

## Tammelan kunnan rakennusjärjestysluonnosta koskeva lausunto

KH 25.04.2022 § 145

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen, puh. 03 4141 5320, jukka.laaksonen (ät) forssa.fi

Tammelan kunta on ryhtynyt strategiaansa pohjautuen uusimaan rakennusjärjestystään. Tavoitteeksi on asetettu mahdollisimman joustava ja mahdollistava rakennusjärjestys. Lisäksi tavoitteeksi on asetettu, että rakennusjärjestyksessä osoitetaan ne olemassa olevat vapaa-ajan asuinalueet, joissa vapaa-ajanasunnot voidaan käyttötarkoitukseltaan muuttaa vakituiseen asumiseen ilman poikkeamislupakäsittelyä.

Kunnan ympäristölautakunta päätti 11.3.2022 asettaa uuden rakennusjärjestysluonnoksen ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 30 päivän ajaksi. Osallisilla on tänä aikana mahdollisuus esittää rakennusjärjestysluonnoksesta kirjallinen mielipide tai lausunto. Mielipiteet ja lausunnot täytyy esittää viimeistään 11.4.2022 kunnalle sähköpostitse tai postitse.

Rakennusjärjestysluonnos on nähtävillä kunnan verkkosivulla <https://www.tammela.fi/asuminenja-ymparisto/kaavoitus-maankaytto-ja-rakentaminen> sekä kunnanvirastolla osoitteessa Hakkapeliitantie 2, 31300 Tammela.

Hallintosäännön mukaan kaupungin lausunnot antaa kaupunginhallitus.

Seudullinen rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu on antanut osaltaan lausunnon.

Rakennusjärjestysluonnos sekä kaupungin johtavan rakennustarkastajan seudullisen rakennusvalvonnan puolesta luonnoksesta antama lausunto ovat oheismateriaalina.

Lausunnonssa toimenpiteitä vaativat asiat on kirjoitettu vinokirjoituksena. Säännökset, tuomioistuinratkaisut ym. oikeusohjeet on kirjoitettu pienennetyin kirjasimin. Muu osa lausuntoa on luonteeltaan opastusta.

Kaupungin päätöksentekijöistä niillä, jotka omistavat Tammelan kunnan alueella vapaa-ajan kiinteistön tai muunlaisen kiinteistön, on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa joko itselleen tai läheisilleen. Heidän on asiassa intressitiriita. Heidän tulisi siksi vetäytyä asian käsittelystä.

Lausunto on seuraava:

”Yleisesti voidaan todeta, että rakennusjärjestyksen määräysten tulee olla lakia ja asetuksia tarkentavia ja näitä yksityiskohtaisempia. Tällöin ne eivät saa olla lainvastaisia tai pyrkiä syrjäyttämään lakia. Lakia tarkemmilla tai yksityiskohtaisemmilla määräyksillä tarkoitetaan juuri paikallisista olosuhteista johtuvia lakia yksilöidympiä ja tiukempia määräyksiä.

Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätökset linjaavat osaltaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) menettelytapaa ja tulkintaa.

Emätilaselvityksen tekemisellä on merkitystä rakennusoikeuksien selvittämisessä. Menettelyä kuvastavat esimerkiksi korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätökset KHO 2016:119 ja KHO 2003:37. Päätöksissä tarkoitetut emätilamitoitukseen perustuvat mitoitukset ovat edelleen oikeudenmukaisin ja tasavertaisin tapa jakaa jäljellä olevaa rakennusoikeutta = uusia rakennuspaikkoja. Päätöksissään KHO katsoi, että periaatetta tulee edelleen soveltaa. Tapauksissa emätilamitoitus ei osoittanut rakennuspaikkaa, jolloin MRL:n mukaan rakentamista ei voitu sallia.

*Rakennusjärjestyksen tulee perustua MRL:n säännöksiin. Rakentamisen ohjauksen vähimmäistavoitteet ilmenevät MRL 12 §:stä. Rakentamisen ohjauksen tavoitteet tarkentuvat MRL:n 17 luvussa (Rakentamisen yleiset edellytykset), jotka velvoittavina tulevat noudatettaviksi, kuten rakentamisen olennaiset tekniset vaatimukset. Edellä mainitut konkretisoituvat MRL:n lukujen rakentamisen luvanvaraisuutena, lupamenettelynä ja -harkintana. Rakennusjärjestysluonnoksessa esitetty tavoite 1.1 4) kohdassa ei anna MRL:n mukaisen vähimmäistasoista tavoitetta vaan tavoittelee säännösten ja valvonnan sivuuttamista. Tämänlainen tavoite ei ole MRL:n mukaista toimintaa velvoittavaa.*

Edellä selostetut kannanotot perustuvat seuraavaan ohjaukseen:

Kuntaliiton opas rakennusjärjestyksen laatimiseen ([4 Rakennusjärjestyksen rakenne | Kuntaliitto.fi](#)); Rakennusjärjestyksen määräysten tulee aina liittyä MRL:lla säädelyihin asioihin. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos laissa, asetuksessa on asiasta toisin määrätty.

Rakennusvalvontaviranomaiskohdassa mainitaan ympäristölautakunnan olevan rakennusvalvontaviranomainen ja päätösvallan siirtämisestä määrättävän kunnan hallintosäännössä. Käytännössä hallintosäännössä (16.8.2021) ei nyt ilmene, miten rakennusvalvontaviranomaisen päätösvalta on delegoitu viranhaltijoille. Mainintaa on tarpeen tältä osin tarkentaa.

*Lupajärjestelmät kohdassa 2.1 sallitaan yhden pienehkön (10 m<sup>2</sup>) rakennelman rakentamisen ilman lupatarvetta. Saman asian kattaisivat jo järjestysluonnoksessa 2.2 1) kohdassa olevat määräykset. Näin ollen 2.1 kohdan (10 m<sup>2</sup>) maininnan voi tarpeettomana poistaa.*

*Samassa kohdassa 2.1 esitetään sallittavaksi toimenpideilmoituksen nojalla haja-asutusalueella ja maatalouden harjoittamiseen soveltuvan 200 neliömetrin talousrakennuksen rakentaminen. MRL:n mukaan luvan hakijoita tulee käsitellä yhdenvertaisesti taustasta tai muusta vastaavasti riippumatta. Vain osalle luvan hakijoista annettu tällainen rajattu mahdollisuus ei täytä luvanhakijoiden yhdenvertaisen käsittelyn vaatimusta. Yhdenvertaisuusvaatimus ilmenee Suomen perustuslain 6 §:stä.*

*Kokona 200 neliometriä kuvastaa selkeästi merkittävän ja vaikuttavan rakennuksen rakentamista. Toteuttamisella on vaikutusta käyttäjien turvallisuuteen ja terveyteen, joten hankkeen rakentaminen vaatii myös valvontaa.*

*Oikeuskäytännön perusteella pinta-alaltaan tätä pienempiäkin rakennuksia tulee jo käsitellä rakennuksena ja rakennusluvan varaisena (esim. KHO 14.12.2004-T-3266). Tuoreimmassa MRL:n valmisteluversiossa on katsottu, että 30 neliömetristä alkaen rakennukset tarvitsevat aina rakentamisluvan. Tuomioistuimissa on katsottu rakennusjärjestyksen olevan lainvastainen, jos se sallii tällaisen ja tätä pienemmänkin rakennuksen rakentamisen toimenpideilmoituksen nojalla. Kyse ei ole enää pienehköstä talousrakennuksesta edes haja-asutusalueella.*

*Rakennusjärjestyksen mahdollisesta lainvastaisesta määräyksestä huolimatta lupa-asian ratkaisijan tulee toimia MRL:n säännösten ja tuomioistuinten ratkaisuksista ilmenevien oikeusohjeiden mukaisesti. Tässä tapauksessa joudutaan vaatimaan rakennusluvan hakemista. Joustavan lupakäsittelyn ja neuvonnan edistämiseksi tämä määräys tulee poistaa rakennusjärjestysluonnoksesta lainvastaisena kokonaan tai saattaa lainmukaiseksi.*

Edellä selostetut kannanotot perustuvat seuraavaan ohjaukseen:

*KHO 14.12.2004 taltio 3266; tapauksen rakennusjärjestyksessä oli esitetty maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen enintään 100 m<sup>2</sup> talousrakennuksen toteuttaminen toimenpideilmoituksella, oli MRL:n vastainen. Kyseessä ei ollut enää MRA 61 §:n mukainen pienehkö talousrakennus.*

Toimenpiteiden luvan- ja ilmoitusvaraisuustaulukossa on paikallaan harkita vakavasti lantavaraston tai lietesäiliön kieltämistä ranta-alueilla. Määräys koskee lähtökohtaisesti kokonaan uusia rakennettavia lantaloita ja lietesäiliöitä. Ranta-alueella jo nyt olemassa olevia lantaloita ja lietesäiliöitä ylläpidetään käyttökelpoisessa kunnossa, joten suoraa vaikutusta olemassa oleviin tästä ei aiheudu. Kyse ei ole pelkästään lantavaraston tai lietesäiliön rakentamisesta, joka itsessään on riskirakenne ranta-alueella (vesiensuojelu), vaan huomioitavia ovat myös lantaan liittyvät kuljetukset, käsittelyt, mahdolliset ympäristöön aiheutuvat karpäs- ja hajuhaitat, jne.

Rakennusjärjestysluonnoksessa yleisesti tavoitellaan rantarakentamista ja siihen liittyvää olemassa olevien vapaa-ajan

asuntojen käyttötarkoituksen muuttamista vakituisiksi asuinkiinteistöiksi. Näiden toimintojen yhteensovittaminen on tämänlaisissa tapauksissa varsin ongelmallista. Näistä lähtökohdista tämä rakennusjärjestyksen maininta on syytä saattaa nykyistä paremmin kunnan tavoitteita vastaavaksi. Taulukon lopussa olevan maininnan "1- 12 kohdissa" lienee paikallaan olla maininta 1- 10, kun kaksi viimeisintä kohtaa (11, 12) eivät ole kaavallisesti hyväksyttävissä toimenpiteitä.

*Rakennuspaikan kuivana pitoa koskevassa kohdassa on säilytetty ennallaan maininta hulevesijärjestelyistä. Hulevesiin liittyvän uuden lainkohdan myötä osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteeksi on asetettu esittää ja selvittää asia. MRL 13 a luvussa tuodaan esiin hulevesiä koskevat lainsäädännön velvoitteet, joita on joka tapauksessa noudatettava. Lisäksi tarvitaan rakennusjärjestyksen opastusta ja neuvontaa. Rakennusjärjestyksessä hulevesistä tulee kertoa ja opastaa ainakin se, mitä hulevesillä tarkoitetaan, hulevesien suunnitelmatarpeen esiin tuominen lupavaiheessa, vaihtoehtoiset toteuttamistavat eri ympäristöolosuhteissa (esim. pohjavesialue), tarvittavat viivytysrakenteet ja muut huomioon otavat seikat.*

Edellä selostetut kannanotot perustuvat seuraavaan ohjaukseen:

Rakennusjärjestyksen laatimisen tavoitteena on tutkia, selvittää ja opastaa kiinteistöjä lain vaatimissa hulevesikäsitteilyjärjestelyissä.

MRL 13 a luku määrittää hulevesien osalta kaikkien osapuolten (kiinteistönomistajan, kunnan, ...) vastuut ja velvollisuudet. Laki velvoittaa itsessään jo toimimaan MRL 13 a luvun mukaisesti. Näin ollen rakennusjärjestykseen tarvitaan paikallisista olosuhteista johtuen tarkempaa opastusta ja neuvontaa kunnan toimintatavoista hulevesimääräysten suhteen. (MRL 103 a- o §)

*Kohdassa 4.2 rakentamisen määrä asemakaava-alueen ulkopuolella esitetään saunan pinta-alaa lisättäväksi 30 neliömetriksi. Määräyksen lisämainintana sallitaan olevan 15 neliömetriä muuta kuin pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Määräyksellä epämääräistetään saunaksi luokiteltavan rakennuksen määritelmää. Kärjistäen määräys mahdollistaisi tavanomaisten sauna- ja pesutilojen lisäksi rakennettavan n. 18- 20 neliömetriä aivan jotakin muuta tilaa. Tässä kohdin tulee huomata, että rakennuksen käyttötarkoitus määrittyy rakennuslupakäsittelyssä rakennuksessa olevien pääasiallisten tilojen ja niiden käyttötarkoituksen suhteen mukaan. Tässä tapauksessa saunarakennuksessa tulee olla aina vähintään sauna- ja pesutiloja yli puolet eli yli 15 neliömetriä, jotta kyseessä on saunarakennus. Mainintaa, rakennuksen kokoa ja muun tilan kokoa ja määritelmää tulee tarkentaa väärinymmärrysten välttämiseksi, koska määräys jättää asian asiakkaalle epämääräiseksi ja on vastoin MRL:n säännöksiä ja rakennusluokitusmääritelmää.*

Edellä selostetut kannanotot perustuvat seuraavaan ohjaukseen:

Tilastokeskus on uudistanut rakennusluokituksen vuonna 2017 ja 2018. Aiempi julkaistiin vuonna 1994. Luokittelun kautta määritetään yhtenäisesti rakennukselle käyttötarkoitus. Luokittelu määrää ja on aiemminkin määrännyt suurinta osaa rakennuksen kerrosalaa käytettävän määrittävän rakennuksen käyttötarkoituksen. ([rakennusluokitus 2018 käyttäjän käsikirja - Google-haku](#))

*Merkittävimpänä erona Tammelan nykyiseen ja Forssan seudun rakennusvalvonnan esittämään ovat ranta-alueen rakentamiseen liittyvät määräykset;*

*Kohdassa 5.1 määräyksissä laajennetaan ranta-alueen rakentamisessa saunarakennuksen kokoa 30 neliömetriin saakka. Rakennuksen pinta-alan ja ulkoisen olemuksen ja ympäristövaikutusten kasvaessa rantaetäisyysrajauksen on esitetty pysyvän kuitenkin 15 metrissä. Mahdollistettaessa tätä isompaa saunarakennusta tulisi vastaavassa suhteessa rantaetäisyyttä kasvattaa. Tavanomaisten 10-12 neliömetrin saunatilojen lisäksi rakennuksessa on mahdollisuus olla muita tiloja merkittävästi tätä isommassa suhteessa. Suhde määrittää rakennuksen pääkäyttötarkoituksen. Pääkäyttötarkoitus määräytyy rakennusluvassa pääasiassa niiden tilojen mukaan, joita on yli puolet rakennuksesta. Tällöin 30 neliömetrin rakennuksen pääkäyttötarkoitus voisi olla aivan jokin muu kuin saunarakennus, joka ei liene sallittua aiotulle alueelle. Tämänlainen kookas rakennus sekoittaa osaltaan käsitystä ja tietoisuutta esim. saunan ja vapaa-ajan asuinrakennuksen välisestä rajasta. Määritelmää tulee kokonaisuudessaan tarkentaa epäselvyyksien välttämiseksi.*

Edellä selostetut kannanotot perustuvat seuraavaan ohjaukseen:

Tilastokeskus on uudistanut rakennusluokituksen vuonna 2017 ja 2018. Aiempi julkaistiin vuonna 1994. Luokittelun kautta määritetään yhtenäisesti rakennukselle käyttötarkoitus. Luokittelu määrää ja on aiemminkin määrännyt suurinta osaa rakennuksen kerrosalaa käytettävän määrittävän rakennuksen käyttötarkoituksen. ([rakennusluokitus 2018 käyttäjän käsikirja - Google-haku](#))

*Kohdassa 5.2 ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa on kasvatettu 300 neliömetriin. Myös tätä pienemmillä alle 2000 neliömetrin rakennuspaikoilla rakennusoikeus on kasvatettu 15 %:iin. Esimerkiksi voidaan ottaa 2000 neliömetrin rakennuspaikka, joka omaa 40 metriä rantaviivaa. Tällöin ranta-alueesta tulisi olla rakentamisesta vapaata, saunaa lukuun ottamatta, 1000 neliömetriä. Tämä huomioon ottaen todellinen sijoitusmahdollisuuksien mukainen rakennusoikeus sijoittuu jäävään 1000 neliömetriin ollen käytännössä 27 % prosenttia. Tätä pienemmillä rakennuspaikoilla kasvatettu rakennusoikeus aiheuttaa esimerkkiäkin vaikeamman tilanteen. On selvää, että aikoinaan rakentuneilla pienehköillä rakennuspaikoilla ei ole edes mahdollista käyttää koko rakennusoikeutta. Tilannetta rajoittavat mm. tarvittavat etäisyydet naapureiden rajoihin ja rakennuksiin sekä etäisyydet omiin rakennuksiin. Myös liikenneyhteydet (jäte-, sakokaivo-, muu palveluliikenne) erilaisten kuljetusten osalta tulee sovittaa toimimaan*

*rakennuspaikkakiinteistöllä. Myös pienten rakennuspaikkojen ryhmittymät pakottavat luopumaan ympäristöllisten tekijöiden huomioimisesta, koska tila ei yksinkertaisesti riitä sen huomioimiseen. Palo-osastoinnillakaan ei saada täyttä suojaa, vaan se antaa tavanomaisesti vain lyhyen ajan, muutamia minuutteja rakennuksen sekä naapurirakennuksen asukkaiden poistumiseen. Aineellisesti riskinä on tällöin, että molemmat naapurirakennukset myös menetetään. Rakennusoikeutta määritettäessä tulee ottaa huomioon rakentamista leikkaavan ranta-alueen osuus sekä realistiset mahdollisuudet sijoittaa tarvittavat rakennukset ja niiden tarvitsemat liikenne yhteydet turvallisesti ja ympäristöllisesti sovittaen jäävälle rakennusalueelle. Rakennusoikeuden korottamisesta tulee luopua. Rakennusjärjestyksen rakennusoikeuksilla kaavoittamattomilla alueilla suhteessa rakennuspaikan kokoon, ei voida ylittää kunnan ranta-asemakaavoissa sallittuja oikeuksia.*

*Edellä selostetut kannanotot perustuvat seuraavaan ohjaukseen:*

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta sekä MRA 57 § määräävät etäisyydet omiin rakennuksiin vähintään 8 metriin ja naapurin rakennuksiin vähintään 10 metriin. Palovaarallisen rakennuksen (esim. savusauna) etäisyys omiin rakennuksiin ja naapurin rajaan on vähintään 15 m ja naapurin rakennuksiin etäisyys vähintään 20 metriä.

Osaltaan yleiset rakennusjärjestystenkin rantaetäisyysvaatimukset rajaavat rakentamisen sijoittumista kiinteistöä pienemälle alueelle. Luonnoksessa esitetään mökin rantaetäisyytenä vähintään 25 m ja saunan ja grilli- ja huvimajan vastaava etäisyys vähintään 15 m. Muut rakennukset vähintään 25 metrin etäisyydellä rantaviivasta.

MRL 116 § (rakennuspaikka vaatimukset) määrää että rakennuspaikan tulee olla sovelias. Rakennukset on pystyttävä sijoittamaan riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

HAO 30.10.2020/ KHO 2021:177 Oikeusasteet tutkivat esitettyä rakennusoikeutta ranta-alueella 7 %, max 300 kerrosneliometriä ja siihen liittyviä tarvittavia selvityksiä. Asiassa katsottiin riittävässä määrin rakennusjärjestysvalmistelussa selvitetyn ja tutkitun asetettua määräystä. Vertailun vuoksi Tammelan rakennusjärjestysluonnoksessa esitetään rakennusoikeudeksi 15 % 2000 neliometriin saakka, josta tätä isommissa enintään 300 kerrosneliometriä.

*Em. tilannetta heikentää edelleen kaikille ranta-alueille ja kaikille rantarakennuspaikoille, lukuun ottamatta asemakaavoitettuja ranta-alueita, kohdassa 5.2 sallittu 50 neliometrin sivuasunnon rakentaminen. Nimestään huolimatta (sivuasunto, pikkumökki, kakkosasunto, ...) on mainittua rakennusta pidettävä vakituiseen tai loma-asumiseen tarkoitettuna toisena asuinrakennuksena samalla rakennuspaikalla. Kaavoittamattoman ranta-alueen yhdellä rakennuspaikalla ei lainsäädännön mukaan ole sallittua rakentaa kahta vapaa-ajan asuntoa. Sivuasuntojen rakentamisella on samat vaikutukset kuin uuden rakennuspaikkojen muodostamisella. Tilannetta ei myöskään edesauta maininta sijoittumisesta kiinteästi samaan pihapiiriin ja yhteisiin järjestelmiin, koska kiinteistönmuodostuslain mukaan kiinteistön omistaja halutessaan*

*voi lohkoa sen omiksi erillisiksi kiinteistöiksi. Tämä lisää osaltaan, tuplaa, rakentamista ja negatiivisia vaikutuksia rantaympäristössä. Asetetulla määräyksellä pyritään sivuuttamaan kaavoitus ja sen vaikutusten arviointi sekä ranta-alueen uusien rakennuspaikkojen muodostumisen tasavertainen menettelytapa. Rakennusjärjestyksellä ei voida sivuuttaa ja sallia sellaista, jota ei ole ranta-asemakaavoissakaan sallittua. Sivuasuuntojen rakentamista koskeva määräys tulee poistaa MRL:n säännösten ja yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisena.*

Edellä selostetut kannanotot perustuvat seuraavaan ohjaukseen:

Sivuasuunnon rakentamista kuvastavat hyvin HAO 14.12.2018 ja KHO 2020:1 päätökset. Sivuasuuntoa oli suunniteltu 3000 neliömetrin rakennuspaikalle. Oikeusasteet totesivat MRL:sta puuttuvan sivuasuuntojen säännökset sekä edellytykset. Sivuasuunnon salliminen olisi mahdollistanut vapaa-ajanasuinrakentamisen lisäämisen kaksinkertaiseksi. Korkeamassa asteessa otettiin kantaa myös tarvittavien selvitysten riittämättömyyteen. Yhdyskuntarakenteen merkittävä lisääminen ratkaistaan kaavoituksen kautta eikä kaavoitusta voi korvata rakennusjärjestyksellä. Mainitusta johtuen rakennusjärjestyksen sivuasuuntoa koskevat määräykset oli kumottu MRL:n vastaisena.

Uuden vapaa-ajan asunnon rakentaminen ja samalla rakennuspaikalla olevan vanhan velvoite muuttaa saunarakennukseksi, kuvasta selkeästi ranta-alueiden yhden vapaa-ajanasunnon toimintatapaa (KHO2014:130).

Samassa kohdassa 5.2 on korotettu vapaa-ajan asunnon tai asuntojen sallittua kerrosalaa 180 m<sup>2</sup> saakka. Tammelaan viime vuonna rakentuneiden omakotitalojen koko oli keskimäärin 140 neliömetriä ilman autosuojaa. Nyt sallitaan rantaympäristöön vaikutuksiltaan paljon tätä merkittävämmän kokoinen vapaa-ajan asuinrakennus ilman kaavallista tarkastelua ja mahdollista portaittaista etäisyysvaatimusta. Tämän kokoinen ei toteudu kunnan asemakaava-alueillakaan. Ranta-alueen päärakennuksen sallittua kokoa ei tule kasvattaa, ennemminkin sitä tulisi ympäristöllisesti sopivampana pienentää sekä asettaa kookkaille rakennuksille muita isommat rantaetäisyysvaatimukset.

Kohdassa 5.3 tuodaan esiin ranta-alueiden vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen suoraan rakennusluvalla. Kaavoittamattomilla ranta-alueilla rakennusjärjestyksessä on syytä korostaa MRL 129 a §:n säännöstä, joka voi mahdollistaa käyttötarkoituksen muutoksen suoraan rakennusluvalla vain olemassa oleville vapaa-ajan asunnoille ja sen käyttötarkoituksen muutoksille. Lain oikeutus ei koske sellaisia tilanteita, joissa vanha vapaa-ajan rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan kokonaan uusi vakituinen asuinrakennus. Tämä tulee edelleen käsitellä poikkeamisluvalla. Opastuksena muutosehtoihin on syytä lisätä maininta tästä lain määrittämästä rajauksesta.

Muutosehtoihin on syytä lisätä maininta myös puhtaan veden saatavuudesta ja sen riittävydestä. Muutosehdoissa kerrotaan

käyttötarkoituksen muutoksesta saarissa. Asiassa jää varsin epäselväksi, miten kunta pystyy täyttämään palveluvaatimukset saareen; koulukuljetukset, vanhus- ja vammaispalvelut, koti- ja sairaanhoidonpalvelut jne. Luonnollisesti ensiapu, palo- ja pelastustoimen palvelujen ynnä muiden vastaavien palvelujen saatavuus kiinteistöllä on myös tärkeää.

Viimeisessä muutosehdossa sanamuodossa lienee tarkentamista. Yleensä vapaa-ajan asunnot eivät täytä lähtökohdiltaan vakituisen asuinrakennuksen vaatimuksia. Tällöin rakennuksessa joudutaan tekemään muutosluvanvaraisia muutos- ja korjaustoimenpiteitä, jotta rakennus täyttää asuinrakennukselle asetetut vaatimukset. Vaatimusten täyttäminen esitetään ja käsitellään ennalta haettavassa rakennusluvassa.

Liitealueen (liite 4) kartan mukaan MRL 129 a §:ssä tarkoitettu muutosalue on sallittu laajalti kaavoittamattomien järvien ja jokien rantakiinteistöille. Esitetyissä alueissa on mukana runsaasti rakentamattomia kiinteistöjä. Myös kapeissa joissa ja pienissä vesistöissä rajaukset ulottuvat toisen rannan rakentamattomalle osuudelle. Lain säännös mahdollistaa käyttötarkoituksen muutosrajauksen esittämisen ja sallimisen vain olemassa oleville vapaa-ajan asuinrakennuksille. Näiltä osin ja epäselvyyksien välttämiseksi aluerajauksia tulee tarkentaa olemassa olevia vapaa-ajan asuinrakennuspaikkoja vastaaviksi.

Aluerajauksia on esitetty myös sellaisille alueille, joilla on tällä hetkellä vireillä yleiskaavoitusta; Kallio-Riihivalkama-Ruostejärvi-osayleiskaavaehdotusvaihe, Hykkilä-Lunkaa osayleiskaavaehdotusvaihe, Susikas-Myllykylä osayleiskaavaehdotusvaihe sekä Teuro-Kuuslammi osayleiskaavaehdotusvaihe. MRL 129 a §:ssä tarkoitettua säännöstä on mahdollista noudattaa vain asema- ja yleiskaava-alueiden ulkopuolella. Rakennusjärjestyksen määräyksiin ei voida sivuuttaa kaavoissa tutkittua ja selvitettyä käyttötarkoitusta. Asumiseen ja/ tai käyttötarkoituksen muutokseen liittyvät seikat tulee lähtökohtaisesti tutkia ja selvittää näissä tapauksissa kaavoituksella. Esitetyt alueet, joissa on tällä hetkellä vireillä kaavoitusta, tulee poistaa esitetyistä karttarajauksista. Mahdolliset ennen kaavoituksen valmistumista tulevat käyttötarkoituksimuutokset tutkitaan tällöin poikkeamisluvalla.

*Rantakiinteistöt, joita karttarajauksessa on esitetty soveltuviksi käyttötarkoituksen muutokseen, ovat pinta-alaltaan alimmillaan vain 322 neliometriä. Monet pienistä kiinteistöistä ovat myös niitä isompien viereisten rakennettujenkin kiinteistöjen ympäröiminä. Karttarajaus sisältää myös tiiviitä mökkitihentymiä, joissa rakennuspaikat ovat toistensa rajanaapureita ja ovat yhtenäisesti pinta-alaltaan 500 – 800 neliometriä. Joidenkin kiinteistöjen osalla ja niiden poikki kulkee myös osoiteteitä, jotka kaventavat entuudestaan vakituisen asumisen toteuttamismahdollisuuksia. Esitetystä karttarajauksesta pelkästään pinta-alaltaan suhteutettuna epäkelvoja kiinteistöjä on olemassa olevista tällä hetkellä 40 – 60 %. Näitä pinta-alan suhteen epäkelvoja esitettyjä aluerajauksia sijaitsee*



*eniten Ruostejärven, Jänijärven ja Pyhäjärven rannoilla sekä näitä vähemmän myös Kuivajärven rannalla.*

*Tosiasiallisesti kaikilla karttarajauksessa esitetyillä kiinteistöillä ei ole mahdollista toteuttaa yhdenvertaisesti asumiseen vaadittavaa kiinteistöä, saati asumiseen liittyvää tarvittavaa rakentamista. Käyttötarkoituksen muutoksella on sellaisia merkittäviä vaikutuksia ympäristöön ja kiinteistöihin, jolloin asia on tutkittava kaavoituksen kautta. Tällöinkään ei ole mahdollista saada kaikkien kiinteistöjen pelkästään pinta-alaa riittäväksi. Lisäksi tulee huomioitavaksi myös ympäristölliset vaatimukset. MRL asettaa minimirakennuspaikan pinta-alaksi 2000 neliometriä, kuten rakennusjärjestysluonnoskin asettaa. Rakennusjärjestyksen aluerajauksen sallimat kiinteistöt tulee tutkia, selvittää ja esittää yksityiskohtaisesti sekä poistaa lähtökohtaisesti sellaiset kiinteistöt, joille ei ole pinta-alan, ympäristöllisten ymv. tekijöiden johdosta edes mahdollista toteutua vakituista asumista. Karttarajauksessa aluerajauksen kiinteistöt rajautuvat osassa olemassa oleviin saman järven ranta-  
asemakaava-alueisiin tai niiden ympärille. Näissä tapauksissa aluerajaukset asettavat yksityiskohtaisen suunnittelun omaavat ranta-asemakaava-alueen rakennetut kiinteistöt muita heikompaan asemaan pelkästään rakennusjärjestyksen sallimana. Ei voida sallia rakentaa vakituista asumista ja sen tarvitsemia muutoksia, joita ei vastaavan alueen viereisissä ranta-asemakaavoissa ole mahdollista.*

*Edellä selostetut kannanotot perustuvat seuraavaan ohjaukseen:*

MRL 116 § asettaa selkeän kokovaatimuksen rakennuspaikan pinta-alaksi, vähintään 2000 m<sup>2</sup>. HAO 30.10.2020/ KHO 2021:177 Oikeusasteet tutkivat mm. vapaa-ajan asunnon kokoa (enintään 160 neliometriä) ja esitettyä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista vakituisiksi. Asiassa todettu koskevan vain olemassa nykyisiä vapaa-ajan asuinrakennuksia. Alueiden osoittaminen ei saa asettaa ranta-alueiden omistajia eriarvoiseen asemaan. Käyttötarkoituksen muutos ei saa aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, joiden huomioimiseksi tulee laatia tarvittavat selvitykset. Näiden johdosta oli rakennusjärjestykseen asetettu tarvittavia ehtoja. Edellytyksenä oli mm. liittyminen vesi- ja viemäriverkostoon. Erilaisten selvitysten (myös rantaosayleiskaavan selvityksiä huomioitu) ja ehtojen perusteella, asiassa katsottiin selvitysten riittämättömyys. Esitetty asia oli näiltä osin kuntalain vastainen 135 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

*Aluerajaus liitekartassa esitetään myös vesihuollon toiminta-alueen rajaus. Toiminta-alueena tarkoitettaneen koskevan sekä puhdasta vettä että jätevedtä. Puhtaan veden lisäksi korostuu tiiviissä rantarakentamisessa jätevesien käsittelyn merkitys. Kaikki karttarajauksessa esitetyt alueet eivät sisälly toiminta-alueisiin, eikä kaikkialle ole toteutunut toimintasuunnitelman mukaista laajuutta. Aineistosta ei ilmene tämänhetkisten verkostojen kattavuutta ja todellista mahdollisuutta liittyä vesi- ja viemäriverkostoon. Jatkovalmistelussa ja -suunnittelussa rajauksissa tulee huomioida ja esittää verkostojen tämänhetkinen kattavuus ja riittävyys.*

Karttarajauksella esitetyt alueet sijoittuvat muiden yksityisten maa-alueiden poikki kulkevien pitkien mökki- ja yksityisteiden päähän. Yleensä ranta-alueille johtavat tiet ovat vaikeakulkuisia, opastamattomia metsäteitä. Alueet sijaitsevat myös erilaisten lukittujen puomien takana. Asiakirjoista ei ilmene, miten on huomioitu tarvittavat tiestölle asetetut vaatimukset (leveys, kantavuus, ylläpito). Tiealueisiin liittyvät seikat ja edellytykset tulee asettaa ymmärrettävästi muutosehtoihin.

*Käyttötarkoituksen muutoksen rakennusluvalla sallivat alueet tosin esitetään rakennusjärjestyksellä karttarajauksella, mutta niiden esittämisen tulee perustua laaja-alaisiin kaavatarkasteluihin ja selvityksiin, esim. maisema- ja luontoselvityksiin, mahdollisiin liito-oravaselvityksiin, arkeologisiin selvityksiin jne. Asiakirjoista ei ilmene em. tarkastelujen ja selvitysten toteuttamista ja niiden riittävyttä. Ennen kuin käyttötarkoituksen muutoksen mahdollistavia alueita voidaan rajata ja esittää, tulee toteuttaa kaavaa vastaavat selvitykset.*

Edellä selostetut kannanotot perustuvat seuraavaan ohjaukseen:

MRL 129 a §:ssä korostetaan, että alueellistenkin käyttötarkoitusten muutosten tulee perustua riittäviin selvityksiin, niin ympäristön kuin muiden vaikutuksien osalta.

Vuosikirjapäätöksessä KHO 2021:177 rakennusjärjestyksessä oli asetettu ehtoja, joiden täytyessä esitetyllä alueella käyttötarkoituksen muutos MRL 129 a § mukaisesti olisi mahdollista. Hallinto-oikeus oli päätöksessään todennut, että käyttötarkoituksen muutos voi koskea vain sellaisia alueita, joilla muutos ei aiheuta haitallisia ympäristö tai muita vaikutuksia. Myöskään oikeutus ei voi koskea uusia vapaa-ajan asuntoja. Erilaisten selvitysten (myös rantaosayleiskaavan selvityksiä huomioitu) ja ehtojen perusteella, asiassa katsottiin selvitysten riittämättömyys. Esitetty asia oli näiltä osin kuntalain vastainen 135 § tarkoitetulla tavalla.

Kuntaliiton opas rakennusjärjestyksen laatimiseen ([2.3 Rakennusjärjestyksen määräykset ja niitä koskevat säännökset | Kuntaliitto.fi](#)); Rakennusjärjestyksen määräysten tulee aina perustua riittäviin selvityksiin. Käyttötarkoituksen muutokset vaativat asemakaavatasoisia selvityksiä.

*Jätevesien käsittelystä määrätään kohdassa 7. Siinä mainitaan noudatettavan Tammelan kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä. Kohdassa 5.3 mainitaan noudatettavan jätevesijärjestelmissä myös rakennusjärjestyksen ehtoja. Suoraan tämänlaisia ehtoja rakennusjärjestyksestä ei nyt ilmene. Mainintoja tulee tarkentaa.*

*Kohdassa 12 sallittaisiin täydennyksenä asemakaavoihin AO-kortteleihin useiden asuntojen sijoittamisia. Useiden asuinhuoneistojen sijoittaminen muuttaa asemakaavamääräystä, koska tällöin ei ole kyse enää asuinomakotitalosta. Asemakaavan korttelialue AO-merkintä (erillispientalojen alue) ja sen määräys sallii vain yhden asuinhuoneiston toteuttamisen asemakaavan tontille. Aiottaessa sijoittaa useita asuntoja asemakaavan mukaiselle tontille tai sen rakennukseen tätä koskee asemakaavan merkintä AP*

*(asuinpientalo), AR (asuinrivitalo) tai AK (asuinkerrostalo). Esitetty täydennys muuttaisi laaditun asemakaavan tarkoituseriä ja lähtökohtia ja olisi näin lainvastainen. Usean asuinhuoneiston tai rakennuksen sijoittaminen AO- kortteliin vaatii kyseisen asemakaavan uudelleen tarkastelun. Asemakaava-alueilla tonttijako (MRL 78 §) määrittää kortteliin sijoitettavien useiden asuinrakennusten määrän. Tämänlaisissa tapauksissa rakennuslupaa ei saa myöntää ennen tonttitoimituksen toteuttamista ja lainvoimaisuutta (MRL 81 §).*

Edellä selostetut kannanotot perustuvat seuraavaan ohjaukseen:

Kuntaliiton rakennusjärjestysoppaan kohdan 6.8.1 mukaisesti tulee määräystä asettaessa huomioida asemakaavan merkintä. Hierarkiassa asemakaava on määräävä suhteessa rakennusjärjestykseen, joten AO-merkintää ei voida sivuuttaa. Kuntaliiton esimerkissäkin AO- korttelin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen. Tällä esimerkillä pyritään siihen, että tonttien jakaminen ei aiheuta ongelmia kulkuyhteyksien tai muutoin tiivistä rakennetta kaavoituksen alkuperäisen tavoitteen vastaisesti. Nyt rakennusjärjestysluonnoksessa esitetty kuvaa päinvastaista suuntaa.

Tammelan kunta korostaa strategioissaan ympäristön ja luonnon tärkeää merkitystä sekä sen huomioimista säännösten, tässä tapauksessa MRL:n sallimissa rajoissa. Tammelan kunnan ympäristö onkin yksi merkittävä kunnan vetovoimatekijä. Tätä ei kuitenkaan ilmene otetun huomioon rakennusjärjestysluonnokseen otetuista määräyksistä. Nyt esitetyillä varsinkin merkittävillä rantarakentamiseen liittyvillä esityksillä suunta on aivan toinen, eikä se ole ympäristön osalta kunnan strategian suuntaista. Kunnan erityispiirteet on mahdollista ja tarpeen huomioida sekä jalostaa edelleen rakennusjärjestykseen MRL:n sallimissa rajoissa. Lähtökohtaisesti tämä tarkoittaisi nykyistä enemmän ympäristöarvoja huomioivia sekä tarkempia ja yksityiskohtaisempia määräyksiä kuin esimerkiksi seutukunnan muissa kunnissa. Rakentamisen salliminen ympäristöä huomioimatta on huono lähtökohta.

Lisäksi kaupunginhallitus yhtyy kaupungin johtavan rakennus-tarkastajan seudullisen rakennusvalvonnan puolesta antamaan lausuntoon siinä esitettyine seikkoineen.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Jari Kesäniemi, p. 03 4141 5260
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus antaa Tammelan kunnan rakennusjärjestysluonnoksesta kaupungin puolesta edellä olevan lausunnon.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti, että se ei katso aiheelliseksi lausua Tammelan kunnan rakennusjärjestysluonnoksesta.