

Tie- ja lupajaosto

Aika 13.08.2026 klo 15:00 -

Paikka Kunnanhallituksen kokoushuone

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
27	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	3
28	Pöytäkirjan allekirjoittaminen	4
29	Esityslistan hyväksyminen	5
30	Lupa- ja valvontaviraston valitus rakennusjärjestyksen hyväksymisestä	6
31	Vaatimus valitusprosessin lopettamisesta korkeimmassa hallinto-oikeudessa	16
32	Ilmoitusasiat	18
33	Muut asiat	19

Osallistujat

Läsnä

Kotolahti Veikko
 Marttila Jani
 Karola Lilli
 Lehtosalo-Lönnberg
 Eevakaisa
 Tonteri Tapio

Puheenjohtaja
 Varapuheenjohtaja
 Jäsen
 Kunnanhallituksen pj.

 Esittelijä/pöytäkirjanpitäjä

Tie- ja lupajaosto

13.08.2026

27

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

TIELUPA 13.08.2026

Päätösehdotus

Kokous todetaan laillisesti kokoonkutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Tie- ja lupajaosto

13.08.2026

28

Pöytäkirjan allekirjoittaminen

TIELUPA 13.08.2026

Ehdotus

Pöytäkirjan allekirjoittavat puheenjohtaja, jäsenet ja pöytäkirjanpitäjä.

Päätös

Tie- ja lupajaosto

13.08.2026

29

Esityslistan hyväksyminen

TIELUPA 13.08.2026

Päätösehdotus

Tie- lupajaosto hyväksyy kokouksen esityslistan.

Päätös

Tie- ja lupajaosto

13.08.2026

30**Lupa- ja valvontaviraston valitus rakennusjärjestyksen hyväksymisestä**TIELUPA 13.08.2026
386/10.03.00.00/2024

Lupa- ja valvontavirasto on tehnyt valituksen kunnanvaltuuston päätöksestä 18.5.2026 § 33, jolla kunnanvaltuusto on hyväksynyt uuden rakennusjärjestyksen.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus pyytää lausuntoa valituksen johdosta.

Valituksessa vaaditaan, että kunnanvaltuuston päätös 18.5.2026 / § 33 kumotaan ja rakennusjärjestys palautetaan Sysmän kunnalle uudelleen valmisteltavaksi.

Aluksi lupa- ja valvontavirasto perustelee valitusoikeuttaan. Lisäksi se toteaa, että kunnan rakennusjärjestys koskee koko Sysmän kunnan aluetta ja siten myös alueita, joilla on maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittäviä arvoja. Se on luetellut valituksessaan noita alueita ja toteaa, että Lupa- ja valvontaviraston valvontatehtävän piiriin voi kuulua myös rakentaminen muualla kuin liitekartoissa esitetyillä alueilla. (*KHO 2021:177*).

Lupa- ja valvontavirasto perustelee valitustaan seuraavasti: "Uutta rakennusjärjestystä varten ei ole laadittu selvitystä siitä, millainen rakentaminen ja rakentamisen määrän lisäys olisi tulossa voimassa olevaan tilanteeseen lyhyellä ja pitkällä aikavälillä.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että Sysmän kunnan rakennusjärjestyksen määräys 13.6. sivuloma-asunnoista ei perustu riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin, kun määräyksen voidaan tulkita koskehtavan myös ranta-alueita.

Lupa- ja valvontavirasto on 16.3.2026 antamassaan lausunnossa tuonut esiin, että rakennusjärjestyksen tulee perustua riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin. Lupa- ja valvontavirasto on lausunnossaan katsonut, että rakennusjärjestysehdotuksesta ei ole käynyt ilmi edes yleisluonteisia arviointeja mahdollisista selvityksistä ja vaikutusten arvioinnista.

Sitten valituksessa on keskitytty rakennusjärjestyksen kohtaan 13.6 Sivuloma-asunto.

Lupa- ja valvontavirasto on ehdotuksesta antamassaan lausunnossa todennut, että sivuloma-asuntoa koskevien määräysten vaikutukset tulee arvioida ja selvittää, voivatko määräykset koskettaa myös ranta-alueita. Arviointia ja selvitystä ei sen osalta ole tehty.

Rakennusjärjestyksen määräys koskee sellaisenaan koko kunnan aluetta. Määräyksen vaikutuksia maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön ei ole millään tavalla arvioitu. Sysmän kunnan alueella sijaitsee valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat ja valtakunnallisesti merkittävät rakennetut

kulttuuriympäristöt Nuoramoisten kartanomaisema, Ravioskorven asutustila-alue ja Sysmän kirkonseudun kulttuurimaisema. Lisäksi Sysmässä on maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä yhteensä 12 kappaletta. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että määräyksen vaikutuksia olisi tullut ja tulee arvioida erityisesti valtakunnallisesti arvokas maisema-alue ja valtakunnallisesti sekä maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt huomioiden.

Rakentamislain 17 §:n 3 momentissa on säädetty, että rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle, mutta laissa ei ole muita erityisiä sivuasuntoja koskevia säännöksiä. Rakentamislaisissa ei ole erityisiä *sivulomaasuntoja* koskevia säännöksiä. Rakennusjärjestyksen määräyksessä tarkoitettuja sivuloma-asuntoja on tähän nähden sekä niiden käyttötarkoitus ja suurin sallittu koko huomioon ottaen pidettävä tavanomaisina loma-asumiseen tarkoitettuina asuinrakennuksina. Tässä tilanteessa sivuloma-asuntojen rakentamisen mahdollistavalla määräyksellä on tosiasiasa pitkälti samat vaikutukset kuin uusien rakennuspaikkojen muodostamisella. Pelkästään määräyksen vaatimuksella samasta pihapiiristä ja etäisyysvaatimuksesta tai sillä perusteella, että sivuloma-asunnon ja lomarakennuksen tulee muodostaa yhdessä yksi rakennuspaikka, ei voida asiaa arvioida toisin.

Sivuloma-asuntojen vaikutuksia erityisesti maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee arvioida siitä lähtökohdasta, että kaikille rakennuspaikoille, joille sivuloma-asunto on mahdollista rakentaa, toteutettaisiin 75 k-m² suuruiset sivulomaasunnot. Tämä voi merkitä tosiasiallisesti asuinrakennusten määrän kaksinkertaistumista, jolla voi olla huomattavia vaikutuksia. Alueidenkäyttölain 73 §:n mukaiset ranta-alueiden loma-asutusta koskevat periaatteet olisi tullut ja tulee huomioida suunnittelussa.

Rakentamislain 17 §:n 3 momentin sanamuoto huomioon ottaen rakennusjärjestyksessä voidaan antaa määräyksiä, jotka koskevat sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle. Pykälässä ei mainita sivuloma-asuntoa. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa lisäksi, että rakentamislain 17 §:n 3 momentin sisältö huomioon ottaen, eli mitä asioita rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea, jää epäselväksi, onko rakentamisen määrästä mahdollista määrätä, sillä laissa mainitaan vain yksikössä esimerkiksi rakennuksen koko ja sijoittaminen. Lain esitöistä olisi tulkittavissa periaate, että rakentamisen määrän olisi kaavoitetulla alueella käytävä ilmi

kaavasta, eikä rakentamisen *määrästä* olisi mahdollista määrätä rakennusjärjestyksellä. On epäselvää, voidaanko nyt kysymyksessä olevasta asiasta tässä tapauksessa edes antaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä.

Nyt kysymyksessä olevaa rakennusjärjestystä arvioitaessa on lisäksi keskeistä, että Sysmän ranta-alueet on pääosin rantayleis- ja vähältä osin ranta-asetakaavoitettu ja määräys kohdistuu RA-alueisiin, joiden osalta rantayleiskaavassa on erityisesti määrätty yleiskaavan käyttämisestä suoraan loma-asunnon rakennusluvan myöntämisen perusteena, ja rakennusten enimmäismäärä on kytketty kulloinkin voimassa olevaan rakennusjärjestyksen määräykseen.

Sivuloma-asuntoja koskevan määräyksen lisäämistä ei ole asiakirjoissa tarkemmin perusteltu eikä asiassa muutoinkaan ollut esitetty selvitystä loma-asuntorakennusten huomattavan lisäämisen, käytännössä kaksinkertaistamisen, vaikutuksista paikallisiin oloihin ja kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamiseen ranta-alueilla ja rantayleiskaava-alueilla. Muutos on käytännössä suunnittelematon. Rakennusjärjestyksen määräys koskee joka tapauksessa koko kuntaa.

Myöskään vaikutuksia voimassa oleviin rantayleis- ja ranta-asetakaavoihin ei ole selvitetty tai arvioitu. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu, joka ranta-alueilla toimittaessa on yksi suunnittelun lähtökohdista, on jätetty myös selvittämättä. Edellä mainittujen selvitysten puutteellisuudessa on tarpeen huomioida pienehkö rakennuspaikan koko (2 000 m²). Asiassa on lisäksi jäänyt epäselväksi, mitä vaikutuksia rakennusjärjestyksen määräyksellä tulisi olemaan niillä voimassa olevien rantaosayleiskaavojen alueilla, joita koskevissa kaavamääräyksissä on viittauksia rakennusjärjestykseen.

Asiassa ei siten ollut esitetty sellaista selvitystä, jonka perusteella olisi arvioitavissa, täyttääkö rakennusjärjestys laissa rakennusjärjestyksen määräyksille asetetut vaatimukset. Lupa- ja valvontavirasto toteaa yhteenvetona, että rakennusjärjestyksen vaikutuksia ei ole lainkaan arvioitu ja myös sen oikeusvaikutukset jäävät edellä todetusti epäselviksi. Ranta-alueilla tapahtuvan loma-asumisen suunnittelun periaatteet ilmenevät alueidenkäyttölain 73 §:stä.

Lupa- ja valvontavirasto toteaa lisäksi, että kunnan maankäytön suunnittelu eli alueiden osoittaminen eri tarkoituksiin tapahtuu edelleen kaavoituksella. Kunnan rakennusjärjestyksen tehtävänä on puolestaan antaa muun ohella kaavoitusta täydentäviä paikallisista oloista johtuvia tarpeellisia määräyksiä. Lähtökohtana kuitenkin on, että rakennusjärjestyksen määräyksillä ei vaaranneta

Tie- ja lupajaosto

13.08.2026

suunnittelumahdollisuuksia tulevassa kaavoituksessa, joka nyt ei toteudu kyseessä olevassa rakennusjärjestyksessä.

Valmistelija

Nimi: Tapio Tonteri
Tehtävänimike: Rakennustarkastaja
Puh: 044 713 4534
Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi

Päätösehdotus

Tie- ja lupajaosto esittää kunnanhallitukselle, että lausumme Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle, että valitus on kumottava aiheettomana ja että rakennusjärjestys on saatettava voimaan sellaisena, kuin kunnanvaltuusto on sen hyväksynyt.

Lupa- ja valvontaviraston lausunto on käsitelty Sysmän tie- ja lupajaostossa, kunnanhallituksessa ja kunnanvaltuustossa.

Perustelut lausuntoon on lähetetty myös lupa- ja valvontavirastolle, mutta valituksessa niitä ei ole käsitelty.

1. Valitusoikeus

Sysmän kunta ei kiistä Lupa- ja valvontaviraston valitusoikeutta.

2) Sivuloma-asunnon määritelmä

Määräys sivuloma-asunnosta perustuu RakL 17 § 3 mom. 3 kohtaan, jossa todetaan, että rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen osalta sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle.

Asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen (631/2024) 2 §:n mukaan asuinhuoneistolla eli asunnolla tarkoitetaan: "Keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen ja vapaa-ajan asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jolla on oma välitön sisäänkäyntinsä."

Uudessa rakentamista koskevassa lainsäädännössä asunto ja loma-asunto on rinnastettu toisiinsa. Rakentamislain 42 §:n mukainen rakentamislupaa edellyttävä asuinrakennus tarkoittaa sekä vakituiseen asumiseen että loma-asumiseen tarkoitettua rakennusta. Ratkaisevaa on käyttötarkoitus sekä hellan olemassaolo. Koska ympäristövaliokunta on perusteluissaan viitannut asuin-, majoitus- ja työtiloista annettuun ympäristöministeriön asetukseen ja siinä olevaan asunnon määritelmään, joka sisältää sekä vakituiseen että vapaa-ajan asumisen, rakentamislain 17 §:n 3 momentin 3 kohdan mukainen sivuasunto on ymmärrettävä sekä vakituista että loma-asuntoa tarkoittavaksi. Sysmän rakennusjärjestys on laadittu sivuloma-asunnon osalta mahdollisimman tarkasti lainsäätäjän tarkoituksen mukaisesti.

Sysmässä kaikki rannat ovat kaavoitettu rantayleis- tai ranta-
asemakaavoilla. Näissä kaavoissa on pääosin kaavoitettu loma-

asuntojen rakennuspaikkoja. Rakennusjärjestykseen on merkitty sivuloma-asunto, ettei tule ristiriitaa, kaavamääräysten (RA) ja rakennusjärjestyksen määräyksen välillä. Toisin sanoen rakennusjärjestyksellä ei ole haluttu sallia vakituiseen asumiseen käytettävän sivuasunnon rakentamista vaan sallia ainoastaan vapaa-ajan asumiseen sallittavan rakentamisen tiivistämistä. Rakennusjärjestyksellä ei voida antaa lain kanssa ristiriidassa olevia määräyksiä. Kysymyksessä on siis myös tiukennos ranta-alueella edellä mainittuun RakL 17 § 3 mom. 3 kohtaan.

3) **Selvitysten laajuus**

Sivuasunto on uusi lisäys rakentamislakiin. Kun kysymys on uudesta lainkohdasta, sen tulkinta johdetaan lain valmistelusta. Sivuasuntoa on Ympäristövaliokunnassa käsitelty Valiokunnan mietinnössä: *Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp— HE 101/2024 vp, LA 20/2024 vp, LA 21/2024 vp. Lakialoitteen tarkoituksena on vahvistaa kuntien harkintavaltaa rakennusjärjestyksen valmistelussa ja korostaa rakennusjärjestyksen luonnetta normikokoelmana. Lakialoitteen tavoitteena on selkeyttää ja keventää kunnilta edellytettävää selvitysvelvollisuutta rakennusjärjestyksen valmistelussa. Lisäksi tavoitteena on selkeyttää lakia säätämällä nimenomaisesti kunnan oikeudesta määrätä rakennusjärjestyksellä oikeudesta rakentaa sivuasunto. (Valiokunnan mietintö s. 5).*

Valiokunnan yksityiskohtaisissa perusteluissa (YmVM 15/2024 vp, s. 20 -) on sanottu: ”Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman tavoitteena on muuttaa rakentamislakia siten, että hallinnollinen taakka kevenee ja byrokratia vähenee. Lakialoitteen LA 20/2024 vp tavoitteena on muuttaa rakentamislain 17 §:ää niin, että yksityiskohtaiset sisältövaatimukset kunnille ja näiden selvitysvelvollisuus rakennusjärjestyksen valmistelussa kevenevät ja että kunnan oikeudesta määrätä rakennusjärjestyksessä sivuasunnon rakentamisesta rakennuspaikalle säädetään nimenomaisesti. Lakialoite tukee hallitusohjelman tavoitetta hallinnollisen taakan keventämisestä ja byrokratian vähentämisestä. Maankäyttö- ja rakennuslain aikana osa kunnista on määrännyt rakennusjärjestyksellään oikeudesta sivuasuntojen rakentamiseen.

Hallituksen esityksen tavoitteena selkiyttää sitä, mistä kunnat voivat rakennusjärjestyksellään määrätä. Rakentamislain 19 §:ssä on säädetty rakennusjärjestyksen hyväksymisestä, kuulemisesta ja julkaisemisesta. Pykälässä ei edellytetä, että kunta tekisi rakennusjärjestystä laatiessaan kaavoitukseen verrattavia selvityksiä eikä ole tarkoituksenmukaista, että tuomioistuinkaan niitä voisi edellyttää. Se seikka, että voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa kaavassa on sallittu rakentamista kulloinkin voimassa olevan rakennusmääräysten mukaisesti ei edellytä kunnalta rakennusjärjestyksen muuttamisen yhteydessä kaavoituksen yhteydessä vaadittaviin selvityksiin verrattavia vaikutusarviointoja, kuten arviointoja sallituksi tulevan rakentamisen määrästä.

Lainmuutoksella on tarkoitus muuttaa oikeuskäytännössä muodostunutta oikeustilaa, jossa kunnalta on edellytetty rakennusjärjestyksen sivuasuntoa koskevan määräyksen vaikutusten selvittämistä yhdyskuntarakenteen kehitykseen. Hallituksen esityksessä selvennetään, että kunta voi rakennusjärjestyksellään määrätä nimenomaisesti rakentamislain 42 §:n 1 momentin lupakynnyksen ylittävästä rakentamisesta. Sivuasunto on asuinrakennus ja rakennusjärjestyksellä voidaan määrätä asuinrakennusten rakentamisesta. Asuin-, majoitus ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen (631/2024) 2 §:n mukaan asuinhuoneistolla eli asunnolla tarkoitetaan keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen ja vapaa-ajan asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jolla on oma välitön sisäänkäyntinsä. Käytännössä asuin- ja talousrakennuksen erottaa toisistaan hellan olemassaolo.

Jotta sivuasunto voidaan sallia rakennettavaksi rakennusjärjestyksellä, olennaista on se, että sivuasunto rakennetaan jo olemassa olevalle rakennuspaikalle ja se sijoittuu olemassa olevaan pihapiiriin. Rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voida sallia kokonaan uusien rakennuspaikkojen muodostamista sivuasuntojen rakentamiseen. Vanhan rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennuslain aikana on pidetty yllä käsitettä taaja-asutuksen muodostamiskiellostä. Ehdotettu muutos lieventää selkeästi taaja-asutuksen muodostamiskieltoa ja korostaa perusrakennusoikeutta, jonka mukaan omalle maalleen saa rakentaa. Sivuasunnon sallimisen jo olemassa olevalle rakennuspaikalle voidaan katsoa tiivistävän olemassa olevaa kaupunkirakennetta tavalla, jolla vähennetään aiemmin rakentamattomien alueiden ottamista rakentamiskäyttöön. Siten sen voidaan katsoa torjuvan ilmastonmuutosta sekä luontokatoa. Sivuasuntojen sallimisen myötä rakentaminen keskittyy sinne, missä yhdyskuntatekniikka ja rakentamisen edellytykset ovat jo olemassa eikä uusia rakennuspaikkoja muodostu. Yhdyskuntarakenne ei hajaudu vaan tiivistyy. Sivuasunnot mahdollistavat sukupolvien yhteistä asumista, mistä on etua sekä kiireisille vanhemmille että hoivaa kaipaaville vanhuksille.”

Lakialoitetta LA 20/2024 vp perusteltiin seuraavasti: ”Rakentamislain 17 §:ssä säädetään kuntien rakennusjärjestyksestä ja sen määräysten sisällöstä. Säännöstä tulisi muuttaa siten, että siinä korostetaan kunnan harkintavaltaa ja rakennusjärjestyksen luonnetta normikokoelmana. Suunnitelmallinen rakentaminen rakennusjärjestyksen edellytyksenä on johtanut oikeuskäytännössä (KHO:2020:1 ja KHO 3576/2023) siihen, että kunnalta vaaditaan laajaa selvittämistä rakennusjärjestyksen valmistelussa. Vaatimus laajasta, kaavoituksen yhteydessä edellytettävää selvitysvelvollisuutta lähenevästä selvitysvelvollisuudesta on kunnille kohtuuttoman raskas ottaen huomioon rakennusjärjestyksen luonne.

Rakennusjärjestys on tarkoitettu lähtökohtaisesti kunnan normikokoelmaksi eikä varsinaiseksi suunnitteluvälineeksi.

Rakentamislain 17 §:n 2 momentti tulisi muuttaa siten, että yksityiskohtaiset sisältövaatimukset kunnille ja näiden selvitysvelvollisuus rakennusjärjestyksen valmistelussa kevenevät. Lakialoitteessa esitetään muutettavaksi säännöstä siten, että edellytys suunnitelmallisesta ja sopivasta rakentamisesta poistetaan. Lakialoitteen tarkoitus on muuttaa muodostunutta oikeuskäytäntöä siten, ettei kunnalta voida edellyttää alueiden käytön suunnittelun kaltaisia selvityksiä rakennusjärjestystä hyväksyttäessä.

Kuntien vakiintuneena käytäntönä on ollut määrätä rakennusjärjestyksellä oikeudesta rakentaa sivuasunto rakennuspaikalle. Oikeuskäytäntö on kuitenkin kehittynyt sellaiseksi, että sivuasuntoa koskevan määräyksen ottaminen rakennusjärjestykseen on muodostunut käytännössä haastavaksi (KHO:2020:1 ja KHO 3576/2023). Rakentamislain 17 §:n 3 momenttia esitetään muutettavaksi siten, että kunnan oikeudesta määrätä rakennusjärjestyksessä sivuasunnon rakentamisesta rakennuspaikalle säädetään nimenomaisesti.”

Rakennusjärjestystä laadittaessa sekä valiokunnan että lakialoitteen perustelut pyrittiin ottamaan huomioon mahdollisimman kattavasti, jotta rakennusjärjestyksestä saatiin lain mukainen sellaisena kuin lainsäätäjä oli sen tarkoittanut.

Sysmän kunnan rantavyöhykkeet on käytännössä kaavoitettu. Kaavoituksen yhteydessä vaikutukset on selvitetty ja kaavoitus on toteutettu alueidenkäyttölain 73 §:n mukaisesti. Sivuloma-asunnon rakentamisella ei ylitetä kaavan mukaista rakennusoikeutta. Kunta voi päättää kaavoituksessa rakentamisen määrästä ja RakL 17 § 3 mom. 2 kohdan mukaan rakennusjärjestyksessä voi määrätä rakennuksen koosta ja sijoittumisesta. Rakennusjärjestyksen määräys sivuloma-asunnosta täydentää osaltaan rantayleis- ja ranta-asemakaavoja.

Lupa- ja valvontaviraston mielestä sivuloma-asuntojen rakentaminen voisi merkitä 75 m²:n asuinrakennusten määrän kaksinkertaistumista. Tuo edellyttäisi, että kaikilla lomarakennuspaikoilla olisi vielä jäljellä 75 m² rakennusoikeutta ja että niillä sen lisäksi olisi ylipäänsä tarve sivuloma-asunnon rakentamiseen, pihasta löytyisi sopiva paikka sivuloma-asunnolle ja rakentaminen olisi vielä taloudellisestikin mahdollista. Tosiasiassa kaksinkertaistuminen ei voisi toteutua mitenkään.

Rakennusjärjestyksen luvussa 5 arvokkaat suojellut ympäristöt ja kohteet, sekä arvokkaat kulttuuriympäristöalueet ja -kohteet on otettu huomioon (RJ 15.1). Muinaisjäännökset ovat lisäksi huomioitu (RJ 16 §). Nuo määräykset koskevat koko kuntaa ja ne otetaan huomioon samalla tavalla kuin kaikki muukin kaava-alueelle tuleva rakentaminen. Sivuloma-asuntoa koskevilla määräyksillä ei voida millään tavalla ohittaa rakennusjärjestyksen luvun 5 määräyksiä.

Rakentamislain 17 § koskee myös rantavyöhykkeitä ja -alueita, koska lainkohdassa ei ole mainintaa, ettei pykälä koske niitä. Rakennusjärjestyksen 13.6 §:n määräyksellä ei voi muodostaa uutta rakennuspaikkaa.

Lupa- ja valvontavirastolle on epäselvää, voiko rakennusjärjestyksellä antaa määräyksiä sivuasunnosta, vaikka se on selkeästi erikseen rakentamislakiin (RakL 17.3 §) kirjattu. Joka tapauksessa kaavojen laadinnan yhteydessä kunta voi päättää rakentamisen määrästä, sijoittamisesta ja koosta. Kaavojen rakennusoikeutta ei ylitetä sivuloma-asuntojen osalta ja rakennusjärjestyksessä voi määrätä muun muassa rakennusten koosta, sijoittamisesta ja rakennuspaikasta (RakL 17 § 1 ja 2 mom.).

Rakentamisen määrään ei ole rakennusjärjestyksellä puututtu.

Rakennusjärjestyksen muuttamisesta ei ole tehty enempää selvityksiä kuin Asikkalassa, Padasjoella ja osittain Kuhmoisissa rakennusjärjestystä laadittaessa. Sivuloma-asunnon vaikutuksia ei ole tarkemmin selvitetty, koska hallituksen esityksessä sitä ei ole vaadittu. Lakialoitteen ja ympäristövaliokunnan mietinnön perustelujen mukaan lainsäätäjän tarkoituksena on ollut nimenomaisesti muuttaa lakia aiempien KHO:n ratkaisujen jälkeen siten, ettei kunnalta voida edellyttää alueiden käytön suunnittelun kaltaisia selvityksiä rakennusjärjestystä hyväksyttäessä. Olennaista on huomata, että ympäristövaliokunta poisti rakentamislain 17 §:n 2 momentista sanat "suunnitelmallista ja sopivaa" (YmVM 15/2024 vp, s. 26). Aiemmassa oikeuskäytännössä laajoja selvityksiä oli perusteltu nimenomaisesti viittaamalla suunnitelmallisuuteen ja sopivuuteen. Kuten ympäristövaliokunta totesi: "Pykälässä ei edellytetä, että kunta tekisi rakennusjärjestystä laatiessaan kaavoitukseen verrattavia selvityksiä eikä ole tarkoituksenmukaista, että tuomioistuinkaan niitä voisi edellyttää". Sysmän kunta on noudattanut uutta lainsäädäntöä lainsäätäjän tarkoittamalla tavalla.

Nykyisinkin voidaan rakentaa nukkuma-aitta lomarakennuspaikalle, jos perheenjäseniä käy loma-asunnolla paljon. Tämän aitan muuttaminen sivuloma-asunnoksi tarkoittaa sitä, että aittaan sijoitetaan keittiö ja hella. Tämä tarkoittaa sitä, että rakennuspaikkaa käyttävä henkilömäärä ei lisäännä ja rakennukseen tulevat ulkoiset muutokset ovat vähäisiä. Jätevedet on hoidettava jätevesiä koskevien määräysten mukaisiksi. Muutokset ovat samaa luokkaa, vaikka rakennettaisiin uusi sivuloma-asunto.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu on hoidettu kaavoituksen yhteydessä esim. emätilamenettelyllä. Rakennusjärjestyksen määräys koskee koko kuntaa, joten kysymyksessä oleva määräys on tasapuolinen kaikkien Sysmän ranta-asukkaiden kesken. Absoluuttista tasapuolisuutta toteuttamisen suhteen ei voi vaatia, koska osaa rantarakennuspaikoista ei ole rakennettu lainkaan ja osa on ylittänyt rakennusoikeutensa. Joka tapauksessa rakennusjärjestys on sivuloma-asunnon osalta perustuslain

tasapuolisuutta koskevien vaatimusten mukainen. Rakentamislain säätämisen yhteydessä perustuslakivakiokunta otti lausunnossaan (PeVL 64/2022) kantaa emätilaperiaatteen käyttämiseen lupaharkinnan mitoituseriaatteen ja katsoi, että: ”Mikäli tällainen yksityisen oikeusasemaan puuttuva rajoitus on tarkoitus sääntelykokonaisuuteen sisällyttää, on siitä säädettävä lailla”. Emätilaperiaatetta ei kirjattu rakentamislakiin, joten rakennusjärjestyksen laatimisen yhteydessä tehtävissä selvityksissä ei siihen enää voitaisi vedota, sillä lainsäädäntö ei sitä sisällä.

Pienellä rakennuspaikalla on pienempi rakennusoikeus ja luonnollisesti myös sivuloma-asunto on pienempi. Jos rakennusoikeus on käytetty, niin rakennuspaikalle ei voi rakentaa mitään. Sivuloma-asunto ei muuta tilannetta mitenkään.

Joissain rantayleiskaavassa on määräys: Rakennusten minimirantaviivaetäisyydessä, sopeutumisessa ympäristöön, sijoittelussa ja rakennusten enimmäismäärässä tulee noudattaa Sysmän kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Tätä määräystä noudattaa kunnassa kaikki rakentaminen. Sivuloma-asunto ei tee poikkeusta siitä. Suurin muutos aiheutuu rakentamislaista, koska alle 30 m²:n rakennuksista ei voi määrätä rakennusjärjestyksellä lainkaan.

Sysmässä maankäytön suunnittelu eli alueiden osoittaminen eri tarkoituksiin tapahtuu edelleen kaavoituksella. Rakennusjärjestyksen määräys täydentää olemassa olevaa kaavoitusta. Sysmässä loma-asukkaina on lapsiperheitä, jotka ovat hoitaneet lisätilan rakentamalla nukkuma-aitan. Tämä johtaa tilanteeseen, jossa perheen lapset majoittuvat päärakennukseen ja perheen vanhemmat majoittuvat aittaan, koska lapsille ei ole tarpeellisia varusteita aittarakennuksessa.

4) Kaavoituksen vaarantuminen

Valituksessa sanotaan, että määräys vaarantaa suunnittelumahdollisuuksia tulevassa kaavoituksessa. Tätä on vaikea ymmärtää, koska kaavan mukaisia rakennuspaikkoja ei lisätä, rakennusoikeutta ei ylitetä ja asukkaiden määrä ei lomarakennuspaikoilla ainakaan olennaisesti lisäännä.

Sysmän rantayleis- ja ranta-asemakaavoissa on käytetty emätilamenettelyä rakennuspaikkojen tasapuoliseen ohjaamiseen. Tällä tavalla kaikki Sysmän kaavoitetut rantarakennuspaikat ovat toteutettu tasapuolisesti. Emätilamitoituksen periaatteisiin on kuulunut, että yhdellä rakennuspaikalla voi olla enintään yksi lomarakennus. Kun emätilamitoitus ei enää ole voimassa, ei sen periaatekaan voi olla voimassa. Rantojen kaavoituksen määräyksissä on noudatettu emätilamitoituksen periaatetta ja pääasiassa niissä on sallittu vain yksi lomarakennus.

Rakennusjärjestys on normihierarkiassa alempi kuin rantayleis- tai ranta-asemakaava. Rakennusjärjestyksen sivuloma-asunnon salliminen perustuu rakentamislakiin (17 §), joka on

Tie- ja lupajaosto

13.08.2026

normihierarkiassa vahvempi kuin kaavat tai rakennusjärjestys. Näin ollen kaavamääräys ei ole esteenä rakennusjärjestyksen määräykselle sivuloma-asunnosta.

5) Lopuksi

Yhteenvetona voi todeta, että rakennusjärjestys on perustuslain ja rakentamislain 17 §:n mukainen. Se on myös Suomen eduskunnan ja Sysmän kunnan tahtotilan mukainen. Näin ollen on katsottava, että valitus on hylättävä aiheettomana ja rakennusjärjestys on saatettava voimaan.

Päätös

Tie- ja lupajaosto

13.08.2026

31

Vaatus valitusprosessin lopettamisesta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

TIELUPA 13.08.2026

249/10.03.00.07/2024

Tie- ja lupajaosto on määrännyt kokouksessaan 6.6.2024 poistettavaksi luvattomat rakennukset uhkasakon uhalla.

Hallinto-oikeus on 3.2.2026 (Päätös 208/2026, Dnro 1598/03.04.04.16/2024) kumonnut ja palauttanut asian uudelleen käsiteltäväksi, koska ei ottanut ensi asteena ratkaistavakseen, edellyttääkö varaston ja kodan rakentaminen edelleen rakentamislupaa vuonna 2025 voimaan tulleen rakentamislain mukaan. Lisäksi hallinto-oikeus päätöksessään toteaa varaston ja kodan rakentaminen on rakennusajankohtana voimassa olleen lain mukaan edellyttänyt ainakin rakennusluvan saamista. Kun rakennuslupaa ei ole haettu ja saatu, rakennusvalvontaviranomainen on voinut velvoittaa valittajan poistamaan varaston ja kodan kiinteistöltä. Velvoitteen tehosteeksi on voitu asettaa uhkasakko.

Sysmän tie- ja lupajaosto teki valituslupapyyntöä KHO:lle, koska muun muassa hallinto-oikeus ei ollut ottanut huomioon rakentamislain 194 §:ää, joka edellytti, että maankäyttö- ja rakentamislain aikana vireillä oleva asia on käsiteltävä sen lain mukaan.

Vaatimuksessa vaaditaan

1. uhkasakon poistamista käsittelystä
2. valituksen vetämistä pois KHO:sta
3. esteettömän viranhaltijan määräämistä asian jatkokäsittelyyn
4. maksun palauttamista ja selvityskulujen korvaamista

Vaatimuksen perustelut ovat vaatimuskirjelmässä.

Valmistelija

Nimi: Tapio Tonteri
Tehtävänimike: Rakennustarkastaja
Puh: 044 713 4534
Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi

Päätösehdotus

Vaatimusta ei oteta käsittelyyn. Asia on vireillä KHO:ssa jonka ratkaisu linjaa, miten asiassa tulee toimia. Rakennustarkastajasta ei tule esteellistä, kun se on toiminut MRL 186 §:n mukaisesti eikä se, että rakennustarkastajan väitetään sanoneen rasitepäätöstä laittomaksi, koska rakennustarkastaja ei ole noin sanonut. Uhkasakkopäätöksestä on peritty taksan mukainen maksu. Muu korvausvaatus on aiheeton, koska asian käsittely on KHO:ssa vireillä.

13.08.2026

Päätös

Tie- ja lupajaosto

13.08.2026

32

Ilmoitusasiat

TIELUPA 13.08.2026

Tie- ja lupajaostolle esitellään rakennustarkastajan ilmoitusasiat.

Päätösehdotus

Tie- ja lupajaosto merkitsee ilmoitusasiat tietoonsa saatetuksi.

Päätös

Tie- ja lupajaosto

13.08.2026

33

Muut asiat

TIELUPA 13.08.2026