



Kuntaliiton
VERKKOJULKAISU



Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen



Suomen Kuntaliitto

1. painos
ISBN 978-952-293-007-1 (nid.)
ISBN 978-952-293-008-8 (pdf)
© Suomen Kuntaliitto
Helsinki 2013

Suomen Kuntaliitto
Toinen linja 14, 00530 Helsinki
PL 200, 00101 Helsinki
Puh. 09 7711
Faksi 09 771 2291
www.kunnat.net



Esipuhe

Julkaisu sisältää kunnille ohjeita rakennusjärjestyksen uudistustyöhön.

Oppaaseen on koottu yksiin kansiin kuntien hyviä käytäntöjä, viimeaikaisen lainsäädännön sekä yhdyskuntakehityksen ajankohtaiskysymyksiä valmiiden mallien muotoon.

Oppaalla motivoidaan kuntaa käyttämään paikallisuuden ja omaleimaisuuden arvoja itsensä näköisen rakentamisen ohjauksessa.

18.12.2012

Käenniemi Anitta
Suomen Kuntaliitto ry

Ohjausryhmä:
Ulla Hurmeranta
Pekka Lukkarinen
Mirkka Saarela
Ritva Laine
Marko Nurmikolu

Suomen Kuntaliitto ry, pj.
Ympäristöministeriö
Ympäristöministeriö
Suomen Kuntaliitto ry
Suomen Kuntaliitto ry

Sisältö

Esipuhe	3
Johdanto.....	7
Rakennusjärjestys ohjausjärjestelmässä	8
Rakennusjärjestyksen rakenne	12
Rakennusjärjestyksen laatiminen	13
Esimerkkejä rakennusjärjestyksen määräyksistä	17

Johdanto

Tällä oppaalla halutaan tukea kuntia rakennusjärjestysten laatimistyössä tarjoamalla tietoa laatimisprosessista, taustatietoa eri aihepiirien määräysten laatimiseksi sekä esimerkkejä määräyksiksi. Oppaalla kannustetaan kuntia sekä kiinnittämään huomiota omiin paikallisiin arvoihin ja ominaispiirteisiin että edistämään niiden säilymistä rakennusjärjestyksellä. Ajantasaisella rakennusjärjestyksellä tuetaan rakentamisen ohjausta ja kunnan tavoitteiden toteutumista.

Kuntaliitto on julkaissut aiemmin maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) voimaan tullessa oppaan ”Rakennusjärjestyksen malli -suositus perusteluineen” tueksi rakennusjärjestyksen uudistamiselle. Opasta on käytetty kunnissa laajasti apuna rakennusjärjestysten laatimisessa.

Rakennusjärjestyksen käyttömahdollisuudet kunnan paikallisten ominaispiirteiden säilyttämisessä ja korostamisessa sekä maankäyttöä ja rakentamista koskevien strategisten tavoitteiden toteuttamisessa ovat toistaiseksi olleet osittain hyödyntämättä. Kuntaliitto toivookin, että tämä opas johdattaa kuntia laatimaan uudella tavalla paikallisista lähtökohdista nousevia rakennusjärjestysten määräyksiä. Oppaassa on tuotu esiin myös lainsäädännön asettamat reunaehdot määräyksille.

Yhteiskunnan rakennemuutokset, taajamoituminen, teknologinen kehitys sekä maatalouden tuotantotapojen ja ympäristönsuojelun monipuolistuminen luovat paineita rakennusjärjestysten päivittämiselle. Rakennusjärjestysten suunnittelutarvealueita koskevat määräykset on voitu säätää voimaan vain 10 vuodeksi. Näiden alueiden tarkistus – rajausten ja perusteiden tarkistus sekä maanomistajien kuuleminen – on ajankohtaista useissa kunnissa. Myös muuttunut lainsäädäntö luo osaltaan tarvetta tarkastella rakennusjärjestysten ajanmukaisuutta. Rakennusjärjestysten uusimistarve voi johtua myös kuntarakenteen muutoksista.

Rakennusjärjestyksen kehittäminen tai muokkaaminen ei edellytä kunnan rakennusjärjestyksen uusimista kokonaisuudessaan. Paikallinen näkökulma voidaan kirjoittaa ytimekkäästi tai toteuttaa laajana paikallisten ominaispiirteiden kuvauksena. Tarvittaessa jollekin kunnan osa-alueelle voidaan hyväksyä oma rakennusjärjestyksensä yhtä lailla kuin yhteistyötä tekevät kunnat voivat halutessaan yhdenmukaistaa rakennusjärjestyksiään.

Rakennusjärjestys ohjausjärjestelmässä

Rakennusjärjestyksen tehtävä

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) antaa kunnille laajat mahdollisuudet hoitaa itsenäisesti ympäristöään koskevaa suunnittelua ja päätöksentekoa. Rakennusjärjestyksellä kunta voi antaa paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeellisia määräyksiä (MRL 14 §). Lain menettely- ja sisältövaatimusten noudattaminen on oleellista prosessin onnistumisen kannalta. Kunnan tahto näkyy määräysten sisällössä.

Tähän saakka kuntien rakennusjärjestykset ovat muodostuneet usein teknisiä yksityiskohtia määritteleviksi määräyskokoelmiksi. Maankäyttö- ja rakennuslaissa rakennusjärjestyksen päätehtäväksi on asetettu paikallisten määräysten antaminen. Paikallisten määräysten tehtävänä on osaltaan huolehtia lakiin sisältyvien tavoitteiden toteuttamisesta. Määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia, rakentamista koskevia seikkoja (MRL 14 §).

Rakennusjärjestyksen määräyksillä voidaan tukea myös kunnan maankäytön strategian toteuttamista. Esimerkiksi ympäristön laadun ja paikallisten arvojen huomioon ottamista voidaan vahvistaa rakennusjärjestyksellä.

Rakennusjärjestyksen suhde muihin kunnan määräyksiin ja lainsäädäntöön

Kaavoituksen ja rakennusjärjestyksen välinen ero on selkeä. Kaavoilla varataan alueita eri käyttötarkoituksiin mihin taas rakennusjärjestyksen määräykset eivät yllä. Rakennusjärjestyksellä ei voida korvata kaavoitusta, mutta kaavoja täydentävänä elementtinä rakennusjärjestyksen käyttöä on mahdollista kehittää. Rakennusjärjestyksen arvo on juuri paikallisesti merkittävien ohjeiden ja määräysten antamisessa. Paikallisten arvojen määrittäminen edellyttää asiantuntijuutta ja tietopohjaa. Rakennusjärjestyksen sisällön valmisteluun sovelletaan kaavoitusta koskevia menettelysäännöksiä soveltuvin osin (MRL 15 §).

Ympäristönsuojelumääräyksiä voidaan niin ikään antaa paikallisista olosuhteista johtuvina ja muita kuin luvanvaraisia toimintoja koskevin määräyksinä. Siinä missä rakennusjärjestyksen määräykset koskevat aina rakentamista ja rakentamisen aikaisia tarpeita, ympäristönsuojelumääräykset kohdistuvat toiminnan harjoittamiseen tai yleisiin käyttäytymistapoihin, joista muutoin ei voida määrätä. Rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten antamisperusteet poikkeavat toisistaan. Ympäristönsuojelumääräysten perusteena on ympäristön pilaantumisen ehkäiseminen ja vähentäminen. Rakennusjärjestyksellä puolestaan tavoitellaan mm. hyvän ympäristön toteutumista. Rakennusjärjestyksen laadinnassa yksi yhteistyötaho onkin ympäristönsuojeluviranomainen, jotta ainakin keskenään ristiriitaisten määräysten voimaantulo voidaan estää. Samalla voidaan huolehtia johdonmukaisesta työnjaosta myös määräysten valvonnan osalta.

Jätehuoltomääräyksiä kunta voi antaa jätelain nojalla. Määräykset voivat koskea asumisessa tai vastaavassa toiminnassa syntyvän yhdyskuntajätteen määrän vähentämistä, lajittelua, säilyttämistä, keräystä, kuljetusta, hyödyntämistä ja loppukäsittelyä sekä näitä koskevia teknisiä vaatimuksia sekä toimia roskaantumisen ehkäisemiseksi. Rakennusjärjestyksen laadinnassa on syytä välttää säätämästä asioista, joiden antaminen perustuu yksinomaan jätelakiin.

Rakennusjärjestyksen määräykset ja niitä koskevat säännökset

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea koko kuntaa tai kunnan osaluuetta. Kunnan harkintaa rajaa lain laillisuusharkinta. Määräyksiä voidaan laatia myös kuntien yhteistyönä. Määräysten tulee olla luonteeltaan aina maanomistajalle tai muulle oikeudenomistajalle kohtuullisia. Sen lisäksi määräysten osa-alueittaiset eroavaisuudet eivät saa johtaa maanomistajien asettamiseen keskenään eriarvoiseen asemaan. Rakennusjärjestystä koskevan päätöksen tulee samalla tavoin kuin kaavoituksen päätöstenkin perustua riittäviin selvityksiin.

MRL 14 § 3. mom. sisältää luettelon siitä, mitä rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea. Luettelo on tyhjentävä.

MRL 16 § 3. mom. sisältää mahdollisuuden suunnittelutarvealueen määrittämiseen rakennusjärjestyksessä. Suoraan lain nojalla määräytyvä suunnittelutarvealue ei kirjata rakennusjärjestykseen. 2000-luvun alussa hyväksytyjen rakennusjärjestysten määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voitu antaa olemaan voimassa enintään 10 vuotta. Määräajan täytyessä aluevalintaa koskeva harkinta tulee suoritettavaksi uudelleen. Prosessi on sama kuin rakennusjärjestystä hyväksyttäessä. Rakennusjärjestykseen voidaan liittää kunnan tarpeen mukaan suunnittelutarvealueiksi erityisin perustein uusiakin alueita.

MRL 72 § 4 mom. antaa kunnalle edelleen mahdollisuuden osoittaa rakennusjärjestyksessä alueet, joilla 72 § I momentissa säädetty rantarakentamisen rajoitus ei ole voimassa. Määräys voi olla voimassa enintään 6 vuotta kerrallaan. Aiempien perusteluiden ajanmukaisuus tulee näin tarkistettavaksi määräväliajoin.

MRL 126 ja 126a §:ään (958/2012) sisältyvää talousrakennusten ja lupajärjestelmän helpotusten ja ilmoitusmenettelyn soveltaminen ovat laajasti käytössä nykyisissä rakennusjärjestyksissä.

Paikallisuus ja omaleimaisuus rakennusjärjestelmässä

Valtuusto hyväksyy kunnan toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet. Asuminen, elinkeinot, palvelut ja ympäristö ovat kunnan kehittämisen keskeisiä kysymyksiä. Kauniit maisemat ja laadukkaat, hoidetut rakennetut ympäristöt ovat paikallistalouden voimavara. Hyvä ympäristö saa asukkaat viihtymään kunnassa ja edistää elinkeinotoimintaa. Matkailun kilpailukyvyllä on tärkeää kaunis, omaleimainen ja kulttuurihistorialtaan vetovoimainen maisema.

Kunnan strategioihin on yleisesti kirjattu tavoitteeksi hyvä ja viihtyisä ympäristö, luonnon huomioiminen sekä kestävä kehitys. Strategioissa ei ole sen sijaan useinkaan avattu sitä, mitä viihtyisyydellä tai hyvällä elinympäristöllä tarkoitetaan. Valtuuston asettamaa tavoitetta voidaan tukea kirjaamalla se perusteluineen myös rakennusjärjestykseen. Samalla rakennusvalvonnan rooli viihtyisyyden huolehtimisen sekä edistämisen osalta selkiytyy.

Joustavien ja harkinnanvaraisten oikeusnormien käyttö lainsäädännössä on yleistä. Ilmaisuja ”yleinen etu”, ”kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimus” ja ”kaunis maisemakuva” ei voida tulkita vain juridisesti – kauniita maisemia on paljon ja niiden yksityiskohtainen määrittely on mahdotonta. Lupaviranomaisen ja hakijan käsitys saattaa päätöstilanteissa olla hyvinkin erilainen. Hyvällä rakennusjärjestyksen laatimisvaiheen selvitystyöllä ja omaleimaisuuden arvojen määrittämisellä voidaan päästä tarkempaan määräysten tasoon ja helpottaa lupakäsittelyä. Samalla rakentajien tasa-arvoinen kohtelu varmistuu.

Paikallisuuden käsitteestä löytyy vähän määritelmiä, mutta paljon mielikuvia. Suomen Kuntaliitto on julkaisussaan ”Rakennusjärjestyksen paikallisuuden kehittäminen” esittänyt seuraavan määrittelyn: ”*Paikallisuus on taso, joka on asukkaille läheinen, kuten pihapiiri, kortteli, koulumatka, lähimetsä, kaupunginosa, kylä, työmatka, kunta, seutukunta tai maakunta.*” Paikallisuus saattaa näyttäytyä hyvinkin eri tavoin eri asioiden kohdalla. Joissain asioissa se voi koskea useamman kunnan aluetta ja joissain hyvinkin pienialaista kunnan osa-aluetta.

Omaleimaisuus ei synny hetkessä ja rakentamalla nopeasti tai jotakin erikoista. Omaleimaisuutta voivat ilmentää rakennusten lisäksi pihat, kadut,

tiet, pylvää, valaistus, opasteet sekä puistot, aukiot ja torit. Parhaimmillaan omaleimaisuus erottaa kunnan massasta yhdellä vilkaisulla.

Kulttuuriympäristöjen viestit ovat arvokkaita. Jatkuvuus ja vähittäinen rakentuminen sitouttavat ihmisiä paikkaan ja vetävät heitä puoleensa. Mieli-kuva kunnasta rakentuu usein sen mukaan ”miltä kunta näyttää”. Korjaus- ja täydennysrakentamisessa on mahdollista hyvän suunnittelun kautta sovittaa yhteen omaleimaiset ympäristöt, viihtyisä asuminen sekä hyvä ja toimiva työympäristö. Viihtyisä ympäristö houkuttelee luokseen niin asukkaita kuin yrityksiä.

Rakennusjärjestyksen rakenne

Rakennusjärjestyksen määräykset ovat MRL:a täydentäviä velvoittavia määräyksiä. Niiden tulee olla sisällöltään yksiselitteisiä ja sanamuodoltaan selkeitä ja ymmärrettäviä. Rakennusjärjestyksen määräysten tulee aina liittyä MRL:lla säädelyihin asioihin. Määräyksistä voidaan poiketa MRL 171 §:ssä säädetyn yleisen poikkeamisvallan ja 175 §:ssä säädetyn rakennusluvassa myönnettävän vähäisen poikkeamisvallan nojalla. On kuitenkin muistettava, että rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

Rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta huolehtiminen on yksi kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävistä (MRL 124 §). Vaikka tässä oppaassa suositellaankin rakennusjärjestyksen säilyttämistä selkeänä kunnan omien määräysten kokoelmana, rakennusjärjestystä voi käyttää kunnassa myös neuvonnan ja ohjauksen välineenä. Neuvot ja ohjeet on kirjoitettava siten, että ne on helppo erottaa sitovista määräyksistä.

Rakentamistapaohje on viranomaisen kannanotto siitä, mikä on suositeltava rakentamistapa tietyllä alueella. Rakennusjärjestyksen nojalla annettavat rakentamistapaohjeet ovat rakennusjärjestyksen määräyksiä kevyempi tapa ohjata rakentamista paikallisia erityispiirteitä omaavalla kohdealueella. Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa tarvittaessa määräyksiä rakentamistapaohjeiden laatimisesta. Ohjeiden hyväksyminen voidaan viedä eteenpäin rakennusjärjestyksen hyväksymiseen nähden erillisenä prosessina.

Lainsäädäntö ei sisällä erityisiä säännöksiä rakentamistapaohjeiden laadinnasta tai käsittelystä. Asiantuntijoiden ja viranomaisten lisäksi laadinnassa on tarpeen kerätä tietoa myös asukkailta. Tämä lisää niin kuntalaisten kuin päätöksentekijöidenkin sitoutumista.

Rakentamistapaohjeiden sitovuutta voidaan lisätä liittämällä ne tontin luovutushtoihin, mutta tämä menettely siirtää sopimusehtojen valvonnan muille viranomaisille.

Rakentamistapaohjeet voidaan hyväksyä myös osana asemakaavaa, jolloin ne ovat sitovia. Sitovuus edellyttää, että ohjeet kirjataan kaavan määräyksiksi.

Kylä- ja aluesuunnitelmia laaditaan eri toimijoiden toimesta laajasti. Nämä suunnitelmat toimivat lähinnä selvitys- ja tausta-aineistoina. Niillä ei luonnollisestikaan ole sitovia vaikutuksia viranomaisiin eikä hankkeeseen ryhtyviin.

Rakennusjärjestyksen laatiminen

Opas rakennusjärjestyksen uusimisen apuna

Rakennusjärjestykset eri kunnissa eivät voi yleensä olla keskenään samanlaisia, koska aluerakenteet, alueet, rakentamispaineet ja rakentamisen ohjaustarpeet ovat erilaisia. Sama malli tai määräys ei sovellu kaikille. Myös kunnan eri osa-alueille voi olla perusteita antaa erisisältöisiä määräyksiä. Rakennusjärjestyksen tulisi olla ”kuntansa näköinen”. Sen tulisi vahvistaa paikallista identiteettiä ja edistää eri alueiden ominaispiirteiden säilyttämistä ja kehittämistä.

Tämän julkaisun tarkoituksena on tukea kuntia rakennusjärjestyksen uudistamisessa ja ohjata kuntia käyttämään lain tarjoamia mahdollisuuksia tähänastista laajemmin, mutta samalla maankäyttö- ja rakennuslain rajaaman harkintavallan rajoissa. Samalla kuntia rohkaistaan etsimään omia kuntakoh- taisia yksilöllisiä ratkaisuja. Julkaisuun on koottu kuntien rakennusjärjes- tyksistä hyviä esimerkkejä, joiden avulla kunnat voivat löytää myös omaan kuntaan soveltuvia ratkaisuja. Julkaisun pohjana ovat olleet vuonna 1999 laadittu Kuntaliiton opas sekä vuoden 2003 rakennusjärjestysselvitys, joita voi soveltuvin osin käyttää jatkossakin apuna.

Valmistelu ja hyväksymismenettely

Rakennusjärjestyksen hyväksymismenettelylle on asetettu maankäyttö- ja rakennuslain 15 §:ssä soveltuvin osin samat vaatimukset kuin kaavojen hyväksymiselle. Vastuu valmistelusta on hallintosäännöllä määrättyllä toimi- elimellä. Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuusto ei voi delegoida päätösvaltaansa esim. kunnanhallitukselle.

Rakennusjärjestystä voidaan muuttaa tietyltä osaltaan tai sitä voidaan täydentää tarvitsematta avata koko rakennusjärjestystä uuteen valmisteluun. Menettely on muutoksia ja täydennyksiä tehtäessä sama kuin koko rakennus- järjestyksen hyväksymisen prosessissa. Samaa menettelytapaa edellyttää myös suunnittelutarvealueiden uudelleen hyväksyminen.

Vuorovaikutteisuus rakennusjärjestyksen valmistelussa on perusteiltaan kaavoituksen menettelyjä vastaava. MRL:n tavoitteena on kansalaisten ja eri yhteisöjen osallistumisen tehostaminen ja vuorovaikutuksen lisääminen. Ra- kennusjärjestyksen uudistamiseen ryhdyttäessä kannattaa laatia kaavoituksen tapaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa suunnitellaan tiedottami- nen, osallistuminen ja rakennusjärjestyksen määräysten vaikutusten arviointi.

Ratkaisujen perusteeksi tarvitaan **selvitysaineistoja**. Osittain voidaan käyttää kunnassa jo olevia selvitysaineistoja, mutta myös uusia selvityksiä

voidaan joutua laatimaan. Selvitykset auttavat niin valmistelijaa, päättäjiä kuin osallisiakin arvioimaan ja vertailemaan eri ratkaisuja ja tekemään oikeita valintoja.

Laaja ja monipuolinen osaaminen valmistelussa turvataan tekemällä hyvää yhteistyötä kunnan eri viranomaistahojen välillä. Rakennusjärjestyksen ristiriidattomuus kunnan muiden toimialojen määräysten kanssa edellyttää ympäristönsuojeluviranomaisen, teknisen sektorin sekä maankäytön suunnittelun yhteistyötä. Laaja yhteistyö lisää myös osapuolten sitoutumista lopputulokseen. Tämä on omiaan varmistamaan rakennusjärjestyksen tavoitteiden toteutumisen rakentamisen ohjausta koskevassa päätöksenteossa.

Kuntien välinen yhteistoiminta on lisääntynyt rakennusjärjestysten laadinnassa. Rakennusjärjestykset sisältävät nykyisellään paljon teknisluonteista ohjausta, jonka osalta yhteisten linjojen luominen naapurikuntien kanssa saattaa olla hyvinkin perusteltua. Paikallisuuskään ei ole välttämättä vain yksittäisen kunnan ominaisuus. Omaleimaiset ympäristöt ja maiseman ainutlaatuisuus ovat mahdollisuus myös kunnan elinvoimaisuuden kannalta. Naapurikuntien lisäksi yhteistyötä on syytä tehdä myös ELY-keskuksen sekä tarpeellisten sektoriviranomaisten kanssa.

Tekninen toteuttaminen

Rakennusjärjestykseen on suositeltavaa kirjata vain kunnan omia määräyksiä eikä uudelleen sellaisia määräyksiä, jotka ovat toisaalla lainsäädännössä. Näin menetellen rakennusjärjestys asettuu luontevimmin erilaisten rakentamista koskevien määräysten hierarkiaan muodostaen yhdessä niiden kanssa määräysten kokoelman.

Rakentamisen ohjaamisen tehtävää voidaan hoitaa internetin käytön lisääntymässä myös kunnan verkkosivujen avulla. Kuntien rakennusjärjestykset löytyvät nykyisin kattavasti niiden sivuilta. Samaan yhteyteen voidaan linkittää ajantasaista lainsäädäntöä sekä rakennusjärjestyksen soveltamisohjeita ja liitteaineistoa yhdessä mahdollisten perusteluiden kanssa. Tätä rakennusjärjestystä tukevaa ohjaavaa aineistoa on helppo tarpeen mukaan muokata esimerkiksi käytäntöjen tai lainsäädännön muuttuessa ilman, että välttämättä tarvitsee avata rakennusjärjestystä.

Selkeä kirjoitusasu ja määräysten yksiselitteisyys ovat oleellisia rakennusjärjestyksen luottavuuden ja ymmärrettävyyden kannalta. Jos kunta haluaa kirjata näkyviin esimerkiksi ”soveltamisohjeita” tai ”lisätietoja”, ne tulee selvästi erottaa määräyksistä. Tekstinkäsittelyn mahdollisuudet helpottavat määräys- ja ohjaustason erottamista, kun tekstiä voidaan lihavoida, rasteroida, pienentää, suurentaa, sistentää jne. Joissakin rakennusjärjestyksissä on onnistuneesti käytetty sarakejakoa parantamaan ymmärrettävyyttä.

Kunnan imagoa osaavana toimijana luodaan sekä asioiden käsittelyn että

kirjoitetun materiaalin kautta. Tekstin ymmärrettävyys ja siisti ja selkeä ulkoasu antavat kunnasta luotettavan kuvan ja mainostavat itse itseään.

Liiteaineistoa tarvitaan yleensä ainakin karttojen muodossa. Suunnittelu- tarvealueet sekä muut osa-alueet, joille on kohdennettu omia määräyksiään, esitetään aina kartoilla. Karttojen aluerajausten tulee olla selkeitä ja yksiselitteisiä. Aluerajausten perusteluja voidaan esitellä liiteaineistossa. Tällaisia voivat olla esimerkiksi meluselvitykset liikennemelun alueista tai kulttuuri- maiseman arvoja koskevat liiteaineistot.

Rakentamistapaohjeet voidaan liittää rakennusjärjestykseen. Niistä tulee käydä ilmi ohjeiden sitovuustaso. Sitoviksi määräykset tulevat vasta, kun ne hyväksytään osana rakennusjärjestystä kunnanvaltuuston päätöksellä. Rakentamistapaohjeiden liittäminen tontinluovutusehtoihin nostaa sitovuuden tasoa, mutta siirtää sopimusluonteensa vuoksi sopimusehtojen valvonnan muille kuin rakennusvalvontaviranomaiselle.

Oppaan käyttäminen

Oppaan runko on kirjoitettu siten, että kunta voi edetä sen mukaan rakennusjärjestystä uusiessaan. Paikallisuuden ja omaleimaisuuden merkitystä rakennusjärjestyksen laadinnassa on korostettu esittämällä niitä koskevia määräyksiä rungon alkupuolella. Lupajärjestelmä esitellään rungon loppuosassa. Määräykset on ryhmitelty aiempaa selkeämmin yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi.

Opas tarjoaa aiempaa enemmän vaihtoehtoja kunnan valittavaksi. Kunnat voivat luonnollisesti vapaasti kehittää juuri sellaisia määräyksiä kuin katsovat tarvitsevansa ohjauksessa. Rakennusjärjestyksen koostaminen oppaan avulla edellyttää samoin kuin muukin rakennusvalvonnan toimintaolosuhteiden tuntemista. Rakennusjärjestyksen laatimista ei ole oppaalla pyrittykään helpottamaan siten, että määräyksiä voitaisiin poimia oppaasta ilman omaa harkintaa.

Oppaan määräysmalleja koskevassa **osassa** ”laatikoihin” on kirjattu ohjaavaa tekstiä kutakin aihepiiriä koskien. Rasteroidut määräysmallit ovat eri kuntien rakennusjärjestyksistä koottuja ja osin muokattuja malliesimerkkejä käytettäväksi apuna omien määräysten luomisessa. Kunnat ovat erilaisia. Tuskin missään kunnassa tulevat käytettäväksi kaikki alakohtien asiat, vaan kunnan olosuhteisiin soveltuva määräystaso saavutetaan valitsemalla tarpeellinen kokonaisuus. Lainsäädäntö ei edellytä, että kunnan tulee määrätä kaikista oppaassa mainituista asioista. Kunnan oma tarve ratkaisee.

Rakennusjärjestyksen runkona voidaan käyttää yhtä hyvin myös Suomen Kuntaliiton vuonna 1999 julkaisemaa mallia tai kunnan omaa vanhaa rakennusjärjestyksen runkoa. Vanhaa rakennusjärjestystä voidaan täydentää avaamalla koko voimassa olevaa rakennusjärjestystä uuteen käsittelyyn. Uusia

ajankohtaisia tai aiempia määräyksiä täydentäviä määräyksiä voidaan liittää olemassa olevan rakennusjärjestyksen sisään. Myös yksittäistä määräystä voidaan erillisessä prosessissa muuttaa ottamatta käsittelyyn koko rakennusjärjestystä.

Tätä opasta täydennetään aika ajoin lainsäädännön muutosten sekä uusien ohjaustarpeiden mukaan. Rakennusjärjestyksen uudistamishankkeiden edetessä onkin hyvä seurata lainsäädännön muutoksia ja tämän oppaan tulevia päivityksiä.

Esimerkkejä rakennusjärjestyksen määräyksistä

Malli rakennusjärjestyksen sisällöstä

Sisältö

1	Yleistä tietoa rakennusjärjestyksen tavoitteista ja rakennusvalvonnan organisaatiosta	19
1.1	Rakennusjärjestyksen tavoite ja tavoitteita koskeva informointi.....	19
1.2	Rakennusvalvonnan organisaation kuvaaminen.....	20
2	Rakentamistapaohjeet, hyvä rakentamistapa ja ympäristön hoito..	21
2.1	Yleistoimivaltuus rakentamistapaohjeiden antamiseen.....	21
2.2	Rakentamistapaohjeiden laatiminen.....	21
2.3	Hyvä rakennustapa	22
2.4	Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta	23
2.5	Rakennuksen tai sen osan purkaminen.....	25
3	Rakentamiseen liittyviä määräyksiä, jotka voivat koskea koko kunnan aluetta.....	27
3.1	Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	27
3.2	Rakennusten ja rakennelmien korkeusasema	29
3.3	Aitaaminen	30
3.4	Piha-alue/Pihamaa	31
3.5	Maalämpökaivot	33
3.6	Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja paikoitus.....	34
3.7	Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen.....	35
3.8	Vesihuolto verkostojen ulkopuolisilla alueilla	37
3.9	Jätehuoltoon liittyvät rakennelmat	38
3.10	Mainos- tai muut vastaavat laitteet rakennuksissa	39
3.11	Osoitmerkintä	40
4	Eri osa-alueiden ominaispiirteiden säilyttäminen ja tukeminen....	42
4.1	Inventoitu rakennettu ympäristö.....	42
5	Suunnittelutarvealueet.....	45
6	Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella, muut kuin ranta-alueet.....	47
6.1	Rakennuspaikka.....	47
6.2	Rakentamisen määrä	49
6.3	Rakennusten ja rakennelmien sijoittuminen.....	51
7	Rakentaminen ranta-alueella.....	53
7.1	Rakennuspaikka.....	53
7.2	Rakentamisen määrä	54
7.3	Rakentamisen sijoittuminen.....	56

7.4	Rantavyöhykkeet, joilla ei ole suunnittelun tarvetta	58
8	Rakentamisen ohjaaminen asemakaava-alueella	59
8.1	Asuinrakennusten määrä ja kerrosten lukumäärä.....	59
8.2	Taloussrakennukset ja rakennelmat.....	60
8.3	Taloussrakennusten ja rakennelmien sijoittuminen.....	60
8.4	Tontin rajan ylittäminen katualueen tai muun yleisen alueen puolelle.....	61
8.5	Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen.....	62
8.6	Asemakaavoja täydentäviä muita mahdollisia määräyksiä	62
8.7	Rakennusjärjestyksellä edelleen voimaan määrättävät vanhojen asemakaavojen lisämääräykset	64
9	Yleiset alueet asemakaava-alueilla ja julkinen ulkotila.....	65
9.1	Julkinen ulkotilan määritelmä.....	65
9.2	Julkinen ulkotilan rakennelmat ja ulkokalusteet.....	65
9.3	Julkinen ulkotilan rannat ja laiturit.....	66
9.4	Julkinen ulkotilan valaistus	66
9.5	Julkinen ulkotilan mainos- taikka muut laitteet	67
9.6	Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet.....	67
9.7	Puistot ja muut vastaavat virkistysalueet	68
9.8	Tapahtumien järjestäminen	68
10	Rakentaminen alueilla, joilla on erityisiä maankäytön ja rakentamisen rajoituksia.....	70
10.1	Pilaantuneet maat rakentamisessa.....	70
10.2	Melu- ja värinäalueiden häirtavaikutusten torjunta rakennuksissa ja piha-alueilla	70
10.3	Radon-, arseeni- ym. alueet/ Haitallisten yhdisteiden huomioiminen.....	72
10.4	Lentoliikenteen esterajoitukset ja korkea rakentaminen.....	73
10.5	Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla	74
10.6	Puisten perustusrakenteiden ym. huomioiminen rakentamisessa	75
10.7	Maanalainen rakentaminen.....	76
11	Lupajärjestelmät.....	77
11.1	Ilmoitusmenettelyn menettelytapamääräyksiä	77
11.2	Taloussrakennuksen ilmoituksenvaraisuus	77
11.3	Toimenpiteiden ilmoituksenvaraisuus	78
12	Rakennustyön aikaiset järjestelyt.....	83
12.1	Työmaan perustaminen, hoitaminen ja purkaminen	83
12.2	Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen ja katualueen työ lupa.....	84
12.3	Työmaa-alueen mainokset.....	84
12.4	Työmaataulu	85
12.5	Tilapäiset työmaarakennukset	85
12.6	Työmaan jätehuolto	85
13	Määräysten valvonta, noudattaminen ja poikkeaminen	86
13.1	Määräyksistä poikkeaminen	86
13.2	Rakennusjärjestyksen liitteet	86
13.3	Voimaantulo	87

1 Yleistä tietoa rakennusjärjestyksen tavoitteista ja rakennusvalvonnan organisaatiosta

1.1 Rakennusjärjestyksen tavoite ja tavoitteita koskeva informointi

Rakennusjärjestyksen asemaa osana rakentamisen ohjauksen välineistöä ja kunnan yhteistä strategiaa on mahdollista esitellä alkuun sijoittuvassa informointiosuudessa. Ohjauksen kokonaisuuteen on mahdollista edelleen liittää myös maininnat rakennusjärjestyksen oikeudellisesta asemasta ja viranomaisten toimivallasta.

Valtuuston strategiaa täydentävän ja lain paikallisuutta ja omaleimaisuutta koskevasta tavoitteesta johdetun tekstin liittäminen informatiiviseen osuuteen konkretisoi kunnan asettamia toiminnan tavoitteita.

Seuraavassa on joitakin esimerkkejä kunnan strategiaan sovitetuista teksteistä. Näitä malleja sekä kunnan omaa strategista linjausta apuna käyttäen kunta voi rakennusjärjestykseen koostaa omaan toiminnan tavoitteisiinsa soveltuvan tekstikokonaisuuden:

- Rakennusjärjestyksellä pyritään kehittämään Kaupungista viihtyisä, pientalovaltainen kaupunki, jonka rakentamistapa kunnioittaa perinnettä, ominaispiirteitä ja rakennuskantaa.
- Rakennusjärjestyksellä pyritään kehittämään Kunnan elinympäristön maaseutumaisuutta ja pienimittakaavaisuutta sekä viihtyisyydelle ja elinkeinotoiminnoille tärkeitä kauniita, omaleimaisia ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita maisemia. Rakennettaessa pyritään säilyttämään arvokkaita maisema-alueita, perinteistä rakennuskantaa sekä huomioimaan olemassa oleva luonto.
- Kunnan rakennusjärjestyksen määräyksillä pyritään suunnitelmalliseen ja sopivaan rakentamiseen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamiseen, hyvän elinympäristön toteuttamiseen sekä mahdollisuuksien mukaan olevan rakennuskannan ja elinympäristön säilyttämiseen. Määräyksillä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävää kehitystä.
- Tavoitteena on luoda energiatehokas, turvallinen, terveellinen, viihtyisä ja sosiaalisesti toimiva elin- ja toimintaympäristö ohjaamalla alueiden käytön suunnittelua ja rakentamista siten, että toteutuksessa otetaan huomioon myös lasten ja ikäihmisten sekä erityisryhmien tarpeet.

- Tavoitteena on myös yhtenäistää rakentamisen ohjausta lähikuntien kanssa.

Rakennusjärjestyksen roolia osana kunnan maankäytön ohjauksen kokonaisuutta (MRL 14.4 §) voidaan tarvittaessa selventää esimerkiksi seuraavan sisältöisellä ohjaustekstillä:

- Rakennusjärjestyksen määräysten suhteesta muihin säädöksiin säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:ssa.

1.2 Rakennusvalvonnan organisaation kuvaaminen

Viranomaistehtävien hoidosta ja päätösvallan jakautumisesta on päätetty kunnan hallintosäännössä tai johtosäännössä. Rakennusjärjestyksellä ei ole tarkoitus muuttaa toimivaltuuksia, jolloin kyse ei ole määräyksestä. Toimivaltuuksia koskeva informointi voidaan sisällyttää joko rakennusjärjestyksen informoivaan osuuteen tai sen liiteosaan esimerkiksi jollakin seuraavista oman kuntanne organisaatioon soveltuvasta vaihtoehdosta:

- Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on _____lautakunta. Sen alaisena toimii rakennusvalvontavirasto/ -toimisto.
- Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii _____lautakunta, jonka alaisuudessa toimii _____virasto/toimisto tms. Päätösvallan siirtämisestä sekä _____lautakunnan ja sen alaisen henkilöstön tehtävistä määrätään kunnan hallintosäännössä.
- Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään kunnan hyväksymässä lupa- ja valvontamaksujen taksassa. (MRL 145 §)

2 Rakentamistapaohjeet, hyvä rakentamistapa ja ympäristön hoito

2.1 Yleistoimivaltuus rakentamistapaohjeiden antamiseen

Toimivaltuus rakentamistapaohjeiden tai muiden ohjeiden antamiseen myöhemmin voidaan liittää rakennusjärjestykseen määräyksenä. Tästä menettelystä on tarpeen erottaa **sitovien rakentamistapaohjeiden** antaminen, jotka voidaan saattaa voimaan ainoastaan käyttämällä samaa menettelyä, jolla rakennusjärjestyksen määräykset muutoinkin annetaan eli valtuuston hyväksymänä.

Hyväksyttäessä rakentamistapaohjeita yhdessä rakennusjärjestyksen hyväksymiskäsittelyn kanssa, on käsittelystä oleellista ilmetä se, onko kyseessä määräyksen tasolla velvoittava vai ohjetasolla toimiva ohjaus.

- Rakentamisen ohjaamiseksi _____lautakunta voi antaa alueellisia tai koko kuntaa/kaupunkia koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestäväää rakentamista.

2.2 Rakentamistapaohjeiden laatiminen

Kunta voi ohjata sekä kaavoitettujen alueiden ulkopuolisten alueiden että asemakaavoitettujen alueiden rakentamista osa-alueelle kohdennetuilla rakentamistapaohjeilla. Rakentamistapaohjeita laaditaan joko rakennusjärjestyksen tai kaavoituksen yhteydessä sekä eri menettelyssä jälkikäteen. Sitovuustaso esitetään asiakirjoissa. Ohjeet voivat koskea mm.;

- Rakennuksen etäisyyttä rajasta. Määräykseen liitetään ohjaus palo-osastoinneista.
- Päärakennuksen ja talousrakennusten sijoitteluperiaate ja keskinäiset mittasuhteet
- Aitojen yhtenäisyysvaatimus rajoilla ja/tai kadun vastaisilla rajoilla
- Pintamateriaaleja koskevia vaatimuksia
- Katon kaltevuus, materiaali, väri
- Tarkempia ohjeita jonkin ominaispiirteiltään merkittävän alueen täydennysrakentamisesta kuten esim. jälleenrakennuskauden asuntoaluetta koskeva ohjaus.

Kaavoitetuilla alueilla rakentamistapaohjeista on erityistä hyötyä, kun ne kohdistuvat laajempiin kokonaisuuksiin toisin kuin pieninä paloina muuttuvat asemakaavat. Ohjeilla voidaan parhaassa tapauksessa yhtenäistää jopa kokonaisten kaupunginosien ilmettä ja vahvistaa ominaispiirteiden säilymistä.

Rakentamistapaohjeita on löydettävissä mm. seuraavien linkkien kautta:

[Helsingin Vuosaaren Kahvikorttelin rakentamistapaohje](#)

[Kuopion Haukkaniemen omakotialueen suunnittelu- ja rakentamistapaohjeet](#)

[Kangasalan kunnan Vaarinmaan rakentamistapaohje](#)

2.3 Hyvä rakennustapa

MRL 1 §, 12 §, 117 §, 131 § ja 152 §, MRA 55 §

Hyvä rakennustapa käsitteenä on rakennusalan sisäinen normi, joka kattaa rakennuksen elinkaariajattelun lisäksi rakennusalalla alan itsensä sopimia ja yleisesti hyväksytyjä ja käytettyjä menettelyjä. Menettelyillä päästään hyvään ja laadukkaaseen lopputulokseen.

Hyvä rakennustapa on oleellinen tekijä rakennuksen elinkaaren kannalta. Elinkaareen kuuluvat tuotteen vaiheet sen raaka-aineista tuotteesta syntyvien jätteiden loppukäsittelyyn. Rakentamisessa elinkaariajattelu tarkoittaa rakentamisen pitkäjänteisyyttä ja ominaisuutta, että rakennus kestää yli sukupolvien. Rakenteiden ja materiaalien kestävyys lisäksi rakennuksen muunneltavuus ja materiaalien uusiokäyttö purkamisen yhteydessä ovat huomioitavia asioita myös kunnallisten määräysten asettamisessa.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on hyvä väline kiinteistön elinkaaren hallintaan varsinaisessa rakennushankkeessa.

Määräykset voidaan kunnan niin halutessa joko koota yhden otsikon alle tai jakaa osioihin, joiden otsikoina kunnat ovat käyttäneet esim. ”Rakennuksen käyttöikä”, ”Materiaalivalinnat” sekä ”Rakennuksen purkaminen”.

Seuraavassa esitellään määräysmalleja, joita voi käyttää hyväksi oman kunnan määräysten laadinnassa:

- Rakennuksen käyttöikä on oltava käyttötarkoitus huomioon ottaen riittävän pitkä.
- Rakenteita ja laitteita suunniteltaessa ja valittaessa tulee ottaa huomioon rakennukselle suunniteltu käyttöikä. Rakenteiden ja laitteiden korjattavuus tulee ottaa huomioon tilavarauksissa.
- Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta tai

luotettavaa tietoa.

- Uudisrakennukseen on tehtävä räystäät suojaamaan seinä ja muita rakenteita sateelta. Räystään ulkonema julkisivupinnasta tulee olla yleensä vähintään __ cm. Räystäsrakenteesta on tarvittaessa esitettävä selvitys.

2.4 Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta

Rakennusten kunnossapito:

MRL 166 §, Laki rakennusperinnön suojelusta 498/2010

MRL:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyden, turvallisuuden ja käytökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Rakennusjärjestyksessä voidaan kunnan niin halutessa antaa tätä lain määräystä tarkentavia määräyksiä, joista on esimerkkejä seuraavassa:

- Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet. Korjaaminen ei myöskään saa johtaa tyyllisesti ympäristöstä poikkeavaan lopputulokseen.
- Töhryt rakennuksen julkisivuista tulee poistaa mahdollisimman pian.

Rakennettu ympäristö:

MRL 167 §, 169 §

Ympäristön siisteydestä ja valvonnasta on rakennuslainsäädännössä useita säännöksiä. Siitä huolimatta saattaa olla tarpeen liittää tarkentavia määräyksiä rakennusjärjestykseen. Määräykset voivat koskea suojaistutuksia, aitaamisvelvoitetta tai niillä voidaan täsmentää lainsäädännön velvoitetta rakennetun ympäristön hoitoon esimerkiksi määräämällä rakennettuun ympäristöön kuuluvien rakentamattomien alueiden hoitamisesta.

Rakennusjärjestykseen voi liittää täsmentäviä määräyksiä myös rakennettuun ympäristöön kohdistuvasta valvonnasta.

Rakennetun ympäristön valvontaan kuuluu lisäksi ulkovarastoinnin valvonta. Osa kunnan asemakaavoista on vanhoja ja kaavamääräykset pelkistetympiä moderniin kaavoitukseen nähden. Rakennusjärjestyksellä voi kunta vaikuttaa kaavan laatimisen jälkeenkin taajamien ympäristökuvaan ja sitä kautta imagoon sekä alueiden viihtyisyyteen asettamalla varastointiin liittyviä määräyksiä.

Oheisena joitakin malliesimerkkejä, joista kunta voi poimia tai muokata omaan paikalliseen tarpeeseensa sopivan:

- Kaavassa suojellulla tai muutoin arvokkaaksi arvioidulla alueella tulee ennen ympäristökuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista olla yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen lupatarpeen selvittämiseksi.
- Rakennukset, niiden ulkopuoliset osat, portit, aidat sekä sellaiset rakennelmat ja pienehköt laitokset, jotka vaikuttavat ympäristökuvaan, on pidettävä asianmukaisessa kunnossa ja niin, etteivät ne rumenna ympäristöä.

Lumen varastointi:

Tiivistyvässä taajamarakenteessa lumisuuden lisääntymiseen tulee kiinnittää huomiota. Lumen varastointi saattaa aiheuttaa määräysten täsmentämisen tarvetta. Lumen säilyttämiseen liittyy myöhemmin oppaassa esille nouseva hulevesien hallintaa (kohta 3.7) koskevien määräysten tarve.

Riittävien tilavarausten jättäminen kiinteistön oman lumen varastointiin saatetaan kunnassa kaivata omia määräyksiä. Määräyksiä asetettaessa on syytä erottaa MRL:n mukainen toimivalta rakennushankkeen valvontaan nähden kiinteistön myöhemmästä toiminnasta. Toiminnan valvonta pääsääntöisesti kuuluu muiden viranomaisten kuin rakennusvalvonnan toimivaltaan. Huomioitavaksi tulee samalla kunnan viranomaisten keskinäinen tehtävien- ja vastuunjako eli kenelle on hallintosäännöllä siirretty MRL 167.2 §:n mukainen liikenneväylien, katujen, torien, jne. valvontavastuu.

Rakennusjärjestyksen valmistelussa on tämän kaltaisten asioiden yhteydessä syytä toimia yhteistyössä kunnan muiden toimialojen kanssa päällekkäisen valvonnan ja vastuiden välttämiseksi.

Oheisena on joitakin esimerkkejä mahdollisista määräyksistä koskien lumen varastointia:

- Lumi on varastoitava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa naapurireille tai kadun käyttäjille
- Tontin sisäiset pelastusreitit on pidettävä lumesta vapaina.
- Kiinteistön tulee pihajärjestelyillään huolehtia, että lumen varastointiin omalle tontille jää riittävästi tilaa.
- Kiinteistölle on varattava lumen varastoinnille riittävästi tilaa, lunta ei saa siirtää tie-, katu- tai yleisille alueille.

Muun varastoinnin määräyksiksi joitakin mallivaihtoehtoja:

- Asemakaava-alueella tai kyläkeskuksen alueella sijaitsevaa asuinrakennuksen tonttia ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan autojen, koneiden, laitteiden tai tavaroiden ja yli __ m³ suuruiseen polttopuiden ulkovarastointiin.

- Häiritsevän ja rumentavan ulkovarastoinnin näkösuojaksi tulee rakentaa umpinainen ja kaupunki- tai maisemakuvaan sopeutuva aita. Aidalle tulee tarvittaessa hakea rakennusjärjestyksen mukaisesti toimenpidelupa tai tehdä ilmoitus.
- Puistoja, yleisiä alueita tai rakentamattomia tontteja ei saa käyttää varastointiin, pysäköintiin ym. säilyttämiseen tai muuhun vastaavaan toimintaan asemakaavan vastaisesti.

Ympäristön hoidon valvonta:

MRL 22 luku, MRL 183 §, MRA 4.1 §, HL 38–39 §.

Rakennusvalvonnan viranomaisen tehtävänä on valvoa rakennetun ympäristön hoitoa. Rakennusjärjestykseen voidaan ottaa määräyksiä ympäristön valvonnasta ja tarkastusten sekä katselmusten pitämisestä.

Määräyksen laadintaan liittyvässä harkinnassa tulee ottaa huomioon hallintolain (HL) 38 § koskien katselmusta ja HL 39 § koskien tarkastusta. Em. lain kohdat määrittelevät ennakoilmoituksen antamista, tietojen ja toimenpiteiden kirjaamista sekä julkisuutta.

Rakennusjärjestykseen liitettävä määräys on mahdollista valita seuraavista vaihtoehdoista:

- Rakennus ympäristöineen on pidettävä jatkuvasti siistissä kunnossa. Tämän toteamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa järjestää kaupunginosa- tai aluekohtaisia tarkastuksia, joiden yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin.
- Kunnan _____ valvoo maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoitoa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättämään ajankohtina.
- Katselmusten ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille ja -haltijoille _____ päättämällä tavalla.

2.5 Rakennuksen tai sen osan purkaminen

MRL 127, 139 ja 154 §, MRA 55 ja 67 §, jätelaki, Vnp rakennusjätteistä, purkutyömaan jätehuolto-opas, Vnp rakennustyön turvallisuudesta 43 § ja jätehuottomääräykset.

MRA 55.2 § mukaan purkamista koskevaan lupahakemukseen tai ilmoitukseen tulee esittää selvitys rakennusjätteen määrästä ja laadusta sekä sen lajittelusta, jollei määrä ole vähäinen. Em. asioita koskevaa tekstiä ei ole tarpeen toistaa rakennusjärjestyksessä.

Määräyksiä laadittaessa tulee huomioida kunnan ympäristönsuojelumääräysten mahdollisesti sisältämät purkutyötä koskevat määräykset. Määräyskokoelmien ja eri viranomaisten valvonnan ristiriidattomuudesta

tulee huolehtia.

Muun lainsäädännön toistamisen sijaan rakennusjärjestyksellä kunta voi niin halutessaan selventää rakennuksen arvojen määrittämisen vastuita sekä purkutöiden suorittamista. Esimerkiksi seuraavan kaltaisista vaihtoehdoista on mahdollista valita kunnan tarkoitusta vastaava vaihtoehto:

- Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että ennen purkamistyön käynnistämistä on esitettävä purkamissuunnitelma. Purkamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota purkamistyöstä aiheutuvien melu- ja pölyhaittojen rajoittamiseen.
- Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakennuslupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.
- Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, niin tontti on viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä ja mahdollisesti vaurioitunut katu- ja muu yleinen alue on viivytyksettä korjattava ja siistittävä.

3 Rakentamiseen liittyviä määräyksiä, jotka voivat koskea koko kunnan aluetta

3.1 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Maiseman ja luonnonympäristön huomioon ottamisesta ja kasvillisuuden käsittelystä annetaan paikallisista olosuhteista ja alueiden erityispiirteistä johtuvia määräyksiä.

Määräykset voivat koskea kaupunkikuvallisia vaatimuksia tai luonnonympäristön ja maiseman huomioon ottamiseen liittyviä vaatimuksia. Ympäristöön soveltuvuutta arvioidaan mm. rakennustavan, materiaalivalintojen, massoittelemisen ja korkeussuhteiden näkökulmasta. Maisemaan soveltuvuuden arviointiperusteita ovat mm. rakennetun ympäristön elävyys ja kaupunkikuvan elementtien keskinäiset suhteet.

Kunnan on mahdollista ja toivottavaakin pyrkiä yleisluonteisten määräysten sijaan täsmällisempään määräystasoon. Määräysten täsmällisyys selventää sekä hankkeen suunnittelua että lupakäsittelyä. Samalla tavoin kuin kaavamääräysten tulee rakennusjärjestyksen määräysten aina perustua riittäviin selvityksiin. Erityisen tärkeää perusteluiden kirjaaminen on silloin, kun määräykset kohdistetaan erilaisina eri alueille.

Kuntaan sopiva määräystaso on valittavissa mm. seuraavista vaihtoehdoista:

- Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä. Rakentamisella ei saa tuhota luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita.
- Avoimeen maastoon rakennettaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikkaa tulee tarvittaessa maisemoida istutuksin. Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.
- Rakentamisessa on vältettävä tarvelemästä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, erityisiä maastomuotoja, siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita tai puuryhmiä.
- Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin

saatettava kokonaisuuteen soveltuvaksi.

- Ilmanvaihtokonehuoneet ja niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet, kuten ilmalämpöpumput, on suunniteltava rakennuksen luonteeseen ja kaupunkikuvaan soveltuviksi.

Pyrittäessä täsmällisempään määräämiseen on mahdollista edellä olevien yleisluonteisten määräysten lisäksi riittäviin selvityksiin perustuen käyttää esimerkiksi jotakin seuraavan tyyppisistä määräyksistä:

- Rakentaminen tulee sijoittaa kulttuurihistoriallisesti arvokkailla pelto- ja kyläalueilla olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Viljelylakeuden arvon ja monimuotoisuuden säilyttämiseksi laidun- ja niittyalueita, oja, kujia, teitä ja peltojen pientareita, peltojen keskellä olevia metsäsaarekkeita sekä erilaisia reunavyöhykkeitä tulee säilyttää ja hoitaa. Tärkeitä ovat maisemaa rytmittävät puukujanteet ja maisemapuut.
- Valtakunnallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla rakennusten ja rakennusryhmien tulee maisemassa muodostaa ehjä kokonaisuus, jossa säilyy rakennusten perinteinen koko- ja sijaintihierarkia sekä julkisivumateriaalien yhtenäisyys ja arvokkaan miljööön eri osat erityispiirteineen.
- Asemakaava-alueen ulkopuolella julkisivut suositellaan tehtäväksi puusta. Rakennuksen julkisivu voidaan toteuttaa toisinkin, jos rakennus näin toteutettuna sopeutuu ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan.
- Teollisuus-, varasto ja tuotantorakennukset tulee sijoittaa rakennusalueen sille, että kiinteistön piha-alueen käyttö ei tarpeettomasti rumenna tie- tai katuäkymää tai maisemakuvaa. Rakennuksen sijoituksella ja järjestelyillä ohjataan tarvittavat varastointialueet sijoittuvaksi kiinteistön takapihalle.

Määräysten yleisluonteisuus antaa liikkumavaraa päätöksentekoon, mutta jättää rakennusvalvontaviranomaisen harteille arviointivastuun. Uuden rakentamisen soveltumisesta olevaan rakennettuun ympäristöön ja sen erityispiirteisiin voidaan antaa vielä edellistä täsmällisempiä määräyksiä.

Määräysten sisältöä harkittaessa on huomioitava, että rakennusjärjestys ei kuitenkaan ole suojeluväline. Määräysten tulee perustua riittäviin selvityksiin. Arvoalueiden inventointi helpottaa suunnittelijoiden työtä samalla, kun alueen asukkaiden kannalta sillä saattaa olla yhteisöllisyyttä lisäävä vaikutus.

Osa-aluekohtaisia määräyksiä voidaan antaa myös ohjeina erillisessä rakentamistapaohjeessa. Apuna voidaan käyttää piirroksia, jotka lisäävät

ohjauksen ymmärrettävyyttä erityisesti kuntalaisen näkökulmasta.

Seuraavassa joitakin esimerkkejä **inventoinnin tuottamista** määräyksistä:

- Rakennettaessa valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin ja perinnemaisemiin tulee rakentamisen vaikutukset maisemaan ja olevaan rakennuskantaan selvittää erityisen huolellisesti. Pelto- ja kyläalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.
- Kulttuuri- tai maisema-arvoja sisältävillä alueilla rakennuksen harjan korkeuden tulee yleensä olla yhtä suuri kuin rakennuksen leveys (ei koske maatalouden tuotantorakennusta).
- Kaavoitetun alueen ja kyläkeskusten ulkopuolisilla alueilla rakennusten tulee muodostaa suljettu pihapiiri yhdessä pihapuiden ja aitojen kanssa.
- Kulttuuri- tai maisema-arvoja sisältävillä alueilla julkisivuissa ikkunoiden ja umpiseinien vuorottelu tulee suunnitella perinteistä rakennustapaa esimerkkinä käyttäen. Ikkuna-aukkojen tulee yleensä olla pystysuuntaisia ja umpiseinien osuuden julkisivussa tulee yleensä olla ikkunapintaa suurempi. Suuret ikkuna-aukot on jaettava osiin.

3.2 Rakennusten ja rakennelmien korkeusasema

Rakennusten korkeusasemasta on useissa kunnissa annettu määräyksiä erikseen. Määräyksillä voidaan ohjata erityisesti rinnerakentamisen oikeaa rakennustapaa, mutta ohjauksen tarve on kasvamassa myös alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseen ilmastonmuutoksen ja luonnonilmiöiden vuoksi.

Korkeusasemasta annettavat määräykset voidaan ulottaa koskemaan rakennelmia, mikäli kunnassa on esim. jollakin osa-alueella tarvetta sen kaltaiseen ohjaamiseen.

Kunnassa vesistöjen määrä voi olla vähäinen tai rakentamista ohjataan kaavalla (rantayleiskaava tai asemakaava). Rantarakentamisesta ei ole välttämättä tarvetta silloin määrätä erillisessä kokonaisuudessa. Alinta rakennuksen korkeusasemaa koskevat määräykset on mahdollista liittää jo tähän yhteyteen. Tässä oppaassa ne on sijoitettu rantarakentamisen määräysten yhteyteen.

Kunta voi valita määräystasonsa esimerkiksi seuraavan kaltaisista vaihtoehdoista:

- Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön. Suunnittelussa on otettava huomioon tien tai katusuunnitelman mukaiset katukorkeudet. Rakennuslupapiirustuksista tulee riittävällä

tarkkuudella ilmetä rakennuspaikan ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (mm. maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet).

- Rakennukset tulee sijoittaa rinteissä rakennuspaikalle niin, että vältetään tarpeettomilta leikkauksilta, täytöiltä ja korkeilta sokkeleilta. Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennus-lupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta, että rakennuspaikan kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään tontille ennen lupapäätöksen tekemistä.
- Kellarin lattiapintaa lukuun ottamatta on maanvastaisen lattian yläpinnan oltava vähintään 0,3 m rakennuksen ulkopuolella olevan maanpinnan yläpuolella.

3.3 Aitaaminen

Aitaaminen

MRL 168 §, MRL 126a §, MRA 82 §

Aidat vaikuttavat vahvasti kaupunkikuvaan ja maisemaan. Lisäksi rakentamisesta syntyy helposti riitaisuutta naapurien kesken. Aitojen rakentamisen ohjausta on kunnissa pääsääntöisesti sisällytetty rakennusjärjestyksiin. Määräyksiä on kohdistettu siinä rakentamisvelvollisuuden, sijoituksen ja kustannusten jakoa koskeviin seikkoihin.

Aidan korkeuteen liittyviä määräyksiä on useimmiten sijoitettu lupamenettelyjä koskevaan rakennusjärjestyksen osioon.

Alle kootuista malliesimerkeistä kunta voi valita itselleen soveltuvan määräysten yhdistelmän haluamalleen ohjauksen tasolle:

- Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.
- Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle.
- Katua vastassa oleva aita tai istutukset on toteutettava kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Katujen liittymän näkemäalueella aidan tai istutusten tulee olla riittävän matalia.
- Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.
- Rakennusjärjestyksen liitekarttaan nro ___ merkityllä osa-alueella on sallittu rakentaa kiinteä aita vain yleistä aluetta vastaan.
- Rakennusjärjestyksen liitekarttaan nro ___ merkityllä osa-alueella aitojen tulee olla peittomaalattua lautaa.

- Kiinteistön kadun sekä puiston vastaiselle rajalle kokonaan oman kiinteistön puolelle tulee istuttaa pensasaita, pensasryhmiä aidanteiksi tai rakentaa kiinteä aita turvaamaan alueiden käyttöä kaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseensa.
- Aitatyypin, -värin sekä korkeuden tulee sopeutua alueen ja viereisten kiinteistöjen aitoihin.
- Tie- ja katualuetta vastaan pensasaita istutetaan vähintään __ metrin päähän tontin rajasta omalle puolelle, jottei se vaikeuta tien tai kadun pitoa tai aita vahingoitu tietä hoidettaessa.

Rajalle sijoittuvan aidan rakentamiseen tai istuttamiseen liittyvää kustannusten jakautumista koskien voidaan edelleen rakennusjärjestykseen liittää selventäviä määräyksiä

- Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen ja rajalle sijoittuvan aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoliksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.
- Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

3.4 Piha-alue/Pihamaa

MRL 155 ja 167 § 1 ja 4 mom.

Aiemmat rakennusjärjestykseen kirjatut määräykset ovat jääneet suhteellisen yleisluonteisiksi. Halutessaan kunta voi tarkentaa määräyksiään parantaakseen alueiden viihtyisyyttä ja turvallisuutta sekä yhtenäistä ilmettä. Turvallisuuden osalta huomiota kiinnitetään esteettömyyteen. Määräysten sisällön tarkentamisessa on suotavaa käyttää asiantuntija-apuna esimerkiksi viherrakentamisen, maisemasuunnittelun ja kulttuuriympäristön asiantuntijoita. Vaativissa kohteissa pihasuunnitelma voidaan vaatia rakennuslupahakemuksen liitteeksi. Hyvin laadittu pihasuunnitelma edesauttaa viihtyisyyden tavoitteiden saavuttamista.

Lumen varastoinnin järjestämisen määräyksiä voidaan rakennusjärjestyksissä liittää myös yksinomaan tähän pihamaata koskevan otsikoinnin alle. Määräysmalleja on esitelty aiemmin oppaan kohdassa 2.4.

Seuraavassa on luetteloituna joitakin erilaisia vaihtoehtoja yleisluonteisten määräysten täsmentämiseen:

- Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoi-

- nen, terveellinen, turvallinen, liikkumisesteetön ja viihtyisä, ja ettei se aiheuta haittaa naapureille.
- Lisärakentamisen yhteydessä on olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tarvittaessa parannettava jäsentämällä olevia autopaikka-alueita, kohentamalla ja lisäämällä istutuksia, vähentämällä liikkumisesteitä tai rakentamalla pihamaan käyttökelpoisuutta parantavia rakennelmia.
 - Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeussemiin. Pihamaan korkeusasemaa ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa muuttaa siitä, mitä rakennusluvassa vahvistetut piirustukset osoittavat.
 - Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että pihamaan korkeusasema sopeutuu luontevasti naapurin, tien, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.
 - Asuinkerrostalon pihamaan kulkuväylät tulee suunnitella esteettömiksi sekä ensisijaisesti koneellisesti hoidettaviksi.
 - Pihamaan materiaaleineen ja kasveineen sekä sen valistuksen tulee olla sekä rakennukseen että muuhun ympäristöön sopiva kokonaisuus. Toteutuksessa tulee ottaa huomioon ympäröivän alueen ominaispiirteet.
 - Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita.
 - Julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista tai maisemallista merkitystä.

Tukimuurit ja pengertäminen

Alueiden pengertäminen ja tukimuurien rakentaminen yleistyy sekä uudessa rakentamisessa että vanhojen rakennusten korjaus- ja täydennysrakentamiseen liittyvänä. Toimenpiteet saattavat aiheuttaa erimielisyyttä naapurusten kesken mm. luonnollisen vedenjuoksun muutoksista ja lumen säilyttämisestä johtuen. Rakenteilla on usein myös maisemallisia vaikutuksia.

Rakennusvalvonnalla on käytössään ns. jälkivalvonnan keinot sekä MRL 168 § kevyttä rakennelmaa ja pienehköä laitosta koskevat vaatimukset huomioiden mahdollisuus asettaa määräyksiä mm. tukimuurien ja pengerrysten toteuttamiselle. Määräyksiä kirjoitettaessa on tarpeen ottaa huomioon mm. Suomen Rakentamismääräyskokoelman sisältämät määräykset esteettömyydestä sekä MRL 165 § Luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta rakennuspaikalla.

Seuraavana olevia malliesimerkkejä käyttäen on mahdollista koostaa kunnan tarpeisiin soveltuva määräystaso:

- Pihamaan taseaus voidaan toteuttaa tarvittaessa pengertämällä tai tukimuureilla esteettömyys huomioiden.
- Luiskaaminen ja pengertäminen on tehtävä kokonaan omalla rakennuspaikalla siten, etteivät maa-ainekset ja sade- ja pintavedet valu naapurikiinteistölle tai katu- tai muulle yleiselle alueelle.
- Pengertäminen tulee toteuttaa kokonaan omalla tontilla tai rakennuspaikalla enintään ___ kaltevuudessa siten, etteivät maa-ainekset tai hule- ja perustusten kuivatusvedet valu naapurin rakennuspaikalle tai yleiselle alueelle. Luiska on sidottava esim. tukiristikolla, jos luiskan kaltevuus on jyrkempi kuin ___.
- Tukimuurin sijoittaminen naapurin rakennuspaikan rajalle edellyttää naapurikiinteistön omistajan suostumusta. Tukimuuria rajalle suunniteltaessa on otettava huomioon sen soveltuminen maastoon, korkeus ja huoltaminen sekä muut, erityisesti naapurin asemaan vaikuttavat, seikat. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa tukimuurin naapurin rajaan kiinni, vaikka naapuri ei ole antanut suostumustaan.
- Tukimuuuri tai pengerrys tulee varustaa kaiteella, kun putoamiskorkeus ylittää ___ mm.
- Yhteisen luiskan, tukimuurin tai pengerryksen rakentamisesta tulee tehdä kirjallinen sopimus maan-omistajien kesken.
- Pengerrysten ja luiskausten suunnittelussa tulee ottaa huomioon niiden hoidettavuus ja ne tulee tarvittaessa maisemoida.

3.5 Maalämpökaivot

MRL 126a § kohta 12

Maalämpöjärjestelmän rakentaminen on lisätty asetuksen toimenpidelupaluetteloon. Maalämpö lämmitysjärjestelmänä yleistyy nopeasti. I ja II-luokan pohjavesialueilla sekä taajaan rakennetuilla alueilla rakentamisen ohjaamisen tarve on lisääntynyt. Kunnan alueella saattaa muutoinkin olla kohteita, joilla rakentamisen kokonaan kieltäminen tai erityisten ehtojen asettaminen voi tulla kysymykseen. Kun kieltämisen tarpeen perusteena on ympäristön pilaantumisen ehkäiseminen, kiellot annetaan ympäristönsuojelumääräyksissä.

Suomen ympäristökeskus on v. 2009 julkaissut lämpökaivo-oppaan, joka on luettavissa tästä linkistä [Lämpökaivo-opas](#). Päivitetty versio energia-kaivoista on ilmestynyt vuonna 2013 ([Energikaivo](#)). Ohjeiden kehitystä kannattaakin seurata rakennusjärjestyksen uudistamisprosessin aikana.

Kunnan ympäristönsuojelumääräysten ja rakennusjärjestyksen yhteensovittamisesta tulee huolehtia ristiriitaisten määräysten välttämiseksi ja

valvonnan vastuiden selvittämiseksi.

Pohjavesialueella saatetaan tarvita MRL:n toimenpideluvan lisäksi myös vesilain mukainen lupa. Hakijan on syytä selvittää vesilain mukaisen luvan tarve yhdessä ympäristönsuojelun viranhaltijan kanssa ennen MRL:n mukaisen toimenpideluvan hakemista.

Koska edellä mainitun lämpökaivo-oppaan päivitys on kesken, ei tässä yhteydessä anneta määräysmalleja. Määräysten ohjeistamiseen palataan lämpökaivo-oppaan valmistumisen jälkeen.

3.6 Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja paikoitus

MRL 155 § ja MRL 167.4 §

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa rakennuspaikan liikennejärjestelyjä ja paikoitusta koskevia määräyksiä. Määräykset voidaan ulottaa koskemaan koko kunnan aluetta eli myös asemakaavoitettuja alueita. Mikäli esimerkiksi paikoitusta halutaan ohjata vain asemakaavoitetuilla alueilla, voidaan sitä koskeva osuus liittää yksinomaan asemakaavoja täydentävien määräysten kohdalle.

Liikennemäärien ja autojen määrän kasvaessa saattaa kunnallista määrästasoa olla tarpeen kehittää erityisesti taajamia koskien. Hyötyliikuntaa lisäävän kevyenliikenteen (jalankulku, pyöräily, kelkkailu, rollaattorit tms.) edistäminen lisää samalla alueiden viihtyisyyttä ja houkuttelevuutta.

Paikoitusalueiden hulevesien johtamisen kysymys on otsakkeen ”Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen” kohdalla. Paikoitusalueiden järjestämiseen liittyvät lisäksi kysymykset lumen varastoinnista, jota on esitelty ”Pihamaan hoidon ja kunnossapidon” kohdalla.

Seuraavassa malliesimerkkejä, joita hyväksi käyttäen omaan kuntaan soveltuva kokonaisuus on mahdollista rakentaa:

- Rakennuspaikan liikennejärjestelyt on suunniteltava niin, että ne eivät aiheuta vaaraa tai haittaa asukkaille tai ympäristölle.
- Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. Lisäliittymästä on pyydettävä lausunto tien- tai kadunpitäjältä. Liittymän tulee olla toteutettavissa liikenneturvallisuutta vaarantamatta.
- Rakennuspaikalle saa rakentaa yleensä vain yhden kadulle johtavan ajoneuvoliittymän. Ajoneuvoliittymän leveys saa olla enintään __ m. Liittymä on varustettava riittävän suurella rummulla. Avo-ojaa ei saa täyttää.

- Tontin tai rakennuspaikan sisäinen liikenne tulee järjestää siten, että se ei heikennä liikenneturvallisuutta, vaikeuta tien hoitoa ja niin, että liittymäjärjestelyt ovat turvalliset. Suuret paikoitusalueet tulisi jakaa istutuksien, katosten tai muiden keinojen avulla osiin siten, että ei muodostu yli ___ autopaikan yhtenäistä kenttää.
- Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus.

Polkupyöräily on lisääntymässä työmatka- ja vapaa-ajan liikkumisen välineenä. Sen mahdollistamisella saatetaan vähentää mm. autoilun kasvun painetta. Pyöräily on edullista ottaa mukaan luontevaksi osaksi taajamien liikennejärjestelyjä.

Määräykset on mahdollista liittää koskemaan koko kunnan aluetta, jolloin ne vaikuttavat samalla kyläkeskusten täydennysrakentamiseen. Toisaalta tässä esitetyjä vaihtoehtoja ja malleja määräyksiksi on mahdollista liittää koskemaan vain asemakaavaa ja sijoittaa määräys asemakaavaa täydentävien määräysten yhteyteen.

Seuraavassa muutamia vaihtoehtoja määräyksiksi:

- Rakennuspaikalta on varattava riittävästi tilaa polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten.
- Asuinkerrostalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään ___ paikkaa asuntoa kohden. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.
- Polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa seuraavasti:
 - a. ___ pyöräpaikkaa liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten Y k-alam²
 - b. ___ pyöräpaikkaa asuntoa kohti
 - c. ___ pyöräpaikkaa teollisuuslaitoksen kolmea työntekijää kohti.Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on rakennettava katetuiksi.

3.7 Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen

MRL 135 § 1 mom. kohta 6, MRL 165 §

Suomen Kuntaliitto: Hulevesiopus, 2011. Saatavilla osoitteesta www.kunnat.net/kirjakauppa.

Ilmastonmuutoksen seurauksena sadannan odotetaan lisääntyvän nykyisestä. Samoin talvien ennustetaan muuttuvan lumisemmiksi. Luonnonolosuhteiden muutos heijastuu vähitellen rakennusjärjestyksiin. Asemakaavoitettujen alueiden määräyksien täydentäminen saattaa olla tarpeen erityisesti silloin, kun kaavoitetulla alueella on suojaamisen tarvetta edellyttävää pohjavesialuetta. Tällöin määräykset voidaan sijoittaa ainoas-

taan asemakaavamääräyksiä täydentävien määräysten kohdalle. Määräykset voidaan luonnollisesti ulottaa tarvittaessa koko kuntaa koskeviksi.

MRL:n valmistelussa oleva muutos saattaa vaikuttaa määräystarpeeseen ja sisältöön. Lainsäädännön kehitystä suositellaan seurattavaksi uudistettaessa ao. määräyksiä. Lähtökohtana määräysten asettamisessa tulisi olla se, että **kiinteistöt ensisijaisesti imeyttävät hulevedet omalla alueellaan**. Vasta mikäli imeyttäminen maaperään ei ole mahdollista, tulee kiinteistöllä vähintäänkin pystyä huolehtimaan hulevesien riittävästä viivyttämisestä ennen ulkopuolisiin järjestelmiin johtamista. Viivytytys- tai käsittelyratkaisussa tulee pyrkiä ottamaan huomioon mahdollisuus käyttää järjestelmää pihan vesiaiheena.

Oheisena määräysmalleja, joiden avulla voi kunnan omaan tarpeeseen sovittaa määräysten tason. Valintaan vaikuttaa lainmuutoksen lisäksi kunnassa käytettävissä oleva sadevesiverkosto, sen kapasiteetti tai verkoston puuttuminen.

- Sade- ja pintavesiä ei saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiverkostoon.
- Mikäli kiinteistö ei ole vesihuoltolaitoksen sadevesiverkoston toiminta-alueella on sade- ja pintavedet sekä salaojiin kertyvä vesi ensisijaisesti imeytettävä omalla kiinteistöllä tai mahdollisuuksien mukaan johdettava avo-ojajärjestelmään.
- Katolle ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi on johdettava tontin omaan sadevesijärjestelmään ja ensisijaisesti vesi on imeytettävä omalla tontilla. Mikäli tontin maaperä ei mahdollista imeyttämistä, sade- ja pintavedet tulee johtaa yleiseen sadevesiviemäriin tai avo-ojajärjestelmään tai haittaa aiheuttamatta ympäröivään maastoon.
- Mikäli sade- ja pintavedet johdetaan tien kuivatusjärjestelmään, on rakennuslupahakemukseen liitettävä järjestelmän haltijan suostumus.
- Tontti on muotoiltava siten, että hulevedet eivät valu suoraan tielle, kadulle tai muulle yleiselle alueelle.
- Avo-ojia ei saa täyttää, ellei selvitetä ojan täyttämisen vaikutuksia oman tontin ja naapuritonttien sade- ja pintavesien johtamiselle ja haittojen syntymistä ehkäistä.
- Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella hulevesien purku- paikka on sijoitettava omalle rakennuspaikalle vähintään ___ metrin päähän rajasta ja vähintään ___ metrin päähän vesistöä ja siten, ettei se muutoinkaan haittaa naapuria tai jäädy.
- Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesi- ja perustusten kuivatusjärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.

- Sade- ja sulamisvedet on johdettava pois rakennuksen vierestä. Rakennusta välittömästi ympäröivä maanpinta tontilla tai rakennuspaikalla muotoillaan rakennuksesta pois päin viettäväksi. Rakennuksen vierustal- ta kaadon tulee olla riittävä.

3.8 Vesihuolto verkostojen ulkopuolisilla alueilla

Rakennusluvan käsittelyn tueksi voidaan rakennusjärjestykseen ottaa määräyksiä koskien hankkeeseen ryhtyvän velvollisuutta selvittää mahdollisuudet talousveden saantiin rakennuspaikalta. Rakennusjärjestykseen on suotavaa liittää liitekarttoja mahdollisista riskialueista esimerkiksi radonin, arseenin ja fluoridin esiintymisriskin suhteen. Kunnan terveystalvonnalla sekä ympäristönsuojeluviranomaisilla on yleensä tutkimusten kautta saatua tietoa ja aineistoa riskialueista määräysten perusteiden selvitystyötä varten.

Talousveden laatuvaatimukseen voi tutustua asetuksen kautta: SosTMA pienten yksiköiden talousveden laatuvaatimuksista ja valvontatutkimuksista (401/2001) liite 1.

Tämän oppaan kohdassa 3.5 *Maalämpökaivot* on viitattu valmistelussa olevaan maalämpökaivo-oppaan päivitystyöhön. Porakaivojen toteuttamiseen liittyvät kysymykset ovat yhteydessä maalämpökaivoihin ja I ja II luokan pohjavesialueilla tulee seurata oppaan muuttuvaa sisältöä. Pohjavesialueella saatetaan tarvita MRL:n toimenpideluvan lisäksi myös vesilain mukainen lupa.

Jäteveden käsittelystä säädetään ympäristönsuojelulain 19 §:ssä ja 27 b-d §:issä sekä valtioneuvoston asetuksessa talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (209/2011). Määräyksiä ei ole tarpeen toistaa rakennusjärjestyksessä. Ympäristöministeriö on julkaissut ympäristöoppaan ”Haja-asutuksen jätevedet”, luettavissa [tästä linkistä](#). Jäteveden käsittelyjärjestelmiä koskevia määräyksiä on mahdollista liittää kunnan ympäristönsuojelumääräyksiin. Rakennusjärjestykset sisältävät rakentamista koskevaa ohjausta eikä toimintaan liittyvää osuutta.

Malliesimerkkinä määräyksestä voidaan esittää:

- Kiinteistöä varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvet- tä. Rakennettaessa kiinteistölle, jota ei ole liitetty vesihuoltolaitoksen vesijohtoon, tulee rakentajan tarvittaessa esittää selvitys talousveden laadusta ja riittävydestä rakennusluvan hakemisen yhteydessä.
- Liitteissä __ ja __ esitetyillä arseeni- ja fluoridiriskialueilla porakaivo- vesien arseeni- ja fluoridipitoisuuksien ohjearvon ylittymisriski on suuri. Näillä alueilla rakennuspaikan vesihuolto on järjestettävä siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa terveydelle.

3.9 Jätehuoltoon liittyvät rakennelmat

Jätehuollon järjestäminen rakennuspaikalla:

MRL 157 §, MRA 56 §, ympäristönsuojelulaki (86/2000), ympäristösuojelumääräykset, jätelaki (646/2011), Valtioneuvoston asetus jätteistä (179/2012), jätehuoltomääräykset, ”*Jätehuoltotilan rakentaminen*” -ohje, terveydensuojelulaki (763/1994), terveydensuojeluasetus (1280/1994), toistaiseksi voimassa oleva RakMK F1.

Rakennusjärjestykseen voidaan liittää määräyksiä jätehuollon järjestämisen kannalta tarpeellisten rakennelmien toteuttamisesta kiinteistöillä. Määräykset voivat koskea tarvittaessa tilojen järjestämistä, yhteystarvetta rakennuspaikalla ja ympäristöön sopeuttamista. Määräyksiä voidaan antaa lisäksi kompostoinnista ja sen sijoittumisesta. Usein samassa yhteydessä huomioidaan lisäksi paloturvallisuuden liittyviä seikkoja.

Rakennusjärjestyksen määräysten valmistelussa kunnan jätehuoltomääräysten, ympäristönsuojelumääräysten ja rakennusjärjestyksen yhdenmukaisuus ja valvonnan toimivaltakysymykset tulee selvittää. Ympäristönsuojeluviranomaisen ja jätehuoltoviranomaisen toimivaltaan kuuluvissa määräyskokoelmissa jätteiden käsittelyyn liittyviä määräyksiä on jo lain tasolla olemassa. Määräysten ja valvonnan päällekkäisyyksien välttämiseksi rakennusjärjestyksen valmistelua on tarpeen tehdä yhdessä ao. viranomaisen kanssa.

Kunnassa haluttu määräystaso on löydettävissä esimerkiksi seuraavista vaihtoehdoista:

- Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Tilojen varauksessa on otettava huomioon jätteiden lajittelun ja kuljetuksen edellyttämät vaatimukset. Kunnan jätehuoltomääräyksissä on esitetty hyväksytyt jätteiden keräysvälinetyypit ja lajitteluvaatimukset.
- Jätteiden keräysvälineet tulee sijoittaa näkösuojaan, kun keräyspaikkaa käyttää vähintään viisi asuinhuoneistoa tai jos keräyspaikalla on vähintään kolme jätetastia. Jätteen keräysvälineiden säilytyspaikat on lisäksi sijoitettava siten, että niiden tyhjentäminen jäteautolla on mahdollista.
- Jätteiden keräilyvälineet on yleensä sijoitettava vähintään 8 metrin etäisyydelle asuinrakennuksesta, jollei jättesäilytystilaa palo-osastoida, tehdä lukittaviksi ja varusteta erillisellä ilmastoinnilla. Kompostit ja kompostorit on sijoitettava vähintään ___ metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta. Naapurin suostumuksella ne voi sijoittaa lähemmäs rajaa.
- Keräysastioiden väriytyksessä tulee ottaa huomioon katualueen muut kalusteet.

Alueelliset jätteiden keräyspisteet:

Aluejätepisteiden siisteyden ja ympäristöön soveltuvuuden parantamiseksi sekä ympäristöhaittojen välttämiseksi voi kunta ohjata niiden rakentamista myös rakennusjärjestyksellä. Niitä koskevia määräyksiä voi sisältyä jo kunnan ympäristönsuojelumääräyksiin.

Rakennusjärjestyksen määräysten sisältöä harkittaessa on tarpeen olla yhteydessä ympäristönsuojelun ja jätehuollon viranomaisten kanssa keskenään ristiriitaisiksi muodostuvien määräysten välttämiseksi.

Määräykset voivat olla esimerkiksi seuraavan sisältöisiä:

- Julkiseen kaupunkitilaan voidaan sijoittaa hyötykeräyspisteitä ja kaupungin järjestämiä alueellisia jätteiden keräyspisteitä. Keräyspisteiden sijoittaminen edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Lupahakemukseen tulee liittää tarvittaessa kadunpitäjän, ympäristötoimen sekä kaavoituksen vastuualueiden lausunnot ennen lupapäätöstä. Keräyspisteiden tulee sopeutua kaupunki- ja maisemakuvaan.
- Aluejätepisteiden jätessäiliöt tulee rajata aitauksella tai toteuttaa näkösuojaus istutuksin. Jätessäiliöiden alustan pinnoittaminen edistää alueen siisteyttä.

3.10 Mainos- tai muut vastaavat laitteet rakennuksissa

MRL 126a § sisältää toimenpiteiden luvanvaraisuuteen liittyvän määräyksen.

Erilaiset mainoslaitteet vaikuttavat merkittävästi taajamien maisemaan sekä kaupunkikuvaan. Kunnat ovat määränneet rakennusjärjestyksissä pääosin niiden sijoittamisesta yleisesti sekä niiden turvallisuudesta.

Julkiseen ulkotilaan sijoitettavia mainoslaitteita käsitellään tässä oppaassa kohdassa 9.5. Työmaa-aikaisia mainoksia käsitellään tämän oppaan kohdassa 12.4.

Seuraavassa esitellään yleisimmän käytettyjä määräystyyppisiä:

- Rakennukseen kiinnitettävä myynti-, tiedotus- ja mainoslaite saa ulottua ___ metriä sekä ikkuna- ja ovimarkiisit ja terassien katokset ___ metriä katualueelle tai muulle yleiselle alueelle. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään ___ metriä.
- Laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata julkisen kaupunkitilan käyttöä eikä olla huomattavasti häiritsevää eikä muodostaa liikuntaestettä. Laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sovelluttava rakennukseen ja ympäristöön. Laitteet on pidettävä kunnossa ja rikkiinäiset on joko korjattava tai poistettava välittömästi.

- Liikehuoneiston kunkin ikkunan pinta-alasta saa peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa enintään puolet. Ikkunan enempi peittäminen edellyttää toimenpidelupaa. Ikkunan peittäminen ei saa rumentaa rakennusta tai ympäristöä.

3.11 Osoitemerkintä

MRA 84 §

Järjestyslain 8 § sisältää itsessään määräykset talonmiehen, isännöitsijän tms. edustajan tietojen pitämisestä nähtävillä kerrostalossa. Sitä koskevaa ohjausta ei ole tarvetta sisällyttää rakennusjärjestykseen.

JHS-suositukset (osoitteen antamisen muotojen suositus): luettavissa [tästä osoitteesta](#) Suomen Kuntaliiton julkaisu; [Kunnan osoitejärjestelmä, ohjeet ja suositus](#), 2006. Tiehallinnolla on ohjeet nimi- ja numerokilpien sijoittamisesta: ”Yleisohjeet liikennemerkkien käytöstä TIEL 2000006 - 03”.

Osoitejärjestelmän puuttuminen alueelta tai sen toimimattomuus heikentää merkittävästi pelastustoimintaa hätätilanteessa. Samoin jakeluliikenteen toimivuus sekä palvelu- ja liiketoiminnan tarpeet yhdessä matkailu- ja vapaa-ajan liikkumisen kanssa edellyttävät ajantasaista opastejärjestelmää. Rakennusjärjestyksessä annettavat määräykset voivat koskea mm. osoitenumeron ja kirjaimen sijoitusta ja valaisemista, kulmatalon numerointia ja merkinnän toteuttamisen ajankohtaa. Osoitenumeron näkyvyyden parantamista voidaan ohjata korostamalla valaisemisen merkitystä.

Kunta voi rakennusjärjestyksessään käyttää omiin olosuhteisiinsa soveltuvaa yhdistelmää seuraavassa esitetyistä vaihtoehdoista edistääkseen kiinteistöjen osoitemerkinnän selkeyttä ja yhdenmukaisuutta:

- Rakennukseen on asennettava kadulta tai muulta liikenneväylältä selkeästi havaittavissa oleva osoitemerkintä ja se on pidettävä kunnossa.
- Milloin rakennus ei ulotu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava myös kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.
- Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.
- Asemakaava-alueella osoitenumerot on valaistava.
- Vähintään kaksiasuntoisten asuinrakennusten huoneistonumerojen tulee olla valaistuja.
- Osoitetekstin ja -numeron (musta) korkeus on taajamassa __ cm ja pohjalevyn (valkea) korkeus __ cm.
- Yksitystien nimikilvet valmistetaan ja sijoitetaan noudattaen samoja

ohjeita kuin kunnan ylläpitämillä kaduilla ja teillä. Nimikilven tulee olla valmistettu liikennemerkkikäyttöön hyväksytystä materiaalista liikenne-merkkejä koskevan standardin SFS-EN 12899-1:2001 mukaisesti.

- Kiinnitettäessä osoitenumerokilpi (esimerkiksi asemakaava-alueen ulkopuolella) erilliseen pylvääseen, se asetetaan noin 2 metrin korkeuteen.

4 Eri osa-alueiden ominaispiirteiden säilyttäminen ja tukeminen

4.1 Inventoitu rakennettu ympäristö

Omaleimainen rakentaminen ja maisema ovat keskeisiä identiteetti- ja viihtyvyystekijöitä. Alueiden inventointi tukee laajempien kokonaisuuksien ymmärtämistä ja avaa merkitystä kohdealueen asukkaille ja käyttäjille. Tietty jatkuvuus ja vähittäinen rakentuminen sitouttaa ihmisiä paikkaan tai vetää heitä puoleensa.

Omaleimainen ympäristö ja elinkeinot tukevat toisiaan. Alueiden ainutlaatuisuus houkuttelee luokseen asutuksen lisäksi elinkeinotoimintaa. Omaleimaisten ympäristöjen tai maiseman ainutlaatuisuus ovat mahdollisuus kuntien vetovoimaisuuden tarkastelussa ja kunnan imago muodostuukin suurelta osin siitä, miltä ympäristö näyttää.

Rakennusjärjestyksen nimenomaisena tehtävänä on paikallisista oloista lähtevä tarpeellinen rakentamisen ohjaaminen. Se on hyvä väline kulttuurisen omaleimaisuuden säilyttämiseen ja tukemiseen. Erityispiirteiden säilyttäminen edellyttää hyvää tietoa niistä tekijöistä, jotka luovat alueen omaleimaisen ilmeen. Siltä osin rakennusjärjestysten laatimisen pohjatyö lähestyy kaavoituksen selvitystyötä.

Tiukempi ohjaustaso saavutetaan sisällyttämällä rakennusjärjestykseen määräyksiä. Vaihtoehtona on luonteeltaan vähemmän sitovien rakentamistapaohjeiden kautta ohjaaminen. Rakentamistapaohjeet voi liittää rakennusjärjestykseen eri prosessin kautta myöhemmin. Rakennusvalvonnan kannalta voidaan todeta, että mitä yksilöidympi ja konkreettisempi määräys on, sitä enemmän se tukee lupakäsittelyä.

Koska määräysten sisältö on riippuvainen nimenomaisesti alueen ominaispiirteistä, ei yleisluonteisia mallimääräyksiä voida tässä oppaassa ilman kohdetietoja antaa. Seuraavassa joitakin esimerkkejä määräyksen ohjauksesta suoraan kuntien nykyisistä rakennusjärjestyksistä:

Esimerkki 1: Tyrnävän rakennusjärjestyksestä (alueet on inventoitu)

- Rakennuksen muoto:
Rakennuksen harjan korkeuden tulee olla yleensä suurempi tai yhtä suuri kuin rakennuksen leveys (ei koske maatalouden tuotantorakennusta). Rakennusten tulee muodostaa suljettu pihapiiri yhdessä pihapuiden ja aitojen kanssa.
- Rakennuksen ulkomateriaali:
Rakennuksen ulkomateriaalin tulee yleensä olla puuta.

-
- Rakennuksen väryty:
Rakennusten tulee muodostaa värykseltään maisemaan sopiva kokonaisuus.
 - Julkisivun jäsentely:
Julkisivuissa ikkunoiden ja umpiseinän vuorottelu tulee suunnitella perinteistä rakennustapaa esimerkkinä käyttäen. Ikkuna-aukkojen tulee yleensä olla pystysuuntaisia. Umpiseinän osuuden tulee yleensä olla ikkunapintaa suurempi. Suuret ikkuna-aukot on jaettava osiin. Rakentamisessa tulee välttää romantisoivia jäljitelmiä, koska ne antavat valheellisen kuvan vanhasta rakennustavasta.”

Esimerkki 2: Kälviän kunnan rakennusjärjestyksessä on ollut seuraava määräys, jossa on huomioitu rakennusten ohella pihapiirin ja sen rakenteiden vaikutus alueen arvoihin:

”Kunnan osa-alueiden ominaispiirteistä arvokkaimpia ovat talonpoikaistyylliset pihapiirit, asutusvaiheen pihapiirit, kiviadat, avoimet peltomaisemat ja merenranta-alueet. Rakentaminen tulee suunnitella siten, että kunnan osa-alueiden arvokkaat ominaispiirteet tulevat säilymään. Erikoisesti on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei rakennustyyliltään, materiaaleiltaan ja värykseltään sopimattomalla rakentamisella turmella alueelle tyypillisiä ominaispiirteitä.”

Esimerkki 3: Mäntsälän rakennusjärjestys sisältää seuraavan määräyksen:

”Oheisen luettelon mukaisille alueille rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueiden erityispiirteiden sekä kulttuurisen omaleimaisuuden säilyttämiseen. Uudenmaan kulttuuriympäristöluettelon mukaiset, rakennuslupamenettelyssä huomioitavat alueet ja kylät erityispiirteineen sekä niiden arvot (liite 5):

1. Mäntsälän kirkon miljö. Hallitsevalla paikalla oleva rakennettu kulttuuriympäristö, johon tiivistyy monipuolisesti myös Mäntsälän kunnalliselämän historiaa. (Asemakaava)
2. Mäntsälän kartano. Kirkon tuntumassa sijaitseva arvokas kartanoympäristö, johon liittyy kulttuurihistorian romanttisiakin säikeitä.
3. Hirvihaaran myllymaisema. Monipuolinen kulttuurimaisema-alue, Mäntsälän tulitikkuteollisuuden kehto.”

jne...

Esimerkki 4 on Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksestä:

”Jos asemakaavassa ei ole määräyksiä rakennuksen julkisivumateriaaleista ja

ympäristön rakennusten julkisivut ovat pääosin tiilestä muurattuja, on rakennuksen kadun tai muun julkisen kaupunkitilan vastainen julkisivu tehtävä paikalla muuraten. Rakennuksen julkisivu voidaan toteuttaa toisinkin, jos rakennus näin soveltuu ympäröivään alueeseen.”

Esimerkki 5: Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen määräys:

”Liitekartalla numero 2 Arvokkaita alueita Oulussa osoitetuilla alueilla tulee rakentamisessa kiinnittää erityistä huomiota alueiden arvokkaiden ominaispiirteiden säilyttämiseen. Tarkempia tietoja alueista ja niiden ominaispiirteistä saa julkaisuista ”Arvokkaat alueet Oulussa”, osa I ja osa II. (Oulun kaupunkisuunnittelu, sarja A 134, Oulu 1999 ja sarja A 147, Oulu 2001).”

5 Suunnittelutarvealueet

MRL 16 § määrittelee suunnittelutarvealueen. 1–2 momenttien perusteella on kuntien alueilla suoraan lain nojalla suunnittelutarvealueita. Lisäksi 3 momentti antaa kunnalle mahdollisuuden määrittellä suunnittelutarvealueeksi alueen, jolla odotettavissa olevan yhdyskuntakehityksen tai erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi tarvitaan maankäytön suunnittelua.

MRL 16.3 §:n mukaiset rajaukset ovat voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan, koska rajauksesta voi aiheutua maanomistajalle tosiasiallisia rajoituksia tavanomaisena pidettävään haja-asutukseen nähden. Rakennusjärjestyksen **aluerajauksien uusiminen** tapahtuu saman harkinnan ja menettelyn kautta kuin alkuperäisen aluerajauksen valinta ja hyväksyminen.

Aluerajauksille tulee esittää perustelut. Näin niiden rajausten harkinta on parhaimmillaan monialaisen asiantuntijuuden kautta tapahtuvaa. Yhtein sovittavaksi tulevat mm. luonnonarvot, kulttuuriarvot sekä kunnan maankäytön strategian linjaukset ja edullisuusvyöhyketarkastelu alueiltaan erilaistuvissa kunnissa. Yksinkertaisinta on liittää perustelut erilliseen rakennusjärjestyksen liitteeseen yhdessä muiden perustelujen kanssa. Perusteluja voi joissain tapauksissa tuoda esille alueiden rajausta koskevassa tekstissä.

Perusteluiden lisäksi rakennusjärjestykseen liitettäväksi tulevien **aluerajauskarttojen** tulee olla riittävän selkeitä ja yksiselitteisiä.

Suunnittelutarvealue ei käytännössä voi toimia kieltona rakentaa. Rakentamista ohjataan suunnittelutarvealueen valinnan perusteluiden pohjalta. Perusteluiden täsmällisyys ja esimerkiksi rakennusjärjestyksen liitteisiin kirjaaminen on varsinaista lupakäsittelyä selkeyttävä tekijä osapuolten kannalta. Määräysten tai rajoitusten tulee kohdella maanomistajia tasapuolisesti ja niiden tulee täyttää kohtuullisuuden vaatimukset.

Seuraavassa vaihtoehtoisia malleja suunnittelutarvealuetta koskevaksi määräykseksi:

- Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartalla nro __. Rajaamisen perustelut on esitetty liitteessä nro __ aluekohtaisesti. Perustelut ovat alueella tapahtuvan lupaharkinnan tausta-aineistoa. Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu MRL 137 §:ssä säädelyihin erityisiin edellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään. Rakennettaessa suunnittelutarvealueella on rakennuslupahakemuksesta hankittava _____n lausunto.

- Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartalla nro __ ”erityissuunnittelutarvealueet”. Rajaamisen perustelut on esitetty liitteessä nro __ aluekohtaisesti. Perustelut ovat alueella tapahtuvan lupaharkinnan tausta-aineistoa. Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädettyihin erityisiin edellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään.
- Harkittaessa MRL 137 §:n mukaisia rakennusluvan erityisiä edellytyksiä on liitekartassa nro __ tarkoitettulla suunnittelutarvealueella kiinnitettävä huomiota seuraaviin seikkoihin:
Alue A _____
Alue B _____

6 Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella, muut kuin ranta-alueet

6.1 Rakennuspaikka

MRL 14, 116, 136 §

Asemakaavan ulkopuolisten alueiden maankäytön ohjaamisella on merkittävät vaikutukset. Suunnittelemattomasti leviävä rakentaminen voi turmella maisemakuvaa tai pirstoa luontokokonaisuuksia. Osa-alueisiin jakamisen kysymyksiä tarkastellaan muualla tässä mallissa, mutta kunnan ohjausmahdollisuuksia voidaan käyttää aiempaa tehokkaammin ja tukea sitä kautta kunnan maankäytön strategisten linjausten periaatteita.

Ohjausta voidaan kohdentaa myös muun rakentamisen kuin asumisen ohjaamiseen.

Peruskysymyksenä määräystason harkinnassa on, että rakennuspaikan kokoa koskevien vaatimusten tulee kohdella maanomistajia tasapuolisesti ja olla maanomistajalle kohtuullisia. Oikeuskäytännön seuraaminen antaa viitteitä kohtuullisuuden ja tasapuolisuuden harkintaan liittyvistä kriteereistä. Kunnan maankäytön ohjaamiseen liittyvien tavoitteiden kannalta huomioitavaksi tulee kaavoitettuihin alueisiin usein liittyvä ja muusta haja-asutusalueesta poikkeava rakennuspaikan kokovaatimus. Koon suurentamisen yhteydessä tulee huomioida rakentamisen hajaantumisen näkökulma.

Seuraavassa on esimerkkejä mahdollisista määräyksistä. Joukossa on hyvin yleisellä tasolla pysyttelevää ohjausta, joka jättää liikkumavaraa, mutta lisää vastuuta rakennusvalvonnan lupakäsittelyssä.

- Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään __ m².
- Asemakaavoitetun alueen ulkopuolella asuinrakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään ____ m². Milloin rakennus liitetään yleiseen viemäriverkkoon, rakennuspaikan pinta-ala voi olla edellä sanottua pienempi, ei kuitenkaan alle 2000 m².
- Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä, tämän rakennusjärjestyksen liitekartassa nro __ osoitetuilla alueilla rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään:
Alue __: _____ m²
Alue __: _____ m²
- Peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan toteuttaa sen estä-

mättä mitä rakennuspaikan vähimmäiskoosta tässä rakennusjärjestyksessä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

- Tämän pykälän määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.
- Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään sekä maisemallisesti tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä.
- Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai maanvyörymän vaaraa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvittettävä ennakkoon riittävät ennakkotiedot rakennuspaikan soveliaisuudesta. Selvitykset on tarvittaessa esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Maatilarakentaminen

Tuotantotoiminnassa olevien maatilojen määrä vähenee, mutta samalla tuotantoyksiköiden koko kasvaa ja rakennusten koko suurenee. Maatilarakentaminen on merkittävästi maisemaan vaikuttavaa rakentamista. Sen on todettu olevan tilavuutena mitattuna n. 10 % ja arvoltaan n. 5 % Suomen vuosittaisesta talonrakentamisesta. Tuotantotapojen kehittyessä esimerkiksi rakennusten rakentamistapa ja massoittelu sekä liikenteen järjestämisen tarve ja jätehuolto muuttuvat. Maatilarakentamiseen liittyy tulevaisuudessa yhä enemmän muutakin kuin perinteisestä viljelytarpeesta lähtevää rakentamista. Matkailu, palveluelinkeinot ja pienteollisuus saattavat aiheuttaa uudenlaisen ohjaamisen tarvetta.

Meneillään oleva maatalouden rakennemuutos luo haastetta useille viranomaisahoille eikä vähiten rakennusvalvonnalle. Hyvällä varautumisella, ohjauksella ja paikkakunnalle sopivalla määräystasolla helpotetaan niin rakennushankkeeseen ryhtyvän, suunnittelijoiden kuin rakennusvalvonnankin toimintaa.

Hevostallit erityiskysymyksenä

Hevostallien rakentaminen on lisääntynyt koskien sekä pienimuotoista harrastetoimintaa että ammattimaista toimintaa. Hevostalleihin liittyen on saatavilla ympäristöministeriön julkaisu ”[Hevostallityöryhmän raportti 2008](#)” sekä [Hevostalliohje](#).

Määräysten asettamisen yhteydessä huomiota on kiinnitettävä maanomistajien ja ammatinharjoittajien **tasapuolisen kohtelun** toteutumiseen suhteessa muihin vastaaviin toimintoihin. Voidaanko täsmentäviä määräyksiä antaa vain hevosiin liittyvään rakentamiseen kohdistuvina vai onko määräykset tarpeen asettaa kattamaan muutakin vastaavaa mahdollisesti ”häiriötä” aiheuttavaa toimintaa?

Toinen merkittävä ja erityishuomiota vaativa seikka on **rakentami-**

sen määräysten erottaminen toiminnan harjoittamista koskevista määräyksistä. Rakennusvalvonta ei lähtökohtaisesti valvo toiminnan harjoittamista. Kun muut viranomaiset kuten eläinsuojelun viranomaiset eivät ole mitoittaneet vähimmäisvaatimuksia laiturien, jaloittelutarhojen ja suojaetäisyyksien suhteen, niin missä määrin rakennusvalvonnalla on tarve mitoittaa niitä? Lopputuloksen kannalta saattaa olla parempi ohjata lupakäsittelyä enemmän viranomaisyhteistyön suuntaan, jolloin toiminnan harjoittaja saa vaikkapa lausuntojen muodossa ohjausta itse toimintaan liittyvästä valvonnasta.

Rakennusjärjestyksen määräyksien valmistelussa yhteydenpito erityisesti ympäristönsuojelun viranomaisten ja terveysvalvonnan kanssa on oleellista, jotta vältetään päällekkäisyyttä sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten sisällön että valvonnan suhteen.

- Rakennuspaikan, jolla pidetään hevosta, tulee olla tarkoitukseen riittävän suuri. Pinta-alan tulisi olla vähintään __ hehtaari ensimmäistä hevosta kohti ja ___ hehtaaria lisää kutakin seuraavaa hevosta kohden. Rakennuspaikalla tulee voida osoittaa riittävät ulkotarhat ja/tai laitumet.
- Pääelinkeinon harjoittamiseen käytettävän hevostallin tai maneesin saa rakentaa yli _____ hehtaarin suuruiselle tilalle.

6.2 Rakentamisen määrä

MRL ei sisällä määräyksiä rakennuspaikan rakentamisen määrästä kaavoitettujen alueiden ulkopuolella. Määräykset sisällytetään edelleen rakennusjärjestykseen. Määräyksiin voidaan sisällyttää muunkin rakentamisen ohjausta kuin ainoastaan asuntojen ja lomarakennusten rakentamiseen kohdistuvia määräyksiä.

Kunnan eri osa-alueilla voi olla erilaisia määräyksiä, jos ne maanomistajien tasapuolisuuden kannalta ovat perusteltavissa. Perinteisesti ranta-alueita ovat koskeneet erilaiset määräykset ja niiden esittely on tässäkin oppaassa oman otsikkonsa alla. Ranta-alueiden ohjaamisen tarvetta ei kaikissa kunnissa samalla tavoin ole joko kattavan kaavoituksen vuoksi tai sen vuoksi, ettei vesistöjä ole.

Tässä esitellään yleisluonteisia nykyisissä rakennusjärjestyksissä esitetyjä määräyksiä. Määräysten sisältöä voidaan laajentaa ja sisällyttää niihin rakennuspaikkakohtaista vesihuollon ohjausta sekä määräyksiä koskien vaikkapa talousrakennusten rakentamista. Haja-asutusalueella pihapiirien yhtenäisyys ja rakennusten massoittelu sekä niiden sijoittaminen vaikuttavat vahvasti maisemakuvaan. Rakentaminen haja-asutusalueella saa erottua taajamarakentamisesta.

- Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.
- Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään ___ % rakennuspaikan pinta-alasta.
- Ranta-alueen ulkopuolella yli yhden hehtaarin rakennuspaikalle voidaan myöntää lupa enintään ___ k-m² yritystoimintaan käytettävälle erilliselle rakennukselle, joka sijaitsee rakennuspaikan omistajien tai haltijoiden omakotitalon yhteydessä. Toiminnan edellyttämät työ-, myymälä- ja toimistotilat saavat olla enintään ___ k-m² ja varastotilat enintään ___ k-m².
- Rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voidaan sijoittaa myös maanpinnan alapuolelle tai ullakolle, mikäli se ottaen huomioon rakennus ja käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön on mahdollista.

Maatilarakentamisen ja haja-asutusalueen harrastetoimintaan liittyvän rakentamisen määräyksiä voidaan täsmentää esimerkiksi joillakin seuraavan tyyppisistä määräysesimerkeistä:

- Sen estämättä mitä edellä tässä rakennusjärjestyksessä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilan talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.
- Sen estämättä mitä edellä tässä rakennusjärjestyksessä on rakennuspaikan asuinrakennusten lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa toisen yksiasuntoisen sukupolvenvaihdosta palvelevan asuinrakennuksen.
- Yli 5 ha:n suuruiselle, maatalouskäytössä olevalle maatilalle saa sen estämättä, mitä aiemmin tässä rakennusjärjestyksessä on asuinrakennusten lukumäärästä rakennuspaikalla määrätty, rakentaa talouskeskuksen yhteyteen tarpeellisia asuinrakennuksia.
- Mikäli rakennuspaikalle rakennetaan hevostalli tai muu vastaava eläinsuojarakennus, rakennuspaikalta tulee voida osoittaa riittävät ulkotarha- ja laidunalueet, jotka tulee sijoittaa riittävän etäälle kiinteistön omasta ja naapureiden talousvesikaivoista. Muun kuin maatilan eläinsuojan kerrosala saa olla enintään ___ m².

6.3 Rakennusten ja rakennelmien sijoittuminen

MRA 57 §:n sisältämistä rakennusten minimietäisyyksistä naapurin raja- ja rakentamismääräyskokoelman etäisyysvaatimuksista ei rakennusjärjestyksellä voida poiketa niitä keventävään suuntaan.

Rakennusjärjestyksellä voidaan antaa etäisyyksistä tiukempia määräyksiä. Etäisyysmääräyksiä voidaan antaa myös rakennelmien sijoittamisesta. Määräysten tulee olla perusteltuja sekä maanomistajan kannalta kohtuullisia.

Maiseman ja luonnonympäristön huomioon ottamisesta ja kasvillisuuden käsittelystä kannattaa antaa paikallisista olosuhteista ja alueiden erityispiirteistä johtuvia määräyksiä. Rakentamista voidaan ohjata avoimeen maisemaan sijoittamisen sijasta maisemaltaan suojatumpaan ympäristöön. Rakennuspaikan soveltumisesta rakennettuun ympäristöön on vastaavia esimerkkejä kohdassa 3.1.

Kunnissa etäisyyksiä koskevat määräykset ovat liittyneet usein jo toisaalla erityislainsäädännössä olemassa olevien määräysten kirjoittamiseen uudelleen rakennusjärjestyksessä tai melusuojaukseen. Erityislakien etäisyysvaatimukset ovat voimassa sellaisenaan eikä niitä ole tarvetta kirjoittaa uudelleen kunnan omassa määräyskokoelmassa.

Uudentyyppisten hankkeiden, kuten hevostallit, maalämpö ja tuulivoimalat, aiheuttamat uhat naapurin suuntaan ovat lisänneet kuntien halua määrätä etäisyydestä rakennusjärjestyksessä tai muussa ohjeistuksessaan. Näitä ajankohtaiskysymyksiä koskien yleisenä ohjeena etäisyysmääräysten harkinnassa korostetaan kahta asiaa: toiminnan harjoittamiseen liittyvien määräysten erottamista rakentamiseen liittyvästä ohjauksesta sekä määräysten tasapuolisuuden ja kohtuullisuuden vaatimusta.

Tässä muutamia malliesimerkkejä kuntien tämän hetken määräyksistä:

- Rakennusten ja rakennelmien etäisyyden rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.
- Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekoiden tuntumaan.
- Kiinteät rakennelmat ja laitteet on sijoitettava vähintään rakennelman tai laitteen korkeuden osoittaman mitan etäisyydelle naapurin rajasta. Etäisyyden tulee kuitenkin olla vähintään __ m.
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää vaadittavat varoetäisyydet sähköverkkojen ilmajohtoihin johdon haltijalta. Sekä johdot että etäisyydet johtoihin on esitettävä rakennussuunnitelmissa.
- Asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolelle sijoittuvalla rakennuspaikal-

la rakentamiseen käytetään peltoalueiden sijasta metsiköitä sekä harjujen ja kumpareiden rinnealueita.

Seuraavana on joitakin eläinten pitoon liittyviä määräysmalleja. Etäisyysvaatimusten asettamisessa tulee määräysten taso säilyttää yleisesti toiminnan harjoittajia ja maanomistajia tasapuolisesti kohtelevana.

- Uutta tallia tai muuta eläinsuojaa ei saa ilman naapurin suostumusta rakentaa __ metriä lähemmäksi naapurin rajaa. Sama rajoitus koskee tuotantoeläinten jaloittelu- ja ulkotarhoja. Ulkoilualueet tulee muutoinkin rakentaa asianmukaisesti.
- Vanhoja eläinsuojia laajennettaessa laajentamisen tulee tapahtua häiriintyvistä kohteesta pois päin, mikäli se on teknisesti mahdollista toteuttaa kohtuullisin kustannuksin.

Erityisesti kulttuurimaisemassa tapahtuvaan rakentamiseen, mutta myös muuhun maalarakentamiseen liittyen, on mahdollista miettiä ohjeistaanko rakennusten mittasuhteita tai muotoja. Maaseudun vetovoimaisuus voidaan kytkeä osaksi kunnan strategioita. Oheisena ote Vesilahden kunnan maaseudun kehittämisohjelmasta:

”Maankäytön suunnittelu toteutetaan maisemaa ja maaseutumaisuutta vaalien. Pyrkimyksenä on hallittu ja tasapainoinen kasvu sekä pitkäjänteinen suunnittelu, jotka pitävät maaseutumaisuuden ohella yllä yhteiskuntarakennetta ja palvelujen riittävyyttä. Hyvällä suunnittelulla varmistetaan maaseudun elinkeinojen sekä luonnonympäristön elvyttävän ja eheyttävän vaikutuksen säilyminen. Rakentamistapaohjeita ja määräyksiä voimistetaan siten, että rakentaminen on maaseudulle sopivaa ja ilmastopolitiikkaa tukevaa. Aluevarauksissa, suunnittelussa ja toteutuksessa tulee muistaa monipuolisuus ja turvallinen kevytliikenne sekä esteettömyys”

7 Rakentaminen ranta-alueella

7.1 Rakennuspaikka

Rakentaminen ranta-alueelle edellyttää pääsääntöisesti vähintään oikeusvaikutteista osayleiskaavaa tai poikkeamispäätöstä. Rakennuspaikkojen taajuutta koskeva ohjeistus noudattelee koko maassa ympäristöministeriön ohjetta ”[Rantojen maankäytön suunnittelu](#)”. Ympäristöopas 120, 2005.

Kunnalla on mahdollisuus antaa rantarakentamiseen kohdistuvia määräyksiä. Halutessaan kunta voi aiempaa selvemmin jakaa ranta-alueita osiin, joita koskevat keskenään erilaiset rakentamisen määräykset. Alueita voidaan jakaa esimerkiksi taajaman tai palvelujen läheisyysperiaattein, kunnan maankäytön strategiaa tukevasti tai puhtaasti vesialueiden kuormituksen sietokykyjen perusteella. Määräyksiä saattaa olla tarpeen antaa ainakin sijoittumisesta, ulkonäöstä, massoittelemasta ja kasvillisuudesta.

Pysyvään asumisen edellytyksiä käsitellään poikkeamispäätöksissä MRL 172 §:n perusteella. Säädökseen liittyvää harkintaa ei voida ohittaa rakennusjärjestyksen määräyksillä.

Rakennuspaikan kelpoisuus arvioidaan rakennusluvan yhteydessä. MRL 116 §:ssä on esitetty rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset. Myös tulvavaara tulee tässä yhteydessä huomioon otettavaksi. Apuna arvioinnissa voidaan käyttää mm. erilaisia tulvakarttoja ja -selvityksiä.

Nykyisiin rakennusjärjestyksiin kirjatut rakennuspaikan vähimmäiskokovaatimukset vaihtelevat kunnittain yleisimmin välillä 2000–20000 m². Rakennuspaikaksi kelpaavan saaren koko vaihtelee välillä 0,5–2,0 ha.

Mikäli rakennusjärjestyksessä ei määritellä erikseen ”ranta-alueen” laajuutta/syvyyttä tulevat määräykset sovellettavaksi MRL:n tarkoittamalla ranta-alueella.

Tyypillisesti rakennusjärjestyksissä käytettyjä rakennuspaikan kokoa säänteleviä määräyksiä ovat esimerkiksi:

- Ranta-alueella pysyvän asumisen rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään ___ m² ja loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan vähintään ___ m².
- Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöalueeseen rajoittuvan rajan rajapisteiden välimatkan tulee olla vähintään ___ metriä.
- Saariin ja niemiin rakennettaessa tulee saaren pinta-alan olla vähintään ___ hehtaaria sekä saaren ja niemen leveyden vähintään ___ metriä.
- Rakennettaessa saareen tulee saaren pinta-alan olla vähintään ___ m².

Saaren muodon tulee olla sellainen, että etäisyysvaatimukset rantaviivasta täyttyvät.

- Rakennuspaikan muodon, koon ja korkeusaseman tulee olla sellainen, että rakennukset voidaan sijoittaa alueelle, jolla ei ole sortuma- tai tulvavaaraa.

7.2 Rakentamisen määrä

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa määräyksiä rakennusten koosta ja etäisyyksistä sekä kaavoittamattomille alueille että täydentämään asemakaavoja. Määräysten selkeyteen ja riittävään yksinkertaisuuteen tulee kiinnittää huomiota, jotta määräys palvelisi paremmin suoraan kiinteistön omistajia.

Määräysten selkeys ja yksiselitteisyys alentaa samalla poikkeamislupien hakemisen tarvetta. Paikkakunnilla, joilla vanhaa loma-asutusta on runsaasti, muuttuvat etäisyydet joudutaan erityisen harkinnan kautta sopeuttamaan vanhaan rakennuspaikkakokoon. Huomioon on otettava lisäksi vanha rakennuskanta ja sen laajentamisen ja peruskorjaamisen mahdollistaminen tulevaisuudessakin.

Yleisesti uuden rakennuksen rakentaminen ranta-alueella edellyttää entiseen tapaan poikkeamislupaa. Rakennusjärjestyksellä ilmaistaan ainoastaan kunnan käsitys siitä kerrosalan määrästä, mitä alueella on mahdollista toteuttaa. Rakentamisen enimmäismäärästä voidaan antaa lupakäsittelyä johdonmukaistavia ja rantamaisemassa liian mittavaa rakentamista ehkäiseviä määräyksiä. Rakentamisen määrä ja etäisyys rantaviivasta vaikuttavat yhdessä maisemakokonaisuuteen. Tarkentavia määräyksiä on kunnissa toistaiseksi annettu yleisimmin rantasaunan rakentamiseen kohdistuvina. Saunan sekä rantarakennuspaikan muihin rakennuksiin kohdistuvia määräyksiä saattaa olla tarpeen jatkossakin kehittää rajaamalla katetun kuistin osuutta sekä kohdistamalla määräyksiä lasitettuihin terasseihin. Maisemallisia ympäristövaikutuksia ei aina voida säädellä vain kerrosalasta määräämällä.

Taajaan rakennetuilla rannoilla erityisesti venevajan, mutta lisäksi yleensä kevyiden rakennelmien sijainnin määrittelemisellä on maiseman kannalta suuri merkitys. Venevajat – kuten muutkin rantaviivan lähelle sijoitetut rakennukset ja rakennelmat – ovat usein hyvin näkyviä myös naapurien rantamaisemassa.

Pysyvään asumiseen hyväksytyille rakennuspaikoille voidaan antaa loma-asumisesta poikkeavia rakennusoikeuden määriä.

Seuraavassa on poimintoja kuntien runsaasta rantarakentamisen määräysten joukosta sovellettavaksi oman kunnan olosuhteisiin sopivana yhdistelmänä tai yksittäisenä määräyksenä niin haluttaessa:

- Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu pohjapinta-ala/kerrosala saa olla enintään ___ m² ja kerrosten lukumäärä enintään ___.
- Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi ___-asuntoinen ___-kerroksinen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään ___ m². Talousrakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään ___ m².
- Ranta-alueella lomarakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohden saa olla ___ % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään ___ m². Enimmäiskerrosalasta vähintään ___ m² tulee varata varastotilan rakentamiseen. Rakennusten lukumäärä saa olla enintään ____ ().
- Rakennuksen katetun terassin koko voi olla enintään ___ % rakennuksen kerrosalasta.

Rantasaunan rakentamiseen liittyviä vaihtoehtoja:

- Saunarakennus saa olla ___-kerroksinen, kerrosala enintään ___ m² ja pohjapinta-ala enintään ___ m².
- Saunarakennukseen sallitaan/ei sallita rakennettavaksi alle 160 cm korkea parvi.
- Rantasaunan harjan enimmäiskorkeuden tulee olla alle ___ m.
- Rantasaunan katetun terassin koko saa olla enintään ___ m².

Muiden talousrakennusten kuin saunan rakentamiseen liittyviä esimerkkejä, joista uutena ilmiönä voidaan käsitellä ”vierasmaja” -nimikkeellä toimivaa talousrakennusta.

Vierasmajan käsite on epäselvä. Vierasmajaa ei kuitenkaan voida katsoa talousrakennukseksi ja sen sijaan tulisi käyttää oikeaa nimitystä ”loma-asunto”. Rakennuksen käyttötarkoitusta ei määrittele siitä käytetty termi vaan rakennus ominaisuuksineen. Tulkintaan löytyy apua viimekädessä oikeuskäytännössä.

Mikäli kunta haluaa sallia samalle lomarakennuspaikalle päärakennuksen lisäksi **toisen loma-asunnon** rakentamisen, se voidaan kirjata näkyviin 2 loma-asuntoa sallivana määräyksenä piilottamatta sitä talousrakennuksen nimikkeeseen alle.

Seuraavassa joitakin vaihtoehtoja määräysten valintaan:

- Loma-asunnon ja saunan lisäksi voidaan rakentaa erillisiä talousrakennuksia. Talousrakennusten tulee olla massaltaan ja pinta-alaltaan alisteisia päärakennukseen verraten.
- Erityisestä syystä samaan pihapiiriin saa rakentaa toisen loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään ___ m². Loma-asuntojen yhteinen kerrosala ei saa kuitenkaan ylittää ___ m².

- Rantaan voidaan rakentaa avoin, pinta-alaltaan enintään ___ m²:n suuruinen venekatos.
- Rantarakennuspaikalle saa, mikäli se maisemaan sopeutuu, rakentaa yhden puupintaisen lämpöeristämättömän venevajan rantaviivasta maalle päin. Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa mantereen puolelle mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaa nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden. Venevajan rakennusala saa olla enintään ___ m² ja harjan korkeus enintään ___ metriä.

7.3 Rakentamisen sijoittuminen

Tulvien ja muiden luonnonolosuhteiden ääri-ilmiöihin varautuminen – sademäärien kasvaminen ja aaltoilun vaikutus – tulee huomioon otettavaksi rantarakentamisen määräyksissä. Rakennusten alimmasta lattiatason korkeudesta on syytä asettaa rakennusjärjestykseen määräys. Alueelliset ELY-keskukset ovat yleisesti antaneet suosituksia alimmista rakentamiskorkeuksista.

Vuosikymmenen aikana lomarakennusten koko on kasvanut. Rakennusten käyttöasteen ja varustetason nouseminen lisää rakennuspaikan puuston raivaustarvetta ja tarvetta muokata luonnollista maanpintaa. Toisaalta ranta-asukkaat itsekin odottavat luonnontilaisen maiseman kauneutta maisemaltaan. Kunta voi halutessaan määräyksin ohjata rakennusten sijoittumista, massoittelemista, kasvillisuuden säilyttämistä ja piha-järjestelyjä rakennusjärjestyksessään.

Ranta-alueilla saattaa olla hyvinkin vanhaa ja kulttuuriarvoja sisältävää rakennuskantaa, jonka kohdalla täydennysrakentamisen ohjaamisen tarve on olemassa.

Kunta voi koostaa rantarakentamisen määräyksiään vaikkapa valitsemalla seuraavista vaihtoehdoista:

- Rakennettaessa ranta-alueella tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Katemateriaalien tulee olla himmeäpintaisia tai himmeiksi pintakäsittelyjä. Suuria yhtenäisiä lasipintoja tulee välttää.
- Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.
- Rakennuspaikalla tulee ranta-alueen puusto pääosin säilyttää ja vain sen harventaminen on sallittua.

Rakennusten ja rakennelmien vähimmäisetäisyys rantaviivasta

Niiden kuntien rakennusjärjestyksessä, joiden alueella omarantaista lomarakentamista on, ovat esittäneet vähimmäisetäisyydet rantaviivaan nähden. Lomarakennusten koon kasvaminen viime vuosina on luonut tarpeen määrätä etäisyyksistä aiempaa tarkemmin niin, että etäisyys on riippuvainen rakennuksen käyttötarkoituksesta ja koosta. Määräysten laadinnassa tällöin on oleellista niiden yksiselitteisyys ja ymmärrettävyys.

Samalla kun loma-asuntojen käyttöaste kasvaa, lisääntyy tarve erilaisen piharakennelmien rakentamiseen. Erityisesti rantaviivan läheisyyteen sijoittuva rakentaminen on yhteydessä yleisiin maisemavaikutuksiin, mutta sillä saattaa olla vaikutusta myös naapurusten maisemaan ja viihtyvyyteen.

Tässä eräitä malleja, joita kunta voi rakennusjärjestyksessä soveltaa halutessaan ohjata rantavyöhykkeen rakentamista ja sen maisemavaikutuksia:

- Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään ___ m² ja avoimen kate-
tun kuistin ala enintään ___ m², saa rakentaa muita rakennuksia lähem-
mäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta
rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään ___ metriä.
- Rakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivaan nähden:
 - Rakennus, kerrosala on yli ___ m² vähintään ___ m
 - Rakennus, kerrosala on enintään ___ m² vähintään ___ m
 - Rantasauna, kokonaispinta-ala on alle ___ m² vähintään ___ m
- Rakennusten alimman lattiatasen tulee olla vähintään ___ metriä yläve-
sirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiata-
son oltava vähintään ___ metriä keskiveden korkeudesta.
- Alle ___ metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja,
grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat rantamai-
semaa.
- Ulkokäymälän tulee olla tiivispohjainen. Se on sijoitettava vähintään
___ m:n etäisyydelle naapurin rajasta ja vähintään ___ m:n etäisyydelle
rantaviivasta tulvavesirajan yläpuolelle.
- Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa mantereen puolelle
mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Harjan suunnan tulee
olla kohtisuorassa rantaan nähden ja venevajan harjan korkeuden sopu-
suhtainen maisemaan nähden.

Rakennusten rantaetäisyysvaatimukseen liittyvänä tarpeellisena lisäyksenä seuraava:

- Rakennuksen sijoittamisessa on aina otettava huomioon maiseman
erityispiirteet. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen

rakennettavaksi edellä esitettyjä metrimääriä kauemmaskin, mikäli se alueen erityispiirteet huomioiden on tarpeen.

7.4 Rantavyöhykkeet, joilla ei ole suunnittelun tarvetta

Kunta voi edelleen rakennusjärjestyksessään osoittaa rantavyöhykkeet, joilla ei ole MRL 72 §:n mukaista suunnittelun tarvetta. Vapauttamisesta tulee kuulla alueellista ELY-keskusta. Vapauttaminen voi olla voimassa enintään 6 vuotta kerrallaan. Aiempia määräaikoja jatkettaessa MRL:n asettamien edellytysten täyttyminen tutkitaan uudelleen. Vapauttaminen on poikkeustilanne ja sen perusteiden tulee olla MRL 72 §:n mukaiset.

- Sen lisäksi, mitä laissa ja selostuksessa on säädetty, liitekartassa nro ___ osoitetuilla rantavyöhykkeillä rakentaminen on sallittua ilman asema-kaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Määräys on voimassa enintään niin kauan kuin määräyksen perusteena olleissa olosuhteissa ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, joiden vuoksi edellytyksiä määräykselle ei enää ole, kuitenkin enintään 6 vuotta. Tätä määräystä voidaan jatkaa erillisellä päätöksellä enintään 6 vuotta kerrallaan.
- Mikäli liitekartassa nro ___ osoitetuilla rantavyöhykkeillä voidaan lain säännösten estämättä sallia rakentaminen, rakennuspaikan tulee olla vähintään _____ m². Rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoituvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään _____ m. Saariin ja niemiin rakennettaessa tulee saaren pinta-ala olla vähintään _____ ha ja niemen leveyden vähintään _____ m.
- Rakennettaessa liitekartassa nro _____ osoitetulle rantavyöhykkeelle noudatetaan, mitä rakennusjärjestyksessä muutoin on määrätty.

8 Rakentamisen ohjaaminen asemakaava-alueella

Rakennusjärjestys ei korvaa kaavoitusta. Rakennetun ympäristön yksityiskohtainen järjestäminen tapahtuu pääasiassa asemakaavalla. Rakennusjärjestys soveltuu hyvin asemakaavojen määräysten täydentämiseen. Erityisesti rakennusjärjestys soveltuu ohjaamiseen silloin, kun ohjaamista voidaan ulottaa useille alueille kaavan muuttamisen sijaan, mutta myös silloin, kun kaava halutaan tehdä alun perin määräystasoltaan väljemmäksi.

Rakennusjärjestys ei ole kiellon väline. Rajoitus perustuu lain vaatimukseen rakennusjärjestyksen määräysten kohtuullisuudesta maanomistajalle. Asemakaavan määräyksiä täydennettäessä rakennusjärjestyksellä ei yleensä ole mahdollista saattaa voimaan jonkin toiminnan täysimääräistä kieltä, vaan perusteltu kieltä (esim. maalämpökaivojen rakentaminen pohjavesialueilla) tulee hoidettavaksi mahdollisesti muiden välineiden avulla kuten kaavalla tai ympäristönsuojelumääräyksillä.

Siirtymäsäännöksin tulee ottaa huomioon asemakaavoja koskevat **vanhoista rakennusjärjestyksistä edelleen siirtyvät** määräykset.

8.1 Asuinrakennusten määrä ja kerrosten lukumäärä

Mikäli asemakaavoissa ei ole määräystä asuntojen määrästä omakotialueilla, tonttien kaavasta poikkeava jakaminen saattaa aiheuttaa ongelmia mm. kulkuyhteyksien järjestämiseen tai muutoin tiivistää rakennetta kaavoituksen alkuperäisen tavoitteen vastaisesti. Rakennusjärjestykseen liitetyllä määräyksellä voidaan välttää joskus laajojenkin asuntoalueiden kaavamuutoksia.

Määräykset voidaan koostaa esim. seuraavista vaihtoehdoista halutulla tavalla:

- Asemakaava-alueen AO-korttelin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, mikäli asemakaava ei muuta määrää.
- Asemakaava-alueen erillispientalojen tontille saa rakentaa enintään yhden 2-asuntoisen asuinrakennuksen ja yhden talusrakennuksen, joiden yhteenlaskettu tehokkuus saa olla enintään 0,25 ($e=0,25$).
- Asuinrakennuksen kerrosluku saa olla enintään ____, ellei kaupunkikuvallisista syistä johtuen katsota ullakkotilojen rakentamista mahdolliseksi.
- Liike- ja teollisuusrakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten enimmäiskorkeus saa olla enintään ____ m.

8.2 Talousrakennukset ja rakennelmat

Joskus saattaa olla tarpeen määrätä talousrakennusten ja rakennelmien rakentamisesta erityisesti. Kiinteistön rakennusten keskinäisiä korkeussuhteita ja massoitteita rakennuksen arvon mukaan voidaan ohjata määräyksillä.

Seuraavassa on esitetty joitakin yleisiä esimerkkejä käytetyistä määräyksistä:

- Asemakaava-alueella asuintontille saa päärakennuksen lisäksi rakentaa yhteensä enintään __ kpl talousrakennuksia ja MRA 62 §:n tarkoittamia rakennelmia.
- Asuinrakennuksen talousrakennuksen tulee olla yksikerroksinen ja harjakorkeuden enintään __ m.
- Asuinrakennuksen talousrakennuksen pohjapinta-ala saa olla enintään __ % päärakennuksen pinta-alasta.
- Asuinrakennusten talousrakennusten tulee katemateriaaliltaan ja kateväriältään olla yhteneväinen päärakennuksen julkisivun kanssa. Seinämateriaalin ja -väriytyksen tulee sopeutua päärakennuksen väriytykseen.

8.3 Talousrakennusten ja rakennelmien sijoittuminen

Asemakaava-alueella etäisyydet määrätään kaavalla muutoin paitsi palovaarallisten rakennusten osalta, joista määrätään MRA 57 § 2. momentissa. Rakennusjärjestyksellä voidaan täydentää kaavan määräyksiä tarvittaessa erityisesti talousrakennuksiin ja rakennelmiin kohdistuvilla etäisyysmääräyksillä.

Seuraavan tyyppisiä malleja voidaan käyttää tai muokata omaan tarpeeseen sopivaksi:

- Kiinteät rakennelmat ja laitteet on sijoitettava ensisijaisesti asemakaavan osoittamalle rakennusalueelle.
- Kiinteät rakennelmat ja laitteet on sijoitettava vähintään rakennelman korkeuden osoittaman mitan etäisyydelle naapuritontin rajasta.
- Vajat sekä kiinteät rakennelmat ja laitteet kuten pienet autosuojat, varastot, puutarhamajat, kasvihuoneet, grillikatokset, maakellarit, jätekatokset, leikkimökit ja muut vastaavat on sijoitettava tontille siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapurille tai rumenna ympäristöä.
- Asuntotonteilla on piha-alueista osoitettava sisäänkäyntien läheisyydestä lasten leikkipaikoiksi ja asukkaiden oleskeluun soveltuvaa yhteinäistä aluetta vähintään __ m² asuntoa kohti. Istutuksilla tulee erotella rakennukset, paikoitusalueet, oleskelualueet ja muut toiminnot toisis-

taan.

- Jos tontille ei ole osoitettu erillistä rakennusalaan auton säilytykseen, tulee autotalli tai katos sijoittaa mahdollisimman lähelle katua ajotien määrän vähentämiseksi.

8.4 Tontin rajan ylittäminen katualueen tai muun yleisen alueen puolelle

Joustavien ja hyvien rakentamisratkaisujen saavuttamiseksi rakennusjärjestyksessä voidaan antaa määräyksiä mahdollisuudesta ylittää tietyissä tilanteissa tontin raja katualueen tai muun yleisen alueen puolelle.

Seuraavassa on esitelty joitakin määräysmalleja rakennusjärjestyksessä käytettäväksi. Kunta voi esim. näistä valiten esim. laajemmin kattavan vaihtoehdon 1 tai koota tarpeisiinsa paremmin soveltuvan kokonaisuuden.

- Mikäli rakennus saadaan rakentaa tontin kadunpuoleiseen rajaan kiinni, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:
 1. Rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella ___ metrin syvyyteen saakka ___ metriä ja maanpinnasta ___ metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet ___ metriä.
 2. Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat ___ metrin verran, julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisääkäynnin katos voi ulottua katualueelle enemmän.
 3. Tekniset laitteet ja muu vastaava ___ metriä, portaat ___ metriä ja ulkoseinän lisäeristys harkinnan mukaan.Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle. Kadun pinnan ja rakennuksen osan alapinnan välillä on oltava vähintään ___ metriä vapaata tilaa.
- Rakenteiden ulottumiseen katualueelle on aina saatava alueen haltijan lupa. Rakennuksen portaita, laitteita tai muita vastaavia (maan pinnan tasolla tai lähellä maan pintaa olevia) ulokkeita ei saa sijoittaa katualueelle.
- Uudisrakentamisessa ei kattovesiä saa ohjata katu- tai muulle yleiselle alueelle.
- Rakennukseen kiinnitettävä myynti-, tiedotus- ja mainoslaitte saa ulottua ___ metriä sekä ikkuna- ja ovimarkiisit ja terassien katokset ___ metriä katualueelle tai muulle yleiselle alueelle. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään ___ metriä.
- Em. laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata julkisen ulkotilan käyttöä eikä olla häiritsevää eikä muodostaa liikuntaestettä. Laitteen

muodon, värityksen ja rakenteen on sovelluttava rakennukseen ja ympäristöön. Laitteet on pidettävä kunnossa ja rikkinäiset on joko korjattava tai poistettava välittömästi.

8.5 Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen

Joustavien ja hyvien rakentamisratkaisujen saavuttamiseksi rakennusjärjestyksessä voidaan antaa määräyksiä mahdollisuudesta ylittää tietyissä tilanteissa tontin rakennusalan raja.

Seuraava on tyypillisesti kuntien rakennusjärjestyksiin liitetty määräysmalli:

- Rakennus saa ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalan rajan yli seuraavasti:
 - Rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella harkinnan mukaan.
 - Katokset, avokuistit, portaat, parvekkeet, räystäät, ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muut vastaavat harkinnan mukaan.
 - Ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava käsitellään tapauskohtaisesti.
- Istutettavaksi asemakaavassa määrätylle tontin osalle on istutettava tai siinä säilytettävä puita ja pensaita vähintään 1 puu/___ m² tai 10 pensaita/___m².

8.6 Asemakaavoja täydentäviä muita mahdollisia määräyksiä

Autopaikat ja pysäköintialueet:

Edelleen on voimassa asemakaavoja, joissa autopaikkojen lukumäärää ei ole ratkaistu. Kohdassa 3.6 esitellyt rakennuspaikkojen liikenne- ja pysäköintialueita sekä polkupyöräparkkeja koskevat määräykset voidaan hyväksyä koskemaan ainoastaan asemakaavoitettuja alueita eikä koko kunnan aluetta. Määräykset voidaan kirjoittaa siinä tapauksessa vain asemakaava-alueita koskevien määräysten kohdalle.

Oheisena on kohdassa 3.6 esitettyjen lisäksi esimerkkejä kunnissa käytössä olevista määräyksistä:

- Ellei autopaikoitusta ole asemakaavassa ratkaistu, tontille tulee rakentaa ___ autopaikkaa yhtä asuntoa kohden. Kiinteistön toteutettaviksi määräyistä autopaikoista vähintään ___ % on jätettävä nimeämättömiksi ns. vieraspaikoiksi.
Perustellusta syystä voidaan autopaikkojen määrää tarkastella työntekijöiden määrän mukaisesti.

- Rivitalojen ja kerrostalojen rakennuspaikoilla yksi autopaikka jokaista alkavaa ___ autopaikkaa kohden tulee soveltua pyörätuolin käyttäjille. Nämä paikat tulee sijoittaa rakennukseen pääsyn kannalta sisäänkäyntiin nähden tarkoituksenmukaisesti ja ne tulee merkitä liikkumisesteisen tunnuksella.
- Liikuntarajoitteisten autopaikat tulee sijoittaa rakennuksen sisäänkäyntiin nähden tarkoituksenmukaisesti ja ne tulee merkitä asianmukaisella tunnuksella. Näiltä autopaikoilta ja rakennuspaikan rajalta on oltava soveltuva kulkuväylä rakennukseen ja sitä palveleviin tiloihin.

Pysäköintialueet:

Suurehkoja pysäköintialueita rakennetaan sekä yleisille alueille että rakennetuille kiinteistöille. Alueet vaikuttavat usein vahvasti kaupunkikuvaan ja kunnan maisemakuvaan. Viihtyisyyden ja houkuttelevuuden lisäämiseksi kunta voi halutessaan ohjata niiden rakentamista omin määräyksin. Istutusten ja nurmi-alueiden rakentamisella voidaan merkittävästi parantaa hulevesien hallintaa ja jättää lumen varastointiin riittävästi tilaa.

Kunta voi koostaa määräyksiä esimerkiksi seuraavista vaihtoehdoista:

- Pysäköintialueet tulee sopeuttaa ympäristöön jäsentämällä ne istutuksin ja varaamalla riittävä tila lumen varastointiin. Rakentamisessa tulee lisäksi ottaa huomioon, mitä hulevesien johtamisesta muualla tässä rakennusjärjestyksessä on määrätty.
- Asemakaavassa ja rakennusluvassa kiinteistöä varten määrätty autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä. Pysäköintialueen reunan etäisyyden kerros- ja rivitalojen asuinhuoneiden ikkunoista tulee olla vähintään __ m.
- Mopojen ja kevyiden nelipyörien pysäköintiin tulee varata rakennuspaikalla riittävästi tilaa. Pysäköintipaikkojen etäisyyksissä asuinhuoneiden ikkunoihin sovelletaan samoja etäisyyksiä kuin autopaikkojen suhteen.

Maanalaisen johtojen ja laitteiden selvittämisestä voidaan asettaa velvoite seuraavaan tapaan:

- Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat maanalaiset johdot ja rakenteet on suunnittelun yhteydessä selvitettävä ja selvitys on tarvittaessa liitettävä lupahakemukseen.

Polkupyörien säilyttämiseen ohjausta on lisätty useisiin rakennusjärjestyksiin. Määräykset voidaan liittää koskemaan koko kunnan aluetta tai kohdistaa asemakaavan alueisiin. Määräysmalleja on esitelty tässä oppaassa koko kunnan aluetta koskevien määräysten kohdalla kohdassa 3.6.

8.7 Rakennusjärjestyksellä edelleen voimaan määrättävät vanhojen asemakaavojen lisämääräykset

Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä asemakaava-alueita koskevat kaavamääräykset voidaan joko kirjoittaa sellaisenaan uuteen rakennusjärjestykseen esimerkiksi tähän kohtaan tai jättää voimaan vanhasta rakennusjärjestyksestä ja kirjoittaa sitä koskeva määräys kohtaan ”Voimaantulo”.

Lisäksi huolehditaan siirrettävien määräysten kohdistamisesta koskemaan alkuperäistä voimassaoloaluetta.

9 Yleiset alueet asemakaava-alueilla ja julkinen ulkotila

9.1 Julkisen ulkotilan määritelmä

MRL 83 §, 167 §

Kunnan ja kaupunkikuvan viihtyisyyden ja houkuttelevuuden kannalta julkisia alueita koskevien määräysten sisällyttäminen rakennusjärjestykseen on tulevaisuuteen suuntaavaa kehittämistyötä. Olennaista on tehdä kunnan sisällä riittävästi yhteistyötä ja sitoutua tavoittelemaan parempaa julkista ulkotilaa.

Kunta voi määritellä halutessaan julkisen ulkotilan käsitteen ja eritellä määräykset sen käsitteen alla. Käsitteen käyttöönotto saattaa olla havainnollistavaa ja herättää paremmin ajattelemaan näiden yleisten alueiden kokonaisuutta viihtyisyystekijöiden ja sitä kautta määräysten sisällön kannalta. Määräyksiä voidaan toki liittää rakennusjärjestykseen myös muun kaltaisen otsikoinnin alle kuten ”Julkinen kaupunkitila”, ”Liikenne- ja katualueet”, ”Tori-, puisto- ja virkistysalueet” jne.

Julkista ulkotilaa koskeva määritelmä ei ole varsinainen määräys, mutta sitä käytettäessä kuntalaisten kannalta käsitteen esittelemine saattaa olla tarpeen. Esittely voidaan tehdä vaihtoehtoisesti kokoamalla rakennusjärjestyksen sisältämistä käsitteistä erillinen luettelo liiteaineistoon.

Kunta voi käyttää seuraavan kaltaista määritelmää:

- Julkisella ulkotilalla tarkoitetaan tilaa, joka asemakaavassa on määritelty liikenne-, katuaukio-, katu-, tori-, puisto- tai virkistysalueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

9.2 Julkisen ulkotilan rakennelmat ja ulkokalusteet

Toistaiseksi yleisiä alueita koskevat rakennusjärjestyksen määräykset ovat olleet kunnissa pääosin yleisluonteisia. Määräyksillä voidaan kiinnittää huomiota esteettisyyteen, turvallisuuteen ja liikuntaesteettömyyteen. Yhteistoiminnassa kunnan muiden toimijoiden kanssa on mahdollista laatia alla esitettyjä täsmällisempiä määräyksiä joko koskemaan koko julkisen tilan aluetta tai sen erityisiä arvoja sisältävää osa-aluetta.

Yleisluonteisesta määrittämisestä joitakin esimerkkejä:

- Julkiseen ulkotilaan sijoitettavien rakennelmien koon, rakenteen ja ulkoasun on oltava kaupunkikuvaan/ maisemakuvaan sopivia sekä tur-

vallisia. Ne eivät saa estää liikkumista ja toimimista.

- Jakokaapit ja vastaavat tekniset laitteet on sijoitettava rakennuksiin tai siten, etteivät ne häiritse kadun käyttöä tai kunnossa- ja puhtaanapitoa eivätkä kaupunki/maisemakuvaa.

Julkisen ulkotilan mastot ja antennit voidaan sisällyttää määräyskokoelmaan esimerkiksi alla olevalla tavalla:

- Mastot ja vastaavat tekniset pylväät on sijoitettava niin, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa eivätkä aiheuta haittaa naapureille.
- Antennit ja muut vastaavat on pyrittävä sijoittamaan jo olemassa oleviin mastoihin tai kerrostalojen katoille.

9.3 Julkisen ulkotilan rannat ja laiturit

Ranta-alueiden viihtyisyyden ja maisemavaikutusten kannalta voi olla tärkeää ohjata niihin kohdistuvia toimenpiteitä yhtenäisin periaattein. Toimiminen vesialueella voi edellyttää MRL:n mukaisen valvonnan lisäksi vesilain mukaisen ilmoituksen tekemistä tai luvan hakemista.

Kuntien rakennusjärjestyksistä on löydettävissä mm. seuraavan kaltaisia määräyksiä:

- Julkisen kaupunkitilan rantaan sijoitettavien laiturien, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kaupunkikuvaan. Vesilain mukaisen luvan tarve on selvitettävä erikseen.

9.4 Julkisen ulkotilan valaistus

MRL 126a § kohta 10 (kaupunkikuvajärjestely)

Julkisten alueiden valaiseminen on yleistynyt. Valaistus lisää turvallisuutta ja viihtyisyyttä. Valaistuksesta voi olla tarpeen antaa määräyksiä, jotta suunnittelussa huomioitaisi sopeutuminen muuhun ympäristöön sekä naapureille aiheutuvan haitan vähentäminen.

Seuraavana muutamia esimerkkejä käytössä olevista määräyksistä:

- Julkisen ulkotilan valaistuksessa tavoitteena on tasapainoinen, häikäisemätön valomaisema. Valaistusjärjestelyissä on noudatettava soveltuvin osin mitä rakennuspaikkojen ja rakennusten valaistuksesta tämän rakennusjärjestyksen __ §:ssä on määrätty.
- Julkisen ulkotilan valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueella liikku-

via tai naapurialueita.

- Valaisinten on sovelluttava kunkin alueen kaupunkikuvaan.

9.5 Julkisen ulkotilan mainos- taikka muut laitteet

Mainos- taikka muita laitteita koskevia määräyksiä voidaan liittää kattamaan koko kunnan alue tai koskemaan vain taajamia mm. seuraavasti:

- Katu-, tori- tai muulle alueelle ei saa sijoittaa siirrettäviä myynti- tiedotus- ja mainoslaitteita siten, että ne vaarantavat turvallisuutta, haittaavat kadun käyttämistä tai kunnossa- ja puhtaanapitoa tai ovat kaupunkikuvallisesti sopimattomia. Laitteiden sijoittamiseen tulee saada lupa alueen omistajalta tai haltijalta.
- Puistoihin ei saa sijoittaa myynti- ja mainoslaitteita, ellei niille ole myönnetty asianmukaista lupaa alueen omistajalta tai haltijalta sekä viranomaiselta.

9.6 Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet

MRL 84–89 §, MRA 41–45 § ja MRL 126a §, MRL 167 §

Kunta voi halutessaan yhtenäistää alueiden ilmettä antamalla rakennusjärjestyksessä aluekohtaisia määräyksiä. Määräyksillä voidaan tavoitella alueiden siisteyttä ja hoidon helppoutta ympäristökuvan lisäksi. Liikuntaesteettömyyden tavoittelu on hyvä kirjata määräysten kokonaisuuteen.

Kuntien rakennusjärjestyksistä löytyy tällä hetkellä mm. seuraavan kaltaisia määräysvaihtoehtoja:

- Katujen, torien ja muiden vastaavien liikennealueiden päällysmateriaalit ja muut rakenteet on suunniteltava ja rakennettava kaupunkikuvaan sopiviksi, tarkoituksenmukaisiksi sekä liikuntaesteettömiksi.
- Katua rakennettaessa tulee ottaa huomioon liikuntaesteettömyyden vaatimukset. Jalkakäytävän ja ajoradan välinen korkeusero suojatien kohdalla ei saa oleellisesti haitata liikkumista. Päällystystyön yhteydessä liikkeiden ja asiakaspalvelutilojen sisäänkäyntijärjestelystä tulee mahdollisuuksien mukaan tehdä esteetön.
- Kun katu päällystetään uudelleen, ei kadun pinnan korkeutta saa ilman erityistä syytä muuttaa niin, että kadun varrella olevat tontit jäävät katuun nähden alemmaksi tai ylemmäksi kuin mitä ne olivat ennen kadun uudelleen päällystämistä.

9.7 Puistot ja muut vastaavat virkistysalueet

Puistojen rakentamisella tavoitellaan viihtyisyyttä ja kuntalaisten kannalta laadukkaita ja käyttökelpoisia puisto- ja viheralueita. Rakentamista saattaa olla tarpeen joiltain osin ohjata rakennusjärjestyksen määräyksin.

Toistaiseksi rakennusjärjestyksillä on ohjattu rakentamista yleisluonteisesti esimerkiksi seuraavaan tapaan:

- Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden sekä puistokäytävien pinnoitteiden on sovelluttava kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen.
- Rakennelmien ja laitosten tulee olla käyttötarkoitus huomioiden turvallisista ja niiden tulee myös väritykseltään sopeutua ympäristöönsä.

9.8 Tapahtumien järjestäminen

MRL 126a § kohta 2 määrää yleisöteltan tai vastaavan toimenpideluvan varaiseksi. Tässä kohdassa esitetty vapautus lupatarpeesta lyhytaikaisesti paikallaan pystytettäväksi tarkoitettujen yleisötelttojen on mahdollista kirjata yhtä hyvin ”Toimenpiteiden ilmoituksenvaraisuus” -otsakkeen alle.

Määräysten kirjoittamisen yhteydessä on syytä välttää muiden viranomaisten kanssa päällekkäisten valvontatoimenpiteiden syntymistä ja olla yhteydessä mm. pelastustoimen, ympäristönsuojelun ja terveysturvallisuuden viranomaisten kanssa. Muualla jo säädettyjä asioita ei ole tarpeen tälläkään osalla kirjata uudelleen rakennusjärjestykseen. Pelastuslaki (379/2011) 16 § säättää yleisötילוista tehtäväksi pelastussuunnitelman pelastuslaitokselle 14 vrk ennen tilaisuutta. Myös poliisilta tulee varmistaa mahdollinen kokoontumislupa. Tapahtuman järjestäjän onkin syytä olla yhteydessä viranomaiseen hyvissä ajoin ennen tilaisuutta.

Seuraavassa joitakin kuntien käytössä olevia määräyksiä, joista voi koota omaan kuntaan tarpeellisen kokonaisuuden:

- Erilaisten tapahtumien järjestämistä varten voidaan julkiseen ulkotilaan pystyttää yleisötelttoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennuksia ja rakennelmia ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa niin, että ne voivat olla pystytettyinä paikallaan ja käytössä korkeintaan __ viikkoa. Viranomaisen voi kuitenkin aina perustellusta syystä edellyttää luvan hakemista.
- Tapahtumien järjestäjien tulee kuitenkin noudattaa pelastus-, ympäristö- ja terveysturvallisuuden viranomaisten määräyksiä. Tapahtuman järjestämisellä ja alueen käytöllä tulee olla alueen omistajan tai haltijan

suostumus.

- Telloissa on oltava yleisömäärään nähden riittävästi opastettuja poistumisreittejä ja alkusammutuskalustoa. Teltat on kiinnitettävä tukevasti maahan. Tapahtumien jälkeen kaikki rakennukset ja rakennelmat on poistettava viipymättä ja tapahtuma-alue siistittävä.
- Vahingoittunut tai likaantunut katu- tai muu alue on kunnostettava ja siistittävä välittömästi.
- Tapahtumia järjestettäessä on huolehdittava riittävästä jätehuolto- ja käymäläjärjestelyistä jätehuoltosuunnitelmineen sekä häiritsevän melun ennalta ehkäisystä.
- Mikäli tapahtuman johdosta on muutettava liikennejärjestelyjä, järjestäjän on lisäksi hankittava lupa liikennejärjestelyn muuttamiseen liikennejärjestelyistä vastaavalta viranomaiselta.

10 Rakentaminen alueilla, joilla on erityisiä maankäytön ja rakentamisen rajoituksia

10.1 Pilaantuneet maat rakentamisessa

Rakennushankkeeseen ryhtyvää voidaan velvoittaa tutkimaan maaperää tarkemmin. Pilaantuneiden maiden käsittelystä säädetään ympäristönsuojelulain luvussa 12.

Oheisena malliesimerkki määräykseksi:

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Tehty selvitys ja selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä saastuneisuuden johdosta, tulee liittää rakennuslupa-asiakirjoihin.

10.2 Melu- ja värinäalueiden hättävähikutusten torjunta rakennuksissa ja piha-alueilla

MRL 117f §.

Sekä rakennusten sisätilojen että piha-alueiden suojaaminen melulta on tärkeää mahdollisten terveys- ja viihtyisyyshaittojen minimoimiseksi. Liikenteen kasvun ja rakennusten teknisten laitteiden määrän kasvusta aiheutuvan melun lisääntyminen tulee huomioidavaksi jo uusien alueiden kaavoituksessa mutta viimeistään rakennusten suunnittelussa. Taloteknisissä laitteissa kuten erilaisissa jäähdyttimissä ja lauhduttimissa ym. melua tuottavissa laitteissa on huomioitava melun erityspiirteet, kuten pientaajuisuus, kapeakaistaisuus ja iskumaisuus. Riittävän ohjauksen antaminen helpottaa rakennushankkeeseen ryhtyvää, suunnittelijaa sekä lopulta rakennusvalvontaa lupakäsittelyssä.

Vanhoista asemakaavoista melumääräykset saattavat puuttua kokonaan. Rakennusjärjestykseen on mahdollista liittää asemakaavoja täydentäviä määräyksiä. Melun ja värinän torjuntaan liittyvät määräykset on siinä tapauksessa mahdollista sisällyttää otsakkeen ”Asemakaavoja täydentävät määräykset” kohdalle. Erityisesti melulle herkkiä toimintoja ovat koulut, vanhainkodit ja sairaalat.

Taajamien ulkopuolella melualue voidaan osoittaa suunnittelutarvealueeksi, jolloin alueen valinnan perustelu on mahdollista ottaa huomioon MRL 137 §:n mukaisessa lupaharkinnassa. Usein sekä liikenneväylien

aiheuttaman melun että yksittäisten rakennushankkeiden aiheuttamaa melua ja melun suojausta koskevia määräyksiä voidaan sijoittaa yhteisen otsikon alle.

Ks. Ympäristöministeriön opasjulkaisu: Ympäristöopas 108 ”*Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden parantaminen*”. Oppaan ”*Asemakaavamerkinnot ja -määräykset*” luvussa 12.4 on esimerkkejä meluntorjuntaa koskevista kaavamääräyksistä, joita voidaan hyödyntää kompensoitaessa vanhojen kaavojen puutteita.

Seuraavaksi on esitelty kuntien rakennusjärjestyksissä olevia määräyksiä. Malleista kunta voi muokata omaan tarpeeseensa sopivan:

- Meluhaittojen ehkäisemiseksi rautatien ja vilkkaasti liikennöityjen teiden ja katujen varsilla tulee noudattaa seuraavaa:
 - Rakennukset tulee sijoittaa riittävän etäälle melulähteestä.
 - Asuinhuoneiden pääikkunoiden tulee avautua pääasiassa muualle kuin liikennemelun suuntaan.
 - Asuinhuoneiston tilaratkaisuissa on huomioitava melulähteen suunta.
 - Oleskelupiha on suojattava liikennemelulta rakennusten tai meluaitojen avulla.
- Talousrakennukset kuten autotallit, puuvajat ja varastot tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että niillä on piha-alueella melulta suojaava vaikutus.
- Rautateiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva värinä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa. Rakentamisen yhteydessä tulee tontilla selvittää mittauksin liikenteen aiheuttamat maaperän värinäta- ja seututeiden keskilinjasta vähintään __ m sekä yhdysteiden keskilinjasta vähintään __ m.
- Meluhaittojen torjumiseksi asuinrakennuksen etäisyyden tulee olla valta-, kanta- ja seututeiden keskilinjasta vähintään __ m.
- Tarvittaessa hakijan on liitettävä rakennuslupahakemukseen meluselvitys meluhaittojen ehkäisemisestä.

Meluntorjuntaa vaativat alueet on mahdollista osoittaa erikseen rakennusjärjestyksen liitekartalla. Joissakin kunnissa osayleiskaavan on sisällytetty aluerajauksia. Ohessa on esimerkki Vantaan kaupungin määräyksistä. Vantaan kaupungin alue kokonaisuudessaan on todettu olevan meluntorjuntaa edellyttävää aluetta:

Rakentamisen suunnittelulla ja rakennusten sijoittelulla on pyrittävä mini-

moimaan melun aiheuttama haitta niin rakennuksen sisällä kuin asuinrakennuksen tai muun melulta suojaisia alueita vaativan toiminnan piha-alueella.

Rautateiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä aiheutuvatärinä tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa. Koko Vantaan alueella on voimassa meluntorjuntatarve lentomelua ja muuta liikennemelua vastaan. Ulkovaipan ja sen rakenneosien tulee ääneneristävyydeltään olla sellaisia, että ulko- ja sisämelutason erotus (äänitasoero) ΔL on asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa vähintään 28 dB ja toimistotiloissa yleensä 25 dB.

Suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua, rakennusvalvonnalle on esitettävä selvitys siitä, miten vaadittava rakenteiden ääneneristävyys saavutetaan. Lento-, tie- ja raideliikennemeluvyöhykkeittäin vaadittava eri tilojen äänitasoero on esitetty oheisessa taulukossa. Asuinrakennuksissa äänitasoero vaatimus koskee asuinhuoneita (ei keittiötä). Mitoitettava ulkomelun äänitasoa valittaessa on otettava huomioon rakennusajan kohdan sekä arvioitu äänitaso noin 20 vuoden aikajänteellä.

Erillinen ääneneristys selvitys on tehtävä yleisesti hyväksytyllä menetelmällä, joka tarkastelee julkisivun kokonaisääneneristävyyttä. Mitoitusmenetelmästä ja melulähteestä riippumatta rakennuksen vaipan ääneneristyslaskelmissa käytetään julkisivun ja siihen liittyvien rakennusosien ääneneristyslukuina liikennemelun ilmäääneneristyslukuja.

10.3 Radon-, arseeni- ym. alueet/ Haitallisten yhdisteiden huomioiminen

Radon

Hengitysilman ja radonpitoisen juomaveden kautta saatu radon aiheuttaa säteilystä johtuvia terveysriskejä. Terveysriskiä on rajoitettu sosiaali- ja terveysministeriön päätöksellä 944/1992.

Jo käytössä olevan asunnon huoneilman radonpitoisuus ei saisi ylittää arvoa 400 Bq/m³. Kun uusia asuntoja rakennetaan, radonpitoisuus ei saisi ylittää arvoa 200 Bq/m³. Uudisrakentamisen vaatimus löytyy toistaiseksi RakMK D2: 2.3.1.3. Luvut on ilmoitettu vuosikeskiarvoina.

Arseeni- ym. haitta-alueiden osalta mallimääräyksiä on tämän oppaan kohdassa ”3.8 Vesihuolto verkostojen ulkopuolisilla alueilla”.

Seuraavassa määräyksestä esimerkki:

- Rakennuksen alapohjarakenteita suunniteltaessa ja rakennettaessa on varmistuttava, ettei maaperän tai täyttösoran radon pääse huonetiloihin. Uusi asunto tulee suunnitella ja rakentaa siten, että radonpitoisuus ei ylitä arvoa ____ Bq/m³.

10.4 Lentoliikenteen esterajoitukset ja korkea rakentaminen

Ilmailulain 165 § sisältää määräyksiä lentoesteistä ja lentoesteluvan tarpeesta. Joillain kunnilla rakennusjärjestykset sisältävät omia määräyksiään koskien lentoesteitä. Lentoestekysymykset ovat yhteydessä myös tuulivoimaloiden rakentamiseen.

Käytössä on mm. seuraavan tyyppisiä määräyksiä:

- Koko kunnan alueella kaikista lentoesteistä, jotka ulottuvat maanpinnasta yli __ metrin korkeuteen tulee pyytää lausunto Ilmavoimien esikunnalta.
- Kun rakennusta suunnitellaan ja rakennetaan lentoaseman lähelle, on otettava huomioon lentoliikenteen esterajoitukset. Mikään laite, rakennus, rakennelma tai työkone ei saa läpäistä esterajoituksia, jotka nousevat asteittain etäisyyden kasvaessa lentoasemalta. Esterajoitukset ulottuvat pisimmillään __ kilometrin etäisyydelle lentoasemasta.

Tuulivoimala erityiskysymyksenä

Liikenneviraston tuulivoimalaohje ohjaa tuulivoimaloiden etäisyyksiä seuraavasti:

- etäisyys 300 m, teillä, joilla nopeus vähintään 100 km/h
- etäisyys suoja-alue + voimalan kokonaiskorkeus (torni + lapa), muilla teillä
- etäisyys yli 12 km, teiden varalaskupaikat
- etäisyys 30 m + voimalan kokonaiskorkeus, rautateillä

Liikenneviraston tuulivoimalaohje on luettavissa osoitteesta: [Tuulivoimailoiden vaikutukset liikenneturvallisuuteen](#) Motiva ylläpitää viranomaisille ja tuulivoimarakentajille tarkoitettua [tuulivoimaopasta](#) osoitteessa: <http://www.tuulivoimaopas.fi/>. Ympäristöministeriö on julkaissut 2012 tuulivoimarakentamisen suunnitteluoppaan (ympäristöhallinnon ohjeita 4/2012).

Ilmailulaki (1194/2009) 85.4 §: Vapautus MRL 126 §:n toimenpidelupavelvoitteesta ”lentopaikka-alueen eikä lentoturvallisuuden ja lentoliikenteen säännöllisyyden kannalta välttämättömien laitteiden ja rakennelmien, kuten ilmailuradiomajakoiden ja tutkalaitteiden sekä niiden suojarakennelmien rakentamiseen. Lentopaikalla ja muulla ilmailua palvelevalla alueella tehtäville toimenpiteille ei myöskään edellytetä maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaisen maisematyöluvan hakemista tai lain 129 §:n mukaisen ilmoituksen tekemistä”.

Mikäli kiinteistökohtaisten pienvoimaloiden lupamenettelyä kevennetään MRL 126a §:n perusteella, on helpotuksia syytä ohjata kokorajoituk-

sin. Helputukset kohdistuvat kiinteistökohtaisiin pieniin tuulivoimaloihin suurempien tuulivoimaloiden edellyttäessä vaikutustensa vuoksi rakennuslupaa. Määräysten laadinnassa tulee myös ottaa huomioon alan nopea tekninen kehittyminen.

Oheisena on muutamia malliesimerkkejä käytössä olevista määräyksistä. Malleista kunta voi valita omaan käyttöönsä sopivia tai muokata omaan tarpeeseensa soveltuvaksi:

- Tuulivoimaloiden rakentamisessa tulee huomioida niiden mahdolliset haittavaikutukset ilmavalvontatutkiin. Yksittäisiä alle ___ m (maanpinnasta) korkeita pientuulivoimaloita saa rakentaa muilla alueilla kuin alueilla, jotka rajoittuvat Puolustusvoimien vakituksessa käytössä oleviin alueisiin.
- Yli ___ m korkeita tuulivoimaloita koskeviin lupahakemuksiin tulee liittää erillinen lausunto pääesikunnalta ja ilmavoimilta.
- Tiiviin asuntoalueen lähistöllä sallitaan ensisijaisesti vain pystyakselin ympäri pyörivät kiinteistökohtaiset tuulivoimalat.

10.5 Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa määräyksiä koskien pohjavesialueella rakentamista. MRL:n nojalla annettavassa rakennusjärjestyksessä määräykset kohdistetaan siis rakentamiseen eikä toiminnan harjoittamiseen. Ympäristön pilaantumisriskiä aiheuttavaa toimintaa koskevia määräyksiä voidaan puolestaan antaa ympäristönsuojelulain nojalla kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.

Kunnan ympäristönsuojelumääräysten ja rakennusjärjestyksen yhteensovittamisesta sekä vesilain huomioon ottamisesta tulee tältäkin osalta huolehtia keskenään ristiriitaisten määräysten välttämiseksi ja valvonnan vastuiden selvittämiseksi. Kuten aiemmin maalämpökaivojen rakentamista käsittelevällä osalla kohdassa 3.5 on todettu, pohjavesialueella voidaan tarvita lisäksi vesilain mukainen lupa tai tehtäväksi tulee vesilain mukainen ilmoitus.

Rakennusjärjestykseen kirjattavat määräykset voivat koskea maanrakennustöitä, rakentamista ja pohjaveden pinnan huomioon ottamista rakentamisessa. Määräitä voidaan esimerkiksi öljy- ja polttoainesäiliöiden sijoittamista.

Seuraavassa on joitakin esimerkkejä käytetyistä vaihtoehdoista sovellettavaksi oman kunnan olosuhteisiin:

- Pohjaveden suojeluun on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla. Pohjavesialueella on tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjave-

den laatuun ja korkeusasemaan. Tämä tutkimus on liitettävä lupahakemukseen.

- Pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää aina asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa. Suunnitelmasta on käytävä ilmi, miten pohjaveden alentaminen vaikuttaa ympäristön rakenteisiin, kasvillisuuteen ja kunnallistekniikkaan sekä yhdyskuntien vedenhankintaan. Suunnittelun yhteydessä on selvitettävä tarve aluehallintoviraston lupaan.
- Kaivettaessa on jätettävä pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia, puhtaita maa-aineksia. Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomainen voivat tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä suojakerroksen riittävydestä ja täyttömaiden puhtaudesta.
- I- ja II-luokan pohjavesialueilla sekä vedenhankintavesistön valuma-alueella öljy- ja polttonestesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt tulee sijoittaa maan päälle. Ne on rakennettava kaksivaippaisena rakenteena tai varustettava sellaisella suoja-altaalla ja varolaitteella, joka estää suorat valumat maastoon säiliön rikkoutuessa tai muun vahingon yhteydessä.

10.6 Puisten perustusrakenteiden ym. huomioiminen rakentamisessa

Puupaaluilla perustettuja rakennuksia löytyy useiden kuntien alueelta. Kunnat ovat antaneet rakennusjärjestyksissään niitä lahoamiselta suojaamista koskevia määräyksiä. Seuraavassa esimerkki Jyväskylän rakennusjärjestyksestä:

- ”Alueilla, joilla rakennusten perustamiseen on käytetty puupaalutusta tai muita puisia rakenteita, ei rakentamisella saa haitallisesti muuttaa vallitsevia pohjaveden pinnan tasoja, eikä estää pohjavesien virtausmahdollisuutta. Rakennustyön aikana pohjaveteen kohdistuvat lyhytaikaisetkin muutokset edellyttävät asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia suunnitelman asianmukaisesta toteuttamisesta. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä ympäristössä sijaitsevat, puuperustuksilla olevat rakennukset, mikäli rakennushanke aiheuttaa pohjavedenpinnan lyhytaikaisenkin alentumisen.

Näillä alueilla osa pihasta tulee pinnoittaa vettä läpäisevällä pinnoitteella (reikäkivi, nurmikko tai vastaava).”

10.7 Maanalainen rakentaminen

Maanalainen rakentaminen on oma erikoistilanteensa rakentamisen alalla. Maanalaisten tilojen rakentaminen tiheästi rakennetuilla alueilla saattaa edellyttää asemakaavaa, joka voidaan laatia erillisenä osana tai yhdessä muun asemakaavan kanssa.

Rakennusjärjestykseen yleisesti on liitetty kellarikerroksen rakentamista koskevia määräyksiä, jotka voidaan sijoittaa vaihtoehtoisesti rakentamisen määrää koskevan otsakkeen alle. Asemakaava-alueella kellarikerroksen rakentamisesta voidaan määrätä asemakaavassa (MRL 115.2 §).

Kunta voi koostaa maanalaista rakentamista koskevia määräyksiä rakennusjärjestykseen käyttäen mm. seuraavia malliesimerkkejä:

- Maan alle rakennettaessa tulee selvittää rakentamisen vaikutukset ympäristöön. Erityisesti on varmistuttava, ettei rakentaminen vaikuta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten ja maan-alaisten rakenteiden turvallisuuteen.
- Maanalaista tilaa suunniteltaessa on aina oltava yhteydessä viranomaisiin ja tarkistettava olemassa olevien maanalaisten tilojen sijaintitiedot.
- Henkilöturvallisuuteen ja -terveellisyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota, jos maanalainen tila on tarkoitettu ihmisten pysyvään tai tilapäiseen käyttöön. Maanpintaan johtavat yhteydet on suunniteltava niin, että ne ovat toimivia, turvallisia ja helposti ylläpidettäviä.
- Pelastustoimia varten jokaisella maanalaisella tilalla on oltava osoite tai yksilöity tunnistetieto
- Asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan sallia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli se ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön on mahdollista.

11 Lupajärjestelmät

11.1 Ilmoitusmenettelyn menettelytapamääräyksiä

Ilmoitusmenettelyyn liittyvästä menettelystä on informaation kannalta hyvä liittää täsmentävää ohjausta rakennusjärjestykseen vaikka maankäyttö- ja rakennuslaki ohjaakin menettelyä.

Ilmoitusmenettely soveltuu tilanteisiin, joissa naapurin oikeusturva ei edellytä lupakäsittelyä ja valitusoikeutta. Silloin, kun se yleisen edun tai naapurin oikeusturvan kannalta on tarpeen, tulee edellyttää toimenpideluvan tai rakennusluvan hakemista.

Ilmoitusmenettelyä voidaan soveltaa vain, jos se on rakennusjärjestykseen kirjattu.

Seuraavana malli menettelymääräykseksi:

- Ilmoitusmenettelyä sovelletaan merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen, rakennus- tai toimenpideluvan asemesta (tämän rakennusjärjestyksen __ §).
- Ilmoituksenvaraiseen työhön voi ryhtyä 14 vuorokautta sen jälkeen, kun asianomainen on tehnyt tätä koskevan kirjallisen rakentamisilmoituksen rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakentamisilmoitukseen on liitettävä tarpeelliset selvitykset toimenpiteen sijainnista, laajuudesta ja laadusta sekä tarvittaessa selvitys naapureiden kuulemisesta.
- Rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurin oikeusturvan kannalta on tarpeen (MRL 129 § 2 momentti).
- *Ilmoitus raukeaa, jollei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa ilmoituksen tekemisestä. Aika lasketaan siitä alkaen, kun ilmoituksen jättämisestä on kulunut 14 vuorokautta.*

11.2 Talousrakennuksen ilmoituksenvaraisuus

Kunta voi rakennusjärjestyksessään määrätä MRA 61 §:n valtuutuksella tarvitaanko jo olemassa olevaan asuntoon liittyvän tai maatalouden kannalta tarpeellisen **pienehkön talousrakennuksen** rakentamiseen rakennuslupa vai käytetäänkö ilmoitusmenettelyä. Sama harkinta on mahdollista haja-asutusalueen lisäksi asemakaavan alueella, mikäli talousrakennuksen rakentaminen on kaavassa osoitettu. Huomata kannattaa edellisestä huolimatta, että **talousrakennuksia ei voida kokonaan jättää ennakkovalvonnan ulkopuolelle ja vapauttaa luvan- tai ilmoituksenvaraisuudesta.**

Harkittaessa lupajärjestelmän rajauksia on valintojen kannalta oleellista huomioda mitä lainsäädännössä tarkoitetaan ”pienehköllä” talousrakennuksella. **Kunta ei voi laajentaa MRL 129 §:n tarkoittamaa käsitettä omalla päätöksellään.** Oikeuskäytännön perusteella ei ainakaan yli 100 m² rakennuksia tulisi sallia rakennettavaksi ilmoituksella. Yleisesti vähäisyys ja sen kautta luvan tarve tulee tarkasteltavaksi kaikissa hankkeissa ympäristöllisten, maankäytöllisten ja naapurivaikutusten kautta rakennusjärjestykseen kirjatuihin kokorajoista huolimatta.

Saunarakennuksen rakentamiseen ei voida käyttää ilmoitusmenettelyä ja näin ollen saunan rakentaminen edellyttää aina rakennusluvan saamista.

Seuraavassa kaksi vaihtoehtoista määräysmallia:

- Ilmoitusmenettelyä voidaan soveltaa jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen ja pihapiiriin sijoitetun pienehkön, enintään ___ m²:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella.
- Ilmoitusmenettelyä voidaan soveltaa jo olevaan asuntoon kuuluvaan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, asemakaavassa osoitetun, pienehkön, enintään ___ m²:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen.

11.3 Toimenpiteiden ilmoituksenvaraisuus

Muu kuin rakennusluvan piiriin kuuluva rakennustoimenpide vaatii toimenpideluvan sen mukaan kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkemmin säädetään. 1.1.2013 voimaan tulleeseen MRL:n muutokseen liittyvän hallituksen esityksen HE81/2011 mukaan MRL ja MRA muuttuvat eräiden lupatoimenpiteiden osalta. Hallituksen esityksen perusteluissa sivulla 30 todetaan, että ”tarkoituksena ei ole muuttaa luvan tarvetta nykyisestä. Tarkoitus on, että toimenpideluvanvaraisen korjaus- tai muutostyön lupaharkinnan yhteydessä kiinnitetään huomiota myös energiatehokkuuden parantamiseen silloin, kun se toimenpiteen luonne huomioon ottaen on mahdollista”.

MRL 126a § sisältää luettelon niistä toimenpiteistä, jotka edellyttävät toimenpidelupaa. Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä luettelon mukaisen toimenpiteen vapauttamisesta luvanvaraisuudesta (126a §). Luvanvaraisuudesta ei edelleenkään voida vapauttaa huoneistojärjestelyjä. Muutoin vapauttaminen voi koskea koko kunnan tai sen osan aluetta.

MRL 129 §:n mukaan ilmoitusmenettelyä voidaan käyttää, kun kyse on merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäisestä rakentamisesta tai muusta toimenpiteestä. Ilmoitusmenettelyyn siirtymistä koskevassa harkinnassa on

.....

syitä huomioida myös ilmoituksen käsittelyyn liittyvä lyhyehkö vain 14 vrk:n mittainen reagointiaika.

Raja rakennusluvan ja toimenpideluvan välillä riippuu toimenpiteeseen kohdistuvan viranomaisvalvonnan tarpeesta. Esimerkiksi suurehkot ja maisemaan merkittävästi vaikuttavat mastot edellyttävät rakennuslupaa tai toisaalta esimerkiksi alikulut ja ajotunnelit, jotka eivät vaikuta em. tavoin maisema- tai kaupunkikuvaan saattavat jäädä lupatarpeen ulkopuolelle.

MRL 126a §:n toimenpiteitä koskeva luettelo on katsottu tyhjentäväksi. Näin ollen **kunta ei voi laajentaa luetteloa.** Kun luvantarpeen harkintaaan ei voida laajentaa em. vaikutusarvioinneista, on kohteen sijainnilla usein merkitystä luvan tarpeeseen.

Vähäisten rakennelmien ja laitosten osalta toimenpide voidaan rakennusjärjestyksellä määrätä ilmoitusvelvollisuuden alle tai kokonaan vapauttaa luvan hakemisen tarpeesta. Niiden kokoa kuvaavia kriteereitä voidaan edelleen rakennusjärjestykseen asettaa. Samalla tavoin kuin pienehköjen rakennusten kohdalla tulee vähäisyys ja sen kautta luvan tarve tarkasteltavaksi kaikissa hankkeissa ympäristöllisten, maankäytöllisten ja naapurivaiikutusten kautta rakennusjärjestykseen kirjatuihin kokorajoista huolimatta.

Mikäli kunta haluaa soveltaa ilmoitusmenettelyä vain joidenkin toimenpiteiden kohdalla, on suositeltavaa käyttää tekstin muotoon kirjoitettua määräystä tai luetteloita yksinkertaisella ja selkeällä tavalla toimenpiteet. Mikäli ilmoitusmenettelyyn siirtyminen ilmoitetaan taulukkomuodossa, tulee huomioida taulukon luettavuus ja ymmärrettävyys erityisesti lukijana toimivan kuntalaisen kannalta.

Seuraavassa perusmalli määräyksestä sekä esimerkki taulukon rakenteeksi:

- Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja 126a §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta liitekartasta nro __ ilmenevillä kunnan osa-alueilla seuraavasti:

Vapautettu Toimenpidelupa haettava Ilmoitus tehtävä	VA TO IL	OSA-ALUEJAKO:	Asemakaava 1 Ranta-alue 2 Muu alue 3
TOIMENPIDE			1 2 3
1. RAKENNELMA (MRL 126 § 1 mom. kohta 1)			
Esiintymislava, asiakasterassi Kiinteistökohtainen jäteveden käsittelyn järjestelmä Käymälä Kevytrakenteinen huvimaja, grillikatos, jätekatos tms.. Kioski (Kausiluonteinen)			
2. YLEISÖRAKENNELMA (MRL 126 § 1 mom. kohta 2)			
Asuntovaunualue tai vastaava Katsomo tai muu urheilu- ja kokoontumispaikka Yleisöteltta, paikallaan yli _ viikkoa, yli ___ henkilöä			
3. LIIKUTELTAVA LAITE (MRL 126 § 1 mom. kohta 3)			
Asuntovaunu tai -laiva käytössä, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn.			
4. ERILLISLAITE (MRL 126 § 1 mom. kohta 4)			
Masto, piippu (___ - ___ m korkea) Varastointisäiliö (Lietesäiliö, laakasiilo, kontti, Molok ym) Varastointisäiliö (Maanpäällinen, yli ___ m ³) Hiihtohissi Muistomerkki, taideteos Suurehko antenni (Lautasantenni, halkaisija yli ___ m) Tuulivoimala (Kiinteistökohtainen, alle ___ m korkea) Meluvalli Ilmalämpöpumppu Suurehko valaisinpylväs tai vastaava (___ - ___ m korkea)			
5. VESIRAJALAITE (MRL 126 § 1 mom. kohta 5)			
Suurehko laituri (yli __ venettä tai yli __ m pitkä) Silta Vesirajaa oleellisesti muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vast.			
6. SÄILYTYS- TAI VARASTOINTIALUE (MRL 126 § 1 mom. kohta 6)			
Suurehko varastointialue Suurehko pysäköintialue			

7. JULKISIVUTOIMENPIDE (MRL 126 § 1 mom. kohta 7)			
Rakennuksen julkisivun muuttaminen Kattomuodon muuttaminen Katteen tai sen värin muuttaminen Ulkoerhousen materiaalin tai väriytyksen muuttaminen Katukuvaan vaikuttava markiisi tai ikkunajaon muutos Parvekelasitus, kuisti- tai terassilasitus (yli 30 % avattava)			
8. MAINOSTOIMENPIDE (MRL 126 § 1 mom. kohta 8)			
Valomainos Teksti tai mainos ulkona (ei maantielain 52 § mukainen) Teksti tai mainos rakennuksen julkisivussa (yli ___ m ²) Ikkunaa peittävä mainos (yli ___ kk paikoillaan)			
9. AITAAMINEN (MRL 126 § 1 mom. kohta 9)			
Kiinteä aita rakennetussa ympäristössä (korkeus yli ___ m) Kadun reunusmuuri (korkeus yli ___ m)			
10. TAAJAMAKUVAJÄRJESTELY (MRL 126 § 1 mom. kohta 10)			
Muut taajama- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt			
11. MAALÄMPÖKAIVO TAI LÄMMÖNKERUUPUTKISTO (MRL 126 § 1 mom. kohta 12)			
Maalämpökaivo Lämmönkeruuputkisto			

- Taulukkoa ei sovelleta, jos rakennelmat täyttävät rakennuksen määritelmän.
- Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on näiden ennakkovalvonnan toimenpiteiden puuttuessaakin rakennettava säännösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista, niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa.

Mikäli ilmoitusmenettelyn käyttämiseen siirtyminen ei ole edellä esitetyllä tavalla kattavaa, voidaan asia esittää yksinkertaisen tekstin muodossa **ilman taulukointia**. Kuntien rakennusjärjestyksessä on esitetty lupajärjestelmiin liittyviä helpotuksia mm. seuraavassa esitetyillä tavoilla:

- Jos mainostoimenpide tai rakennelman, vajan taikka aidan rakentaminen suoritetaan rakentamistapaohjeen ja rakentamismääräysten mukaisesti, on ilmoitusmenettely riittävä, ellei rakennusvalvontaviranomainen edellytä erityisestä syystä luvan hakemista.

- Lautasantennit, joiden halkaisija ei ylitä ___ metriä ja aurinkokeräimet jotka sijoitetaan ja toteutetaan rakennusjärjestykseen liitetyn ohjeen mukaisesti, voidaan toteuttaa ilmoitusmenettelyä käyttäen. Muille haetaan toimenpidelupa.
- Pientaloalueilla lautasantenni sijoitetaan ensisijaisesti pihatasolle. Mikäli antenni sijoitetaan rakennuksen katolle, on se asennettava katukuvaa häiritsemättömään paikkaan. Lautasantennin väriksi valitaan näkyvän katon tai tausta-seinän väri.
- Mikäli aiottu yksityiskäyttöön tuleva laiturirakennelma on enintään ___ metriä pitkä ja pinta-alaltaan enintään ___ neliometriä se ei edellytä toimenpideilmoituksen tekemistä.
- Toimenpidelupaa ei tarvita:
 - tontin sisäisten aitojen ja tukimuurien rakentamiseen
 - asuinhuoneiston kokonaan sisäänvedetyn parvekkeen lasittamiseen
 - korkeintaan ___ m²:n suuruisen aitauksen, katoksen tai suojan rakentamiseen jätteiden keräilyä varten
 - enintään ___ m korkean aidan rakentamiseen
 - ilmalämpöpumpun tai aurinkokeräimen sijoittamiseen
 - jne....
- Vaikka toimenpiteen toteuttaminen ei vaadi lupaa, tulee rakentamisessa noudattaa asemakaavan määräyksiä ja ko. rakentamisen liittyviä säännöksiä. Suojelluissa rakennuksissa tulee ottaa huomioon rakennussuojelusta aiheutuvat vaatimukset.

Terassien ja parvekkeiden lasitukselle on kuntien rakennusjärjestyksiin jo annettu ohjeistusta ja määrätty luvanvaraisuudesta. Seuraavana esimerkki määräyksestä:

- Parveke- tai terassilasituksen toteuttamiseen tulee hakea toimenpidelupa, mikäli lasituksen avautuvuus on alle ___ % tai rakentaminen edellyttää palo-osastointia.

12 Rakennustyön aikaiset järjestelyt

12.1 Työmaan perustaminen, hoitaminen ja purkaminen

Kaupunkikuvan, viihtyvyyden tai yleisen turvallisuuden kannalta ei ole yhdenmukaista, miten rakennustöiden aikaiset järjestelyt hoidetaan. MRA 83 § sisältää määräyksiä rakennustyön haittojen vähentämisestä. Rakennusluvassa tai työn aikana voidaan määrätä haittojen välttämiseksi tarpeellisista toimenpiteistä.

Rakennusjärjestykset sisältävät yleisesti selventäviä ja paikalliset olosuhteet huomioivia määräyksiä työmaiden perustamisesta, hoitamisesta, parakeista, jätehuollosta, katu- ja muiden alueiden käytöstä, työmaan purkamisesta ja alueen siistimisestä. Määrätä voidaan mm. siitä, että työmaa-ajoneuvoja varten tulee järjestää pesupaikka ennen niiden ajamista työmaa-alueelta yleiselle alueelle.

Työmaajärjestelyistä ja toimista rakennustyön aikana määrätään toistaiseksi Suomen RakMK A1 luvussa 12.

Seuraavassa joitakin malleja määräyksiksi mikäli kunta haluaa antaa täsmällisempiä määräyksiä:

- Työmaa on erotettava ympäristöstään tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla. Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sopeuduttava ympäristöön.
- Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajaa laatimaan suojaussuunnitelman.
- Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- ja muita häiriöitä tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle.
- Työmaalla rakennusmateriaalit on säilytettävä suojattuina. Rakentamiseen ei saa käyttää vaurioituneita materiaaleja tai rakennusosia.
- Rakennustyön jälkeen työmaan huoltorakennukset ja työmaa-aidat yms. työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä. Vahingoittunut katu- tai muu alue on pantava viivytyksettä kuntoon.
- Hulevesijärjestelmät tulee rakentaa mahdollisuuksien mukaan työmaan alkuvaiheessa.

12.2 Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen ja katualueen työluva

Työmaan tarvetta käyttää yleistä aluetta ei rakentamisen yhteydessä aina voida välttää. Yleisillä alueilla toimiminen edellyttää sopimista alueen haltijan kanssa.

Ohjausteksti määräyksen muodossa voidaan sisällyttää rakennusjärjestykseen esimerkiksi seuraavilla tavoilla:

- Tien- tai kadunpitäjä voi myöntää hakemuksesta oikeuden määräajaksi käyttää katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata ja sen huoltotiloja varten. Hakemukseen on sisällytettävä tarpeelliset suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollon, ajoneuvo- ja erityisesti jalankulkuliikenteen turvallisesta järjestämisestä sekä melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta.
- Kunnan hallitsemalla katu- tai muulla yleisellä alueella kaivamiseen ja louhimiseen sekä johtojen, rakennelmien ja laitteiden sijoittamiseen on haettava _____ lupa. Lupahakemukseen on liitettävä tarvittavat tiedot työn suorittamisesta, työmaa-alueen merkitsemisestä ja aitaamisesta, työn toteutusajankohdasta, ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä, melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta. Lupahakemukseen on liitettävä selvitys alueen kuntoon saattamisesta.
- Poikkeavista liikennejärjestelyistä tulee ilmoittaa alueen pelastusviranomaiselle.

12.3 Työmaa-alueen mainokset

Keskeisellä paikalla sijaitsevan ja pitkäkestoisen työmaan huputtaminen vaikuttaa kaupunki- tai maisemakuvaan merkittävästi. Työmaaajärjestelyillä on vaikutusta asukkaiden viihtyisyyden lisäksi usein myös matkailijoiden viihtyisyyteen. Erityisesti huomiota kannattaa kiinnittää kaupunkikuvallisesti merkittävien ja arvokkaiden rakennusten saneeraustöihin.

Silloin, kun rakennus- tai saneeraustyö tulee kestävänsä pitkään, on mahdollista asettaa työmaa-aitauksille tai rakennustelineiden suojaverhoilulle esimerkiksi seuraavan kaltaisia määräyksiä:

- Työmaa-aitausten käyttämisestä mainostilana tulee sopia rakennusvalvontaviranomaisen kanssa.
- Rakennustelineiden suojaverhoilun tulee kuvata rakennuksen julkisivuhahmoa.

12.4 Työmaataulu

MRL 133 § koskee tiedottamista rakennushankkeesta ja MRA 65.4 §:n mukaan rakennuspaikalla tapahtuvan tiedottamisen tarkoituksena on saattaa ympäristön olennainen muutos yleisesti tiedoksi.

Rakennusjärjestyksessä voidaan esittää täsmentäviä määräyksiä työmaatauluista mm. seuraavaan tapaan:

- Vähintään ___ kuukautta kestäväälle rakennustyömaalle on pystytettävä työmaataulu tai -kyltti, josta ilmenevät työn kohde, työstä vastaavat tahot ja yhteystiedot sekä kohteen arvioitu valmistumisajankohta.
- Omakotityömaan kyltin tulee olla vähintään ___ m x ___ m suuruinen säänkestävä kyltti, josta ilmenevät työn kohde ja rakennuttaja.

12.5 Tilapäiset työmaarakennukset

Kunta voi halutessaan kiinnittää rakennushankkeeseen ryhtyvän huomiota rakennustyömaan siistimiseen antamalla rakennusjärjestyksessä tilapäisten työmaakoppien poistamista koskevan määräyksen esimerkiksi:

- Rakennustyön jälkeen työmaan huoltorakennukset ja työmaa-aidat yms. työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä. Vahingoittunut katu- tai muu alue on pantava viivytyksettä katualueen haltijan edellyttämään kuntoon.

12.6 Työmaan jätehuolto

Jätelain (646/2011) 4. luku ”Vastuu jätehuollon järjestämisestä”.

Kunta voi halutessaan antaa määräyksiä myös työmaan jätehuoltoon liittyen. Rakennusjärjestyksen, ympäristönsuojelumääräysten sekä lain määräysten ristiriidattomuus tulee varmistaa yhteistyössä asianomaisten viranomaisten kanssa.

Yleisesti tällä hetkellä rakennusjärjestyksissä olevat määräykset ovat hyvin yleisluonteisia kuten esimerkiksi:

- Työmaan jätehuollon tulee olla suunnitelmallista. Työmaa tulee olla riittävästi varusteltu jätehuollon järjestämiseksi.

13 Määräysten valvonta, noudattaminen ja poikkeaminen

13.1 Määräyksistä poikkeaminen

MRL 171–175 §, MRA 85–90 §

Rakennusjärjestyksen määräyksistä voidaan poiketa MRL 171 §:n poikkeamista koskevan toimivallan ja MRL 172 §:n poikkeamisen edellytysten mukaisesti. Vähäinen poikkeaminen on mahdollista rakennusluvan yhteydessä MRL 175 §:n mukaisesti.

Rakennusjärjestykseen voidaan ottaa esimerkiksi seuraavan kaltaiset määräykset.

- Poikkeuksia tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä voi myöntää hallinto-/johtosäännössä määrätty viranomainen ja vähäisiä poikkeuksia rakennusluvan myöntävä viranomainen siinä järjestyksessä kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa asiasta on säädetty.
- Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa tai rakentamisen määrää koskevista määräyksistä, on ennen asian ratkaisemista hankittava kunnanhallituksen tai, jos lausunnon antaminen on annettu muun viranomaisen tehtäväksi, tämän lausunto.

13.2 Rakennusjärjestyksen liitteet

Rakennusjärjestykseen on syytä liittää erilaisia kartta- ym. liitteitä selventämään määräystä tai rakennusjärjestystä voidaan täydentää ohjeliitteillä.

Liitteet, joihin viitataan määräystekstissä, numeroidaan ja varmistetaan esim. kartoilla esitettyjen aluerajausten selkeys ja ymmärrettävyys. Näiden lisäksi rakennusjärjestykseen voi liittää muitakin selvityskarttoja tai vähintään luettelo olemassa olevista rakentamiseen vaikuttavista selvityksistä. Kartoilla voidaan esittää esimerkiksi tärkeät pohjavesialueet, muinaismuistojen sijainti, melualueet, radon- ja arseenihaitta-alueet tai vesihuoltolaitoksen toiminta-alueita. **Internetin käyttömahdollisuus** osana rakennusvalvonnan ohjaustoimintaa helpottaa rakennusvalvonnan työtä sekä rakennushankkeeseen ryhtyvän mahdollisuutta paikallisen tiedon saamiseen.

13.3 Voimaantulo

MRL 200 §, 202 §

Voimaantulosta on määrättävä. Rakennusjärjestyksen määräyksiä sovelletaan hakemuksiin, joista ei ole tehty päätöstä ennen määräysten voimaantuloa.

Seuraavassa on mallit voimaantulomääräyksiksi. Jälkimmäisessä on kyse kuntien yhdistymiseen liittyvästä tilanteesta, jossa kumottavia rakennusjärjestyksiä on 2. Kumottavia rakennusjärjestyksiä voi luonnollisesti olla useampiakin yhdistymistilanteesta riippuen.

- Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan __.__.____. Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan voimassa ollut Kunnan/Kaupungin rakennusjärjestys, jonka valtuusto on hyväksynyt __.__.____ jne.
- Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan __.__.____. Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Kunnan/Kaupungin __.__.____ voimaan tullut rakennusjärjestys (ja Kunnan __.__.____ voimaan tullut rakennusjärjestys).

Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä asemakaava-alueita koskevat kaavamääräykset voidaan joko kirjoittaa sellaisenaan uuteen rakennusjärjestykseen tai jättää voimaan vanhasta rakennusjärjestyksestä. Lisäksi huolehditaan siirrettävien määräysten kohdistamisesta koskemaan alkuperäistä voimassaoloaluetta.

Määräys voi olla seuraavan kaltainen:

- Sen estämättä, mitä __ momentissa on määrätty, jäävät kuitenkin voimaan __.__.____ hyväksytystä rakennusjärjestyksestä sen rakennuskaava-alueita/ asemakaava-alueita koskevat kaavamääräykset.