

K I T E E



Kiteen kaupungin rakennusjärjestysehdotus perustelumuistio

Laadittu 2.10.2026

(Nämä tekstit kirjataan vasta valtuuston hyväksymään rakennusjärjestykseen)

Hyväksytty:

Kiteen ympäristölautakunta x.x.xxxx xx §

Kiteen kaupunginhallitus x.x.xxxx xx §

Kiteen kaupunginvaltuusto x.x.xxxx xx §

Sisällys

1	LUKU TAUSTA, PROSESSI, VAIKUTUKSET JA TERMIT	4
	Taustaa ja lainsäädäntöä	4
	Rakennusjärjestyksen uusimisprosessi sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	4
	Rakennusjärjestyksen vaikutusten arviointi	5
	Määritelmät	5
2	YLEISTÄ	8
1.	Rakennusjärjestyksen tehtävä, tavoite ja soveltamisala	8
2.	Rakennusvalvontaviranomainen	9
3.	Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan	9
4.	Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle	10
	Yleiset paloturvallisuuteen liittyvät etäisyydet	10
	Etäisyydet teistä ja rautateistä	10
5.	Rakennuskohteen korkeusasema	10
6.	Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle	10
7.	Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen	11
8.	Maanalainen rakentaminen	11
9.	Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä	11
10.	Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus	11
11.	Mainos- ja tekniset laitteet	11
12.	Piha-alueen suunnittelu, rakentaminen ja muutostyöt	11
13.	Piha-alueen korkeusasema	11
14.	Pengerrykset ja tukimuuri	11
15.	Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie	12
16.	Auto- ja polkupyöräpaikat	12
17.	Jätehuolto ja varastointitilat	12
18.	Tontin lumet	12
19.	Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet	12
20.	Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen	12
3	LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA	13
21.	Määräysten soveltaminen	13
22.	Ajoneuvoliittymän erityismääräykset asemakaava-alueilla	13
23.	Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen	13
4	LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	13
24.	Suunnittelutarvealueen määrittäminen	13
25.	Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset	14
26.	Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus	14
27.	Maatilarakentaminen	15
28.	Eläinsuojat muualla kuin maatilalla	15
5	LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA	15
29.	Määräysten soveltaminen	15
30.	Alin rakentamiskorkeus vesistön ranta-alueella	15
31.	Rakentamisen sopeutuminen ranta-alueella	15

32. Vähimmäisetäisyydet keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta	15
6 LUKU RAKENTAMINEN YLEISILLÄ ALUEILLA	16
33. Puistot ja muut virkistysalueet	16
34. Yleiset rannat ja laiturit	16
35. Alueelliset jätteiden keräyspisteet	16
36. Tapahtumien järjestäminen	16
7 LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA	17
37. Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet	17
38. Rakentaminen pohjavesialueilla	17
39. Pilaantunut maaperä	17
40. Haitalliset yhdisteet	17
41. Melun ja tärinän huomioiminen	17
8 LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS	18
42. Rakentamislupa	18
9 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN	20
43. Yleismääräykset	20
44. Selvitysvaatimukset	20
45. Purkamistyön toteuttaminen	20
46. Tontin siistiminen purkamisen jälkeen	20
10 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT	20
47. Työmaan perustaminen ja aitaaminen	20
48. Säilytettävä puusto ja luontokohteet työmaalla	20
49. Työmaan siisteys	20
50. Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen	20
51. Työmaan jätehuolto	20
52. Työmaan siistiminen töiden päätyttyä	20
11 LUKU RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO	21
53. Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen	21
54. Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla	21
55. Rakentamattomat tontit ja muut alueet	21
12 LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET	21
56. Määräyksistä poikkeaminen	21
57. Rakennusjärjestyksen voimaantulo	21

1 LUKU TAUSTA, PROSESSI, VAIKUTUKSET JA TERMIT

Taustaa ja lainsäädäntöä

Kiteen voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty 3.2.2014 Kiteen kaupunginvaltuustossa. Voimassa oleva rakennusjärjestys on uusittava lainsäädännön muuttumisen takia.

Rakentamislaki astui voimaan 1.1.2025 ja samassa yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista kumottiin rakentamisen säädökset ja jäljellä jäävän lain nimi muuttui alueidenkäyttölaiksi. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisen päätavoitteita olivat mm. hiilineutraaliyhteiskunta, luonnonmonimuotoisuuden vahvistaminen sekä rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen. Lakimuutoksella myös yksinkertaistettiin lupajärjestelmää, nostettiin osaltaan lupakynnystä ja mahdollistettiin päättää rakentamislupa kuuluvasta sijoittamisesta erillisellä päätöksellä.

Rakentamislain mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakentamislain mukaisesti uusia rakennusjärjestys rakentamislain mukaiseksi ja uuden rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa viimeistään 1.1.2027.

Rakentamislain rakennusjärjestystä koskevia säännöksiä muutettiin vuoden 2024 lopussa ennen rakentamislain voimaantulua. Muutoksilla osaltaan täsmennettiin ja kavennettiin kunnan mahdollisuuksia määrätä asioista rakennusjärjestyksellä. Erityisesti tästä syystä voimassa oleva rakennusjärjestys voi toimia vain osittain pohjana uudelle rakennusjärjestykselle.

Rakennusjärjestyksen sisältöä ja vaatimuksia on käsitelty tarkemmin seuraavissa kappaleissa. Rakennusjärjestyksestä on pyritty tekemään ensisijaisesti määräyskokoelma kuten lainsäädännön säädökset ohjaavat. Rakennusjärjestykseen on kirjattu vain hyvin vähän ohjeistusta, joka voi osaltaan vaikeuttaa tiedon antamista ja ohjausta. Toisesta näkökulmasta ohjeet on joustavampi antaa erikseen, koska se mahdollistaa niiden ylläpitämisen ajan tasalla mahdollisten säädösmuutosten takia.

Rakennusjärjestyksen uusimisprosessi sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Rakennusjärjestyksen uusiminen on hoidettu niin, että lähtökohdista ja tavoitteista on tiedotettu ja vuorovaikutusmenettely on järjestetty niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua rakennusjärjestyksen valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Rakennusjärjestyksen laatimiseksi laadittiin tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä vaikutusten arvioinnista (OAS 17.1.2024). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvattiin rakennusjärjestyksen yleinen sisältö, lähtökohdat, vaikutusten arviointi ja tavoitteet rakennusjärjestyksen uusimiselle, osalliset, osallistumis-, vuorovaikutus- ja päätöksentekomenettelyt sekä tavoiteaikataulu.

Osallisilta on pyydetty mielipiteet ja lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti prosessin aikana. Rakennusjärjestyslunnos laadittiin Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksen mukaisesti, mutta rakennusjärjestystä on muokattu rakenteeltaan ja sisällöltään prosessin aikana. Rakennusjärjestysehdotuksen 3.12.2025 yhteydessä Kiteen ympäristölautakunta hyväksyi siihen mennessä saapuneiden palautteiden vastineet sekä asetti ehdotuksen edellisen kerran nähtäville.

Rakennusjärjestyksen laatimiseen liittyvät keskeiset ajankohdat tähän mennessä

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Vireilletulo ja OAS nähtävillä | 5.2. - 26.2.2024 |
| 2. Rakennusjärjestyslunnos nähtävillä | 18.12.2024 - 17.1.2025 |
| 3. Yleisötilaisuus | 9.1.2025 |
| 4. Rakennusjärjestysehdotus valtuustoniltakoulu | 23.4.2025 |
| 5. Rakennusjärjestysehdotus nähtävillä | 21.5 - 30.6.2025 |
| 6. Yleisötilaisuus | 6.6.2025 |
| 7. Rakennusjärjestysehdotus nähtävillä | 1.10. - 2.11.2025 |
| 8. Yleisötilaisuus | 22.10.2025 |
| 9. Ympäristölautakunta iltakoulut | 17.11.2025 ja 25.11.2025 |
| 10. Rakennusjärjestysehdotus nähtävillä | 17.12. - 18.1.2026 |

11. Rakennusjärjestysehdotus nähtävillä
12. Hyväksyminen
 - a. ympäristölautakunta
 - b. hallitus
 - c. valtuusto
13. Voimaantulo

9.10. - 11.11.2026

Rakennusjärjestyksen vaikutusten arviointi

Rakennusjärjestyksen uusimisella on tarkoitus varmistaa, että kunnan määräykset ovat yhdenmukaisia voimassa olevan lainsäädännön kanssa. Rakennusjärjestyksen määräyksillä on tarkoitus osaltaan myös selkeyttää ja yhdenmukaistaa määräyksiä. Rakentamislain ja siihen tehtyjen muutosten tultua voimaan rakennusjärjestyksen vaikutus rakentamisen määräämiseen on osaltaan kaventunut. Tämä taas tarkoittaa toisaalta sitä, että kaavamääräyksillä on entistä merkittävämpi rooli rakentamisen ohjauksessa.

Uuden rakentamislain mukaisesti rakennusjärjestyksessä ei voida pääsääntöisesti antaa ohjeita kuten voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on osin tehty. Aikaisemmassa rakennusjärjestyksessä on lisäksi ollut myös määräyksiä, joista on säädetty jo muussa lainsäädännössä. Tällaiset määräykset ja maininnat on pyritty poistamaan ja kirjaamaan tarvittaessa tähän perustelumuiotioon. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen ja uuden rakennusjärjestyksen rakenne poikkeaa toisistaan merkittävästi, joten määräyskohtaista vertailutaulukkoa ei ole voitu laatia.

Rakennusjärjestyksen uusimisen ja osaltaan uuden rakentamislain arvioidaan vaikuttavan mm. luvasta vapautettujen pienten rakennushankkeiden määrän kasvamiseen. Lupavapaista kohteista ei saada kerättyä tilastoja, mutta esimerkiksi neuvontapyyntöjen kautta on arvioitavissa, että ko. hankkeiden rakentamista tapahtuu aktiivisesti. Luvasta vapautetun rakentamisen neuvonta on kuntalaiselle maksutonta ja sen määrän kasvaessa hallinnollinen työ lisääntyy ja vastuu viranomaisneuvonnasta korostuu. Hankkeiden luvanvaraisuuden määrittämisellä rakennusjärjestykseen on merkittävä vaikutusta mm. tarvittavaan neuvontaan ja ohjaukseen.

Rakentamisen luvanvaraisuudesta vapauttaminen merkitsee toisaalta rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuun kasvamista sekä selvittämisvelvollisuutta. Pienet hankkeet ovat tähän mennessä käsitelty ilmoituksilla, toimenpideluvilla tai rakennusluvalla, mutta rakentamislaisissa on vain yksi lupatyyppi eli rakentamislupa. Luvanvaraisuudesta vapautuminen vähentää hallintotyötä, nopeuttaa rakennushankkeiden aloittamista ja vähentää jonkun verran rakentamiseen liittyviä kustannuksia.

Viranomaistoiminnassa rakennusvalvonnan käsittelemien lupien määrä on vähentynyt osin rakentamislain voimaantulon myötä, minkä toivotaan mahdollistavan resurssien kohdentamista paremmin luvanvaraisiin hankkeisiin ja niiden valvontaan. Toisaalta lupa- ja ilmoitusprosesseista vapauttaminen voi aiheuttaa jälkivalvontaa rakennusvalvontaviranomaiselle, jos rakennushankkeeseen ryhtyvä ei huolehdi hankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksista esimerkiksi palkkaamalla asiantuntevaa suunnittelijaa. Pienetkin hankkeet voivat työllistää jälkivalvonnassa kohtuuttomasti sekä aiheuttaa taloudellista haittaa rakentajalle.

Määritelmät

Määritelmät on koottu osin lainsäädännöstä ja osin laadittu selkeyttämään rakennusjärjestyksen soveltamista Kiteen kunnan alueella.

Termi	Määritelmä
Arvokas kulttuuriympäristö-alue ja kohde	Katso rakennusjärjestyksen luku 7 rakentaminen erityisalueilla
Asuinrakennus	Rakennus, jota käytetään vakituiseen tai vapaa-ajan asumiseen.
Energiakaivo	Energiakaivoa käytetään lämmittämiseen ja jäähdyttämiseen. Tässä rakennusjärjestyksessä energiakaivo-termillä tarkoitetaan myös pelkkiä maalämpökaivoja.

Etäisyyden mittaaminen	Rakennuskohteen etäisyys kiinteistön rajaan, tiehen, keskiveden korkeuden mukaiseen rantaviivaan tai toiseen rakennukseen/rakennelmaan mitataan ensisijaisesti sen lähimmästä kantavasta rakenteesta (esim. pilari, seinä). Jos kantavaa rakennetta ei ole (esim. energiakaivo), niin etäisyys mitataan lähimmästä muusta rakenteesta/rakennusosasta.
Katos	Rakennelma, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %.
Kantovesi rakennuksessa	Kantovedellä rakennuksessa tarkoitetaan tilannetta, jossa vesi kannetaan tai pumpataan rakennukseen ilman kiinteästi asennettua vesijohtoa (esim. maanpinnalla oleva vesijohto).
Kerrosala	Katso RakL 9 § Rakennuksen kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.
Keskivedenkorkeus	Keskivedenkorkeus (MW) on tietyn havaintojakson keskimääräinen vedenkorkeus. Keskivedenkorkeus ilmoitetaan yleensä alueen kartta-aineistoissa.
Liikennealue	Liikennealueita ovat asemakaavassa maanteitä, rautateitä, vesiteitä, satamia ja lentokenttiä varten osoitetut alueet.
Palovaarallinen rakennuskohde	Rakennuskohde, johon sisältyy erityinen tulipalo- ja onnettomuusriski. Esimerkiksi savusaunat, viljankuivaamot, räjähdystarvikevarastot, yms.
Poikkeamislupa	RakL 57 § Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislaisissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.
Rakennelma	Kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet kuten katokset, avoimet kesäkeittiöt, avoimet jätesuojat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.
Rakennus	Katso RakL 2 § Erillinen, kiinteä, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettu, omalla sisäänkäynnillä varustettu kohde, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa.
Rakennuskohde	Katso RakL 2 § Rakennus tai rakennelma, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.
Rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus	Rakennuksen käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mihin suurinta osaa rakennuksen kerrosalasta käytetään.

Rakennusluokka	Rakennuksen rakennusluokka määritellään <u>Tilastokeskuksen rakennusluokituksen</u> mukaan.
Rakennusoikeus	Katso RakL 7 § Rakennusoikeus osoitetaan kaava-alueilla asemakaavassa tai yleiskaavassa ja muilla alueilla rakennusjärjestyksessä. Rakennusoikeus ilmaistaan yleensä kerrosalana.
Rakennuspaikka	Voimassa olevassa kaavassa, rakentamis- tai sijoittamisluvassa tai poikkeamisluvassa rakentamiseen hyväksytty alue. Haja-asutusalueella rakennuspaikka määritellään tapauskohtaisesti.
Rakentamislupa	Katso RakL 42 § ja 43 § Rakentamislupa koostuu alueidenkäyttöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta.
Rannan suunnittelutarve	Katso AKL 72 § Rannan suunnittelutarve alueella tarkoitetaan sellaista meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvaa rantavyöhykettä, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Rannan suunnittelutarve koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.
Ranta-alue	Katso AKL 72 § Ranta-alueeseen kuuluu rantavyöhyke ja siihen liittyvä laajempi rannan osa, jonka käytön suunnitteleminen on tarpeen rantaan tukeutuvan rakentamisen järjestämiseksi. Alueen leveys on määriteltävä tapauskohtaisesti, mutta se on leveydeltään yleensä noin 100-500 metriä oleva maakaista, joka rajoittuu vesistöön.
Rantavyöhyke	Katso AKL 72 § rantaviivaan rajoittuva alue (vyöhyke), jolle sijoittuvalla rakentamisella olisi välittömiä vaikutuksia vesistöön sekä rantaluontoon ja maisemaan. Alueen leveys on määriteltävä tapauskohtaisesti, mutta se on yleensä noin 100-200 metriä, joka rajoittuu vesistöön.
Saunarakennus	Rakennus, jonka huoneistoalasta yli puolet on sauna palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla takka, mutta ei ruuanlaittomahdollisuutta (keittiö, hella).
Sijoittamislupa	Katso RakL 43 § Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa).
Suunnittelutarvealue	Katso AKL 16 § Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

	Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään 72 §:ssä. Katso määritelmä rannan suunnittelutarve.
Väliaikainen rakennus	Katso RakL 10 § Rakennus, joka rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on tarkoitettu pysyväksi paikallaan enintään 10 vuotta.
Yleinen alue	Katso AKL 83 § Yleisellä alueella tarkoitetaan alueidenkäyttölaisissa asemakaavassa katualueeksi, toriksi, liikennealueeksi, virkistysalueeksi tai näihin verrattavaksi alueeksi osoitettua kunnan, valtion tai muun julkisyhteisön toteutettavaksi tarkoitettua aluetta

2 YLEISTÄ

1. Rakennusjärjestyksen tehtävä, tavoite ja soveltamisala

Rakentamislaki 17.1 §

Kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakentamislaki 17.2 §

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakentamislaki 17.3 §

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta:

- 1) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita;
- 2) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista;
- 3) sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle;
- 4) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön;
- 5) 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita;
- 6) rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta;
- 7) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä; sekä
- 8) muita 5-7 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakentamislaki 17.4 §

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

Rakentamislain 17 §:ssä säädetään kunnan velvollisuudesta laatia rakennusjärjestys sekä pääsääntöisesti rakennusjärjestyksen sisällöstä. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla eli esimerkiksi ranta-alueelle rakentamista voivat koskea erilaiset määräykset kuin rakennettaessa muualla kunnan alueella.

Pykälän mukaan rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Samassa pykälässä määrätään myös niistä seikoista, joihin rakennusjärjestyksellä voidaan antaa määräyksiä. Rakennusjärjestyksen määräykset annetaan suurelta osin perustuen rakentamislain 17.2 § ja 17.3 § kohtiin.

Rakennusjärjestyksen soveltamisalassa ja laatimisessa on lisäksi pyritty huomioimaan hallituksen lakiesitykset sekä valiokuntien mietinnöt. Näistä on huomioitu erityisesti seuraavat kohdat, mitkä esitettiin osin rakennusjärjestysehdotuksen palautteissa:

- HE 101/2024 vp:
 - o "Kunta ei voi rakennusjärjestyksellään määrätä rakentamislain 42 §:n 1 momentin mukaisista asioista lupakynnystä tiukentavasti, vaikka katsoisi, että rakentamishankkeella olisi vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttäisi viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan olisi tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta."
 - o "Rakentamislain 42 §:n 2 momentin mukaisissa tilanteissa kunta voi rakennusjärjestyksellään ratkaista, millainen rakentaminen ei vaadi lupaa. "
 - o "rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea luvanvaraista rakentamista, kun kyse on rakennuskohteen rakennuspaikasta, rakennuksen koosta ja sen sijoittamisesta sekä rakennuksen sopeuttamisesta ympäristöönsä"
- YmVM 15/2024:
 - o s. 12: "Rakentamislain 42 §:n 1 momentin lupakynnyksen alle jääviä rakennuskohteita saa rakentaa. Kunta ei saa kieltää tai rajoittaa niiden rakentamista millään perusteella rakennusjärjestyksellä. Sen sijaan myös lupakynnyksen alle jäävien rakennuskohteiden rakentamisessa on noudatettava kaavamääräyksiä, Suomen rakentamismääräyskokoelman säännöksiä ja alueidenkäyttölain rannan suunnittelutarpeen sääntelyä. Viimeksi mainittu sääntely voi edellyttää esimerkiksi poikkeamislupaa rakentamishankkeelta silloinkin, kun rakentamislupaa ei tarvita. "
 - o s. 20: "kunta voi rakennusjärjestyksellään määrätä nimenomaisesti rakentamislain 42 §:n 1 momentin lupakynnyksen ylittävistä rakentamisesta".

2. Rakennusvalvontaviranomainen

Rakennusjärjestyksessä on hyvä antaa ohje rakennusjärjestystä valvovasta viranomaisesta. Ohjeiden kirjaaminen rakennusjärjestykseen palvelee hyvän hallinnon palvelu- ja neuvontaperiaatteita (HL luku 2 hyvän hallinnon perusteet).

Lupaviranomaisena toimii rakentamislain 99 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Kunnan hallitus ei voi toimia rakennusvalvontaviranomaisena. Maisematyö lupa voidaan siirtää myös kunnan määräämän muun viranomaisen ratkaistavaksi. Hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevaa asiaa ei saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi.

3. Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan

Perusteet: RakL 17.2 § (paikalliset olot, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottaminen ja hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen)

Rakennuskohteen soveltuvuuden ohjaus on tarpeellista, koska rakennetussa ympäristössä jo yksittäinen, ympäristöönsä sopimaton rakennus voi rikkoa maiseman. Soveltuvuuden arviointi korostuu erityisesti suojelualueilla.

4. Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle

Yleiset paloturvallisuuteen liittyvät etäisyydet

Perusteet: RakL 17.3 § (rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvä etäisyys)

Rakennusten välisestä etäisyydestä naapuritonteilla tai -rakennuspaikoilla on määrätty paloturvallisuusasetuksessa. Voimassa olevan paloturvallisuusasetuksen 848/2017 29 § mukaan; ”Jos naapurirakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, on rakenteellisin tai muilla keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta.”

Vaatus neljän metrin etäisyydestä kiinteistön rajaan perustuu edellä esitetyn rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen vaatimukseen rakennusten välisestä etäisyydestä. Jos asemakaava sallii rakentamisen lähemmäs kuin 4 metriä, palon leviäminen on estettävä palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Rakennuskohteen etäisyys kiinteistön rajaan, tiehen, keskiveden korkeuden mukaiseen rantaviivaan tai toiseen rakennukseen/rakennelmaan mitataan ensisijaisesti sen lähimmästä kantavasta rakenteesta (esim. pilari, seinä).

Määräys palovaarallisen rakennuksen etäisyydestä tulee myös säätää rakennusjärjestyksellä.

”Palovaarallisten rakennusten, kuten esimerkiksi savusaunan, etäisyytenä naapurin rajasta voitaisiin pitää esimerkiksi kuuttatoista metriä” (HE 101/2024 vp. s. 53).

Etäisyydet teistä ja rautateistä

Perusteet: RakL 17.2 § (paikalliset olot ja hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § (rakennuksen sijoittuminen)

Teiden välittömässä läheisyydessä rakentamista on rajoitettu ennen kaikkea liikenneturvallisuussyistä ja toisaalta johtuvien asumisviihtyisyyttä alentavien vaikutusten (melu, haju, saasteet) takia.

Teiden suojajäleet on otettava huomioon rakennuskohteen sijaintia suunniteltaessa ja varmistettava voimassa olevasta lainsäädännöstä (esimerkiksi laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä, yksityistielaki).

Rakennusta ei saa sijoittaa yksityistielain (560/2018) 5 §:ssä tarkoitetulle yksityistiehen määrätyle näkemäalueelle tai 12 m päähän yksityistien keskilinjasta ulottuvalle suojajälelle, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suojajälelle ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalueelle, rata-lain 37 §:ssä tarkoitettu suojajälelle ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalueelle.

Rakennuskohteen etäisyys kiinteistön rajaan, tiehen, keskiveden korkeuden mukaiseen rantaviivaan tai toiseen rakennukseen/rakennelmaan mitataan ensisijaisesti sen lähimmästä kantavasta rakenteesta (esim. pilari, seinä).

5. Rakennuskohteen korkeusasema

Perusteet: RakL 17.2 § (paikalliset olot, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottaminen ja hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § (rakennuksen koko ja sijoittuminen)

Ympäristöministeriön asetuksen rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä (216/2015) mukaan rakennuslupahakemuksen liitteenä oleviin pääpiirustuksiin on sisällyttävä riittävät tiedot sen arvioimiseksi, täyttävätkö ne rakentamista koskevat säännökset ja määräykset sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Lisäksi pääpiirustuksiin on sisällyttävä tiedot seikoista, joilla voi olla vaikutusta rakennuksen tai rakennuspaikan turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin taikka naapurien asemaan sekä tiedot rakentamisen soveltuvuudesta rakennuspaikalle ja ympäristöön.

6. Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

Perusteet: RakL 17.2 § (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § (rakennuksen sijoittuminen)

Rakentaminen halutaan ohjata pysymään yleisten alueiden ulkopuolella ja sinne rakentaminen sallitaan vain poikkeustapauksissa perustellusta syystä.

7. Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

Perusteet: RakL 17.2 § (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § (rakennuksen sijoittuminen)

Rakentaminen halutaan ohjata pysymään rakennusalueiden sisällä ja ulkopuolelle rakentaminen sallitaan vain poikkeustapauksissa perustellusta syystä.

8. Maanalainen rakentaminen

Perusteet: RakL 17.2 § (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § (rakennuksen sijoittuminen)

Maanalaisten johtojen ja rakenteiden selvittäminen ennen kaivutöihin ryhtymistä rakennusjärjestyksellä on riskienhallintaa. Kunnan kannalta ja verkostojen omistajien kannalta määräys edesauttaa mm. verkostojen ylläpitoa ja maanomistajien kannalta auttaa estämään kalliita vahinkoja.

9. Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkinä

Perusteet: RakL 17.2 § (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen)

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 84 §:n mukaan ”Rakennuksen omistajan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan rakennuksen ja porrashuoneen tunnusnumeron tai kirjain sen mukaan **kuin kunta on asiasta päättänyt**. Osoitemerkinä tulee opastaa myös hälytys- ja huoltoajoa sekä muuta liikennöimistä kiinteistölle.”

Osoitenumero tulee tarvittaessa kiinnittää useampaan paikkaan. Rakennusjärjestyksen ollessa kunnanvaltuuston hyväksymä asiakirja, voidaan siitä määrätä rakennusjärjestyksellä.

10. Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus

Perusteet: RakL 17.2 § (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen)

11. Mainos- ja tekniset laitteet

Perusteet: RakL 17.2 § (paikalliset olot, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottaminen ja hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja RakL 17.3 § (rakennuskohteen rakennuspaikka)

Asemakaava-alueen ulkopuolella ja asemakaavan liikennealueella tienvarsimainontaa säätelee liikennejärjestelmästä ja maanteistä annettu laki (503/2005), mutta kaupungille jäisi edelleen isompien laitteiden osalta sijoittamisessa harkintaa maisemaan soveltuvuuden sekä mainoslaitteiden sijoittamisen suhteen.

Mainos- ja teknisten laitteiden pystyttäjän tulee selvittää edellyttääkö toimenpide ilmoituksen tekemistä, lausunnon pyytämistä tai luvan hakemista tienpitäjältä. Mainoslaite voi edellyttää rakentamisluvan rakennusvalvontaviranomaiselta (ks. luku rakentamisen luvanvaraisuus).

12. Piha-alueen suunnittelu, rakentaminen ja muutostyöt

Perusteet: RakL 17.2 §:n (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 §:n (rakentamistapa, istutukset, aidat ja muut rakennuskohteet).

Piha-alueiden ja pihamaan rakentamisen ohjaaminen rakennusjärjestyksessä on hyvä työkalu asuin ympäristön terveellisuuden, turvallisuuden, hulevesien hallinnan, oleellisten toimintojen ja viihtyisyyden varmistamiseksi.

13. Piha-alueen korkeusasema

Perusteet: RakL 17.2 § (paikalliset olot ja hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen)

14. Pengerrykset ja tukimuuri

Perusteet: RakL 17.2 §:n (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 §:n (rakentamistapa, istutukset, aidat ja muut rakennuskohteet).

15. Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

Perusteet: RakL 17.2 § (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) sekä 17.3 § (rakennuskohteen rakennuspaikka ja muut alueet).

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on otettava osaltaan huomioon liikennejärjestelyiden suunnittelussa myös pelastusteiden järjestämiseen liittyvät määräykset. Koska pelastusteista on säädetty jo muualla, niin niistä ei voida määrätä rakennusjärjestyksellä. Asian tärkeyden vuoksi on kuitenkin syytä huomioida myös rakennusjärjestyksen perusteluissa.

Pelastuslain 379/2011 11 §:n mukaan kiinteistön omistajan ja haltijan sekä toiminnanharjoittajan on osaltaan huolehdittava siitä, että hälytysajoneuvoille tarkoitetut ajotiet ja muut kulkuyhteydet (pelastustiet) pidetään ajokelpoisina ja esteettöminä ja että ne on merkitty asianmukaisesti. Pelastustielle ei saa pysäköidä ajoneuvoja eikä asettaa muutakaan estettä.

Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 40 §:n mukaan palo- ja pelastuskalustolla on oltava mahdollisuus päästä riittävän lähelle rakennusta (pelastustie).

YMa 848/2017 perustelumuioston mukaan

40 §. Pelastus- ja sammutustyön edellytykset

Pelastustietä käyttäen hälytysajoneuvot pääsevät tarvittaessa riittävän lähelle rakennusta tai sammutusveden ottopaikkoja.

Pelastustien mitat, sijainti suhteessa rakennukseen ja kantavuus mitoitetaan kohteelle tarkoituksenmukaisen ja rakentamisen ajankohtana tyypillisen pelastuskaluston mukaan.

Pelastustien merkitsemisestä säädetään pelastustien merkitsemisestä annetussa sisäasiainministeriön asetuksessa (1384/2003).

Jos varatie on suunniteltu ja rakennettu niin, että sen käyttö edellyttää pelastuslaitoksen toimenpiteitä, tulee tämä ottaa huomioon pelastustien suunnittelussa ja rakentamisessa.

16. Auto- ja polkupyöräpaikat

17. Jätehuolto ja varastointitilat

18. Tontin lumet

Perusteet 16-18: RakL 17.2 § (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § (ympäristön hoito ja vesihuollon järjestäminen).

19. Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Pykälässä määrätään RakL 17.2 § (luonnonarvojen huomioon ottaminen ja hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § (ympäristön hoito ja vesihuollon järjestäminen).

Määräyksillä tavoitellaan huomion kiinnittämistä mm. hulevesien viivytykseen jo suunnitteluvaiheessa. Hulevesien hallinta tulee yhä merkityksellisemmäksi asiaksi, kun sadannan oletetaan ilmastonmuutoksen myötä kasvavan. Hulevedet tulee lähtökohtaisesti imeyttää omalla kiinteistöllä, eikä niistä saa aiheutua kuormitusta tai haittaa naapurikiinteistöille.

20. Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen

Perusteet: RakL 17.2 § (luonnonarvojen huomioon ottaminen ja hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen)

Määräyksillä pyritään luomaan edellytykset viihtyisän asuin ympäristön ja luonnonarvojen säilyttämiseen. Määräyksissä on pyritty huomioimaan myös 18.8.2024 voimaan tulleen EU:n ennallistamisasetuksen (<https://ym.fi/ennallistamisasetus>) tavoitteita parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella, vaikka kansallinen ennallistamissuunnitelma on vielä kesken. Ennallistamisasetuksen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää, että käytetään monia erilaisia tapoja vahvistaa luontoarvoja. Kaupunkiympäristössä tulisi esimerkiksi pyrkiä lisäämään varjostusta ja haihtuvuutta sekä

esimerkiksi sade- ja tulvavesien imeytyspintoja.

Viherpeitteisyyttä ovat kaikki puusto, nurmialueet, avoin matala kasvillisuus ja pellot sekä viherkatot.

Puuston säilyttämisellä tiheään asutulla alueella on viihtyisän asuin ympäristön ja luonnonarvojen säilyttämisen lisäksi merkitystä myös esimerkiksi keskusta-alueen hulevesiverkostojen riittävyyteen. Puiden kaataminen heikentää hulevesien imeytymistä tontilla ja lisää samalla kunnan ylläpitämän hulevesiverkoston kuormitusta. Puut tasaavat myös lämpötilaeroja viilentämällä kaupunkiympäristöä sekä vaimentavat tehokkaasti melua.

Luonnonsuojelulaki ja EU:n lintudirektiivi suojaavat lintujen pesintöjä. Pesät ovat rauhoitettuja eikä pesintää saa häiritä. Pesimäaika vaihtelee lajeittain, mutta keskeinen pesimäaika ajoittuu välille 1.5. - 30.6.

3 LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA

21. Määräysten soveltaminen

Perusteet: RakL 17.4 §

Tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä noudatetaan asemakaava-alueella vain, jos asemakaavassa ei ole tarkempaa määrystä asiasta.

22. Ajoneuvoliittymän erityismääräykset asemakaava-alueilla

Perusteet: RakL 17.2 § (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen)

23. Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen

Perusteet: RakL 17.2 § (luonnonarvojen huomioon ottaminen ja hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen).

Asemakaava-alueella ohjataan säilyttämään puustoa määräyksen mukaisesti. Puuston säilyttämisellä tiheään asutulla alueella on viihtyisän asuin ympäristön ja luonnonarvojen säilyttämisen lisäksi merkitystä myös esimerkiksi keskusta-alueen hulevesiverkostojen riittävyyteen. Usein rakennuspaikoilta halutaan kaataa pois kaikki puut helppohoitoisuuteen/roskaamiseen vedoten. Kaikkien puiden kaataminen johtaa vuorostaan johtaa siihen, että hulevesien imeytyminen rakennuspaikoille vähenee ja kuormitus kunnan ylläpitämässä hulevesiverkostossa kasvaa. Lisäksi määräyksessä on huomioitu ennallistamisasetuksen tavoitteita kaupunkiympäristössä (varjostus, haihtuvuus, sade- ja tulvavesien imeytyspinnat). Kyseisellä määräyksellä ohjataan siihen, että rakennuspaikoille jää puustoa.

4 LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

24. Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Perusteet: ALK 16 §

ALK 16 § 1 mom.

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

ALK 16 § 2 mom.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

ALK 16 § 3 mom.

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakentamislain (751/2023) 17 §:ssä tarkoitetussa rakennusjärjestyksessä (*rakennusjärjestys*) osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. (21.4.2023/752)

Suunnittelutarvealueet on määrätty rakennusjärjestyksessä alueidenkäyttölain 16 §:n mukaisesti. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä on noudatettava suoraan alueidenkäyttölain 16 §:n mukaan määräytyvissä kohteissa. Suunnittelutarvealue ei ole voimassa alueilla, joilla on suoraan rakentamista ohjaava yleiskaava (AKL 44 § ja 72 §), asemakaava tai ranta-asemakaava. Suunnittelutarvealueella sijoittamisen edellytykset voidaan ratkaista rakentamisluvalla tai erillisellä sijoittamislupapäätöksellä.

Ranta-alueen rakentamisen suunnittelutarvetta on käsitelty luvussa Rakentaminen ranta-alueilla.

25. Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Perusteet: RakL 17.2 § (paikalliset olot, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottaminen ja hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja RakL 17.3 § (rakennuskohteen rakennuspaikka ja rakennuksen sopeutuminen ympäristöön)

Rakennuspaikkojen minimikoolla halutaan turvata viihtyisiä ja toimiva asuinympäristö kaavoittamattomilla alueilla.

Rakennuspaikan kokoon liittyviä asioita ovat mm.: rakennusoikeus, etäisyydet rantaan, etäisyydet rajoihin, paloturvallisuusetäisyydet, vedensaanti, jätevesien käsittely, varastointi, pysäköinti, lumien sijoittaminen, hulevesien hallinta, suojapuusto, maasto-olosuhteet, rakennettavuus, viihtyisyys (näkyvyys, melu), leikkipaikat, grillit, paljut, lemmikkieläimet sekä muut tontilla tarvittavat toiminnot.

Rakennuspaikan koolla on vaikutusta mm. rakennuspaikkojen rakennusoikeuteen. Erityisesti ranta-alueilla rakennuspaikalla on hyvä olla oikeasuhtainen vähimmäiskoko, että vältetään helpommin mahdollisia ongelmia esim. alimman rantarakentamiskorkeuden, rakennuksien rantaetäisyyksien, vedenottamisen ja jätevesijärjestelmien sijoittamisen suhteen. Esimerkiksi rantaetäisyydet on määritelty mm. vesistön, luonnonmaiseman sekä viihtyisyyden suojaamiseksi.

Jätevesijärjestelmien etäisyysvaatimuksista mm. vesistöihin ja naapurin rajaan määrätään Kiteen ympäristönsuojelumääräyksissä. Vedenottamisen ja jätevesien käsittelyn välille on myös jätettävä riittävä suojetäisyys. Rakennuspaikan koko voi näin ollen olla pienempi alueilla, joilla jäte- sekä talousveden saanti on kunnallistekniikan piirissä.

Lisäksi on huomioitava, että päärakennuksen lisäksi muiden rakennusten ja rakennelmien sijoittamiselle on riittävästi tilaa. Samalla tontilla olevien rakennusten välinen suositeltu paloturvallinen etäisyys on 8 metriä ja etäisyys naapurikiinteistön rajaan on tällä hetkellä voimassa olevan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 §:n mukaan oltava 5 metriä. Palovaarallisilla rakennuksilla kuten savusaunoilla paloturvallisuusetäisyys on 20 metriä toisen omistamaan rakennukseen.

Rakennuspaikalla on oltava lisäksi riittävästi tilaa myös varastoinnille, autopaikoille, hulevesien imeytykselle, lumien sijoittamiselle sekä suojapuustolle/luonnonmukaisuudelle varsinkin ranta-alueilla. Rakennuspaikan koossa on huomioitava myös maasto-olosuhteet sekä rakennettavuus. Liian pienet rakennuspaikkojen koot voivat johtaa erilaisiin hallinnollisiin prosesseihin kuten poikkeamislupaan (RakL 57 §) tai poikkeamiseen ympäristönsuojelumääräyksistä.

26. Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

Perusteet: RakL 17.2 § (paikalliset olot, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottaminen ja hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § kohdat (rakennuskohteen rakennuspaikka ja muut alueet, rakennuksen koko ja sijoittuminen, rakennuksen sopeutuminen ympäristöön ja muut rakentamista koskevat seikat), RakL 8 § (kerros), RakL 9 §(kerrosala)

Rakentamislain 7 §:n mukaan rakentamisen määrän osoittamisesta asemakaavassa säädetään alueidenkäyttölain (132/1999) 55 §:ssä ja yleiskaavassa mainitun lain 44, 72 ja 77 a §:ssä. Muilla alueilla rakennusoikeus voidaan määrätä rakennusjärjestyksessä.

Kaava-alueiden ulkopuolella rakennuspaikkojen sallittu rakennusoikeus on kerrosneliömetreinä 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusoikeus pysyy samana vuonna 2014 voimaantulleeseen rakennusjärjestykseen nähden. Rakennuspaikan kokoon sidotun prosenttiperustaisen rakennusoikeuden tarkoituksena on varmistaa kuntalaisten tasapuolinen kohtelu. Rakennusoikeuden määräytymistä näin on pidetty hyvänä ja riittävänä.

Kellari- ja ullakkotilojen rakentamisesta annetaan määräys, että asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan sijoittaa esimerkiksi asuinrakennuksissa asuintiloja kellariin tai ullakolle. Kellari ja ullakko eivät ole

rakentamislain 8 §:n mukaisia kerroksia, mutta ne voivat sisältää myös kerrosalaan laskettavia tiloja (esim. asuinhuone). Rakentamislain 9 §:n mukaan ”Rakennuksen kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.” Vastaavia tiloja esiintyy esimerkiksi rintamamiestaloissa ja vastaavia tiloja halutaan mahdollistaa edelleen, kun huomioidaan määräyksen mukaiset rakennuksen ominaisuudet. HE 139/2022 8 §:n perusteluiden mukaan ”Vaikka ullakolle sijoitettaisiin rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, siitä ei tulisi kerrosta.”

27. Maatilarakentaminen

Perusteet: RakL 17.2 § (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § (rakennuksen sijoittuminen)

Pykälässä annetaan määräyksiä koskien maatilan rakennuspaikkoja ja etäisyysvaatimuksia koskien. Määräysten tarkoituksena on turvata viihtyisä elinympäristö, josta voidaan poiketa naapurin suostumuksella. Maatilarakentamisessa tulee lisäksi noudattaa eläinten hyvinvointiin ja terveyteen liittyviä säädöksiä. Rakennusvalvontaviranomainen pyytää tarvittavat lausunnot kyseisiä lakeja valvovilta tahoilta (mm. eläinlääkäri, terveystarkastaja, ympäristönsuojeluviranomainen, jne.) rakentamislupaa edellyttävien hankkeiden yhteydessä.

28. Eläinsuojat muualla kuin maatilalla

Perusteet: RakL 17.2 § (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § (rakennuksen sijoittuminen)

Määräyksen tarkoituksena on varmistaa hyvä ja viihtyisä asuinympäristö myös eläinsuojien läheisyydessä asuville. Toisten mielestä eläinsuojat ja varsinkin eläimet luovat mieluisaa elinympäristöä, mutta, jos eläinsuojasta aiheutuu haittoja (mm. hajut, eläinten äänet, melu) esimerkiksi asumiselle ja viihtyisyydelle on rakennuspaikan koolle ja etäisyyksille perusteltua asettaa vaatimuksia. Määräyksellä on mahdollistettu myös poikkeaminen naapurin suostumuksella, joten määräyksiä voidaan pitää siltä osin myös kohtuullisina.

Eläinsuojien rakentamisessa tulee myös noudattaa eläinten hyvinvointiin ja terveyteen liittyviä säädöksiä. Rakennusvalvontaviranomainen pyytää tarvittavat lausunnot kyseisiä lakeja valvovilta tahoilta (mm. eläinlääkäri, terveystarkastaja, ympäristönsuojeluviranomainen, jne.) rakentamislupaa edellyttävien hankkeiden yhteydessä.

5 LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

29. Määräysten soveltaminen

30. Alin rakentamiskorkeus vesistön ranta-alueella

31. Rakentamisen sopeutuminen ranta-alueella

32. Vähimmäisetäisyydet keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta

Perusteet kohtiin 29 - 32: RakL 17.2 § (luontoarvot, hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § (rakennuksen sijoittuminen, paikalliset olot)

Vesistön rantavyöhykkeellä ja ranta-alueella ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Määräystä ei kuitenkaan sovelleta esimerkiksi olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen. Uuden rakennuspaikan muodostaminen alueelle, jolla ei ole rakentamisluvan myöntämisen perusteena käytettävää kaavaa, vaatii myönteisen poikkeamisluvan ranta-alueen suunnittelutarpeesta (AKL 72 §).

Ranta-alueen rakennuspaikan minimikoko sekä rakennusoikeus ja rakentamisen määrä on määritetty luvussa 4.

Alimman rakentamiskorkeuden määräyksien tarkoituksena on estää vahinkoja, joita voi tulla liian matalalle rakennettaessa. Riittävän rakentamiskorkeuden varmistamiseksi myös rakennuksien etäisyyksistä vesistöön annetaan määräyksiä (ks. seuraavat kappaleet), jotka yleensä edesauttavat myös kohteen rakentamiskorkeuden kanssa.

Tulviin varautuminen rakentamisessa (ympäristöopas 2014) mukaan alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi tulee huomioida vesistön ominaispiirteistä ja rakentamisesta johtuva lisäkorkeus. Ohje rakennuspaikkakohtaisten lisäkorkeuksien määrittämiseen on ympäristöministeriön oppaassa. Opas on luetavissa: <https://helda.helsinki.fi/items/de2e868b-0bb1-44ee-b6d2-61a7caca1d37>

Kappale on muodostettu myös osin ELY-keskuksen ohjeistuksen ja kommenttien perusteella.

Hallituksen esityksessä rakentamislainsäädäntöä muutetaan mm., että maisemavaikutusten osalta erityisesti ranta-alueet ovat herkkiä. Rantaluontoa ja maisemaa säännellään kattavasti kuntien rakennusjärjestyksissä sekä kaavoissa. Rakennusten vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on poikkeuksetta säännelty, jotta maisemavaikutukset vesistöä käsin pysyisivät hallittuina (HE 139/2022 vp, s. 90).

Rakennuskohteen ja rannan väliin jätettävä 15 metrin suojapuusto vähentää ympäristövaikutuksia, säilyttää rantamaisemaa sekä parantaa pihapiirin viihtyisyyttä ja käyttömahdollisuuksia. Lisäksi rakennuksille asetetut vähimmäisvaatimukset tukevat näitä tavoitteita ja edesauttavat vähimmäiskorkeudelle sekä jätevesien käsittelylle asetettujen määräysten toteutumista.

Sen lisäksi, että rakennuskohteiden sopeuttaminen ja etäisyysvaatimukset ovat tärkeitä maisemallisesti ne ovat tärkeitä myös vesistöjen suojelun kannalta. Kirkkaat ja puhtaat vesistöt sekä vesistöjen maisemat ovat tärkeitä kaikille vesistöjen käyttäjille; asukkaille, lomailijoille, kalastajille ja matkailijoille. Kohteen säilyttäminen mahdollisimman luonnonmukaisena on vesistöjen kannalta tärkeää, jotta estetään mm. ylimääräisten ravinteiden ja kiintoainesten valumista vesistöön rehevöitymisen estämiseksi. Rantaan sijoitettava rakentaminen edellyttää usein maaston muokkausta, pengerrystä ja pihan korottamista rakentamiskorkeusvaatimusten täyttämiseksi, mikä voi osaltaan vaikuttaa maisemaan ja vesistöön. Lisäksi etäisyysvaatimukset edesauttavat myös jätevesien käsittelylle asetettujen etäisyysvaatimusten täyttymistä ja vähentää vesistön pilaantumisriskejä.

Rakennuskohteen etäisyys kiinteistön rajaan, tiehen, keskiveden korkeuden mukaiseen rantaviivaan tai toiseen rakennukseen/rakennelmaan mitataan ensisijaisesti sen lähimmästä kantavasta rakenteesta (esim. pilari, seinä).

Rakennuspaikkaan kuuluvaa vesialuetta ei saa täyttää eikä rakennuspaikan luonnollista rantaviivaa muuttaa ilman viranomaisen lupaa. Vaikka ranta-alueilla on pyrittävä luonnonmukaiseen rantarakentamiseen ja puuston säilyttämiseen, niin kuitenkin esimerkiksi tavanomaiset ranta-alueen muutokset esimerkiksi uimarannaksi tai veneenlasku-/veneensäilytystä varten ovat yleensä sallittuja, ellei alueella ole jotain asiaan liittyvää määräystä (esim. pohjaruusu- ja kasvillisuus). Muokattavien alueiden tulee olla kooltaan maltillisia. Kyseiset toiminnot on pyrittävä sijoittamaan luonnollisiin sijainteihin siten, että luonnonmukaisuus ei kärsi.

Lähteitä: [Suuri ravinnekuormitus ruokkii rehevöitymistä | ymparisto.fi](#), [Vesiensuojelu metsänkäsittelyssä - Kuvaus | Metsänhoidon suositukset](#), [Rantojen kunnostus | Vesi.fi](#)

6 LUKU RAKENTAMINEN YLEISILLÄ ALUEILLA

33. Puistot ja muut virkistysalueet

34. Yleiset rannat ja laiturit

35. Alueelliset jätteiden keräyspisteet

36. Tapahtumien järjestäminen

Perusteet 33-36: RakL 17.2 § ja 17.3 § kohdat 1), 4) ja 8) (paikalliset olot, luonnonarvot, hyvä elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen)

Yleisten alueiden rakentamista ohjataan myös maankäyttö- ja rakennusasetuksella MRA 46 § ja 47 §, joita rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät.

Määräyksillä on tarkoitus ohjata paikallisten olojen, luonnonarvojen sekä hyvän elinympäristön toteuttamista ja säilyttämistä yleisillä alueilla.

Rakennusjärjestykseen on liitetty lupatarpeen selvittämiseksi tilapäisiä tapahtumia koskevat määräykset sekä yleiset periaatteet tapahtumien järjestämiseksi. Rakentamislain ns. korjaussarjalla (897/2024 Laki rakentamislain muuttamisesta, HE 101/2024) tilapäiset tapahtumarakenteet yleensä vapautettiin rakentamisluvasta.

7 LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

37. Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

38. Rakentaminen pohjavesialueilla

39. Pilaantunut maaperä

40. Haitalliset yhdisteet

41. Melun ja tärinän huomioiminen

Perusteet 37-41: RakL 17.2 § (kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottaminen)

Ohje.

Rakennusjärjestyksessä on syytä antaa ohjeita ja tarkempia määritelmiä mitä yleisesti tarkoitetaan suojelluilla kohteilla. Ohjeiden kirjaaminen rakennusjärjestykseen palvelee hyvän hallinnon palvelu- ja neuvontaperiaatteita (HL luku 2 hyvän hallinnon perusteet).

Rakennusjärjestykseen kirjatulla ohjeilla on tarkoitus korostaa ennakointia ja suunnitelmallisuutta arvokkaissa ja suojelluissa kohteissa. Tällaisissa kohteissa korostuu erityisesti suunnittelijan osaaminen ja ammattitaito sekä rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuu. Ohjeet on laadittu paikallisen vastuumuseon lausuntojen perusteella. Arvokkaiden ja suojeltujen kohteiden määräykset eivät saa olla rakennuksien omistajille kohtuuttomia, joten ne edellyttävät yleensä myös enemmän viranomaisen neuvontaa ja ohjausta kuin tavalliset kohteet. Kun kunta ohjaa ja asettaa tarvittaessa laatuvaatimuksia, se samalla edesauttaa ympäristön säilymistä arvokkaana.

Rakentaminen pohjavesialueilla edellyttää erityistä varovaisuutta, jotta estetään mahdolliset vahingot pohjavedelle. Rakennusjärjestykseen on annettu määräyksiä erityisesti hankkeiden rakentamisen aikaiseen toimintaan liittyen.

Rakentamislaki säättää energiakaivon rakentamisen aina rakentamisluvan vaativaksi. Keruupiirien rakentamisesta voidaan linjata rakennusjärjestyksellä. Pohjavesialueella energiakaivo edellyttää aina myös vesilain mukaisen luvan (Lupa- ja Valvontavirasto (LVV)). Hankkeeseen ryhtyvän on syytä aina selvittää vesilain mukaisen luvan saaminen ennen rakentamisluvan hakemista. Rakennusjärjestyksessä energiakaivon rakentamista ei suoraan kiellä pohjavesialueilla; kiellosta voisi tulla maanomistajalle kohtuuton rakentamislain 17.2 §:n vastaisesti. Energiakaivojen sijoittamisessa suositellaan noudattamaan ympäristöopas 2013 Energiakaivo mukaisia ohjeita.

Rakentamisessa on tarpeen huomioida mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset ja haitta-aineet. Selvittäminen jää hankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijan vastuulle. Peruslähtökohtia nostetaan esille rakennusjärjestyksessä.

Melun ja tärinän hallinta rakennusjärjestyksessä on tarpeellista terveellisuuden, viihtyisyyden ja rakenteellisen turvallisuuden varmistamiseksi. Jos rakennetaan lähelle liikenneväyliä tai teollisuusalueita, paikalliset melun ja tärinän aiheuttamat erityispiirteet on suunniteltava aina erikseen. Rakennusjärjestyksen määräyksellä edesautetaan rakentamaan laadukasta ympäristöä. Korjaavien toimenpiteiden tekeminen

valmiiseen rakennukseen (esim. lisäeristäminen tai tärinänvaimennus jälkikäteen) on usein moninkertaisesti kalliimpaa kuin niiden huomioiminen suunnitteluvaiheessa.

8 LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

42. Rakentamislupa

Perusteet: RakL 17§ (rakennusjärjestys) ja 42 § (rakentamislupa)

Rakentamislain myötä poistui erottelu rakennusluvan ja toimenpideluvan välillä. Luvat yhdistettiin rakentamislain rakentamisluvaksi. Rakentamisluvalla käsitellään kaikkia rakentamiskohteita. Ilmoitusmenettely on poistunut kokonaan.

Keskeiset rakentamislain lupatyypit ovat:

- rakentamislupa (RakL 42 §)
- sijoittamislupa (RakL 43 §)
- puhtaan siirtymän sijoittamislupa (RakL 43 a §)
- rakennuksen purkamislupa ja purkamisilmoitus (ks. luku 9, RakL 56 §)
- maisemätyölupa (RakL 53 §)
- poikkeamislupa (RakL 57 §).

Rakentamislain on annettu säännökset rakentamisen luvanvaraisuudesta. Kunta voi tietyiltä osilta määrätä rakentamisluvanvaraisuudesta rakennusjärjestyksellään (vähäiset hankkeet). Pääsääntöisesti luvan tarve määräytyy suoraan voimassa olevan lainsäädännön perusteella. Rakennusjärjestyksessä keskitytään lähinnä vain rakentamislupaan eikä muista lupatyypeistä anneta määräyksiä tai ohjeistusta.

Uudiskohde voi edellyttää rakentamislupa 42 § 1 momentin tai 42 § 2 momentin perusteella.

Lisäksi kunnalle on annettu harkintavaltaa vapauttaa rakennusjärjestyksellä vähäisinä pitämiään 42 § 2 momentin mukaisia rakennuskohteita luvanvaraisuudesta.

Korjaus- ja muutostöiden rakentamisluvanvaraisuudesta on säädetty 42 § 3 momentissa.

Rakentamislain 42 §:n 1 momentin mukaan rakentaminen edellyttää rakentamislupa, jos kohde on:

- 1) **asuinrakennus**
 - Esimerkiksi omakotitalot, vapaa-ajanasuinrakennukset/ lomarakennukset, rivitalot, kerrostalot ja muut vastaavat rakennukset.
 - Rakennuksen koolla ei ole merkitystä.
- 2) **kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;**
 - Käyttötarkoitus on muu kuin asuinrakennus: esimerkiksi saunarakennukset, talousrakennukset kuten autotallit/autosuojat, varastot, vajat, kodat, venevajat ja muut vastaavat rakennukset.
- 3) **kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos**
 - Esimerkiksi autokatokset, grillikatokset, kesäkeittiökatokset, eläinsuojakatokset sekä muut katokset.
- 4) **yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta.**
 - Esimerkiksi paikallaan pidettävät kiinteät katsomot, kioskit, wc-tilat, esiintymislava, kuntoportaat, jne.
- 5) **vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu**
 - Esimerkiksi tuulivoimalat, savupiiput, jne.
- 6) **vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaitte**
 - Esimerkiksi lukuisista lamputa koostuvat sähköiset mainoslaitteet (näytöt).
- 7) **energiakaivo**
 - Esimerkiksi lämpökaivo tai sekä jäähdytykseen ja lämmitykseen käytettävä energia-kaivo.
 - Muiden maalämpöjärjestelmien luvanvaraisuudesta on määrätty kohdassa 51.11.
- 8) **erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle**
 - Esimerkiksi kaatopaikka, varastointialue, lumenlajitusalue, paikoitusalue, urheilualue/-kenttä, golfkenttä, aurinkopaneelikenttä, meluste tai muu alue.

Lisäksi uudet rakennuskohteet edellyttävät rakentamislupaa rakentamislain 42 §:n 2 momentin perusteella;

- 1) *jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin tai*
- 2) *rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai*
- 3) *rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.*

Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt

Kohteiden luvanvaraisuus on arvioitava tapauskohtaisesti rakennusvalvonnan toimesta alueen suojelu- ja kulttuuriympäristön määräysten mukaisesti. Jos hankkeella katsotaan olevan merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön tai muuhun 42 §:n 2 momentin mukaiseen kohtaan eikä hanketta sen perusteella voida pitää enää vähäisenä, hanke edellyttää rakentamisluvan.

Seuraavat korjaus- ja muutostyöt edellyttävät pääsääntöisesti rakentamisluvan hakemista (RakL 42 § 3 mom.):

- 1) **korjaus- ja muutostyö, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen**
 - Esimerkiksi rakennuksen laaja peruskorjaus (voi edellyttää myös energiatehokkuuden parantamisen näkökulmasta rakentamisluvan) sekä esimerkiksi rakennuksen purkaminen ja uudelleen rakentaminen, pois lukien luvanvaraisuudesta vapautetut rakennukset.
- 2) **rakennuksen laajentaminen**
 - Esimerkiksi rakennuksen laajennus lisäosalla, lisäkerroksella tai muulla vastaavalla tavalla.
- 3) **kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen**
 - Esimerkiksi kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen rakennuksen vaipan sisällä, ullakolla tai kellarissa.
- 4) **terveyshaitan poistaminen (vähäistä merkittävämpi)**
 - Esimerkiksi merkittävä tai laaja kosteushaitta, kosteusvaurio, ilmanvaihdon haitta, meluhaitta, palovaurio, tms., joka edellyttää esimerkiksi rakenteiden korvaamista täysin uusilla rakenteilla.
 - Ns. pistemäinen kosteusvaurio, jossa rakenteet korjataan olemassa olevien toimivien rakenteiden mukaiseksi, ei edellytä rakentamislupaa.
 - Haitan toteajalla ei ole merkitystä lupatarpeen arvioimiseen.
- 5) **kantava rakenne on vaurioitunut**
- 6) **korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa terveellisuuden ja turvallisuuden**
 - Esimerkiksi riskirakenteeksi todetun rakenteen korjaaminen enakkoon, ennen kuin haittoja on aiheutunut tai kantavan rakenteen korjaaminen/vaihtaminen.
- 7) **korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön**
 - Esimerkiksi korjattaisiin kulttuuriympäristön alueella olevan merkittävän rakennuksen ulkonäköä olennaisesti esimerkiksi julkisivumateriaalia tai väritystä vaihtamalla.
- 8) **korjaaminen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin**
 - Esimerkiksi rakennuksen julkisivun olennainen muuttaminen.
 - Luvanvaraisuudesta on vapautettu tietyin ehdoin joitakin toimenpiteitä, ks. luvanvaraisuudesta vapautetut korjaustoimenpiteet kappale.
- 9) **korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle**
 - Korjaus- tai muutostyön pitää tällöin kohdistua suojeltuun osaan rakennusta.
- 10) **rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana**
 - Esimerkiksi rakennusosan/rakennusosien energiatehokkuuden merkittävä parantaminen, kuten rakennuksen lisäeristäminen, lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmän vaihtaminen sekä muut rakennuksen peruskorjaushankkeet, joilla merkittävästi vaikutetaan rakennuksen energiatehokkuuteen.
- 11) **muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.**
 - Esimerkiksi liiketilan muutokset asuinkäyttöön tai toisinpäin sekä vapaa-ajan asuinrakennuksen muuttaminen vakituiseen käyttöön.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on aina huomioitava, että vaikka toimenpide ei edellyttäisi rakennusvalvonnan lupaa, niin muun muassa seuraavien asioiden tulee aina täyttyä:

- rakennuspaikan tulee täyttää lain ja rakennusjärjestyksen vaatimukset
- rakennuspaikalla tulee olla rakennusoikeutta, esimerkiksi kaavoittamattomat ranta-alueet
- rakennuskohde rakennetaan määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista
- rakennuskohteen tulee täyttää sille asetetut olennaiset tekniset vaatimukset, joita ovat mm. rakenteiden lujuus ja vakaus, käyttöturvallisuus ja paloturvallisuus. Vaatimukset on esitetty RakL:n 4 luvussa.
- lisäksi on huomioitava, että toimenpide voi edellyttää esimerkiksi poikkeamispäätöksen tai muun lainsäädännön edellyttämän luvan (esim. vesilain mukaisen luvan), vaikka toimenpide ei edellyttäisi rakennusvalvonnan lupaa.

Määräysten vastaisesti toteutettu hanke voidaan määrätä purettavaksi tai korjattavaksi asianosaisen kustannuksella.

9 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

43. Yleismääräykset

44. Selvitysvaatimukset

45. Purkamistyön toteuttaminen

46. Tontin siistiminen purkamisen jälkeen

Perusteet 43-46: RakL 16 § (purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys), 55 § (rakennuksen purkamislupa) ja 56 § (purkamisluvan edellytykset), 152 § (rangaistussäännökset), RakL 12 ja 13 luku (Rakennuksen käyttö ja kunnospito ja rakennetun ympäristön hoito)

Rakennuksen purkamista varten on haettava purkamislupa tai tehtävä purkamisilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle (RakL 55 ja 56 §). Purkamisen edellytykset voidaan käsitellä myös rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

Rakennusjärjestykseen on tarpeen lisätä lähinnä haittojen torjumista koskevia määräyksiä. Kierrätyksen ja materiaalien uusiokäytön merkitys on kasvanut lainsäädännössä rakentamislain myötä.

10 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

47. Työmaan perustaminen ja aitaaminen

48. Säilytettävä puusto ja luontokohteet työmaalla

49. Työmaan siisteys

50. Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

51. Työmaan jätehuolto

52. Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

Perusteet 47-52: RakL 17.2 § (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § (rakennuskohteen rakennuspaikka ja muut alueet, rakennuksen sopeutuminen ympäristöön ja rakennetun ympäristön hoito)

Työmaasta sekä sen erottamisesta, siisteydestä, ympäristön kiinteistöille, asukkaille ja liikenteelle aiheutuvien häiriöiden välttämiseksi on tarpeen rakennusjärjestyksessä antaa yleisiä määräyksiä. Määräyksellä täsmennetään huolehtimisvelvollisuutta ja parannetaan viranomaisen puuttumismahdollisuuksia haittojen

ilmaantuessa.

Lisäksi työmaasta tulee rakentamislain 63 §:n mukaisesti ilmoittaa rakennuspaikalla riittävän aikaisin. Työmaataulun ylläpito ja ajantasaisuus on tärkeää, jotta esim. häiriötilanteissa naapureilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus olla tarvittaessa yhteydessä suoraan vastuuhenkilöihin. Asiasta ei ole määräystä rakennusjärjestyksessä, koska asiasta on säädetty laissa. (RakL 63 §)

11 LUKU RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO

53. Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

54. Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla

55. Rakentamattomat tontit ja muut alueet

Perusteet 53-55: RakL 17.2 § (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § (rakennuskohteen rakennuspaikka ja muut alueet, rakennuksen sopeutuminen ympäristöön ja rakennetun ympäristön hoito)

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa järjestää kaupunginosa- tai aluekohtaisia tarkastuksia rakennetun ympäristön valvomiseksi. Tarkastuksen yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin.

12 LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET

56. Määräyksistä poikkeaminen

Perusteet: RakL 57 ja 59 § (poikkeamislupa ja lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä)

Rakentamislain ja sen nojalla annettujen säädösten osalta poikkeamisesta on säädetty suoraan rakentamislaisissa. Poikkeamismahdollisuus ei kuitenkaan koske mm. kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä joitakin asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä. Kohta rakennusjärjestyksessä on merkitty ohjeeksi, koska kunnalla ei ole oikeutta näistä toisin määrätä.

57. Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Perusteet: Rakentamislaki 3 luku - kunnan rakennusjärjestys

Kunnanvaltuusto tekee päätöksen rakennusjärjestyksen voimaantulosta. Rakentamislain 28 §:n mukaan rakennusjärjestys on uusittava 1.1.2027 mennessä.