

Kooste rakennusjärjestysehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annetuista vastineista

Vastineet on lähetetty 27.5.2025.

Caruna

5 §: Sähköaseman aita on 2,2 m. Ehdotamme, että tämä korkeus otetaan huomioon myös rakennusjärjestyksessä.

Vastaus: Sähköasemat vaativat lähtökohtaisesti asemakaavoituksen. Aidan korkeus voidaan ottaa huomioon asemakaavassa.

9 §: Sähköverkon rakentamisessa käytetään vakiomallisia puistomuuntamoita.

Vastaus: Ei tarvitse ottaa huomioon rakennusjärjestyksessä.

12 §: Aitaaminen. Erityiskohteilla, kuten sähköasemilla, on erityisvaatimuksia myös turvallisuuskulmasta.

Vastaus: Kyseinen säännös ei estä sähköasemien ja muiden erityisiä turvallisuusjärjestelyjä vaativien rakennusten ja rakennelmien aitaamista. Sähköasemat edellyttävät yleensä asemakaavaa, jossa sähköaseman erityispiirteet voidaan ottaa huomioon.

16 §: Maanalaiset johdot jne. Ehdotetaan, että "johto- ja kaapelialueille ei saa sijoittaa rakentamista ilman johdon haltijan erityistä suostumusta" -lause muutetaan muotoon "Johto- ja kaapelialueille ei saa sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman johdon haltijan erityistä suostumusta".

Vastaus: Rakentamista-sana on tässä yhteydessä parempi kuin ilmaus "rakennuksia tai rakennelmia", koska se koskee kaikkea rakentamista, myös muuta kuin rakennuksia ja

rakennelmia. Tällaisia ovat esimerkiksi varastointi-, urheilu- ja muut erityistä toimintaa varten rakennettavat alueet ja energiakaivot.

Uudenmaan ELY-keskus

Rakennusjärjestyksen uudistus tullut vireille ennen 1.1.2025, joten siinä ei voida ottaa huomioon RakL säännöksiä.

Vastaus: Rakennusjärjestyksen uudistamiseen sovelletaan MRL:n säännöksiä, jotka ovat pääasiassa samansisältöiset kuin rakentamislaisissa. Se, että prosessiin sovelletaan MRL:n säännöksiä ei tarkoita, etteikö sisällöllisesti voitaisi tehdä RakL mukaista rakennusjärjestystä. Selkeintä toki olisi ollut käynnistää uudistamistyö tämän vuoden puolella, mutta koska aika, jolloin rakentamislaki ja vanha rakennusjärjestys ovat voimassa yhtä aikaa, halutaan pitää mahdollisimman lyhyenä, oli uudistamistyö käynnistettävä jo viime vuonna.

Rakennusjärjestysehdotuksen 4 ja 5 §:ssä käsitellään talousrakennusten ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuutta. Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että luetteloiden yhteneväisyys voimassa olevan rakentamislain määräyksiin nähden on hyvä varmistaa rakennusjärjestyksen uudistamistyön yhteydessä. Esimerkiksi yleisörakennelma on luetteloitu luvanvaraiseksi rakennusjärjestysehdotuksessa, vaikka rakentamislain 42 §:n mukaan väliaikainen, enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävä tapahtumarakenne, on vapautettu luvan tarpeesta.

Vastaus: Lisätään RakL 42 §:n mukainen sanamuoto ”lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta”.

Uudenmaan ELY-keskus otti rakennusjärjestyksen luonnosvaiheessa kantaa rakennuspaikkaa koskeviin määräyksiin (luonnoksen 18 §, ehdotuksen 19 §). Määräystä on muutettu seuraavasti: Yleiskaavan 2020 alueella rakennuspaikkojen lukumäärän lähtökohtana on edelleen yleiskaavan kaavamääräysten mukaisesti muodostuva määrä.

Määräysmuotoilu ei ota kantaa siihen, miten rakennuspaikkojen lukumäärä muodostuu muilla asemakaavattomilla alueilla. Näitä alueita on suhteellisesti runsaasti, sillä koko kunnan yleiskaava on korvautunut monin paikoin osayleiskaavalla.

Uudenmaan ELY-keskus toistaa aiemmin lausutun, että Kirkkonummen kunnan voimassa olevia yleiskaavoja ei ole laadittu alueidenkäyttölain 44 §:n tarkoittamina suoraan rakentamista ohjaavina yleiskaavoina. Kunnan asemakaavoittamattomat alueet ovat suunnittelutarvealueita, eli rakentamismahdollisuudet tutkitaan tapauskohtaisesti rakentamislain mukaisesti sijoittamisen edellytyksinä tai erillisellä sijoittamisluvalla ja/tai poikkeamislupamenettelyllä tarvittaessa. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että määräysmuotoilussa tulee huomioida edellä mainittu voimassa olevien yleis- ja osayleiskaavojen ohjausvaikutus ja tunnistaa uusien rakennuspaikkojen muodostamiseen liittyvä tapauskohtainen harkinta rakentamislain 45, 46 ja 57 §:ssä esitetyillä tavoilla.

Vastaus: RakL 17 § 3 momentin mukaan rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin. Asia oli samoin myös MRL:n aikana. Rakennusjärjestyksen 19 §:n on tarkoitus olla informatiivinen säännös siitä, miten rakennuspaikkojen määrä muodostuu. Kirkkonummen Yleiskaava 2020:n kaavamääräysten 2 §:ssä määrätään rakennusoikeuden muodostumisesta haja-asutusalueella. Koska rakennuspaikkojen määrästä on jo annettu kaavassa määräys, ei rakennusjärjestyksellä voida antaa sen kanssa ristiriitaisia määräyksiä. Näin ollen informatiivinen viittaussäännös Yleiskaava 2020:een on riittävä.

Rakentamislain 17 §:n 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. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta mm. sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle.

Vaikka laki mahdollistaa edellä todetulla tavalla sivuasunnon rakentamisesta määräämisen, ovat sivuasunnot käytännössä tavanomaisia joko vakituiseen asumiseen tai loma-asumiseen tarkoitettuja asuinrakennuksia. Sivuasuntojen rakentamisen

mahdollistavilla määräyksillä on siten pitkälti samat yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset kuin uusien rakennuspaikkojen muodostamisella, myös rantavyöhykkeellä riippumatta rakennusten sijoittelusta toisiinsa tai rantaviivaan nähden. Uudenmaan ELY-keskus tuo lisäksi esiin, että kunnan alueella on voimassa osayleiskaavoja, jotka eivät mahdollista erillisten sivuasuntojen toteuttamista. Rakennusjärjestyksellä ei tulisi lähtökohtaisesti mahdollistaa enempää rakentamista, kuin mitä yleiskaavoituksella on mahdollista osoittaa.

Vastaus: Ei mahdollistetakaan. Rakennusjärjestystä noudatetaan siltä osin kuin se ei ole ristiriidassa kaavoituksen kanssa. Lisäksi jo nyt voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on samat säännökset.

Uudenmaan ELY-keskus pitää hyvänä, että rakennusjärjestysehdotukseen on sisällytetty sivuasunnon ja sivuloma-asunnon määritelmät. ELY-keskus katsoo kuitenkin, että määritelmiä tulee täydentää rakennusjärjestysehdotuksen 20 §:n 5. ja 6. kohtien mukaisilla kriteereillä rakennusten yhteisistä piha-alueista, tieliittymästä ja teknisistä järjestelmistä. Uudenmaan ELY-keskus korostaa, että sivuasuntojen rakentamisedellytyksiä arvioitaessa tulee ottaa huomioon voimassa olevan lainsäädännön määräykset suunnittelutarvealueen sekä rantojen suunnittelutarpeen osalta.

Vastaus: Ei tarvetta lisätä kyseisiä seikkoja määritelmäpykälään. Joko lisäisi toistoa tai sitten pitäisi poistaa 20 §:stä, jolloin vaatimukset eivät olisi niin selkeitä.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että luonnosvaiheessa esitetyt asiat on otettu hyvin huomioon. ELY-keskus esittää kuitenkin, että 10 §:n määräykseen lisätään, että istutuksissa ei tule käyttää haitallisiksi vieraslajeiksi luokiteltuja lajeja.

Vastaus: Ei tarpeen ottaa tätä rakennusvalvonnan valvottavaksi.

ELY-keskus kehottaa harkitsemaan rakennusjärjestykseen lisäystä maalämpöjärjestelmien rakentamisen kiellosta pohjavesialueella tai vaihtoehtoisesti edellyttämään pohjavesialueilla rakentamislupaa myös maalämpöpiireille.

Vastaus: Ympäristönsuojelumääräysten 18 §:n ja rakennusjärjestysehdotuksen 5 §:n 2 momentin 13 kohdan mukaan pohjaveden laadun turvaamiseksi 1- ja 2-

luokan pohjavesialueilla sellaisten maalämpöjärjestelmien rakentaminen, joiden rakenteet ulottuvat pohjaveteen asti, on kielletty. Maalämpöpiirejä on jo käsitelty luvanvaraisina, joten kirjoitetaan niiden luvanvaraisuus myös rakennusjärjestykseen.

ELY-keskus kehottaa harkitsemaan rakennusjärjestykseen lisäystä maalämpöjärjestelmien rakentamisen kiellosta pohjavesialueella tai vaihtoehtoisesti edellyttämään pohjavesialueilla rakentamislupaa myös maalämpöpiireille.

Vastaus: Edellinen ratkaisee tämän.

Myös työskentelyajasta on tarpeen mainita viitaten kunnan ympäristönsuojelumääräyksiin. Häiritsevää melua aiheuttava työnteko tulee ajoittaa Kirkkonummen kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisiin ajankohtiin.

Vastaus: Ympäristönsuojelumääräysten määräys on riittävä.

Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että ilmalämpöpumppujen sijoittumisesta on hyvä antaa määräys. Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, ettei niistä aiheudu meluhaittaa ympäristölle.

Vastaus: Rakennusvalvonnan näkemys on, ettei ilmalämpöpumpuista tarvitse antaa määräyksiä. Rakennusvalvonnassa ei ole tullut esiin tapauksia, joissa ilmalämpöpumpuista aiheutuisi meluhaittaa ympäristölle. Lisäksi asiaa ei haluta ottaa rakennusvalvonnan valvottavaksi.

Happamista sulfaattimaista pitäisi antaa määräyksiä. Esitetään esim. seuraavaa määräystä: Mikäli rakennuspaikan tai sen ympäröivän alueen maaperän tiedetään tai epäillään sisältävän happamia sulfaattimaita, on happamien sulfaattimaiden esiintyminen selvitettävä maaperätutkimuksin. Happamat sulfaattimaat on huomioitava rakennushankkeessa esim. materiaalien valinnassa, maa-ainesten kaivussa ja sijoittamisessa sekä vesien johtamisessa.

Vastaus: Lisätään lyhyt määräys.

Fingrid

Ehdotetaan, että 15 §:n maanalaisia johtoja ja rakenteita koskeva selvitysvelvollisuus ulotettaisiin koskemaan myös ilmajohtoja.

Vastaus: Ei tarpeen, ilmajohdot näkee ilman erillistä selvittämistä.

Lista rakentamiseen liittyvistä asioista Fingridin näkökulmasta.

Vastaus: Nämä ovat asioita, jotka otetaan huomioon rakentamislupaprosessissa.

Rakennusjärjestykseen ei ole tarpeen ottaa tarkempia säännöksiä asiasta.

Kunnalla on suunnitelmissa tehdä ei-luvanvaraiseen rakentamiseen liittyvää ohjeistusta, jossa nämä asiat voidaan ottaa huomioon.

Kirkkonummen Veikkolan vesienhoitoyhdistys KIRVES ry.

Vesistöjen kunnon huomioiminen tulee ottaa paremmin huomioon rakennusjärjestyksessä.

Vastaus: Uuden rakentamislain ja erityisesti siihen tehdyn muutoksen 897/2024 (ns. korjaussarja) myötä rakennusjärjestyksen käyttöalaa ja sen suhteeseen ei-luvanvaraiseen rakentamiseen liittyy epäselvyyksiä. Korjaussarjalla rakentamislain 17 §:ää muutettiin siten, että lain sanamuodon mukaan rakennusjärjestyksen säännökset voisivat koskea vain luvanvaraista rakentamista ja muita pykälässä mainittuja asioita. Tämä merkitsisi sitä, ettei rakennusjärjestyksellä voitaisi antaa säännöksiä ei-luvanvaraisen rakennuksen vähimmäisetäisyydestä vesistöön. Muutos olisi suuri, eikä sitä ole perusteltu korjaussarjan esitöissä. Lisäksi rakentamislain esitöissä lain ympäristövaikutuksista kertovassa osassa sanotaan, ettei uudella lailla ole merkittäviä ympäristövaikutuksia mm. siitä syystä, että kuntien rakennusjärjestyksillä on annettu määräyksiä vähimmäisrantaetäisyyksistä. Tästä syystä kunnassa on otettu linja, että rakennusjärjestyksessä annetaan edelleen vähimmäisetäisyydet rantaviivasta erilaisille rakennuksille. Ko. määräysten soveltamisala tarkentunee vasta, kun asiasta saadaan hallintotuomioistuinten linjauksia.

Rakentamislain 42 §:n nojalla voidaan vain vapauttaa kohteita luvanvaraisuudesta ja antaa säännöksiä, jotka koskevat muun kuin luvanvaraisen rakentamisen osalta rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea muun muassa rakentamistapaa, istutuksia, aitoja, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä (HE 101/2024 vp, s. 52-53).

Mahdollisuudet rajoittaa rakentamista ranta-alueille ja muille vesistöjen läheisille alueille rakennusjärjestyksellä ovat siis heikot. Vesistöjen kuntoa pyritään kuitenkin suojelemaan antamalla rakennusjärjestyksessä määräykset rakennusten vähimmäisetäisyydestä rantaviivasta.

Lisätään myös jätevesien huoltoon liittyvään pykälään seuraava teksti: "Mikäli kiinteistö sijaitsee vesistön läheisyydessä, tulee jätevesien käsittelyyn kiinnittää erityistä huomiota. Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön. Jätevesien purkupaikan on oltava riittävän kaukana vesistöstä."

Rakennusjärjestys on työkaluna toissijainen suhteessa kaavoitukseen; rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa määrätään asiasta toisin (rakentamislain 17 § 3 momentti). Lisäksi alueidenkäyttölain 72 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Näin ollen vesistöjen suojelua koskevat kysymykset tulee ensisijaisesti hoitaa kaavoituksella.

Kirkkonummen pienkiinteistöyhdistys ry.

Ehdotetaan, että 3 §:ään lisätään rakennuspaikan määritelmä. Määritelmään ehdotetaan lisättäväksi tekstiä "Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan minimikoko on 2000 m². Tätä pienempi kiinteistö voi olla rakennuspaikka lainvoimaisen asemakaavan perusteella".

Vastaus: Lisätään rakennusjärjestykseen rakennuspaikan määritelmä: "Tässä rakennusjärjestyksessä tarkoitetaan - - 10) *rakennuspaikalla* kiinteistöä tai muuta määriteltyä aluetta, joka voidaan asemakaavan, oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai

tämän rakennusjärjestyksen 19 §:n nojalla rakentamisluvan yhteydessä osoittaa rakennuksen sijaintipaikaksi.”

Yksityishenkilöt

Muistutuksessa esitetään, että yleiskaavan AP-alueet lisätään 24 §:n listaan alueista, joilla voidaan myöntää vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutos ilman suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten arviointia. Oleellista käyttötarkoituksen muutoksessa on se, että selvitetään vapaa-ajanasunnon soveltuvuus asuinrakennukseksi. Tähän ei tarvita suunnittelutarveratkaisumenettelyä.

Vastaus: Rakentamislain myötä suunnittelutarveratkaisu lupamuotona poistui käytöstä. Nykyään kaikkien rakentamislupien yhteydessä ratkaistaan sijoittamisen edellytykset, asemakaava-alueella rakentamislain 44 §:n mukaisin kriteerein, asemakaava-alueen ulkopuolella 45 §:n mukaisin kriteerein ja suunnittelutarvealueella 45 ja 46 §:n mukaisin kriteerein. Menettelyssä ei siis ole entisen kaltaista eroa suunnittelutarvealueen ja muiden alueiden välillä, vaan kaikissa rakentamisluvissa tulee arvioida sijoittamisen edellytykset. Se, että vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutoksen myöntämisen yhteydessä arvioidaan sijoittamisen edellytykset, ei siis merkitse vanhan lain mukaisen suunnittelutarveratkaisun kaltaista useamman luvan (suunnittelutarveratkaisu ja rakennuslupa) hakemista.

Se, että vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen liittyvään lupaan sovelletaan muilla kuin asemakaava-alueilla ja osayleiskaavojen AO-, AO/1- tai AO/nro-alueilla rakentamislain 46 §:n mukaisia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella, tarkoittaa, että kunnan on mahdollista arvioida käyttötarkoituksen muutoksen vaikutukset kaavoitukseen, yhdyskuntarakenteeseen ja ympäristönäkökohtiin (mm. vesistöihin) tarpeellisessa laajuudessa. Se, ettei AP-alueella tarvitsisi arvioida rakentamislain 46 §:n mukaisia sijoittamisen edellytyksiä, vaatisi laajaa selvitystyötä ja vaikutusten arviointia, jota ei ole nyt tarkoitus tehdä, jotta rakennusjärjestys saadaan voimaan mahdollisimman pian.