



Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen päivittäminen / SP

VD/7085/10.03.00.00/2024

SP/IK

Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n ja rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Vantaan kaupunkistrategiassa asetettujen tavoitteiden ja rakentamista koskevien lakien ja asetusten muutosten vuoksi kaupungin voimassa olevaa rakennusjärjestystä on muutettava. Nykyisen rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto 15.11.2010 hyväksynyt ja se on tullut voimaan 1.1.2011.

Tiivistelmä

Nykyinen voimassa oleva rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston 15.11.2010 hyväksymä ja se on tullut voimaan 1.1.2011. Apulaiskaupunginjohtajan päätöksellä 7.7.2021 perustettiin ohjausryhmä rakennusjärjestyksen päivittämisen koordinoitiin. Määräyksissä on huomioitu uudistuneet valtakunnalliset säännökset ajanmukaistaen määräykset kaupungin strategian, saadun kokemuksen ja käytännön havaintojen perusteella niin, että rakennusjärjestys toimii aiempaa paremmin paikalliset olosuhteet huomioivana rakentamisen ja hyvän ympäristön suunnittelun ja toteutuksen ohjausvälineenä. Rakennusjärjestyksen muutos huomioi vuoden 2025 alusta voimaan tulevan maankäyttö- ja rakennuslain korvaavan rakentamislain. Nykyään on käsitelty luvanvaraisina toimenpiteinä asioita, jotka eivät enää rakentamislain aikana edellytä rakentamislupaa. Verrattuna nykyisen rakennusjärjestyksen sallimiin vapautuksiin luvanvaraisuudesta rakentamislaki nostaa lupakynnystä lisää. Rakentamislaki on huomioitu rakennusjärjestystä muutettaessa, joten siinä esitetään kuntakohtaisen sääntelyn keventämistä vapauttamalla toimenpiteitä luvanvaraisuudesta. Hallinnollisen taakan ja byrokratian keventämisellä tavoitellaan rakentamisen ja viranomaistyön sujuvoittamista. Lisäksi muutosehdotuksen tavoitteena on edistää ekologista kestävyttä ja torjua ilmastonmuutosta. Viherkertoimen käyttö edistää kunnan strategisia tavoitteita. Puiden säilyttämistä, kaatoa ja uusien istuttamista koskevaa säännöstöä tarkennetaan, samoin hulevesien käsittelyn määräyksiä. Rakennustuotteiden kierrätystä esitetään mahdollistettavaksi kiertotaloutta edistäen. Myös tapahtumien järjestämistä helpotetaan.

Rakennusjärjestyksen muutosehdotuksen määräykset voidaan antaa maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n ja rakentamislain 17 §:n sekä rakentamislain niin sanotun korjaussarjan 17 §:n määräysten nojalla. Rakennusjärjestysehdotuksen määräykset ovat vaikutuksiltaan kohtuullisia maanomistajille ja haltijoille sekä muille. Valmistelussa on tehty tarvittava vaikutusten arviointi ja siihen on liittynyt vuorovaikutus osallisten kanssa. Määräysehdotukset toteuttavat kaupunginvaltuuston hyväksymässä kaupunkistrategiassa asetettuja tavoitteita ja ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisia.

Vantaan kaupunkistrategiaan perustuva rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin kaupunginvaltuusto hyväksyi 31.1.2022 uuden kaupunkistrategian vuosiksi 2022–2025. Strategian kuusi painopistettä ovat taloudellisesti kestävä ja elinvoimainen kaupunki, hyvät asukaslähtöiset palvelut, eriarvoistumisen estäminen, resurssiviisas ja hiilineutraali Vantaa, kehittyvät kaupunkikeskukset sekä merkityksellistä työtä vaikuttavalla johtamisella. Lisäksi Vantaa valittiin vuoden 2021 Euroopan nousevaksi innovaatiokaupungiksi.

Taloudellisesti kestävä ja elinvoimainen kaupunki -painopiste liittyy tavoitteeseen kehittää Vantaata vetovoimaisena asumisen kaupunkina, elinkeinoelämän kehittämisen rinnalla. Perinteisesti vahva kerrostalovaltainen rakentaminen on painottunut uudistuviin keskuksiin ja strategiakaudella sen pariin



otettiin pientalorakentamisen edistäminen. Kaupunkikulttuurilla on tärkeä rooli positiivisemman kaupunki-identiteetin luomisessa ja asuinalueen viihtyisyys, hyvät palvelut ja koettu yhteisöllisyys lisäävät pitovoimaa.

Hyvien asukaslähtöisten palveluiden kannalta kaupunkisuunnittelun ja rakennusluvituksen – jatkossa rakentamisluvituksen – ratkaisuihin turvataan terveelliset elinolosuhteet ja tilat kaikille kaupunkilaisille. Lisäksi näinä aikoina kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueella keskeistä on ollut valmistautua uuteen lainsäädäntöön (rakentamislaki, RYTJ-laki, alueidenkäyttölaki) palvellaksemme sujuvasti muuttuvassa toimintaympäristössä. Samoin kehitetään digitaalisia palveluita, jotta kaupunkilaisille mahdollistettaisiin parempia mahdollisuuksia asioida ja jotta työntekijöillä olisi tehokkaammat tavat toimia tuloksellisesti.

Strategiassa eriarvoistumisen estäminen suuntaa toimenpiteet lieventämään ja ehkäisemään alueellisia eriarvoisuuksia. Kaupunki tavoittelee kaupunginosiin uutta nostetta, joka houkuttelee asuntorakentamista, palveluita, kauppia ja investointeja, jotta ne ovat vetovoimaisia uusille asukkaille. Viihtyisyyden lisäksi merkitystä on arjen sujuvuudella liikkumisen ja palveluiden osalta, siten Vantaa pitää tavoitteena kestävän resurssiviisain kaupunkikehittämisen, joka perustuu kestävään liikkumiseen, kuten joukko liikenteeseen. Vantaa on myös sitoutunut Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimukseen vuosille 2020–2031 vuosittaisen asuntotuotantomäärän ja hallintamuotosuhteiden osalta. Laadukas ja monimuotoinen rakentaminen ehkäisee osaltaan segregatiota.

Resurssiviisas ja hiilineutraali Vantaa -strategisen painopisteen keskiössä on kaupungin tavoite olla hiilineutraali vuonna 2030, mikä edellyttää sitoutumista kunnianhimoisiin toimiin. Vantaan hiilineutraalisuustavoitteet huomioidaan muun muassa maankäytössä ja rakentamisessa. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi myös kulutusperusteisen hiilijalanjäljen on pienennettävä paljon. Lisäksi tavoitteeseen liittyvät toisiinsa nivoutuvat ilmastomuutoksen torjunta ja luonnon monimuotoisuuden vaaliminen. Vantaa myös huolehtii luonnon monimuotoisuuden tavoitellen suojeltujen, ennallistettujen ja luonnonmukaistettujen alueiden määrä kasvattamista. Lisäksi Vantaa on kiertotalouden edelläkävijäkaupunki tavoitellessaan siirtymistä kiertotalouteen ja jossa keskeistä on hyvä yhteistyö kiertotalouden toimijoiden kanssa. Green Deal -sitoumuksella tavoitellaan purkumateriaalien uudelleenkäyttöä ja kierrättämistä. Yhdyskuntajätteen kierrätystä kehitetään ja seurataan kierrätysastetta. Kestävien liikkumismuotojen osuutta pyritään kasvattamaan kaupunkisuunnittelussa.

Kukoistavat kaupunkikeskukset -painopisteessä asukkaiden kannalta kaikilla monikeskuksisen kaupungin alueilla tärkeää on turvallisuus ja viihtyisyys, hyvät päivittäiset palvelut ja liikenneyhteydet. Luonto on hyvin saavutettavissa, mutta keskustojen vehreydessä on eroja. Väestön jatkuva kasvu vahvistaa keskustoja ja tuo asiakkaita yrityksille sekä monenlaisille tapahtumille. Kaupunkikulttuurin merkitys kasvaa asukkaiden elämänlaatuna ja matkailukohteena. Viheralueet ja -yhteydet palvelevat nyt virkistystä, toimien monipuolisesti kaupunkilaisten ekosysteemipalveluina. Aukkaat ja yritykset viihtyvät keskustoissa, joiden kaupunkitila avautuu monenlaiselle toiminnalle ja palvelee monipuolisesti. Hyvät keskustat ovat tilallisesti ja toiminnallisesti intensiivisiä sekä turvallisia kaikille. Ne ponnistavat omasta historiastaan ja niissä on omaa kulttuuria ja tapahtumia. Monipuoliset asumisvaihtoehdot, palvelut ja työpaikat kuuluvat elävään kaupunkiin, jossa kaduilla ja liikkeissä on kaupunkilaisia päiviä ja illoin. Keskustat ovat viihtyisiä, siistejä ja turvallisia, niissä on hyvin hoidettua kaupunkivihreää, laadukas valaistus ja toimivat kadunkalusteet. Sään ääri-ilmiöt kurittavat vähemmän aluetta, jolla on paljon puita ja muita kasveja. Laadukkaat alueet kutsuvat asumaan ja tekemään töitä. Keskustojen kehittämissuunnitelmien yhteydessä julkisilla kaupunkitiloilla on vaikutus kaupunkikulttuuriin. Viihtyisä



ja turvallinen kaupunkiympäristö on perusta kaupunkikeskustojen kukoistukselle. Kaupunkirakentamisen, julkisten kaupunkitilojen ja katujen sekä puistojen suunnitteluun ja toteutukseen sekä ylläpitoon kiinnitetään entistä enemmän huomiota ja niissä otetaan huomioon tilojen ja rakennusten monipuolinen käyttö.

Rakennusjärjestyksen muutoksen avulla tuetaan edellä mainittujen ajankohtaisten strategisten tavoitteiden toteutumista. Se on ketterä väline suunnittelun ja rakentamisen prosessien ja rakentamisen toteuttamisen laadun varmistamiseksi asemakaavojen perusteella ja niitä täydentäen. Varmistetaan, että rakentaminen sopeutuu kunnan omiin olosuhteisiin ja tarpeisiin, samalla kun valtakunnalliset säädökset täyttyvät.

Rakennusjärjestys 2011 ja sen muuttaminen 2024

Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n ja rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Vantaan kaupunkistrategiassa asetettujen tavoitteiden ja rakentamista koskevien lakien ja asetusten muutosten vuoksi kaupungin voimassa olevaa rakennusjärjestystä on muutettava. Nykyisen rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto 15.11.2010 hyväksynyt ja se on tullut voimaan 1.1.2011.

Rakennusjärjestyksessä annetaan 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 maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia (MRL 14 §, RakL 17 §). Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja (MRL 14 §). 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 (RakL 17 §). Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty (MRL 14 §, RakL 17 §). Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto (MRL 15 §, RakL 17 §). Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä MRL 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja MRL 65 §:ssä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville. Rakennusjärjestyksen laatimisesta säädetään tarkemmin asetuksella (MRL 15 §).

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 6 §:n mukaan ehdotus rakennusjärjestykseksi on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävänä oloajan päättymistä. Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettava, niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan, jollei asian merkittävyys edellytä laajempaa tiedottamista. Rakennusjärjestysehdotuksesta on pyydettävä lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys vaikuttaa. (VNA 29.12.2009/1829). Mitä maankäyttö- ja rakentamissetuksen 32 §:ssä säädetään kaavaehdotuksen asettamisesta uudelleen nähtäville, sovelletaan myös, jos ehdotusta rakennusjärjestykseksi on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville. Maankäyttö- ja rakennuslain 204 §:n mukaan mitä tässä laissa säädetään kaavan ja rakennusjärjestyksen laatimisesta, sovelletaan vastaavasti myös niitä muutettaessa ja kumottaessa.



Rakentamislain (751/2023) 27 §:ssä säädetään rakennusjärjestyksen muuttamisesta ja kumoamisesta ja 28 §:ssä rakennusjärjestyksen uusimisesta. Rakentamislain 28 §:ssä määrätään rakentamislain voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin sovellettavan rakentamislain 17 §:n asemesta rakentamislain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä (toisin sanoen MRL 14 §), kunnes rakennusjärjestys on muutettu rakentamislain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta.

Rakentamislain 194 §:ssä säädetään rakentamislain voimaan tullessa vireillä olevan asian käsittelemisestä loppuun soveltaen rakentamislain voimaan tullessa olleita säännöksiä.

Rakentamislakia täydennettiin vielä vuonna 2025 rakentamislain niin sanotulla korjaussarjaksi kutsutulla lakimuutoksella. Se oli lausunnoilla alkuvuonna 2024, ja lakiesitys on tarkoitus antaa eduskunnalle vuoden 2024 lopulla. Niin sanotussa korjaussarjassa muutettavaksi esitettiin muun muassa seuraavat rakentamislain pykälät, joilla on jo ollut vaikutuksia Vantaan rakennusjärjestyksen muutosehdotuksen valmisteluun: Rakennusjärjestys 17 §, Rakennuksen vähähiilisyys 38 § ja Rakennuksen elinkaariominaisuudet 39 §.

Rakennusjärjestyksen muutosehdotuksen valmistelu

Apulaiskaupunginjohtajan päätöksellä 7.7.2021 perustettiin ohjausryhmä rakennusjärjestyksen päivittämisen koordinoituihin. Vantaan kaupunkistrategian mukaisesti työryhmä asetti laadittavan rakennusjärjestysehdotuksen keskeiseksi tavoitteeksi kehittää rakennusjärjestyksestä entistä toimivampi ja ajantasainen työväline rakentamisen ohjaukseen. Työryhmä valmisteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman, jossa on muun ohella kuvattu, mitä muutoksia rakennusjärjestykseen tavoiteltiin yleisesti. Kaupungin sisäinen aloitusseminaari järjestettiin 13.10.2021. Työn käynnistymisestä tiedotettiin maaliskuussa 2022 asukaslehdessä ja kaupungin verkkosivuilla. Uudistustyön alussa laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on esillä koko muutoksen valmistelun ajan Vantaan kaupungin verkkosivuilla (<https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen-ja-tontit/rakennusjarjestyksen-uudistaminen>). Rakennusjärjestyksen sisältöä esiteltiin sen valmistelun vaiheissa eri tilaisuuksissa ja sen sisällöstä neuvoteltiin keskeisten viranomaisten ja yhteisöjen kanssa. Rakennusjärjestyksen uudistamista koskeva asukasilta järjestettiin 6.9.2022 Vantaan valtuustosalissa. Uudistamisesta tiedotettiin Vantaan vammaisneuvostolle vammaisneuvoston kokouksessa 20.9.2023. Kaupunkilaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus antaa yleisesti ehdotuksia rakennusjärjestyksen päivittämiseen.

Esittelyjen ja vuorovaikutuksen perusteella valmistelun etenemisen tapaa täsmennettiin, josta tiedotettiin keväällä 2024 päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka myös asetettiin nähtäville kaupungin verkkosivulle. Siinä kerrottiin, että valmistelussa siirrytään OAS-vaiheesta suoraan ehdotuksen valmisteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan rakennusjärjestyksessä nykyistä enemmän vapautetaan kiinteistöjen omistajien tai haltijoiden rakentamistoimenpiteet luvanvaraisuudesta koskien muun muassa rakennusten muutoksia, piharakennelmien rakentamista ja tapahtumarakennelmien pystyttämistä. Ekologisia arvoja huomioidaan rakentamisessa nykyistä enemmän rajoittamalla rakentamista puita säästämällä, uusia istuttaen, vettä läpäisevän pinnan laajuutta määrittämällä, vihertehokkuutta ja hulevesien hallintaa lisäten. Kiertotalouden edellytyksiä ja kierrätystä edistetään käyttökelpoisien purkuosien uudelleenkäytön mahdollistamisella tietyin edellytyksin ja lisäksi valaistusten mainoslaitteiden aiheuttamia haittoja vähentämällä. Asemakaava-alueiden ulkopuolisia alueita koskevat määräykset tarkistetaan vastaamaan nykyistä tarvetta.



Projektiryhmä laati vuosien 2022–24 aikana luonnoksen rakennusjärjestyksen muuttamisesta sekä vaikutusten arvioinnin. Rakennusjärjestyksen muutoksen pykälää valmisteltiin kaupungin virkamiestyönä myös poikkihallinnollisissa työryhmissä alkuvuonna 2023. Valmistelussa muun muassa huomioitiin Kuntaliiton uusi rakennusjärjestyksen mallipohja. Mallipohjan ja käytössä olevan rakennusjärjestyksen määräyksistä laadittiin vertailu, jota hyödynnettiin poikkihallinnollisissa työryhmissä. Valmistelussa huomioitiin saadut mielipiteet ja valmisteilla oleva ja muuttuva rakentamista koskeva lainsäädäntö. Saadusta palautteesta ja mielipiteistä ja niihin annetuista vastineista laadittiin vuorovaikutusraportti.

Rakennusjärjestyksen muutosehdotus valmisteltiin vuoden 2024 kuluessa perustuen paitsi maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä -asetukseen mutta myös rakentamislakiin ja sen korjaussarjaan.

Rakennusjärjestyksen muutosehdotus asetetaan nähtäville Vantaan kaupungin verkkosivulle 30 vuorokaudeksi (MRL 15 §, MRL 65 §, MRA 6 §), jotta kaupunkilaisilla ja osallisilla olisi mahdollisuus tehdä muistutus rakennusjärjestyksen muutosehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot maankäyttö- ja rakennusasetuksen 6 §:n ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Uudenmaan liitolta sekä naapurikunnilta.

Rakennusjärjestyksen perustuminen säädöksiin ja päätöksiin

Rakennusjärjestys perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin ja -asetukseen, rakentamislakiin sekä Vantaan kaupunginvaltuuston päätöksiin, se huomioi yleis- ja asemakaavoituksen sekä rakentamismääräyskokoelman.

Rakennusjärjestyksen muutosehdotuksen vaikutusten arviointi ja vuorovaikutusraportti

Rakennusjärjestyksen muutosehdotuksen valmistelun yhteydessä on tehty vaikutusten arviointi, joka on erillisenä asiakirjana päätösehdotuksen liitteenä. Arvioitavia vaikutuksia ovat olleet esimerkiksi yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja luonnon ympäristöön kohdistuvat vaikutukset. Vaikutuksia arvioidaan muutostyön ajan osana valmistelua ja arviointiasiakirjaa täydennetään ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Vuorovaikutusraporttia täydennetään myös ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Liitteenä on myös yli 10 vuotta vanhan rakennusjärjestyksen ja muutetun vuoden 2024 rakennusjärjestyksen niin sanottu vertailuasiakirja, jossa määräykset esitetään rinnakkain.

Voimaantulo

Uuden rakennusjärjestyksen voimaantulossa tähdätään kevättalveen 2025. Rakennusjärjestys saatetaan voimaan rakentamislain mukaisessa järjestyksessä.

Kaupunkiympäristölautakunta 19.11.2024 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 6 §:n mukaisesti 24.10.2024 päivätty rakennusjärjestyksen muutosehdotus,
- b) oikeutetaan rakennusvalvonta pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:



Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Liite 1 Rakennusjärjestyksen muutosehdotus
- Liite 2 Vertailuasiakirja
- Liite 3 Vaikutusten arviointi
- Liite 4 Vuorovaikutusraportti OAS-vaihe

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

rakennusvalvontapäällikkö Risto Levanto, puhelin 050 401 1382
johtava lupa-arkkitehti Ifa Kytösaho, puhelin 0407492595
rakennuslakimies Reetta Nikkola, puhelin 0405936373
johtava lupa-arkkitehti Petteri Erling, puhelin 0405635985
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)