

Viranomaislautakunnan vastine rakennusjärjestysehdotuksesta annettuihin lausuntoihin

Lausunnon antaja	Pääkohdat lausunnosta	Vastine ja/tai vaikutus määräyksiin
Lupa- ja valvontavirasto (LVV)	Rakennuskohteen sijoittuminen Rakennusjärjestysehdotuksen 5 §:ssä määrätään, että vähäinen jätekatos voidaan sijoittaa asemakaavan rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin tontin rajojen sisäpuolelle. Muistutetaan rakentamislain 17.4 §:stä, jonka mukaan rakennusjärjestyksen määräystä ei saa soveltaa, jos asemakaavassa on toisin määrätty. Toisin sanoen, jos asemakaavassa on esitetty sitova rakennusalan raja, on tämä määräys vahvempi kuin rakennusjärjestyksen määräys. Rakennusjärjestyksellä ei voi muuttaa kaavan sisältöä. 5 §:ssä on määrätty, että savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi omaa rakennuspaikan rakennusta, toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 57 §:ssä palovaarallisen rakennuksen etäisyysvaatimukseksi toisen omistamasta tai hallitsemasta maasta on säädetty 15 metriä. Tätä ollaan esittämässä myös eduskunnan käsittelyssä olevassa rakentamislain muutoksessa (HE 83/2026). Ehdotetaan harkittavaksi, onko asiasta tarpeen määrätä lainsäädän-	Maininta jätekatoksesta jätetään pois. Muutetaan vähimmäisetäisyys toisen omistamasta tai hallitsemasta maasta 15 metriksi.

	nöstä poikkeavasti, vaikka RakL 17.3 § mahdollistaakin asiasta määrittämisen rakennusjärjestyksessä lain vähimmäisvaatimusta tiukemmin.	
	Mainos- ja tekniset laitteet Ehdotetaan mainos- ja teknisiä laitteita koskevaan 10 §:ään lisättäväksi, että vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite on rakentamisluvanvarainen (RakL 42 § 1 mom).	Lisätään: Vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite on rakentamisluvanvarainen.
	Suunnittelutarvealueet Rakennusjärjestyksessä on esitetty alueidenkäyttölain 16 §:n 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet. Muistutetaan, että rakentamislain 46 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella tulevat sovellettaviksi myös alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 16 §:n 1 ja 2 momentin tarkoittamissa olosuhteissa. Rakennusjärjestyksen karttarajaus ei siis ole ainoa suunnittelutarpeen määrittäjä.	Todetaan.
	Rakennuspaikka Pidetään myönteisenä, että rakennuspaikkaa koskevassa 12 §:ssä on esitetty yhteydenottovaatimus museoviranomaiseen, kun rakennushanke tai toimenpide on sijoittumassa arvokkaaseen ympäristöön, suojeltuun kohteeseen tai kiinteään muinaisjäännöksen alueelle tai läheisyyteen. Vastaavalla tavalla myös suunnitellun rakennuspaikan luontoarvot voivat vaatia ennakko-neuvottelua, yhteensovittamista tai jopa estää rakennushankkeen. Ehdotetaan vähintään viittausta luonnonsuojelulain (9/2023) noudattamiseen.	Lisätään viittaus luonnonsuojelulakiin.

	Ehdotetaan rakennuspaikkaa koskeviin määräyksiin (13 §) lisättäväksi, että alle 10 000 m²:n suuruisille saarille ei saa muodostaa uutta rakennuspaikkaa.	Lisätään: Alle 1 ha:n kokoisissa saarissa ei ole mahdollista muodostaa uutta rakennuspaikkaa, ellei sitä kaavassa ole osoitettu rakentamiseen.
	Rakennusoikeuden määrä Rakennusjärjestysehdotuksessa on määrätty, että rakennusten enimmäispinta-ala ei koske maatalan tuotantorakennusten rakentamista. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan rajatonta rakennusoikeutta ei tulisi mahdollistaa, vaan kaikelle rakentamiselle tulisi rakennusjärjestyksessä asettaa kerrosneliömetrimääräinen yläraja. Maatiloilla se voi olla suurikin, esim. 2000 k-m². Asetettua ylärajaa suuremmat hankkeet on aina mahdollista ratkaista poikkeamisluvalla. Ehdotetaan siirtämään 14 §:n viimeinen määräys (alle 2000 m²:n suuruisten rakennuspaikkojen rakennusoikeus) pykälän toisen määräyksen jälkeen, jolloin pinta-alaperusteiset rakennusoikeudet kerrottaisiin samassa kohdassa. Kehotetaan täsmentämään 15 §:ssä tarkoitetun pienteollisuusrakennuksen rakennusoikeutta; tuleeeko sen sisältyä aiemmin ilmoitettuun asuinrakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen? Ehdotetaan lisäksi harkitsemaan tulisiko rakennusjärjestyksellä määrätä myös kuivan maan rakennuspaikkojen enimmäiskerrosluvusta, kuten on tehty rantarakentamisen osalta.	Ei ole tarpeen lähteä rajoittamaan maatilojen tuotantotilojen rakennusoikeutta, koska toimivien tilojen tilakoot saattavat kasvaa ja sitä kautta laajennustarpeet kasvavat. Esityksen mukaisesti siirretään. Täsmennetään: Tulee sisältyä kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennusjärjestyksessä ei ole tarpeen määritellä enimmäiskerroslukua kuivan maan rakennuspaikoilla.

	Rantarakentaminen Ehdotetaan harkitsemaan, että rakennusjärjestyksen rantarakentamista koskevan luvun alussa viitattaisiin rantarakentamisen keskeisimpään reuna-ehtoon, eli ranta-alueen suunnittelutarpeeseen (AKL 72 §), jotta lukija tulisi muistutetuksi siitä, että uutta rantarakennuspaikkaa ei voi muodostaa ilman kaavaa tai poikkeamislupaa.	Lisätään luvun alkuun: Rantarakentaminen on mahdollista olemassa olevalle rantarakennuspaikalle tai kaavan mukaiselle rantarakennuspaikalle rakennusoikeuden puitteissa. Uutta rantarakentamispaikkaa ei voi muodostaa ilman kaavaa tai poikkeamista.
	Ranta-alueen määritelmässä (19 §) mainitaan ranta-alueen ulottuvan yleensä enintään 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rantarakentamista koskeva säännös (AKL 72 §) sisältää käsitteet rantavyöhyke ja ranta-alue, jotka ovat täsmälliseltä sisällöltään hieman toisistaan poikkeavat. Käsite ranta-alue kattaa laajemman alueen ja sen käyttäminen on siksi perusteltua rakennusjärjestyksessä. Ranta-alueen täsmällinen metrimääräinen laajuus ei kuitenkaan ole määrätävissä muuten kuin tapauskohtaisesti. Siksi rakennusjärjestyksessä on syytä puhua likimääräisestä laajuudesta. AKL 72.1 §:ssä mainitun ”ranta-alueeseen kuuluvan rantavyöhykkeen” suurin mahdollinen laajuus on alkuperäisen säännöksen perustelutekstin mukaan 200 metriä (HE 79/1996 vp, s. 52–53), mutta ranta-alueen laajuus määrittyy sen mukaan, onko alueelle rakennettu rantaan tukeutuvaa rakentamista niin paljon, että tästä aiheutuu kaavan laatimisen tarve. Tällöin ranta-alue voi ulottua huomattavasti etäämmälle sisämaahan päin. Säännös tuli osaksi rakentamisen lainsäädäntöä luonnonsuojelulain (1096/1996) säätämisen yhteydessä.	Lisätään määritelmään: ...Ranta-alueeseen kuuluva rantavyöhyke...
	Luonnosvaiheessa antamassaan lausunnossa LVV kehotti asettamaan rantarakennuspaikkoja koskevat rakennusten etäisyysvaatimukset rantaviivaan.	Lisätään luvanvaraisten rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta: Luvanvaraisten rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta:

	Lausuntoon antamassaan vastineessa kunta perustelee ratkaisuaan sillä, että lähes kaikki ranta-alueet ovat yleiskaavojen piirissä. Koska kaavoittamaton rantaa kuitenkin on, LVV kehottaa edelleen asettamaan luvanvaraisille rakennuksille vähimmäisetäisyydet rantaviivaan. Nyt asiasta annettu määräys ("Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy") on tulkinnanvarainen.	- Rakennukset kerrosalaltaan yli 150 m2 vähintään 35 m - Rakennukset kerrosalaltaan alle 150 m2 vähintään 25 m
	Rakentamisen luvanvaraisuus Rakennusjärjestysehdotuksessa on lähestytty rakentamisen luvanvaraisuutta luettelemalla vähäisenä pidettävät hankkeet, jotka RakL 42 § 2 momentin mukaan kunta voi rakennusjärjestyksellä vapauttaa luvanvaraisuudesta. Vaikka luvanvaraisista kohteista säädetäänkin rakentamislain 42 §:ssä eikä niistä tarvitse erikseen rakennusjärjestyksellä määrätä, voi luvanvaraisuusasia olla hankala hahmottaa pelkän luvasta vapautettujen hankkeiden luetteloinnin kautta viittaamatta pääsääntöön siitä mikä kaikki on luvanvaraista. Ehdotetaan luvanvaraisuutta koskevan luvun alkuun mainintaa siitä, että luvanvaraisista rakennushankkeista on säädetty rakentamislaisissa ja tämän lisäksi selventävää toteamusta siitä, että seuraavat luetellut hankkeet ovat rakentamislain (42 § 2 mom) tarkoittamia vähäisinä pidettäviä hankkeita, jotka kunta voi erikseen rakennusjärjestyksellä luvanvaraisuudesta vapauttaa. Tämä voisi auttaa selventämään, että luetellut hankkeet eivät ole ainoita lupaa tarvitsemattomia rakennushankkeita. Lisäksi ehdotetaan 22 §:n tärkeään toiseen momenttiin muistutusta siitä, että luonnon- ja kulttuuriympäristön arvot voivat rajoittaa tai jopa estää	Lisätään luvun alkuun: Luvanvaraisista rakennushankkeista on säädetty rakentamislaisissa. Lisätään toteamus: Luetellut hankkeet ja toimenpiteet ovat rakentamislain (42 § 2 mom) tarkoittamia vähäisinä pidettäviä hankkeita, jotka kunta voi erikseen rakennusjärjestyksellä luvanvaraisuudesta vapauttaa. Kirjataan huomioon otettaviin asioihin.

	myös luvanvaraisuudesta vapautetun rakennuksen rakentamisen. Muistutetaan siiloja ja varastointisäiliöitä koskien, että mikäli tällainen kohde on tulkittavissa rakennukseksi (RakL 2 §: erillinen, kiinteä, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettu, omalla sisäänkäynnillä varustettu kohde, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa), tulevat ne luvanvaraiseksi RakL 42 § 1 mom mukaan, kun ovat kooltaan vähintään 120 kuutiometriä. Rakennusjärjestysehdotus määrää vapautuksen luvanvaraisuudesta alle 1000 m³ suuruisille siiloille, mutta asia ei ole täysin näin suoriivainen, vaan riippuu siilotyypistä ja sen ominaisuuksista. Lisäksi kehoitetaan määräämään lantaloita, lietesäiliöitä, siiloja ja varastointisäiliöitä koskien, että ne olisivat pohjavesialueella luvanvaraisia.	Muutetaan tilavuus 120 m³. Lisätään määräys pohjavesialueen luvanvaraisuudesta.
	Maalämpökaivot Lupa- ja valvontavirasto toistaa rakennusjärjestysluonnoksesta antamansa suosituksen siitä, että lähtökohtaisesti maalämpökaivojen rakentamista ei tulisi mahdollistaa pohjavesialueelle. Ehdotetaan myös lisättäväksi, että maalämpökaivot ovat rakentamisluvanvaraisia (RakL 42 § 1 mom).	Lisätään: Lähtökohtaisesti maalämpökaivoja ei tulisi sijoittaa pohjavesialueelle. Maalämpökaivot vaativat vesilain mukaisen luvan pohjavesialueella.
	Luontoarvot Luonnon monimuotoisuutta ja luontoarvojen huomioimista rakentamisessa on käsitelty rakennusjärjestysehdotuksen 34 §:ssä, joka sisältyy piha-alueen rakentamista koskevaan lukuun (7). Ehdotetaan harkittavaksi, että 34 §:n kaksi viimeistä kappaletta siirrettäisiin omaksi pykäläksi lukuun 6, Ra-	Tehdään muutos esityksen mukaisesti.

	kentäminen erityisalueilla, sillä luontoarvojen selvittäminen ja huomioiminen ovat samanlaisia jo rakennushankkeen suunnitteluun vaikuttavia lähtökohtia, kuin vaikkapa kulttuuriympäristöarvot, pohjavesialueet tai pilaantunut maaperä. Ehdotetaan myös harkittavaksi, että kohtaa täydennettäisiin kappaleella, jossa muistutetaan luontotyyppien ja eliölajien suojelusta rakentamishankkeiden yhteydessä. Muotoilu voi olla esimerkiksi seuraavanlainen: ”Rakentamisessa on turvattava luontoarvojen säilyminen. Luonnonsuojelua koskeva lainsäädäntö ja suojelupäätökset on huomioitava rakentamisessa. Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävien eliölajien (esimerkiksi liito-orava, viitasammakko, lepakot) lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa hävittää tai heikentää (LSL 78 §). Hävittämis- ja heikentämiskielto koskee myös luvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista.”	Täydennetään esityksen mukaisesti.
	Maisematyö lupa Rakennusjärjestysehdotuksen kiinteistön puita koskevassa 39 §:ssä käsitellään maisematyölupaa. Pykälän ensimmäinen määräys ei vastaa rakentamislain 53 §:ssä määrättyä, sillä lain mukaan maisematyö lupa tarvitaan mainittuihin toimenpiteisiin ranta-asemakaava-alueella, <i>jos ranta-asemakaavassa niin määrätään</i> sekä yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, <i>lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella</i>. (Puutuvat rakentamislakia vastaavat lisäykset kursivilla). Kohta tulee korjata rakentamislakia vastaavaksi.	Korjataan esityksen mukaiseksi.

	Yleisörakennelmat Tapahtumien järjestämistä koskevassa rakennusjärjestysehdotuksen 54 §:ssä määrätään, että erilaisten tapahtumien järjestämistä varten voidaan julkiseen ulkotilaan pystyttää yleisöteltoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennuksia ja rakennelmia ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa niin, että ne voivat olla pystytettyinä ja käytössä korkeintaan 4 kuukautta. Huomautetaan, että rakentamislain 42 §:n mukaan yleisörakennelma on luvanvarainen, kun sitä voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään <i>kolme kuukautta</i> paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta. Rakennusjärjestyksessä ei voi määrätä luvanvaraisuudesta RakL 42 § 1 mom esitetystä luettelosta poiketen.	Muutetaan ... enintään 3 kk paikallaan pidettävää...
	Muita huomioita Rakennusjärjestyksen sisällysluettelo tulee päivittää. Siitä puuttuvat lukujen 4 ja 5 otsikot, vaikka asiakirjan puolelta otsikot löytyvät.	Päivitetään.
Itä-Suomen elinvoimakeskus	Liikenneosasto on luonnosvaiheen lausunnossaan kehottanut huomioimaan liikennejärjestelmästä ja maanteista annetun lain (503/2005, LjMTL) 4. luvun maantien ulkopuolisia alueita koskevat maankäyttörajoitukset (suoja- ja näkemäalueet) ja niihin liittyvä tienpitäjän poikkeamisvalta. Ratojen osalta asia on lisätty Väyläviraston lausunnon mukaisesti rakennusjärjestyksen kohdaksi 32 §. Maanteitä koskevat vastaavat maankäyttörajoitukset ovat liikennejärjestelmästä ja maanteista annetun lain	Muutetaan § 32 otsikko: Rakentaminen radan ja maantien läheisyydessä Lisätään teksti: Väylävirasto voi myöntää poikkeamisen 37-39 §:ssä tarkoitusta kielloista (40§). Poikkeukset rajoituksista määrätään 41 §:ssä. Maantien läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida liikennejärjestelmästä ja maanteista annetun lain (503/2005) 44 §:n mukainen maantien suojaluokka, 45 §:n mukainen näkemäalue sekä 46 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset.

	(503/2005) 44–48 §:ssä. Tasapuolisuuden nimissä vastaava asia maanteiden osalta tulisi tuoda rakennusjärjestyksessä esiin.	Erityisistä syistä elinvoimakeskus voi myöntää poikkeuksen 44–46 §:ssä tarkoitetuista kielloista, 47 §. Poikkeukset rajoituksista määrätään 48 §:ssä.
	Maantien suoja-alue ulottuu pääsääntöisesti valtteilla 30 m ja seutu- ja yhdysteillä 20 m etäisyydelle maantien ajoradan keskilinjasta, jossa rakentamista ja kaivamista on rajoitettu mm. tienpidon, liikenneturvallisuuden ja asumisviihtyisyyden takia. Uuden asuinrakennuksen vähimmäisetäisyyksistä suhteessa väyliin melun kannalta on esitetty sivulla 7–8, mutta maanteiden suoja- ja näkemäalueet tulee huomioida myös muun rakentamisen osalta.	Todetaan.