



Turun kaupunki  
Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus  
PL 355, 20101 Turku

19.12.2025

## **Lausunto Turun kaupungin rakennusjärjestysehdotus**

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi on 1907 perustettu kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Jäsenenämme on yli 2.900 taloyhtiötä Varsinais-Suomen alueella, joista noin puolet Turusta. Jäsenkuntamme muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä, mutta jäsenistöömme kuuluu myös kiinteistöosakeyhtiöitä, vuokrataloyhtiöitä ja säätiöitä. Kiitämme lausuntopyynnöstä ja toteamme kantanamme seuraavaa.

### **Yleistä**

Ymmärrämme, että kunnilla on ollut haastava tilanne. Rakennusjärjestyksen laadinnassa uutta lakia joudutaan tulkitsemaan epäselvässä tilanteessa.

### **2 § Rakennusvalvontaviranomainen**

Toimiva sääntely on sujuvan rakennuslupaprosessin perusedellytys. Asianmukaisesti resursoitu, helposti saavutettavissa oleva ja tehokkaasti toimiva rakennusvalvontapalvelu on paitsi asiakkaan, myös kunnan etu. Toivomme resursointiin ja lupaneuvonnan resursointiin kiinnitettävän huomiota.

Rakentamislaki ohjaa viranomaisvalvonnan laajuutta. Lain mukaan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on sattumanvaraisin tarkastusmenettelyin valvoa, että vastuulliset tahot täyttävät velvollisuutensa. Rakennusvalvonta on ilmoittanut suorittavansa sattumanvaraisia tarkastuksia työmailla. Pidämme tarkastuksia hyvänä asiana. Toivomme rakennusvalvonnan resursseihin kiinnitettävän riittävällä tavalla huomiota, jotta lupien myöntäminen ja valvontaan liittyvät toimet on riittävällä tavalla resursoitu. Lisäksi toivomme kiinnitettävän huomioita luvanhakijoiden yhdenvertaiseen kohteluun.

### **3 § Rakentamisen luvanvaraisuus**

Rakentamislupa on rakennusjärjestyksessä kirjattu suppeasti. Kuntaliitolle laaditusta ohjeistuksesta<sup>1</sup> ja Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksestä poiketen Turku ei ole ottanut käyttöön rakentamislain 42.2 §:n mukaista kaatoluokkaa. Esitetty muotoilu jättää viranomaiselle laajan tulkinnanvaran hankkeen luvanvaraisuutta arvioitaessa. Vähäisiksi katsottavien hankkeiden tulkinnan kirjaaminen rakennusjärjestykseen lisäksi olennaisesti hankkeeseen ryhtyvän mahdollisuutta arvioida luvantarvetta. Tätä seikkaa on korostettu rakentamislain perusteluissa. Selkeästi kirjoitettu tulkinta todennäköisesti sujuvoittaisi myös lupakäsittelyä ja varmistaisi yhdenmukaisen tulkinnan hankkeiden ja luvan käsittelijöiden välillä.

Rakennusvalvonnan ohjeistuksessa on kirjoitettu, missä tilanteissa rakentamislupa muun muassa tarvitaan. Tämä ohjeistus ei ole riittävä ja sitä pitää esimerkkitapausten kautta avata. Kiinnitämme seuraavassa

---

<sup>1</sup> Lauri Jääskeläinen, Rakentamislaki ja rakennusvalvonta, Suomen Kuntaliitto ry 2021



huomioita luvanvaraisuuden tulkinnanvaraisuuteen, joita pitää rakennusjärjestyksessä, ohjeistuksella tai muulla vastaavalla avata.

- *kun rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin.* Jääkö vähäistä merkittävemmän arviointi yksittäiselle virkamiehelle?

Esimerkkitapauksista tulisi antaa tätä selkeämpiä ohjeita.

- *kun rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.*

- *vähäistä merkittävemmän, todetun terveyshaitan poistamiseen tarvittavalle korjaamiselle.*

Terveyshaitan poistaminen voi tulla eteen tavallisen kylpyhuonekorjauksen yhteydessä, mikäli rakenteesta löytyisi samalla mikrobivaurioita tai terveydelle haitallisia rakennusosia. Lupakynnyksen tulisi vertautua mitä on säädetty rakentamislain 42 §:ssä.

Terveyshaitan poisto on kiinteistönomistajan velvollisuus luvantarpeesta riippumatta, eikä terveyshaitan poisto yksittäisten korjausten osalta tulisi olla luvan varaista. Tätä detaljia tulisi riittävällä tavalla ohjeistaa, jotta yksittäiset saneeraukset eivät tarpeettomasti pysähdy odottamaan luvitusta. Sama tilanne koskee isoja luvanvaraisia hankkeita. On epäselvää, tuleeko terveyshaitan havainnoinnin yhteydessä hakea muutoslupaa, vai voidaanko asia ratkaista voimassa olevan rakentamisluvan puitteissa?

- *kun korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden.*

Tavoite on tärkeä, mutta tulkinnan varainen. Yksittäinen viranomainen voi tulkita vaatimuksia eri tavoin. Terveellisyyden ja turvallisuuden vaatimukset tulisi ohjeistaa nykyistä paremmin yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi.

- *kun korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön.* Jääkö merkittävän vaikutuksen arviointi yksittäiselle virkamiehelle? Esimerkkitapauksista tulisi antaa tätä selkeämpiä ohjeita.

- *korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin.* Mikä on olennainen ominaispiirre?

- *kun korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle.* Mikä taho ratkaisee, onko rakennus historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas?

- *kun rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana.* Maalämpökaivon rakentaminen on luvanvarainen hanke. Onko öljylämmityksestä maalämpöön siirtyminen rakentamisluvanvarainen korjaus? Millä perusteella rakennuksen energiatehokkuuden merkittävä paraneminen lasketaan?

- *kun muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.* Onko yhden toimiston muuttaminen huoneistoksi olennainen muutos?



Lisäksi haluamme kiinnittää huomiota esteettömyyden huomioimiseen korjaushankkeissa:

Suomen väestö ikääntyy. Yhä kasvava määrä yli 65-vuotiaita asuu erilaisilla asuinalueilla erilaisissa ja eri aikaan valmistuneissa tai remontoituissa asuinrakennuksissa. Yli 65 vuotiaista puolet asuvat kerros- tai rivitaloissa ja yli 75 vuotiaista jo hiukan yli puolet. Ikääntyneiden asumistavoissa esteetön kerrostaloasuminen nousee esiin halutuimpana asumisen muotona. Rakennusvalvonnan tulisi kiinnittää lupavaiheessa huomioita siihen, että korjaushanke ei heikennä esteettömyyden nykytilannetta ja neuvoa luvanhakijoita esteettömyyttä edistävien toimenpiteiden suunnittelussa.

#### **4 § Perheasuntojen määrä**

Asumisen monimuotoisuus ja monipuolinen asuntorakenne ovat keskeisiä tavoitteita. Asuntomarkkinoiden sääntelykeinoja tulee ottaa käyttöön vain harkiten ja hyvin perustellen. Sääntelyllä ei lähtökohtaisesti tulisi ratkaista asuntojen pinta-alojen muodostumista. Tämä voi luoda ongelmallisia tilanteita myös rakennuksen käytön aikana. Huoneistojen yhdistämiset tai muut vastaavat omistajien tavoitteiden kannalta olennaiset muutokset voisivat olla rakennusjärjestyksen vastaisia ja vaatisivat käsittelyssä aina poikkeamisluvan. Lähtökohtaisesti tulisi sallia markkinoiden tuottaa sellaisia asuntoja, joita asunnon tarvitsijat haluavat ostaa.

Toisaalta taloyhtiöissä on havaittu, että yksipuolinen taloyhtiön sisäinen omistusrakenne voi aiheuttaa haasteita esimerkiksi korjauslainojen saatavuudessa. Valtaosin ei-asukkaiden omistuksessa oleva asuinrakennus voidaan kategorisoida yrityslainojen luokkaan, joka tarkoittaa tavanomaista kireämpiä ja kalliimpia lainaehtoja. Taustalla on kiristynyt pankkisääntely. Täysin yksipuolinen asuntokanta esimerkiksi vain pienten asuntojen taloyhtiö on alttiimpi myös muunlaisille asuntomarkkinoiden lieve ilmiöille, kuten esimerkiksi ammattimaiselle lyhytaikaiselle majoitustoiminnalle. Mitä monipuolisempi asuntokanta taloyhtiössä on, sitä vähemmän syntyy asuinrakennuskohtaista keskittymistä omistusmuodon tai asukasrakenteen osalta.

#### **5 § Rakentamisen sopeutuminen ympäristöön**

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennusperinnön ylläpidon lisäkustannukset omistajalle eivät saa ylittää sen taloudellisia ja kulttuurisia lisäarvoja. Kulttuurihistorialliset lisäarvot, sekä tilojen käytön tehokkuus ja taloudellisuus tulee voida järkevästi yhdistää. Rakennushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden ylläpito on jo yleensä muutenkin kalliimpaa. Niiden korjaustöissä tulee pyrkiä säilyttämään alkuperäiset yksityiskohdat ja rakennusosat, jos se on kokonaistaloudellisesti kannattavaa ottaen myös huomioon kiristyvät vaatimukset energiatehokkuuden kannalta. Jälkiasennushissien asentaminen tulisi olla mahdollista myös suojeltuihin rakennuksiin.

#### **11 § Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen sekä jätevesien käsittely**

Kiinteistön hulevesien hallintaan tulisi kiinnittää huomiota jo asemakaavavaiheessa. Tämän lisäksi on harkitusti hyvä kiinnittää huomiota myös rakennusjärjestyksessä. Tulisi välttää tilanteita, jossa kiinteistöillä tai niiden läheisyydessä ei ole laisinkaan mahdollisuuksia hulevesien imeyttämiseen. Näkemyksemme mukaan nykyiset rakennusjärjestyksen kirjaukset ohjaavat tätä riittävästi.

#### **12 § Tontin vihertehokkuus**

Vihertehokkuuden velvoitteilla tavoitellaan yhtäältä asumisviihtyvyyttä parempina pihoina, toisaalta taas ilmastonmuutokseen sopeutumista keskeisesti hulevesihaasteiden osalta. Lähiympäristön laatu ja



hulevesien hallinta ovat haastavimpia kaikkein tiiveimmin rakennetuilla keskusta-alueilla. Pidämme tavoitteita hulevesien hajautetun hallinnan osalta pääosin hyvinä.

Taloyhtiöiden mahdollisuudet erityisesti tiiviin kaupunkirakenteen alueella vaikuttaa tonttinsa vihertehokkuuteen voivat olla rajallisia. Näitä syitä saattavat olla joillakin tonteilla esimerkiksi täyskansi-pihat, poikkeuksellisen pienet tontit tai suojellut rakennukset tai pihojen osat. Tiiviillä kaupunkialueella yksittäisen tontin ratkaisuja suurempi merkitys on kunnan alueella olevalla hulevesinfralla sekä hulevesien viivytyksellä. Tämän vuoksi yksittäisen kiinteistön osalta tarkastelussa tulee ottaa huomioon alueellinen kokonaisuus.

Viherkattoja esitetään yhdeksi ratkaisuksi hulevesien hallintaan. Viherkatot lisäävät rakentamisen kustannuksia uudis- ja korjausrakentamisessa, sekä ylläpidon kustannuksia, että kosteuden hallintaan liittyviä riskejä. Helsingin teettämässä viherkattoselvityksessä on todettu, että yksityisten kiinteistöjen omistajien ja myös kaupungin rakennushankkeiden kannalta lisäkustannukset viherkattorakentamisesta voivat olla suuremmat kuin niistä saatava hyöty esimerkiksi energiansäästössä. Suomen haastavissa sääolosuhteissa viherkattojen edistäminen ei ole välttämättä kokonaistaloudellisesti kannattavaa.

### **13 § Hiilijalanjäljen raja-arvo**

Pykälässä ehdotetaan, että asuinkerrostalojen uudisrakentamisessa tulee noudattaa Turun kaupungin asettamaa hiilijalanjäljen raja-arvoa 16,0 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a, ellei rakentamislain nojalla annetussa asetuksessa toisin määrätä. Raja-arvon alittuminen tulee osoittaa viimeistään loppukatselmuksessa.

Rakentamislain käytönaikaisen energiankulutuksen päästölaskenta on ongelmallinen. Päästölaskennassa pitäisi voida käyttää paikallisen kaukolämpöyhtiön päästökertoimia. Asetusvalmistelua koskien on kuitenkin linjattu, että rakennusten hiilijalanjäljen laskennassa voidaan käyttää ainoastaan kansallisia energiaskenaarioiden päästöjä, jotka on esitetty kansallisessa päästötietokannassa. Kaupungin ilmastotavoitteiden toteuttaminen on tärkeää. Onko perusteltua ottaa tavoitteita rakennusjärjestykseen ennen uuden lain voimaantuloa voimaan ottaen huomioon, että laki sisältää jo valmiiksi alueellisia ratkaisuja eriarvoistavan ja hankaloittavan tilanteen?

### **28 § Yleistä pihamaan rakentamisesta**

Rakennusjärjestysehdotuksessa todetaan, että merkittävien hankkeiden lupa-asiakirjoihin on liitettävä erillinen pihasuunnitelma. Mikä luokitellaan merkittäväksi hankkeeksi?

### **31 § Ajoneuvoliittymä- ja liikennejärjestelyt sekä auto- ja polkupyöräpaikat**

2000-luvulta alkaen uudisrakennusten autopaikkojen järjestämistavassa on tapahtunut nopea muutos kohti erillisiä autopaikkaosakkeita. Kun 1960-luvulla rakennetuissa taloissa yli 80 %:ssa autopaikat olivat taloyhtiön hallinnassa, niin 2010-luvulla enää reilussa 20 %:ssa taloyhtiöistä on tällaisia paikkoja. Vastaavasti ns. osakepaikkoja oli 1960-luvulla vain alle 10 %:ssa taloyhtiöistä, mutta 2010-luvulla jo yli 50 %:ssa taloyhtiöistä. Noin joka kolmannessa taloyhtiössä autopaikkoja ei riitä kaikille, joten niitä jonotetaan. Eniten jonoja on keskustan kerrostaloissa, joista yli puolessa taloyhtiöistä autopaikoille on jonoa.



Toisaalta asuntojen tuotantokustannuksien alentamiseksi on rakentamisen normeja kannattavaa poistaa ja vahvistettava markkinaperusteista ohjausta. Keskustassa keskitetty pysäköintiratkaisu voi palvella parhaiten asukkaiden muuttuvia tarpeita.

Lähes kaikissa kerrostaloissa pyöriä säilytetään lämpimässä pyörä- tai ulkoiluvälinevarastossa, sekä pihalla. Rivitaloissa pyöriä säilytetään tyyppillisesti asuntokohtaisissa varastoissa (noin 60 % taloyhtiöistä). Pyöräkatos on noin joka viidennessä taloyhtiössä. Pyörien säilyttäminen pihalla ilman katosta on selvästi yleisempää kaupunkien keskustoissa (noin 60 % taloyhtiöistä) kuin muilla alueilla (noin 30 % taloyhtiöistä).<sup>2</sup>

Pyörien lukitusta säilytystilasta on taloyhtiöissä pääsääntöisesti pulaa. Säilytystilat riittävät hyvin vain joka neljännessä taloyhtiössä. Eniten tilanpuutetta on keskustassa, mutta myös rivitaloyhtiöissä. Vaikeinta tilan löytäminen pyörille on vanhoissa 1950-luvulla tai aiemmin rakennetuissa taloissa. Huolestuttavaa on kuitenkin se, että vastausten perusteella säilytystilat eivät riitä uusissakaan taloyhtiössä. Vain noin joka kolmannessa 2000-luvulla rakennetussa taloyhtiössä pyörät mahtuvat varastoihin hyvin. Pahin tilanne on 1980- ja 1990-luvuilla rakennetuissa taloyhtiöissä. Vuoden 2000 jälkeen rakennetuissa taloyhtiössä ongelmat ovat yhtä yleisiä kuin 1960- ja 1970-lukujen taloyhtiöissä.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry

Toiminnanjohtaja

Neuvontainsinööri

Juuso Kallio

Matts Almgrén

---

<sup>2</sup> [Liikennepalvelut taloyhtiössä hankkeen loppuraportti](#) 18.12.2018, Kiinteistöliitto