.11.2025

301/00.02.10.00/2025

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313

johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg, puh. 050 308 3211

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Valtuutettu Taisto Miettinen ym. allekirjoittamassa aloitteessa (9.6.2025) ehdotetaan kaupungilta toimenpiteitä uusien talojen kaavoittamiselle ja rakentamiselle. Aloitteen mukaan Kauniaisissa on paljon vanhoja kaavatontteja, joissa on 700 m² rakennusoikeus kahdelle talolle tai muutoin suuri rakennusoikeus. Aloitteen mukaan olisi hyvä tarkastella suurella rakennusoikeudella olevien tonttien osalta sitä, että asuntojen lukumäärä olisi voimassa olevaa vanhaa kaavaa laajempi / vapaampi.

Toisena asiana valtuustoaloitteessa viitataan mm. Espoon valmisteilla olevaan rakennusjärjestykseen ja esitetään että Kauniaisten rakennusjärjestykseen lisätään pykälä, mikä mahdollistaa sivuasunnon rakentamisen.

Valtuustoaloite **oheismateriaalina**.

Rakennusoikeus suurilla tonteilla / asuntojen lukumäärän lisäys

Kauniaisten lisärakentamispotentiaalia sisältävät pientalotontit ovat pääosin yksityisessä omistuksessa ja toteutuvat siten maanomistajien omien intressien mukaisesti. Pientaloalueiden tiivistämisen kannalta oleellista on uusien asuntojen rakentaminen. Kauniaisten maankäytön kehityskuvan yhteydessä (KV 28.8.2023) on tutkittu pientalotontit, joilla on mahdollista toteuttaa uusia asuntoja voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Rakentamattomien ja vajaasti rakennettujen pientalotonttien tilanne oli vuoden 2023 syksyllä seuraava. Kauniaisissa on n. 900 kaavoitettua pientalotonttia, joilla on rakennusoikeutta yhteensä n. 550 000 k-m² eli n. 58 % kaavoitetusta rakennusoikeudesta. Kokonaan rakentamattomia pientalotontteja oli vuonna 2023 26 kpl. Rakennusoikeutta näillä tonteilla on n. 16 000 k-m² ja rakennettavia asuntoja laskennallisesti n. 91 kpl. Vajaasti rakennettuja pientalotontteja, joille on jäljellä olevan rakennusoikeuden ja asuntojen lukumäärän perusteella mahdollista rakentaa lisää asuntoja on n. 170 kpl. Valtaosa näistä on kahden asunnon tontteja, joille on rakennettu yksi asunto. Asuntoja vajaasti rakennetuille tonteille voitaisiin nykyisten asemakaavojen mukaan rakentaa laskennallisesti lisää n. 227 kpl. Asukasmäärässä tämä tarkoittaisi laskennallisesti n. 680 (3 hlö/as) asukkaan lisäystä. Kauniaisissa toteutuu pientalotonteille asuntoja vuosittain noin 10-15 kpl. Viime vuosina toteutuminen on ollut tätäkin alhaisempaa.

Vuonna 2004 päivitetystä maankäytön yleissuunnitelmassa (Masu 2) luotiin periaatteet ns. isojen pientalotonttien rakennusoikeuden uudelleen järjestämiselle. Tällöin päätettiin, että yksittäisistä kaava-alueista kehittämistoimenpiteitä voidaan harkita ns. Meurmanin 12.11.1964 vahvistuneen asemakaavan yli 3 000 m²:n tonteilla, joissa enimmäisrakennusoikeus 775 k-m² voidaan jakaa vapaasti enintään kolmen (3) asunnon kesken. Tällöinkin tontille sallittava peittoala $350 + 75 = 425$ m² ja kokonaisrakennusoikeus 775 k-m²

jäisivät ennalleen. Tontteja ei myöskään kaupunkikuvallisista ja rakenteellisista syistä jaeta. Siinä tapauksessa, että em. mainitulla kaava-alueella tontin pinta-ala on 4 500 m² tai suurempi olisi mahdollista rakentaa neljä asuntoa peittoalan ollessa 600 m² ja kokonaisrakennusoikeus 800 k-m². Tällöin myös mahdollisuus tontin jakamiseen olisi olemassa.

Sekä Meurmanin että muissakin asemakaavoissa edellytettyä paritaloasuntojen kytkemistä ei pidetä välttämättömänä yleismääränä. Tapauskohtaisesti tarpeita voi kuitenkin olla ja ne selvitetään asemakaavamuutosten ja poikkeamispäätösten yhteydessä tapauskohtaisesti.

Muiden kaava-alueiden isoilla yli 4 500 m²:n tonteilla voidaan tapauskohtaisesti harkita rakennusoikeuden määrää, mikäli alueen maankäytölliset tavoitteet ja kaavoitushistoria tukevat tontin kehittämistä.

Em. kehittämisperiaatteet ovat ohjeena asemakaavoja muutettaessa edelleenkin. Asemakaavamuutoksien yhteydessä harkitaan niiden soveltuvuus tapauskohtaisesti ottaen huomioon tontin sijaintitekijät kuten maasto, tontin muoto, rakennuskanta, ympäröivät tontit jne.

Kauniaisten erityispiirteitä ovat mm. vehreys, puutarhamaisuus ja kulttuurihistoria, joiden vaaliminen onnistuu mm. edellä mainittuja kaavoitusperiaatteita noudattaen. Kaupunki tiedostaa, että osa asemakaavoista eivät kaikilta osin vastaa nykyisiä maankäytön suunnittelun ja rakentamisen asettamia vaatimuksia. Näiltä osin asemakaavojen ajan tasalla pitäminen on ensisijainen tavoite, koska Kauniainen haluaa tarjota täydennysrakentamiskohteita, joiden kaavat ovat toteutuskelpoisia. Maankäytön viimeisimmässä kehityskuvassa (KV 28.8.2023) on tutkittu myös voimassa olevissa asemakaavoissa esiintyneitä ja kaupunkikuvassa epämääräisiksi jääneitä yleisiä alueita maankäytön uudelleenarvioinnin kannalta. Nämä alueet ovat ns. kehittämiskohteita, joita on mahdollista realisoida kaavamuutos Hankkeina kaavoitusohjelman ja kaavoituksen käynnistämispäätösten kautta.

Sivuasunto rakennusjärjestyksessä

Rakentamislain kolmannen luvun 17 §:ssä säädetään seuraavaa. Kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

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

Edellä esitetyn Rakentamislain pykälän 17 perusteella asemakaava-alueilla, jos asemakaavassa on määritelty asuntojen lukumäärä, ei rakennusjärjestyksessä voida antaa määräystä, joka on ristiriidassa kyseisen määräyksen kanssa. Sivuasuuntoa ei ole missään lainsäädännössä määritelty, mutta jos sivuasunnolla tarkoitetaan itsenäistä asuntoa, se on asemakaavan tarkoittama asunto ja sen pitää sisältyä asemakaavan sallimaan asuntojen maksimimäärään rakennuspaikalla. Jos asemakaavassa ei ole määritelty asuntojen lukumäärää voi asuntoja rakentaa kaavan salliman rakennusoikeuden puitteissa ilman rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Kauniaisissa ei ole asemakaavan ulkopuolista aluetta, jossa voisi rakentaa asuntoja, joten rakennusjärjestykseen ei ole tarvetta lisätä määräystä sivuasunnosta. Kauniaisten rakennusvalvonnan tulkinnan mukaisesti yhden asunnon sisällä voidaan erottaa kaksi huoneryhmää, joissa molemmissa on asumiseen tarvittavat tilat. Täten asunnon sisällä voi olla useampi keittiö tai kylpyhuone sekä sisäänkäynti. Huoneryhmien välillä tulee kuitenkin aina olla kulkuyhteys. Näitä huoneryhmiä ei ole varsinaisesti nimetty sivuasunnoiksi, mutta niitä voidaan käyttää itsenäiseen asumiseen, esimerkiksi vanhenevan ikäpolven rinnakkaisasumiseen tai aikuistuvan lapsen itsenäisen asumiseen. Nämä huoneryhmät eivät kuitenkaan muodosta erillisiä asuntoja, eikä niiltä edellytetä näin kahden asunnon välisiä teknisiä vaatimuksia (palo – äänitekniset ym. vaatimukset).

Espoon rakennusvalvonnassa sivuasunto on määritelty ainoastaan rakennusjärjestysluonnoksessa, jota ei ole vielä käsitelty (rakennusjärjestysluonnos palautettiin käsittelyyn 5.6.2025 Ympäristö- ja rakennuslautakunnan toimesta)

Espoon rakennusjärjestysluonnosesitys 5.6.2025 23 a § Sivuasuannon rakentaminen

Rakennuspaikalle on mahdollista rakentaa sivuasunto, joka kuuluu rakennusjärjestyksessä tai poikkeamispäätöksessä tai kaavassa määriteltyyn rakennusoikeuteen. Sivuasuannon tulee täyttää seuraavat edellytykset:

- *sivuasuunto rakennetaan asuinrakennuksen laajennuksena tai kytkettynä pääasuuntoon ja asunnoilla on yhteinen pihapiiri, vesihuolto ja tieliittymä.*
- *sivuasuannon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus ja ne muodostavat yhden rakennuspaikan.*
- *sivuasuuntoon tulee olla esteetön kulkuyhteys.*
- *sivuasuannon tulee olla pienempi kuin pääasunto, kuitenkin enintään 60 k-m².*
- *sivuasuunnolle tulee rakentaa vähintään yksi autopaikka.*
- *sivuasuannon rakentaminen ei koske lomarakentamista*
- *Jos kiinteistöllä on olemassa oleva, rakennushistoriallisia arvoja sisältävä asuinrakennus, sen voi muuttaa sivuasunnoksi, kun se sijaitsee pääasunnon kanssa samalla rakennuspaikalla, samassa pihapiirissä, enintään 20 metrin päässä pääasunnosta ja sillä on yhteinen tieliittymä pääasunnon kanssa. Rakennuksen rakennushistoriallinen arvo tulee osoittaa selvityksin.*

Edellä esitettyjen perusteluiden mukaan suurella rakennusoikeudella olevien tonttien osalta ei nähdä mahdollisena, että asuntojen lukumäärää nostettaisiin voimassa olevien asemakaavojen vastaisesti.

Myöskään esitetyn sivuasuntomääräyksen lisäämiseen vireillä olevaan rakennusjärjestyksen päivitykseen ei nähdä edellytyksiä.

Todettakoon, että rakennusjärjestysehdotus on ollut äskettäin nähtävänä ja että mahdolliset rakennusjärjestysehdotusta koskevat asianosaisten kirjalliset mielipiteet on voitu toimittaa kaupungin kirjaamoon 26.9.2025 klo 15.45 mennessä. Rakennusjärjestysehdotuksen sisältö ratkaistaan sen asian käsittelyn yhteydessä.

Kaupunginhallitus:

Valtuusto merkitsee tiedokseen edellä olevan vastauksena valtuustoaloitteeseen (isojen tonttien asuntojen lukumäärän tarkistaminen sekä muutos rakennusjärjestykseen, joka mahdollistaisi sivuasunnon rakentamisen) ja toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

Päätös:

Oheismateriaali:

Valtuustoaloite