

Kunnanhallitus

Aika 24.08.2026 klo 16:30 -

Paikka Kunnanhallituksen kokoushuone

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
189	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	3
190	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
191	Esityslistan hyväksyminen	5
192	Kunnanvaltuuston 17.8.2026 kokouksen päätösten täytäntöönpano	6
193	Talasniemen tonttien myyntitarjous ja periaatteet	7
194	Sysmän kunnan lausunto hallituksen esitysluonnoksesta eduskunnalle matkailijaveroa koskevaksi lainsäädännöksi	9
195	Valtuustoaloite, perintö- ja lahjoitusvarojen säätiöinti tai rahastointi	11
196	Oivantien ja Linnankujan välisen lähivirkistysalueen maakauppa	12
197	Lupa- ja valvontaviraston valitus rakennusjärjestyksen hyväksymisestä	14
198	Selvityspyyntö	30
199	Otto-oikeusmenettelyä varten saapuneet päätökset ja pöytäkirjat	31
200	Ilmoitusasiat	32
201	Ajankohtaiset asiat	33
202	Muut asiat	34

Osallistujat

Läsnä

Lehtosalo-Lönnberg

Eevakaisa

Karola Lilli

Kitkiöjoki Marketta

Aartolahti Jouko

Elomaa Jukka

Kantonen Vesa

Kyllönen Veikko

Leppänen Outi

Sippola Mikko

Järvinen Mika

Juhola Hannu

Kemppi Pekka

Peltonen Lasse

Mäkinen Tuula

Nieminen Sanna

Puheenjohtaja

I varapuheenjohtaja

II varapuheenjohtaja

Jäsen

Jäsen

Jäsen

Jäsen

Jäsen

Jäsen

Valtuuston puheenjohtaja

Valtuuston

I varapuheenjohtaja

Valtuuston

II varapuheenjohtaja

Esittelijä

Hallintojohtaja

Pöytäkirjanpitäjä

189

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

KH 24.08.2026

Päätösehdotus

Kokous todetaan laillisesti kokoonkutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

190

Pöytäkirjantarkastajien valinta

KH 24.08.2026

Päätösehdotus

Kunnanhallitus valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa tarkastamaan tästä kokouksesta laadittavan pöytäkirjan.

Päätös

191

Esityslistan hyväksyminen

KH 24.08.2026

Päätösehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy kokouksen esityslistan.

Päätös

Kunnanhallitus

24.08.2026

192

Kunnanvaltuuston 17.8.2026 kokouksen päätösten täytäntöönpano

KH 24.08.2026
36/00.02.00/2026

Kuntalain 39 §:n mukaan kunnanhallitus vastaa valtuuston päätösten valmistelusta, täytäntöönpanosta ja laillisuuden valvonnasta.

Kuntalain 96 §:n mukaan jos kunnanhallitus katsoo, että valtuuston päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä taikka että valtuusto on ylittänyt toimivaltansa tai että päätös on muuten lainvastainen, kunnanhallituksen on jätettävä päätös täytäntöön panematta. Asia on viipymättä saatettava valtuuston uudelleen käsiteltäväksi.

Kuntalain 143 §:n mukaan päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Täytäntöönpanoon ei kuitenkaan saa ryhtyä, jos oikaisuvaatimus tai valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi taikka jos oikaisuvaatimuksen käsittelevä toimielin tai valitusviranomainen kieltää täytäntöönpanon.

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää laittaa kunnanvaltuuston 17.8.2026 pidetyn kokouksen päätökset täytäntöön, koska päätökset on tehty lainmukaisessa järjestyksessä, eivätkä muutoinkaan ole lain tai asetuksen vastaisia.

Päätös

24.08.2026

193**Talasniemen tonttien myyntitarjous ja periaatteet**

KH 24.08.2026

255/02.07.00/2026

Sysmän kunta on valmistellut Talasniemen alueen tonttien myyntiin saattamista. Tavoitteena on saada tontit aktiiviseen markkinointiin ja myyntiin siten, että alueen tontit löytävät uudet omistajat mahdollisimman sujuvasti, kustannustehokkaasti ja kunnan elinvoimatavoitteita tukevalla tavalla.

Sysmän kunta pyysi kahdelta toimijalta tarjousta Talasniemen tonttien myynti- ja markkinointipalvelusta. Tarjouspyynnössä palvelun on edellytetty sisältävän tonttien markkinointia digitaalisissa kanavissa ja kiinteistöportaaleissa, esittelymateriaalien laadintaa, kohteiden esittelyjä ja asiakastapaamisia, kaupanteon koordinoitua ja hallinnollista tukea sekä säännöllistä raportointia myynnin etenemisestä kunnalle.

OP Koti Järvi-Häme Oy LKV on antanut tarjouksen Talasniemen tonttien myynti- ja markkinointipalvelusta. Tarjouksen perusteella palvelukokonaisuus vastaa kunnan tarjouspyynnössä esitettyä tarvetta ja tukee kunnan tavoitetta edistää Talasniemen alueen tonttien näkyvyyttä, myyntiä ja rakentumista. Tarjouksen hyväksyminen mahdollistaa myynti- ja markkinointitoimenpiteiden käynnistämisen viivytyksettä.

Kunnanhallitus määrittelee tonttien myyntihinnan sekä myynnin periaatteet.

Ensimmäinen Talasniemen tonteista myydään huutokaupat.com-sivuston kautta. Ensimmäisenä huutokaupataan AO-1-korttelin 231 tontti nro 10 + saari pohjahintaan 190 000 €. Ostajalla on etuosto-oikeus tonttiin nro 9. Ostajan on ilmoitettava 1 kk sisällä, käyttääkö hän etuosto-oikeuttaan. Tontin nro 9 pohjahinta on 150 000 euroa.

Ensimmäisen huutokaupan jälkeen tuodaan loput myytävät Talasniemen tontit pohjahintoineen kunnanhallituksen päätettäväksi.

Kaikkiin myytäviin tontteihin liitetään rakentamisvelvoite:

- Rakentaminen tulee aloittaa 3 vuoden kuluessa ja saatettava 5 vuoden sisällä valmiiksi (käyttöönottokuntoon).
- Jos rakentamista ei ole aloitettu 3 vuoden kuluessa, niin kunta perii jokaiselta alkavalta vuodelta sakkomaksua 10% kauppahinnasta.

24.08.2026

- Jos ostaja haluaa perua kaupan, kunta voi lunastaa tontin takaisin 50% kauppahinnalla.
- Mikäli ostaja myy tontin kolmannelle osapuolelle, siirtyvät kaikki alkuperäisen kaupan ehdot mukana. Eli jos ostaja myisi tontin kolmannelle osapuolelle kahden vuoden kuluttua alkuperäisistä kaupoista, olisi kolmannen osapuolen aloitettava rakentaminen vuoden kuluessa.

Kauppatapahtumat hyväksytään ja toteutetaan kunnan voimassa olevien päätösten, hallintosäännön ja päätettyjen menettelytapojen mukaisesti.

OP Koti Järvi-Hämeen tarjous ja Talasniemen asemakaavakartta ovat oheismateriaalina.

Valmistelija

Nimi: Lasse Peltonen
Tehtävänimike: vt. kunnanjohtaja
Puh: 044 713 4504
Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä OP Koti Järvi-Hämeen tarjouksen Sysmän Talasniemen tonttien myynti- ja markkinointipalvelusta tarjouspyynnön ja annetun tarjouksen mukaisesti.

Kunnanhallitus päättää laittaa Talasniemen tontit myyntiin perusteluosan periaatteiden mukaisesti.

Lisäksi kunnanhallitus valtuuttaa vt. kunnanjohtajan ja teknisen johtajan viimeistelemään palvelun käyttöönottoon liittyvät käytännön järjestelyt, sopimaan markkinoinnin ja myynnin käynnistämisen aikataulusta sekä allekirjoittamaan tarvittavat palvelun toteuttamiseen liittyvät asiakirjat sekä allekirjoittamaan myytävien tonttien kauppakirjat.

Päätös

Kunnanhallitus

24.08.2026

194**Sysmän kunnan lausunto hallituksen esitysluonnoksesta eduskunnalle matkailijaveroa koskevaksi lainsäädännöksi**KH 24.08.2026
266/00.04.00/2026

Valtiovarainministeriössä valmistellaan matkailijaveroa koskevaa lainsäädäntöä. Matkailijavero olisi kunnille vapaaehtoinen uusi veromuoto, jonka käyttöönotosta kunnat voisivat päättää erikseen. Verosta säädettäisiin valtakunnallisella lailla, joka voisi tulla voimaan aikaisintaan vuonna 2027.

Esityksen mukaan matkailijavero perittäisiin tilapäisen ja maksullisen majoituksen yhteydessä. Vero koskisi sekä kotimaisia että ulkomaisia matkailijoita. Verotuotto ohjautuisi veron käyttöönottaneelle kunnalle matkailusta aiheutuvien kustannusten kattamiseen sekä palvelujen ja infrastruktuurin ylläpitämiseen. Valmistelussa veron on esitetty määräytyvän prosenttiosuutena majoituksen hinnasta.

Sysmän kunta suhtautuu varauksellisesti matkailijaveroa koskevan lainsäädännön säätämiseen Suomessa. Kunta tunnistaa matkailun merkityksen paikalliselle elinvoimalle ja pitää perusteltuna tavoitetta löytää keinoja kattaa matkailusta kunnille aiheutuvia kustannuksia. Esitetty matkailijavero ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukainen eikä kustannustehokas keino tämän tavoitteen saavuttamiseksi.

Matkailuala toimii erittäin kilpailluilla markkinoilla, joilla majoituksen kokonaishinta vaikuttaa merkittävästi matkakohteen valintaan. Uusi vero nostaisi matkailun kustannuksia ja heikentäisi sekä kuntien että matkailuyritysten kilpailukykyä. Erityisen ongelmallista on se, että veron käyttöönotto olisi kunnille vapaaehtoista. Tämä voisi johtaa tilanteeseen, jossa saman matkailualueen kunnat joutuisivat keskenään eriarvoiseen kilpailuasemaan. Matkailijat ja tapahtumajärjestäjät voisivat suosia kuntia, joissa veroa ei ole otettu käyttöön, mikä vääristäisi kilpailua sekä kuntien että yritysten välillä.

Matkailijaveron käyttöönotto aiheuttaisi uusia hallinnollisia velvoitteita majoitusyrityksille, kunnille ja viranomaisille. Yrityksille syntyisi kustannuksia muun muassa varaus- ja laskutusjärjestelmien muutoksista, raportointivelvoitteista, mahdollisesta henkilöstön koulutuksesta sekä veron keräämisestä ja tilittämisestä. Kunnille kustannuksia aiheutuisi veron seurannasta, neuvonnasta, valvonnasta ja mahdollisten tulkintakysymysten ratkaisemisesta. On epäselvää, ylittäisivätkö verosta saatavat lisätulot sen käyttöönotosta ja hallinnoinnista aiheutuvat kokonaiskustannukset.

24.08.2026

Matkailijat tuottavat kunnille tuloja jo nykyisen verojärjestelmän kautta. Matkailun synnyttämä yritystoiminta kasvattaa yhteisöverotuottoja, palkkatulojen verokertymää, kiinteistöveropohjaa sekä paikallisten palvelujen kysyntää. Kunnan näkemyksen mukaan matkailun kokonaisverorasitusta ei tule lisätä erillisellä toimialakohtaisella verolla. Verorasitus kohdistuisi yksinomaan yhteen elinkeinoon, vaikka matkailun tuottamat hyödyt ja kustannukset jakautuvat laajasti eri toimialoille. Tämä heikentäisi verojärjestelmän neutraalisuutta ja ennakoitavuutta.

Suomella on edelleen merkittävää kasvupotentiaalia kansainvälisessä matkailussa. Matkailun kehittämisen painopisteen tulisi olla investointien edistämisessä, saavutettavuuden parantamisessa, matkailuinfrastruktuurin kehittämisessä sekä yritysten kasvun tukemisessa. Uusi vero lähettäisi matkailutoimialalle ristiriitaisen viestin tilanteessa, jossa kansalliset tavoitteet korostavat matkailun kasvua ja kansainvälistä kilpailukykyä.

Lakivalmistelussa on esitetty, että vero määräytyisi prosenttiosuutena majoituksen hinnasta. Tällainen veromalli kohdistuisi voimakkaimmin korkeatasoisiin majoituspalveluihin ja voisi siten heikentää matkailuyritysten investointikannustimia sekä alueen kilpailukykyä. Lisäksi prosenttiperusteinen malli lisäisi raportoinnin ja valvonnan monimutkaisuutta verrattuna kiinteään henkilöä tai yöpymistä kohti perittävään maksuun. Kunnan näkemyksen mukaan mahdollisen matkailijaveron tulisi olla mahdollisimman yksinkertainen, ennakoitava ja hallinnollisesti kevyt.

Sysmän kunta katsoo, ettei matkailijaveroa koskevaa lainsäädäntöä tule säätää kunnille uutena veromuotona. Kunnan näkemyksen mukaan matkailun aiheuttamiin kustannuksiin on tarkoituksenmukaisempaa vastata nykyisen verojärjestelmän, valtionosuusjärjestelmän sekä matkailun kehittämiseen kohdistettujen kannustimien kautta kuin ottaa käyttöön uusi, hallinnollisesti raskas ja kilpailukykyä heikentävä toimialakohtainen vero.

Valmistelija

Nimi: Susanna Leppänen
Tehtävänimike: Talouspäällikkö
Puh: 044 713 4506
Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää antaa edellä olevan lausunnon matkailijaveroa koskevasta lainsäädäntöhankkeesta.

Päätös

Kunnanhallitus

24.08.2026

195

Valtuustoaloite, perintö- ja lahjoitusvarojen säätiöinti tai rahastointi

KH 24.08.2026

289/02.07.01/2026

Valtuutettu Jukka Elomaa esitti valtuuston kokouksessa 17.8.2026 kokoomuksen valtuustoryhmän valtuustoaloitteen perintö- ja lahjoitusvarojen säätiöinnin tai rahastoinnin selvittämisestä.

Valmistelija

Nimi: Tuula Mäkinen

Tehtävänimike: hallintojohtaja

Puh: 044 713 4505

Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus merkitsee valtuustoaloitteen tiedoksi ja antaa sen hallintojohtajan ja talouspäällikön valmisteltavaksi.

Päätös

196**Oivantien ja Linnankujan välisen lähivirkistysalueen maakauppa**

KH 24.08.2026
275/02.07.00/2026

Talasniemen asemakaavassa (voimaantulo 2013) on Oivantien ja Linnankujan väliselle alueelle osoitettu pienehkö lähivirkistysalue (VL), josta osa osa sijaitsee kunnan omistamalla tilalla Tarha 781-411-2-261 ja osa yksityisomistuksessa olevalla tilalla Mäentalo 781-411-2-323. Alue on nykyisellään hakattua metsämaata.

Talasniemen kunnallistekniikan rakentamissuunnitelman mukaisesti vesi- ja viemäriinjaa on tarkoitus rakentaa noin 70 metrin matkalta VL-alueelle Mäentalon tilan puolelle. Linjaa ei kannata rakentaa kulkemaan kunnan omistaman Tarha-tilan puolella, koska tällöin linja muodostaisi rasiitteen AP-korttelin 233 tontille nro 5. Asemakaavassa VL-alueen halki on osoitettu kulkemaan myös ohjeellinen kävely-/pyöräilytie, jonka toteuttaminen saattaa tulla ajankohtaiseksi Talasniemen alueen rakentuessa. VL-alueelle voi olla tarpeen sijoittaa myös muita kunnallisteknisiä laitteita tulevaisuudessa.

Yksityisen maanomistajan (Pasi Streng) kanssa käydyn neuvottelun perusteella esitetään, että kunta ostaa Mäentalon tilan puolelle jäävän noin 1305 neliömetrin suuruisen osan lähivirkistysalueesta neliöhinnalla 1 €/m². Lisäksi kauppahintaan tehdään 25% korotus, joka tulisi kyseeseen myös silloin, mikäli alue hankittaisiin kunnan omistukseen yleisen alueen lunastustoimituksen kautta. Tässä tapauksessa lunastustoimitusta ei ole tarpeen käynnistää, vaan kyse on maan hankkimisesta vapaaehtoisin kaupoin.

Vuoden 2026 talousarviossa ei ole varattu määrärahoja maanhankintaan, joten asia on huomioitava seuraavan lisätalousarvion käsittelyn yhteydessä.

Ostettavaksi esitetyn määrärajan rajausta on liitteenä ja ote Talasniemen kunnallistekniikan rakentamissuunnitelmasta oheismateriaalina.

Valmistelija

Nimi: Essi Carlson
Tehtävänimike: va. maankäytön suunnittelija
Puh: 044 713 425
Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi

Kunnanhallitus

24.08.2026

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää ostaa Oivantien ja Linnankujan välisen lähivirkistysalueen osan korotettuun neliöhintaan 1,25 €/m², jolloin määräalan kokonaishinnaksi muodostuu noin 1631 €.

Sysmän kunta vastaa määräalan lohkomisen kuluista.

Kauppakirja tuodaan tiedoksi kunnanhallitukselle.

Vuoden 2026 lisätalousarvioon tullaan esittämään määräraha lähivirkistysalueen ostosta aiheutuvia kustannuksia varten.

Päätös

Tie- ja lupajaosto
Kunnanhallitus

§ 30

13.08.2026
24.08.2026

197

Lupa- ja valvontaviraston valitus rakennusjärjestyksen hyväksymisestä

TIELUPA 13.08.2026 § 30

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-asemakaavoitettu 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-asemakaavoihin 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

Tie- ja lupajaosto
Kunnanhallitus

§ 30

13.08.2026
24.08.2026

oloista johtuvia tarpeellisia määräyksiä. Lähtökohtana kuitenkin on, että rakennusjärjestyksen määräyksillä ei vaaranneta 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 muodostamiskiellosta. Ehdotettu muutos lieventää selkeästi taaja-asutuksen muodostamiskielloa 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 mitoitusperiaatteena 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

Tie- ja lupajaosto
Kunnanhallitus

§ 30

13.08.2026
24.08.2026

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 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

Ehdotus hyväksyttiin.

KH 24.08.2026
386/10.03.00.00/2024

Tehdyn valituksen vuoksi rakennusjärjestys saatetaan voimaan muutoin, paitsi sivuloma-asunnon osalta.

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus esittää lausuntonaan 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 säättämällä 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 rakennusjärjestyksestä 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 vaikutusarviointeja, kuten arviointeja 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 ylittävistä 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. Sivuasuinnon 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. Sivuasuuntojen sallimisen myötä rakentaminen keskittyy sinne, missä yhdyskuntatekniikka ja rakentamisen edellytykset ovat jo olemassa eikä uusia rakennuspaikkoja muodostu. Yhdyskuntarakenne ei hajaudu vaan tiivistyy. Sivuasuinnot 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 mitoitusperiaatteena 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 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.

Kunnanhallitus

24.08.2026

198
SelvityspyyntöKH 24.08.2026
288/01.01.03.07/2026

Kunnanhallitus on linjannut kokouksessaan 10.8.2026, että se selvittää mahdollisia virkavelvollisuuden laiminlyöntejä ja asiassa tehtyjä toimenpiteitä.

Valmistelija

Nimi: Tuula Mäkinen
Tehtävänimike: hallintojohtaja
Puh: 044 713 4505
Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus keskustelelee asiasta ja päättää selvitysten pyytämisestä. Mahdollisista jatkotoimista päätetään selvitysten jälkeen.

Päätös

Kunnanhallitus

24.08.2026

199

Otto-oikeusmenettelyä varten saapuneet päätökset ja pöytäkirjat

KH 24.08.2026

Kunnanhallituksen alaisten viranhaltijoiden julkiset päätökset ovat nähtävissä muutoksenhakuajan kunnan verkkosivuilla www.sysma.fi/viranhaltijapaatokset.

Valiokuntien pöytäkirjat ovat nähtävissä kunnan verkkosivuilla www.sysma.fi.

Pöytäkirjat:	Kok.pvm	Julk.pvm.
Hyvinvointivaliokunta	-	-
Toimintaympäristövaliokunta	-	-

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus merkitsee päätökset tiedokseen ja päättää, ettei niitä oteta kunnanhallituksen käsiteltäviksi.

Päätös

200
Ilmoitusasiat

KH 24.08.2026

Kunnanhallitukselle esitellään liitteessä mainitut ilmoitusasiat.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus merkitsee ilmoitusasiat tietoonsa saatetuksi.

Päätös

201

Ajankohtaiset asiat

KH 24.08.2026

Kunnanjohtaja antaa ajankohtaiskatsauksen meneillään ja valmistelussa olevista asioista ja maakunnallisissa toimielimissä kuntaa edustavat luottamushenkilöt antavat katsauksensa kyseisten toimielinten ajankohtaisista asioista.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus merkitsee ajankohtaiskatsaukset tiedoksi.

Päätös

24.08.2026

202

Muut asiat

KH 24.08.2026