



Rakennusjärjestyksen päivittäminen

PERUSTELUMUISTIO

RAKENNUSVALVONTA

3.2.2026

Sisällys

1	Muutostyön lähtökohdat	2
2	Valmisteluvaiheen osallistaminen	2
2.1	Nähtävillä pito	2
3	Vaikutusten arviointi	2
3.1	Yleistä	2
3.2	Rakentamisen sujuvuus	2
3.3	Vaikutukset kuntakuvaan ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin	3
3.4	Vaikutukset ympäristöarvoihin, rakennuksen elinkaareen ja elinympäristöön	3
3.5	Vaikutukset viranomaisen toimintaan	4
4	Yksityiskohtaiset perustelut	4
4.1	LUKU 1: YLEISTÄ	4
4.2	LUKU 2: RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS	5
4.3	LUKU 3: RAKENTAMISEN SIOJITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN	6
5	LUKU 4: JULKINEN KESKUSTA-ALUE JA SEN KÄYTTÖ	10
5.1	LUKU 5: RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA, MUUT KUIN RANTA-ALUEET	10
5.2	LUKU 6: RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA, RANTA-ALUEET 11	
5.3	LUKU 7: MAATILARAKENTAMINEN	12
5.4	LUKU 8: RAKENTAMINEN LUONTO- JA KULTTUURIMAISEMA-ALUEELLE	13
5.5	LUKU 9: RAKENTAMINEN KULTTUURIYMPÄRISTÖALUEELLE	13
5.6	LUKU 10: SUUNNITTELUTARVEALUEET	14
5.7	LUKU 11: VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POH JAVESIALUEELLA RAKENTAMINEN	14
5.8	LUKU 12: RAKENTAMINEN ONGELMA- JA ERITYISALUEILLA	15
5.9	LUKU 13: HYVÄ RAKENTAMISTAPA	16
5.10	LUKU 14: RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT	16
5.11	LUKU 15: JÄTEHUOLTO	17
5.12	LUKU 16: MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN	17

1 Muutostyön lähtökohdat

Uusi rakentamislaki on tullut voimaan 1.1.2025. Rakentamiseen liittyvän lainsäädännön tavoitteena on keventää hallinnollista taakkaa ja byrokratiaa, selkeyttää valitusoikeutta ja täsmentää vastuukysymyksiä. Lailla torjutaan ilmastonmuutosta, edistetään kiertotaloutta, parannetaan rakentamisen laatua, sujuvoitetaan rakentamista ja tuetaan rakennetun ympäristön digitalisaatiokehitystä.

Kunnan rakennusjärjestys on rakentamislakia, Alueiden käyttölakia, maankäyttöä ja rakennusasetusta sekä kunnan kaavoja täydentävä määräyskokoelma. Sen tehtävänä on antaa sellaisista paikallisista oloista johtuvia määräyksiä, jotka asettavat tavoitteita ja vaatimuksia suunnitelmalliselle ja sopivalle rakentamiselle kunnan alueella.

Rakentamisjärjestyksen määräyksillä ei voida ohittaa lainvoimaisen yleis- tai asemakaavan eikä Suomen rakentamismääräyskokoelman säännöksiä. Määräykset voivat koskea mm. rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

2 Valmisteluvaiheen osallistaminen

Rakennusjärjestyksen rungon ollessa valmistelussa on alustava luonnos lähetetty lausuttavaksi Pelastuslaitokselle, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle, naapurikunnille, vastuumuseolle, Keski-Pohjanmaan Liitolle, Aluehallintovirastolle.

2.1 Nähtävillä pito

Luonnos on ollut yleisesti nähtävillä kotisivuilla 11.11–19.12.2025. Luonnoksen nähtävillä olon aikana saatiin yksi mielipide, jossa esitettiin mielipide § 17 koskien rakennuspaikan vähimmäiskokoa, joka tulisi olla 1000 m².

3 Vaikutusten arviointi

3.1 Yleistä

Päivittämällä rakennusjärjestyksen 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain mukaiseksi varmistetaan, että paikalliset rakentamismääräykset ovat yhdenmukaisia voimassa olevan lainsäädännön kanssa.

Rakennusjärjestyksen määräykset ovat rakentamislakia täydentäviä velvoittavia määräyksiä. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos laissa, asetuksessa, oikeusvaikutteisessa yleis- tai asemakaavassa on asiasta toisin määrätty.

3.2 Rakentamisen sujuvuus

Rakennusjärjestyksen muutosten suurin positiivinen vaikutus kohdentuu rakentamisen sujuvuuteen. Sujuvuudella voidaan tarkoittaa mm. prosessin yksinkertaistamista, ns. tarpeettomien selvitysten vähentämistä tai luvanvaraisuuden poistamista sekä määräysten tason oikeaa asettamista. Rakentamislaisissa on keskitytty lupajärjestelmän yksinkertaistamiseen sekä luvanvaraisuuden poistamiseen. Kuntien tehtäväksi niin rakennusjärjestyksessä kuin päivittäisessä viranomaistoiminnassa on jäänyt muun sujuvoittamisen löytäminen ja toteuttaminen.

3.3 Vaikutukset kuntakuvaan ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Kuntakuvaan ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin liittyviä asioita vaalitaan pääasiassa aiheeseen liittyvällä lainsäädännöllä sekä kaavoituksella. Tämän lisäksi rakennusjärjestyksessä voidaan korostaa niiden ulkopuolisia arvoja. Kaustisen kulttuuriperintöalueisiin kuuluvat Kaustisen kirkonseutu (RKY-alue), Perhojokilaakson viljelymaisema sekä Köyhäjoen kulttuurimaisema.

Kuntakeskusta-alueella pääasiallinen rakennussuojeluun ja kuntakuvaan liittyvä työkalu on kaavoitus, niin yleis- kuin asemakaavoitus ja kunnan asettamat rakentamishojeet. Ne ovat työkaluja, joilla voidaan kohdentaa rajoitukset ja toimenpiteet juuri kuntakuvallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin alueisiin tai rakennuksiin.

Edellä mainitut asiat ovat säädetty vahvasti velvoittavasti säädöksissä tai kaavoissa. Näin ollen rakennusjärjestyksellä ei voitaisi heikentää rakennusperintöön tai kaavoitukseen liittyviä asiakokonaisuuksia. Rakennusjärjestys toimii joskus myös tosiasiallisesti viranomaisen antamana ohjemateriaalina, tässä tapauksessa tämä ohjeistus tulisi siirtää muualle sinne tarkoitetulle alustalle, esimerkiksi rakennusvalvonnan internet-sivustolle.

Kuntakuvaan saattaisi vaikuttaa negatiivisesti esimerkiksi tiettyjen erillislaitteiden (kuten aurinkopaneelit, ilmalämpöpumput, antennit, jne.) vapauttaminen luvanvaraisuudesta. Tästä johtuen suuri osa esitetyistä vapautuksista ei koskisi suojeltuja rakennuksia. Rakentamislain 42.3 § suojaa korjausrakentamista ja erityisesti suojeltujen rakennusten korjaamista. Suojelulla tarkoitettaisiin ensisijaisesti kaavoissa, inventoinneissa tai lailla suojeltuja kohteita. Näin hallittaisiin kuntakuvaan kohdistuvaa riskiä.

Rakennusjärjestyksen vaikutukset kuntakuvaan ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin olisi pääosin neutraali, inventoimattomien kohteiden osalta vaikutus saattaisi olla hyvin vähän negatiivinen. Edellä mainittua vähäistä riskiä voitaisiin kuitenkin hallita osoittamalla resursseja inventointiin ja kohdistamalla kaavoitusta alueille, joiden kaava on selvästi vanhentunut.

3.4 Vaikutukset ympäristöarvoihin, rakennuksen elinkaareen ja elinympäristöön

Ympäristöarvoihin liittyvistä asioista on säädelty ympäristönsuojelun lainsäädännössä hyvin tarkasti. Lisäksi ympäristönsuojelu kuuluu Kaustisen kunnassa ympäristönsuojeluviranomaiselle ja sen toiminnot on delegoitu muualle kuin rakennusvalvontaviranomaiselle. Näin ollen pääasiallinen keino suojella ympäristöarvoja toteutuu muun kuin rakentamisen lainsäädännön kautta, ja ne eivät pääosin kuulu rakennusjärjestykseen.

Kaustisen kunnan ominaisuuksiin kuuluu, että se sisältää niin asemakaavoitusta, yleiskaavoitusta, maatilarakentamista, teollisuusrakentamista, kaivosrakentamista kuin vapaa-ajan asuinrakentamistakin. Näin ollen rakennusjärjestyksen kautta on hyvin vaikea kohdistaa tasapuolisesti vaatimuksia eri kiinteistönomistajille, kuten esimerkiksi asettamalla tontille vaatimuksia esimerkiksi pintamateriaaleihin tai luonnonmukaisuuteen liittyen.

Ympäristöarvoihin liittyen uuteen rakentamislakiin on nostettu velvoite ilmastaselvityksestä sekä materiaaliselostuksesta. Näillä keinoin lainsäätäjä on halunnut huomioida rakennuksen koko elinkaaren sekä hallita rakentamisen aiheuttamaa hiilijalanjälkeä. Ympäristöministeriö on asettanut 2024 velvoittavia vaatimuksia rakentamisen hiilijalanjäljelle. Näin ollen rakennusjärjestyksessä ei voitaisi enää säätää tarkemmin siihen liittyvistä kokonaisuuksista.

Nettovaikutusten ympäristöarvoihin, rakennusten elinkaareen ja elinympäristöön katsottaisiin lakimuutoksen ohella olevan neutraali.

3.5 Vaikutukset viranomaisen toimintaan

Rakennusvalvontaviranomaisen toimintaan kohdistuvat vaikutukset koostuvat pääosin luvanvaraisuuden nostamisesta sekä normien joustavuudesta. Luvanvaraisuuden nostaminen vähentää suoraan esimerkiksi nykyisistä toimenpideluvista koostuvia maksutuottoja.

Rakennusvalvontaviranomaisen työmäärää vähentäisi pienten lupien luvanvaraisuuden poistuminen. Työmäärää kuitenkin lisäksi selvästi kasvava rakentamisen yleinen ohjaus ja neuvonta sekä jälkivalvonta, jotka molemmat johtuisivat luvanvaraisuuden nostamisesta. Kokonaistyömäärä säilyisi suurin piirtein nykyisellään, mutta maksutuottojen muodostumista pitäisi lisätä taksauudistuksella. Taksauudistus olisi joka tapauksessa tehtävä lakimuutoksesta johtuen. Huomioitavaa olisi kuitenkin, että vapautumisesta kohdistuisi merkittävä hyöty rakentamaan ryhtyvälle taholle.

Rakennusjärjestyksen vapautukset aiheuttaisivat myös seuraaville vuosille rakennusvalvonnalle selvästi lisätyötä ohjaus- ja neuvontamateriaalin luomiselle. Tällä keinoin viranomainen voisi kuitenkin hallita merkittävästi vapautuksen luomia muita riskejä.

Rakennusjärjestyksen esitykset selkeyttäisivät kaavoituksen ja rakennusjärjestyksen eroa. Kaavoitus kohdistuisi tietyille alueille, jossa noudatettaisiin tiettyä kaavaa.

Rakennusjärjestyksestä poistuisi joitakin määräyksiä, jotka kuuluisivat selvästi muiden viranomaisten toimivallan piirissä oleviin määräyksiin. Näin ollen uudistus voi aiheuttaa vähäistä työtä muille kunnan viranomaisille ja määräysten valmistelulle, esimerkiksi ympäristönsuojelulle.

Kokonaisuudessaan nettovaikutukset viranomaisen toiminnalle olisivat positiiviset.

4 Yksityiskohtaiset perustelut

4.1 LUKU 1: YLEISTÄ

- **Määräys §1:** Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite
- **Perusteltu päätelmä:** Rakennusjärjestys on pakollinen kaikissa kunnissa. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. (RakL 17 §)
- **Määräys § 2:** Rakennusvalvontaviranomainen
- **Perusteltu päätelmä:** Viranomaistehtävistä huolehtii kunnan hallintosäännössään määräämä lautakunta. Kunnanhallitus ei voi toimia rakennusvalvontaviranomaisena. Toimivaltaa käsitellään kunnan hallintosäännössä tai delegointipäätöksessä. Rakennusvalvontaviranomainen valvonta kohdistuu yhä enenevässä määrin yleisen edun valvontaan. Valvonta kohdistuu säädösten noudattamisen valvontaan lupamenettelyn kautta sekä sattumanvaraisin tarkastusmenettelyin mm siihen, että vastuulliset tahot täyttävät velvollisuutensa. (RakL 99, 100, 103 §)
- **Määräys § 3:** Määritelmiä soveltamisesta
- **Perusteltu päätelmä:** Rakennusjärjestyksen määritelmien soveltaminen on viranomaistoiminnan kulmakivi, jolla varmistetaan yhdenvertaisuus, ennakoitavuus ja oikeusturva. Kun rakennusvalvonta tekee päätöksiä, niiden on perustuttava selkeisiin

kriteereihin siitä, miten termejä (kuten "kerrosala", "rakennelma" tai "kunnossapito") tulkitaan suhteessa uuteen rakentamislakiin.

Rakennusjärjestyksen määritelmäosion on viitattava ensisijaisesti rakentamislain käsitteistöön. Paikalliset täsmennykset (kuten se, mitä pidetään "vähäisenä rakennelmana" Vetelin tai Kaustisen kaltaisessa maaseutuympeiristössä) on kirjattava auki, jotta asukkaille ei synny tulkinnanvaraisuutta.

Rakennusjärjestyksessä on annettava selkeät esimerkit siitä, mitkä kohteet katsotaan rakennelmiksi (esim. alle 50 m² suojakatos) ja mitkä rakennuksiksi. Soveltamisessa on käytettävä tarkoitustarkastelua: jos rakennelmassa asutaan tai se on tarkoitettu jatkuvaan oleskeluun, se rinnastetaan rakennukseen koosta riippumatta. (RakL (751/2023) Luku §, MRL (132/1999) 13 §, Kuntaliitto, Rakennusjärjestysoapas, YM asetukset (esim, RT-kortit))

4.2 LUKU 2: RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

- **Määräys § 4:** Rakentamislupa
- **Perusteltu päätelmä:** Rakentamislaki on poistanut erottelun rakennusluvan ja toimenpideluvan välillä. Luvat on yhdistetty nimeltään rakentamislupaksi. Rakentamislupa käsittää jatkossa myös muita rakentamiskohteita, kuin perinteisesti rakennuksia. Ilmoitusmenettely on poistunut kokonaan muilta kuin purkamisen kohteilta. (RakL 42 §)
- **Määritelmä § 5:** Rakentamisluvanvaraisuus
Perusteltu päätelmä: Rakentamislain 42 § 1 mom. sisältää luettelon rakentamiskohteista, jotka aina edellyttävät rakentamislupaa. Kunta ei voi näitä vapautta luvan muotoisesta ennakkovalvonnasta. RakL 42 § 3 mom. puolestaan sisältää lupavelvoitteet korjausrakentamisen osalta. Korjausrakentamisen lupakynnykset on kirjattu lakiin, eikä kunnalla ole mahdollisuutta niitä vapauttaa. Vapauttaa ei näin voida esim. rakennuksen laajentamista tai sen kerrosalaanlaskettavan tilan lisäämistä tai rakennuksen rakentamiseen verrattavissa olevaa korjaus- ja muutostyötä. Muiden korjaustoimenpiteiden osalta luvanvaraisuus kytkeytyy nykyistä selvemmin rakennuksen olennaisia teknisiä vaatimuksia koskeviin muutoksiin ja käyttötarkoituksen muutoksiin. Lain nojalla suojellun tai historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen korjaaminen tai muuttaminen tavalla, jolla on vaikutusta suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle, on luvan varaista.

Rakentamislain 42 § 2 momenttiin on kirjattu joustavat kriteerit, joilla jokin muu kuin 1 momentissa mainittu rakennuskohde voi edellyttää rakentamislupaa. Osaan kriteereistä sisältyy vaatimus, jonka mukaan rakentamisella on lupakynnyksen ylittääkseen oltava vähäistä merkittävämpää vaikutusta. Jotta viranomaisen neuvonta- ja ohjaustyö on mahdollista saada selkeämmäksi sekä tasapuolisemmaksi, voidaan rakennusjärjestyksellä määritellä uuden rakennuskohteen rakentamisen ns. lupakynnyksiä. Lupakynnysten asettamisella vähennettäisi tapauskohtaisen harkinnan tarvetta ja tehtäisi lupatarpeen arvioinnista hankkeeseen ryhtyvän kannalta ennustettavampaa (RakL 42 §)

4.3 LUKU 3: RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

Rakentamistapaohjeiden käyttö on perusteltua, koska asemakaava tai rakennusjärjestys ei yksin kykene ohjaamaan rakentamisen visuaalisia ja teknisiä yksityiskohtia riittävän tarkasti ilman, että säädöstekstistä tulisi liian raskas.

- **Määräys § 6:** Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristöön, yleiset määräykset, tekniset laitteet ja korjausrakentaminen
- **Perusteltu päätelmä:**
Yleiset määräykset: Rakennuskohteen soveltuvuuden ohjaus on välttämätöntä, koska rakennettu ympäristö on yhteistä tilaa. Yksittäinen, ympäristöönsä sopimaton rakennus voi rikkoa historiallisen maiseman, aiheuttaa teknisiä ongelmia (kuten hulevesien valuntaa naapurille) tai laskea naapurikiinteistöjen arvoa.

Tekniset laitteet: Teknisten laitteiden sijoittamisesta katolle ja rakennusten seinustoille on saattanut ilmetä meluhaittoja. Lisämääräyksellä halutaan suunnittelijoiden kiinnittävän nykyistä enemmän huomioita meluhaittojen torjumiseen jo suunnitteluvaiheessa.

Korjausrakentaminen: Korjausrakentamisessa rakennuskohteen sopeutuminen ympäristöön on prosessi, jossa tasapainoillaan rakennuksen historiallisten arvojen, teknisen elinkaaren pidentämisen ja muuttuvan ympäristön välillä. Perusteltu päätelmä rakennusjärjestykseen nojaa siihen, että hyvä korjaustapa on kestävän kehityksen ja kulttuuriperinnön vaalimisen ytimessä. (RakL, MRL, Museoviraston korjauskortisto, YM: Korjausrakentamisen hyvä tapa, Laki rakennusperinnön suojelemisesta 1, 3, 8 ja 10 §)

- **Määräys § 7:** Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle, asemakaava-alueella, palovaaralliset rakennuskohteet
- **Perusteltu päätelmä:** Rakentamisluvan myöntämisen perusteista on säädetty lailla. Yhtenä sijoittamiseen liittyvän harkinnan osa-alueena on rakennuskohteen sopeutuminen ympäristöön ja maisemaan. Luonnonsuojelulailla on säädetty arvokkaiden luontokohteiden suojelusta. Erillistä määräyksen toistoa tai täsmennystä rakennusjärjestykseen ei ole tarpeen kirjata. Arvotuksessa ei ole kyse ns. vapaasta harkinnasta. Yleensä arvonn tulee olla entuudestaan todennettuna ja kirjattuna.

Eri aikakausina rakennetaan eri lähtökohdista. Alueiden ominaispiirteet muodostuvat rakentamisajankohdalle tyypillisistä piirteistä (RakL 44–46 §, MRL 117–118 §, Laki rakennusperinnön suojelemisesta 1, 3, 8, 10 §)

Rakennuskohteen sijoittelu asemakaava-alueella: Rakennuksen sijoittelu asemakaava-alueella on rakennusjärjestyksen keskeinen ohjauskeino, jolla varmistetaan tontinkäytön tehokkuus, paloturvallisuus, terveellisyys ja katukuvan yhtenäisyys. Vaikka asemakaava määrittelee rakennusalueen rajat, rakennusjärjestys antaa tarkemmat määräykset sijoittelusta suhteessa naapureihin ja katualueeseen. (RakL 25, 28, 40 §, YM asetus rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017, MRL 117 §, Kuntaliiton rakennusjärjestysopas)

Maanteiden osalta liittymien rakentamisesta määrätään ns. maantielaisissa. Liittymälupaa haetaan Elinvoimakeskuksesta. Lupaa tarvitaan myös olevan maatalousliittymän

muutokselle rakennuspaikan liittymäksi. ELY-ohjaa liittymän hakemista verkkosivuillaan. Liittymälupa tulee liittää rakentamislupan hakemusasiakirjoihin. Rakentamislupan yhteydessä ratkaistaan myös liittymän sijainti. Pihajärjestelyjä muutettaessa myöhemmin, liittymää koskeva asia ratkaistaan Kunnossapitolain mukaisessa kaivuluvassa. (Laki liikennejärjestelmästä ja maantiestä (503/2005), RakL 29 §, Väyläviraston ohjeet, VNp melutason ohjearvoista (993/1992), Alueidenkäyttölaki 83, 88 §, Laki katujen ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta 14a §, Laki liikennejärjestelmistä ja maanteistä (Maantielaki) 37 §)

Palovaaralliset rakennuskohteet: Palovaarallisilla kohteilla tarkoitetaan rakennuksia tai rakennelmia, joissa käsitellään tai säilytetään helposti syttyviä aineita (esim. suuret polttoainesäiliöt, kaasovarastot, tietyt teollisuuslaitokset tai puutavaran suuvarastot). Palovaaralliset rakennukset tai laitteet on sijoitettava riittävälle etäisyydelle muista rakennuksista ja tontin rajoista. Asemakaava-alueella, missä tilaa on rajoitetusti, on ensisijaisesti käytettävä suojaetäisyyksiä. Mikäli etäisyys on alle lakisääteisen (yleensä vähintään kohteesta riippuen), on käytettävä paloteknisiä esteitä, kuten palomureja tai automaattisia sammutusjärjestelmiä. (RakL 28, 40 §, Pelastuslaki (379/2011) 9 §, Asetus vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyn turvallisuudesta (855/2012), YM astus rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017))

- **Määräys § 8:** Pihamaan vajat, rakennelmat ja laitteet
- **Perusteltu päätelmä:** Pihamaan vajat, rakennelmat ja laitteet ovat olennainen osa kiinteistön toimivuutta, mutta niiden hallitsematon sijoittelu voi johtaa paloturvallisuusriskeihin, naapurikonflikteihin ja kuntakuvan heikkenemiseen. Pihamaata koskevien määräysten tarkoituksena on varmistaa sujuva yhteiselo ja tekninen toimivuus. Kun uusi rakentamislaki vähentää viranomaisvalvontaa pienten hankkeiden osalta, rakennusjärjestyksen on oltava selkeä pelisääntö, joka antaa rakentajalle vapauden toimia, mutta asettaa rajat muiden oikeuksien turvaamiseksi.

Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä, että rakennelmien on noudatettava päärakennuksen tyyliä, väritystä ja materiaaleja. Tekniset laitteet on pyrittävä sijoittamaan mahdollisimman huomaamattomasti. (RakL 29, 42 § Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017), Pelastuslaki (379/2011), Laki eräistä naapuruussuhteista (26/1920), JL (646/2011) ja Pohjanmaan jätehuoltomääräykset)

- **Määräys § 9:** Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan
- **Perusteltu päätelmä:** Rakennuksen soveltuvuutta koskevilla määräyksillä suojellaan asukkaiden yhteistä omaisuutta: maisemaa ja kulttuuriperintöä. Kun rakennus on sovitettu ympäristöönsä, se nostaa koko alueen arvoa ja viihtyisyyttä. Uusi rakentamislaki korostaa suunnittelijan vastuuta tässä prosessissa, mutta rakennusjärjestys antaa sille ne paikalliset koordinaatit, joissa suunnittelu tapahtuu. (RakL 26, 27 §, MRL 117 §, Museovirasto (RKY), YM: Hyvä rakennustapa)
- **Määräys § 10:** Ympäristön hoito ja valvonta, rakennuksen tai sen osan purkaminen, puiden kaataminen
- **Perusteltu päätelmä:** Rakentamislaki säättää rakennetun ympäristön hoidosta ja kunnossapidosta velvoitteita omistajalle sekä myös laiminlyönneistä aiheutuvista

toimenpiteistä. Niiden täsmentäminen tai tiukentaminen ei rakennusjärjestyksellä ole mahdollista. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat lähinnä toteavia ja jotakin ongelma-alueeksi osoittautunutta osa-aluetta erikseen esille nostavia. Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä säädellään erikseen.

Rakentamislaisissa säädetään rakennetun ympäristön valvonnasta perussäännökset. Toimivalta määräytyy hallintosäännön mukaan, mutta se on tarpeen nostaa esille rakennusjärjestyksessä varsinaisen toiminnan ymmärrettävyyden kannalta. Tarkastusten suorittamisen ajankohdan ilmoittamisesta määrätään hallintolaissa ja rakennusjärjestyksellä ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaisen oikeudesta päättää asiasta.

Rakennuksen purkamista säännellään monissa säädöksissä. Rakennusjärjestykseen on tarpeen lisätä lähinnä haittojen torjumista koskevia määräyksiä. Kierrätyksen ja materiaalien uusiokäytön merkitys kasvaa lainsäädännössä on kasvamassa ja ohjeistuksen muutoksia on tarpeen seurata aktiivisesti. (RakL 16, 56, 152 § 12 ja 13 luku, Hallintolaki 38, 39 §, Pohjanmaan jätelautakunnan jätehuoltomääräykset)

- **Määräys § 11:** Maalämpö
- **Perusteltu päätelmä:** Rakentamislaki säättää energiakaivon rakentamisen rakentamisluvan alaiseksi. Keruupiirien rakentamista ei lupavelvoite koske. Pohjavesialueella lupia rakentamiseen tarvitaan 2, kun energiakaivolle tulee haettavaksi myös vesilain mukainen lupa Lupa- ja Valvontavirastolta (LVV). Käytännössä vesilain mukaisen luvan saaminen on ongelmallisempaa ja hankkeeseen ryhtyvän on hyvä aloittaa pohjavesialueilla siitä luvasta. Rakennusjärjestyksessä yleisesti pohjavesialueilla energiakaivon rakentamista ei suoraan kiellä. Rakennuskohteen sijoittamisen edellytyksistä säädetään rakentamislain 44–46 §:ssä. Yksiselitteinen kieltä rakennusjärjestyksessä saattaisi muodostua maanomistajalle kohtuuttomaksi rakentamislain 17.2 §:n vastaisesti.

Rakennusjärjestyksessä on myös määrätty energiakaivon sijoituksesta sitovaksi energiakaivo-oppaassa annetut suositukset. Nyt halutaan vapauttaa etäisyydet sitovuustasolta ja määritellä etäisyydet yhdenmukaisesti suosituksiksi valtakunnallisten suositusten kanssa lukuun ottamatta kaivon vähimmäisetäisyydestä naapurin maahan. (YM opas 2013 Energiakaivo. Energiakaivo opas hyödyntäminen pientaloissa. Vesilak, Vesitalousluvat verkkosivu, Lisätietoa vesitalousluvasta ja ympäristöluvasta, ympäristönsuojelumääräykset § 14)

Vähimmäisetäisyyden suositukset energiakaivo-oppaan mukaan:

Kohde	Suosittelun minimietäisyys
Energiakaivo	15 m
Lämpöputket ja kaukolämpöjohdot	3 m
Kallioporakaivo	40 m
Rengaskaivo	20 m
Rakennus	3 m
Kiinteistön raja	7,5 m
Kiinteistökohtaisen jätevedenpuhdistamon purkupaikka	20 m
Harmaat vedet	20 m
Viemärit ja vesijohdot	3 m (omat putket) -5 m (muiden putket)

Tunnelit ja luolat	25 m, etäisyys selvitetään tapauskohtaisesti
--------------------	--

- **Määräys § 12:** Piha-alue/pihamaa
- **Perusteltu päätelmä:** Piha-alueiden ja pihamaan sääntely rakennusjärjestyksessä on keskeinen työkalu asuin ympäristön terveellisyyden, turvallisuuden, hulevesien hallinnan ja viihtyisyyden varmistamiseksi. Perusteltu päätelmä piha-alueiden määräyksille pohjautuu siihen, että piha ei ole vain rakennuksen jatke, vaan osa laajempaa ekologista ja kuntakuvallista kokonaisuutta.

Määräyksellä tavoitellaan huomion kiinnittämistä 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. Luonnon monimuotoisuuden edistäminen on tarpeen ottaa huomioon puistorakentamisessa ja yleisemmin myös alueiden viihtyisyyttä lisäävänä tekijänä. Kaupunki valmistelee parhaillaan luonnon monimuotoisuuden ohjelmaa. Rakentamislain korjaussarjassa täsmennetään tilapäisen tapahtuman (muutamia viikkoja kestävä tapahtuma) rakennelmat, katsomot ym. lupatarpeiden ulkopuolelle. Lainsäädäntöä ja määräyksiä tulee mm. teknisten vaatimusten ja turvallisuuden osalta noudattaa. Tapahtuman järjestäminen edellyttää maanomistajan lupaa ja mm. kunnan lupapalveluiden lupaprosessi kattaa laajasti määräysten valvontaa. Rakennusjärjestykseen ei ole tarvetta liittää tilapäisiä tapahtumia koskevia määräyksiä muualla olevan sääntelyn lisäksi.

- **Määräys § 13:** Maanalaiset johdot ja rakenteet
- **Perusteltu päätelmä:** Maanalaisten johtojen ja rakenteiden ohjaus rakennusjärjestyksessä on riskinhallintaa. Kunnan kannalta se takaa peruspalveluiden varmuuden, ja asukkaan kannalta se estää kalliit yllätykset tulevaisuudessa. Uuden rakentamislain myötä rakentamisen digitaalisuus ja tietomallipohjaisuus korostuvat – maanalaiset rakenteet ovat tässä kriittinen osa, jonka tiedonhallinta alkaa jo rakennusjärjestyksen tasolta. (RakL 25, 29 §, YM opas: Maalämpökaivojen ympäristövaikutukset ja luvitus. Kuntaliiton rakennusjärjestysopas, Alueidenkäyttölaki 89 §)
- **Määräys § 14:** Osoitemerkinnät
- **Perusteltu päätelmä:** Osoitemerkintä rakennuksessa ja sinne johtavan tien liittymässä on pakollinen. Osoitenumero tulee tarvittaessa kiinnittää useampaan paikkaan kuten osoitetien liittymään, yhdys-/pihatien muihin liittymiin tarvittaessa sekä pihaan tultaessa rakennukseen. Ohjauksena voidaan todeta, että merkinnät tulee pitää kunnossa ja mahdollinen kasvillisuus edestä poistaa tarvittaessa. Kunnan osoitejärjestelmän toteuttamisesta löytyvät ohjeet ja suositukset: Kunnan osoitejärjestelmä. Ohjeet ja suositus | Kuntaliitto.fi. Osoitetiedot ja osoitteen korjauspyynnöt kunnassa hoidetaan rakennusvalvonnan yksikössä. (MRA 84 §, Kuntaliitto)

5 LUKU 4: JULKINEN KESKUSTA-ALUE JA SEN KÄYTTÖ

- **Määräys § 15:** Kadut, torit ja liikennealueet
- **Perusteltu päätelmä:** Määräyksellä tavoitellaan huomion kiinnittämistä 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. Luonnon monimuotoisuuden edistäminen on tarpeen ottaa huomioon puistorakentamisessa ja yleisemmin myös alueiden viihtyisyyttä lisäävänä tekijänä.

Rakentamislain korjaussarjassa täsmennetään tilapäisen tapahtuman (muutamia viikkoja kestävä tapahtuma) rakennelmat, katsomot ym. lupatarpeiden ulkopuolelle. Lainsäädäntöä ja määräyksiä tulee mm. teknisten vaatimusten ja turvallisuuden osalta noudattaa. Tapahtuman järjestäminen edellyttää maanomistajan lupaa ja mm. kaupungin lupapalveluiden lupaprosessi kattaa laajasti määräysten valvontaa. Rakennusjärjestykseen ei ole tarvetta liittää tilapäisiä tapahtumia koskevia määräyksiä muualla olevan sääntelyn lisäksi. (MRA 46, 47 §, RakL 42 §)

Rakentamislaki säättää mainoslaitteen rakentamisluvan varaiseksi silloin, kun mainoslaite on kooltaan yli 2 m² ja koostuu lukuisista valolampuista (Led-valomainos). Tilapäiset mainoslaitteet eivät edellytä rakentamislupaa lain perustelujen mukaan. Pienemmät mainoslaitteet on näin suljettu pois lupatarpeista samoin kuin isot ja yksittäisillä valaisimilla valaistut. Ns. kunnossapitolaissa säädetään erikseen mm. pakkokeinoista. Toimivalta määräytyy hallintosäännön mukaisesti.

Ns. LED-valomainokset ovat saattaneet osoittautua häiritseviksi ja siten on tarpeen ulottaa määräyksiä mm. valotehoon sekä sijoittamiseen katualueella. Määräyksiä asetetaan myös liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Tilapäisistä irtomainoksista ei ole tarvetta määrätä rakennusjärjestyksessä, koska rakennusvalvonnalla ei ole suoraa toimivaltaa niiden osalta lupakynnyksen noustua rakentamislaila.

Maantien ja asemakaavan liikenneväylien mainoslaitteita koskee ns. maantielaki ja luvittaminen tapahtuu Lupa- ja valvontavirastolla.

- **Määräys § 16:** Tapahtumien järjestäminen
- **Perusteltu päätelmä:** Rakentamislain korjaussarjassa täsmennetään tilapäisen tapahtuman (muutamia viikkoja kestävä tapahtuma) rakennelmat, katsomot ym. lupatarpeiden ulkopuolelle. Lainsäädäntöä ja määräyksiä tulee mm. teknisten vaatimusten ja turvallisuuden osalta noudattaa. Tapahtuman järjestäminen edellyttää maanomistajan lupaa ja mm. kunnan lupapalveluiden lupaprosessi kattaa laajasti määräysten valvontaa. Rakennusjärjestykseen ei ole tarvetta liittää tilapäisiä tapahtumia koskevia määräyksiä muualla olevan sääntelyn lisäksi. (MRA 43, 47 §, RakL 42 §, Ympäristönsuojelumääräykset 19, 20 §)

5.1 LUKU 5: RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA, MUUT KUIN RANTA-ALUEET

- **Määräys § 17:** Rakennuspaikka
- **Perusteltu päätelmä:** Hajarakentamisen ohjaamisella pyritään estämään hallitsematon asutuksen leviäminen alueille, joilla ei ole valmiina tarvittavaa infrastruktuuria. Satunnainen rakentaminen syvälle metsä- tai peltoalueille lisää merkittävästi kunnan kustannuksia (koulukuljetukset, kotihoidon matkat, auratut tiet).

Kaustisen ja Vetelin kaltaisilla alueilla avoimet peltoaukeat ja metsänreunat muodostavat keskeisen maisema-arvon. Rakennusjärjestyksessä tulee ohjata uusi rakentaminen olemassa olevan kylärakenteen jatkeeksi tai metsän reunaan, välttämällä parhaan viljelymaan pirstomista. Rakennusten on massoiteltultaan ja väritykseltään

sovittava ympäröivään maaseutumaisemaan. Ilman asemakaavaa rakentamisessa on varmistettava, ettei alueesta muodostu tosiasiallista taajamaa ilman kunnollista suunnittelua. (RakL, Maantie- ja ratalaki, KHO:n ennakkopäätökset, ympäristönsuojelumääräykset)

- **Määräys § 18:** Rakentamisen määrä
- **Perusteltu päätelmä:** Rakentamislaki tai Alueidenkäyttölaki ei säädä rakennuspaikkojen rakennusoikeuksien määrästä. Rakennusoikeudesta määrätään kaavalla sekä rakennusjärjestyksellä. Rakennusjärjestyksellä ei enää jatkossa voida määrätä tonttikohtaisesta rakennusten tai rakennelmien enimmäislukumäärästä (lain korjaussarja).

Rakennuspaikan kokovaatimuksen pienentyessä tulee harkittavaksi enimmäisrakennusoikeuksien määrä, jotta rakennuspaikat säilyttävät arvoaan. Tonttikohtaista oikeutta on tarkoitus aiempaan nähden nostaa 5 %:lla. Asumisen rakennuspaikalla enimmäisrakennusoikeuden määrää ei ole tarkoitus kasvattaa huomioitaessa, että kooltaan < 50 m²:n suuruisia katoksia voidaan jatkossa rakentaa ilman ennakkovalvontaa. Määräystä kuitenkin selkeytetään. Katos ei ole kerrosalaan laskettavaa tilaa. Rakentamista tontilla sallitaan kuitenkin todellisuudessa aiempaa enemmän lain sallissa katosten vapaan rakentamisen. (RakL 45 ja 46 §, Korjaussarja RakL 17 §)

5.2 LUKU 6: RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA, RANTA-ALUEET

- **Määritelmä § 19:** Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella
- **Perusteltu päätelmä:** Rantayleiskaavoilla ja ranta-asemakaavoilla on rakennusoikeus määriteltä rannoilla. Rakennusoikeus vaihtelee ollen yleisimmin rantayleiskaavojen vapaa-ajanrakennuspaikoilla. Rakennusjärjestys ei ohjaa yleiskaavojen rakentamista ja määräys voikin koskea vain kaavalla suunnittele mattomia alueita. Rakennusoikeuden enimmäismäärää ei kuitenkaan katsota voitavan nostaa, koska kaavoitetuilla alueilla oikeudet ovat nykyistä rakennusjärjestystä alhaisempia. Lisäksi rakentamislaki mahdollistaa rakennusoikeutta käyttämättömien kooltaan < 50 m²:n suuruisten katosten rakentamisen ilman enimmäisrajoitusta. Siten lisärakentaminen mahdollistetaan jo suoraan lain muutoksen kautta, kerrosalaan rakennettava tila voidaan käyttää vapaammin.

Rakennusoikeuden enimmäismäärä ns. omarantaisilla rakennuspaikoilla säilyy rakennusjärjestyksessä muuttumattomana. Etäämmällä rantaviivasta sijaitsevien rakennuspaikkojen osalta oikeuden enimmäismäärää voidaan nostaa, koska 100:n etäisyydellä rantaviivasta sijaitsevat rakennukset eivät tavanomaisissa maasto-olosuhteissa vaikuta rantamaisemaan merkittävästi.

Rakennusoikeuden jakautumista vapaa-ajanasunnon ja talousrakennusten kesken selvennetään. Varastorakennuksen tilavaatimus kiinteistöillä pienenee, koska rakentamislaki helpottaa katostilan rakentamista kaikille rakennuspaikoille. Vapaa-ajanasunnon enimmäiskokoja voidaan näin kasvattaa saman rakennusoikeuden sisällä. Rantasaunan ns. maisemassa näkyvän massan kohtuullistamiseksi ja maisemaan sopeutumiseksi edelleen rajoitetaan sen yhteyteen rakennettavan katetun terassin kokoa.

Majoitus- ja matkailurakennusten rakentaminen kaavoittamattomalla ranta-alueella edellyttää myönteistä poikkeamislupaa rannan suunnittelutarpeesta (Alueidenkäyttölaki 72

§). Majoitustila on kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitsevilla. (YM asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista) (RakL 7-9 §, Korjaussarja RakL 17 §, Alueidenkäyttölaki 72 §: Suunnittelun tarve ranta-alueella, ympäristönsuojelumääräykset).

- **Määräys § 2:** Rakentamisen määrä ranta-alueella
- **Perusteltu päätelmä:** Rantarakentamisen osalta rakennuspaikan tulee olla suurempi, jotta rakennusten ranta- ja rajaetäisyydet voivat yleensäkin toteutua samalla, kun mm. jäteveden ja puhtaan veden järjestelmät voidaan sovittaa rakennuspaikalle naapurin puhtaan veden saantia vaarantamatta.

Rantarakentamisen ohjaaminen Kaustisella on välttämätöntä, jotta Perhonjoen vetovoima säilyy. Jos rannat rakennetaan täyteen ilman selkeää mitoitusta, alue menettää sen maisemallisen arvon, joka tekee siitä houkuttelevan asuinpaikan.

Uuden rakentamislain myötä kunnan on pystyttävä osoittamaan, että rantarakentaminen ei vaaranna luonnonarvoja. Siksi rakennusjärjestyksen päätelmä on, että määrää hallitaan laadulla ja etäisyyksillä – rakentamisen painopisteen on oltava olemassa olevan kylärakenteen jatkeena, ei yhtenäisenä nauhana rannassa. (RakL, MRA, YSL, Vesistö- ja Tulvalainsäädäntö, RKY-inventointi (Museovirasto), Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (YM), Keski-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusperintöselitys)

5.3 LUKU 7: MAATILARAKENTAMINEN

- **Perusteltu päätelmä:** Rakentamislaki pienentää rakennuspaikan vähimmäiskokovaatimusta 1000 m²:iin. Rakennusjärjestyksellä voidaan määrätä tontin koosta toisin. Maatalouden rakentamista ei määritellä enimmäiskerrosalana voimakkaasti kasvavien tarpeiden vuoksi. Yleinen rakennusoikeuden enimmäismäärä riittää toimivan maatalan rakennusoikeuden määrittelyyn. Ympäristölupien myöntämisen osalta lainsäädännössä erikseen on määritelty mm. eläinsuojien etäisyysvaatimuksia naapurin alueeseen ja rakennuksiin. Rakennusjärjestyksellä ei niiden osalta ole tarpeen esittää lisää määräyksiä. Maatalan sivuelinkeinot lisääntyvät hitaasti.

Rakennusjärjestyksellä pyritään kohdistamaan eläinsuojia koskevia määräyksiä erityisesti harraste-eläinten käyttöön tulevaan rakennukseen, jota ei säädellä muualla tai jolla ei ole rakentamisen aikaista valvontaa. Esimerkiksi siirtotalit (< 30 m²) tai < 50 m² eläinkatokset eivät jatkossa edellytä ennakoivalvontaa rakentamisluvan muodossa. Säädösten noudattamisesta ei ennakoivalvonnasta luopuminen kuitenkaan vapauta. Pienille haja-asutusalueen asuinkiinteistöille on usein viime vuosina pyritty rakentamaan tiloja harraste-eläimille – usein 1-3:lle ponille tai hevoselle. Eläinten vaatimasta hoitotilasta sekä jaloittelutilasta on säädetty muualla.

Pyritään selkeyttämään maatalouden talouskeskusten rakentamista. Maatalouden käyttöön tulevan rakennusoikeuden kerrosalan määrää ei ole tarkoitus rajoittaa yleisestä 15 %:n oikeudesta eriäväksi. Rajoitus kohdistetaan selvästi asumiseen käytettävän tilan rakentamiseen yhtenäisesti asuinkiinteistöjen kanssa. Rakennuspaikan koon oikealla määrittämisellä voidaan 15 %:n enimmäisrakennusoikeuden puitteissa rakentaa tarvittava määrä maatalouden rakennuksia. 4:s kappale mahdollistaa sukupolvenvaihdostrakentamisen, erilaisen syytinkirakentamisen tai esim. työntekijän asunnon rakentamisen. (RakL 45 §, VN asetus ilmoituksen varaisista eläinsuojista (138/2019) 2 §, Ympäristönsuojelulaki 115 a §, liite 4, VN asetus hevosten suojelusta 6–7

§, L eläinten hyvinvoinnista (693/2023) 20 §, Nitraattiasetus (1250/2014), ympäristönsuojelumääräykset)

5.4 LUKU 8: RAKENTAMINEN LUONTO- JA KULTTUURIMAISEMA-ALUEELLE

- **Perusteltu päätelmä:** Muinaismuistolaki suojelee kiinteitä muinaisjäännöksiä ja rauhoittaa kaikki lain piiriin kuuluvat muinaisjäännökset automaattisesti. Jos työmaalla havaitaan merkkejä mahdollisesta muinaisjäännöksestä, on työt lain mukaan keskeytettävä ja ilmoitettavasta asiasta Museovirastoon tai vastuumuseolle. Rakennusjärjestyksessä ei ole tarvetta antaa täsmentäviä määräyksiä. Ajantasainen tieto löydetyistä muinaismuistoista löytyy Museoviraston verkkosivuilta.

Kulttuurihistorialliseen arvon ja sen säilyttämisen osalta sääntelyä on useassa lainsäädännössä. Osa on hyvin säilyttämiseen ja suojelemiseen liittyvää sääntelyä. Lainsäädäntö sisältää paljon ns. joustavia määräyksiä, joiden ymmärtäminen saattaa olla kiinteistön omistajien kannalta hankalaa. Velvoitteita rakennusten ja alueiden kunnossapitoon ja sitä kautta kiinteästä omaisuudesta aiheutuvat kustannukset saattavat olla merkittäviä.

Suojeluvelvoitteet ovat kuitenkin vahvoja ja asiantuntevan suunnittelijan käyttäminen kustannusten optimoimiseksi on tärkeää. Historiallinen kerroksellisuus on samalla arvokasta kokonaisuuksien kannalta ja luo uudenlaisia ominaispiirteitä. Hyvä suunnittelu mahdollistaa kerroksellisuuden kautta taloudellisestikin kannattavien ratkaisujen löytymisen.

Rakentamislaki erottelee maankäyttö- ja rakentamislakia selvemmin hankkeiden merkittävyyden lupakynnyksen pohjaksi. Lupakynnyksiä ei kuitenkaan ole rakennusjärjestyksessä mahdollista asettaa laista poikkeavaksi korjausrakentamisen osalta. (Laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010), Muinaismuistolaki (295/1963), Kartta-aineisto muinaismuistoista: Museoviraston verkkosivusto Muinaismuistot, Alueidenkäyttölaki 157 §: Ympäristöhoito)

5.5 LUKU 9: RAKENTAMINEN KULTTUURIYMPÄRISTÖALUEELLE

- **Perusteltu päätelmä:** Kulttuuriympäristöä koskevat määräykset eivät saa olla rakentajalle kohtuuton taakka, vaan ne on nähtävä kiinteistön arvon säilyttämisenä. Kun kunta asettaa laatuvaatimuksia, se samalla takaa asukkaille, ettei heidän arvokkaan kotitalonsa viereen nouse ympäristöön sopimatonta rakennelmaa.

Uuden rakentamislain myötä rakennusvalvonnan rooli korostuu neuvonnassa.

Kulttuuriympäristössä lupaprosessin tulee alkaa ennakkoneuvottelulla, jossa asiantuntemus auttaa löytämään ratkaisut, jotka palvelevat sekä asukkaan tarpeita että historiallista arvoa.

Kulttuuriympäristö on uusiutumaton luonnonvara. Kun se kerran tuhotaan virheellisellä rakentamisella, sitä ei voida palauttaa ennalleen. Rakentamislaki velvoittaa kuntia edistämään rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista.

Rakennusjärjestyksen on vaadittava, että arvokkailla alueilla (kuten Vetelin kirkonseutu tai Kaustisen jokivarret) uudisrakentaminen ja korjaaminen tapahtuvat alueen ominaispiirteitä kunnioittaen.

Rakennus on vain osa ympäristöä; piha-alueet ja avoimet näkymät ovat vähintään yhtä tärkeitä. Keskipohjalainen jokivarsiasutus perustuu rakennusten ja peltoaukeiden väliseen vuoropuheluun. Rakennusjärjestyksessä on annettava määräyksiä tontin aitaamisesta,

puuston säilyttämisestä ja talousrakennusten sijoittelusta. Arvokkailla alueilla ei tule sallia näkymiä peittäviä korkeita muuriraitoja tai massiivisia asfaltointeja, jotka rikkovat historiallisen maalaismaiseman.

5.6 LUKU 10: SUUNNITTELUTARVEALUEET

- **Perusteltu päätelmä:** Kunnassa ei ole suunnittelutarvealueita.

5.7 LUKU 11: VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POH JAVESIALUEELLA RAKENTAMINEN

- **Perusteltu päätelmä:** Lainsäädäntö säätelee vesihuoltolaitoksen verkostoihin liittymisestä erikseen. Valvontavastuu ja toimivaltainen viranomainen niiltä osin määritellään ao. lainsäädännössä ja kunnan hallintosäännössä. Velvoite liittyä vesihuoltolaitoksen verkostoon toiminta-alueella on säädetty vesihuoltolaissa. Velvoitetta ei ole tarvetta kirjata uudelleen rakennusjärjestykseen tai määrätä siitä toisin. Hankkeeseen ryhtyvän vastuulla on selvittää, että rakentamiskohteessa on laadultaan hyvää talousvettä riittävästi. (Vesihuoltolaki 6, 10, 11 §, RakL 44–45 §)
- **Määräys § 21:** Jätevesien käsittely
- **Perusteltu päätelmä:** Rakennusjärjestyksen määräykset jätevesistä ovat perusteltuja vain, jos ne eivät ole kohtuuttomia suhteessa saavutettuun hyötyyn. Uusi rakentamislaki korostaa rakennuksen elinkaaren ympäristövaikutuksia. Jätevesijärjestelmän on oltava teknisesti kestävä (vähintään 30–50 vuotta) ja sen huollettavuuden on oltava helppoa. Kunta voi rakennusjärjestyksellä varmistaa, että järjestelmät sijoitetaan siten, että ne ovat tyhjennettävissä raskaalla kalustolla kaikissa sääolosuhteissa. (ympäristönsuojelumääräykset, Pohjanmaan jätehuoltomääräykset)

Kuivakäymälä ei ole enää vain "huussi", vaan tekninen ratkaisu, joka säästää vettä ja mahdollistaa ravinteiden kierrätyksen. Rakennusjärjestyksessä on perusteltua antaa niille oma statuksensa. Kuivakäymälän käyttö vähentää kiinteistön tuottamaa jätevesikuormaa jopa 80–90 % typen ja fosforin osalta. Tämän vuoksi rakennusjärjestyksessä voidaan sallia kevyemmät harmaiden vesien (pesuvedet) käsittelyjärjestelmät, jos kiinteistöllä on asianmukainen kuivakäymälä. (ympäristönsuojelumääräykset, Pohjanmaan jätehuoltomääräykset)

- **Määräys § 22:** Rakentaminen pohjavesialueella
- **Perusteltu päätelmä:** Rakennusjärjestyksellä kohdistetaan määräyksiä erityisesti hankkeiden rakentamisen aikaiseen toimintaan liittyen. Kiinteistöllä tapahtuvaa käytönaikaista toimintaa koskee muu lainsäädäntö kattavasti. (YSL 14, 17, 66 §, VL 3 luku, ympäristönsuojelumääräykset)

5.8 LUKU 12: RAKENTAMINEN ONGELMA- JA ERITYISALUEILLA

- **Määräys § 23:** Pilaantuneet maat rakentamisessa
- **Perusteltu päätelmä:** Rakentamisessa on tarpeen huomioida maaperässä ja pohjavedessä mahdollisesti olevat haitta-aineet. Selvittäminen jää hankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijan vastuulle. Peruslähdekohtia nostetaan esille rakennusjärjestyksessä. (STUK: radonkartat verkkosivuilla, YSL 14 luku, ympäristönsuojelumääräykset, Geologian tutkimuskeskus: Arseeni Suomen luonnossa)

- **Määräys § 24:** Melun ja värinän haittavaikutusten huomioiminen
- **Perusteltu päätelmä:** Melun ja värinän hallinta rakennusjärjestyksessä on välttämätöntä asukkaiden terveyden, viihtyisyyden ja rakenteellisen turvallisuuden varmistamiseksi. Kun rakentaminen tiivistyy lähelle liikenneväyliä tai teollisuusalueita, yleislainsäädäntö ei aina riitä kattamaan paikallisia akustisia erityispiirteitä. Melun ja värinän huomioiminen rakennusjärjestyksessä on kustannustehokkain tapa rakentaa laadukasta ympäristöä. Korjaavien toimenpiteiden tekeminen valmiiseen rakennukseen (esim. lisäeristäminen tai värinänvaimennus jälkikäteen) on usein moninkertaisesti kalliimpaa kuin niiden huomioiminen suunnitteluvaiheessa.

Mikäli asuinrakentamista sijoitetaan alueelle, jossa liikenne- tai teollisuusmelu ylittää ohjearvot, on rakennushankkeeseen ryhtyvän osoitettava, että rakennus ja sen oleskelupihat suojataan teknisin keinoin. Pelkkä sisätilojen äänieristys ei riitä, jos pihalueiden melutaso muodostuu terveydelle haitalliseksi.

Uuden rakentamislain myötä, jossa korostuu rakennuksen elinkaaren laatu, nämä paikalliset määräykset ovat keskeinen työkalu kuntien elinvoiman ja asukastyytyvyyden ylläpitämisessä. Suurin muutos liittyy tilanteisiin, joissa uutta asumista sijoitetaan olemassa olevan teollisuuden tai meluavan toiminnan (kuten sahan tai urheilukentän) läheisyyteen. Uuden lain mukaan vastuu meluntorjunnasta on ensisijaisesti sillä, joka muuttaa tilannetta. Jos rakennat talon teollisuusalueen reunaan, sinun on vastattava siitä, että talosi on hiljainen. Teollisuuslaitosta ei voida pakottaa hiljentämään toimintaansa, jos se toimii ympäristölupansa puitteissa.

Rakentamislaki 29 § vaatii, että rakennuksen on oltava terveellinen. Jos teollisuus aiheuttaa alueelle 60 dB melun, mutta rakennusjärjestys sallii asuinrakentamisen vain 55 dB alueelle, rakentajan on käytettävä rakenteellisia esteitä (meluaitoja, maavalleja) tai sijoitettava rakennus massiiviseksi esteeksi. ((RakL 25, 29, 31 §, YSL 5, 118 §, VnP 993/1992, ympäristönsuojelumääräykset 19, 20 §)

- **Määräys § 25:** Happamat sulfaattimaat
- **Perusteltu päätelmä:** Happamat sulfaattimaat ovat yksi Suomen haastavimmista maaperäolosuhteista rakentamiselle, erityisesti rannikkoseuduilla (kuten Kaustisella ja Vetelissä). Ne ovat muinaisia merenpohjan sedimenttejä, jotka sisältävät rautasulfideja. Kun nämä maat joutuvat kosketuksiin hapen kanssa – joko kaivamisen tai pohjaveden pinnan laskun vuoksi – ne reagoivat muodostaen rikkihappoa.

Rakentajalle tämä tarkoittaa lisäkustannuksia alussa, mutta turvaa rakennuksen säilymistä. Ilman näitä toimia perustukset voivat vaurioitua peruuttamattomasti jo 10–20 vuodessa, ja salaojajärjestelmä voi lakata toimimasta jo muutamassa vuodessa, mikä johtaa kosteusvaurioihin.

Rakentamislaki ja paikalliset rakennusjärjestykset edellyttävät usein happamien sulfaattimaiden hallintasuunnitelmaa. Se sisältää selvityksen maiden käsittelystä, neutraloinnista (esim. kalkitus) ja työmaavesien puhdistuksesta.

Rikkihapon muodostuminen laskee maaperän ja pohjaveden pH-arvon erittäin alas (jopa alle 3:n), jolloin happamuus syövyttää tavanomaista betonia. Sulfaattimailla on käytettävä erikoissertifioitua sulfaatinkestävää sementtiä (SR-sementti) ja tiiviimpää betonirakennetta.

Teräsrakenteissa teräspaalut ja metalliset putket syöpyvät nopeasti, jonka takia ne vaativat järeän korroosiosuojauksen tai erikoismateriaalit. Salaojitukset voivat aiheuttaa, että liukoinen rauta voi hapettuessaan saostua rautahydroksidiksi (ruosteeksi), joka tukki salaojaputket ja kaivot hyvinkin nopeasti. Rakentaminen näillä alueilla aiheuttaa riskin alapuolisille vesistöille huuhtoutumisen myötä. Kaivannoista ja läjitysalueilta valuvat vedet voivat myrkyttää lähioja ja järviä liuottamalla maaperästä raskasmetalleja (esim. alumiinia, kadmiumia ja nikkeliä).

Geoteknisesti sulfaattimaat ovat usein hienojakoista sulfidisavea, joilla on heikko kantavuus. Maa puristuu herkästi kokoon kuormituksen alla, mikä osaltaan vaatii lähes poikkeuksetta paalutusta tai laajamittaista massanvaihtoa. Maan stabilointi kalkilla tai sementillä on vaikeaa, koska kemialliset reaktiot voivat estää sideaineen toiminnan tai aiheuttaa jälkipaisumista. (Happamien sulfaattimaiden hallinta maarakentamisessa opas, GTK happamat sulfaattimaat kartta, ELY-keskus opas sulfaattimaiden käsittelyyn)

5.9 LUKU 13: HYVÄ RAKENTAMISTAPA

- **Perusteltu päätelmä:** Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta.

Rakentamislaki säättää rakennetun ympäristön hoidosta ja kunnossapidosta velvoitteita omistajalle sekä myös laiminlyönnestä aiheutuvista toimenpiteistä. Niiden täsmentäminen tai tiukentaminen ei rakennusjärjestyksellä ole mahdollista. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat lähinnä toteavia ja jotakin ongelma-alueeksi osoittautunutta osa-aluetta erikseen esille nostavia. Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä säädellään erikseen. Rakentamislaisissa säädetään rakennetun ympäristön valvonnasta perussäännökset. Toimivalta määräytyy hallintosäännön mukaan, mutta se on tarpeen nostaa esille rakennusjärjestyksessä varsinaisen toiminnan ymmärrettävyyden kannalta. Tarkastusten suorittamisen ajankohdan ilmoittamisesta määrätään hallintolaisissa ja rakennusjärjestyksellä ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaisen oikeudesta päättää asiasta. (RakL 12 luku, 13 luku, 152 §, HallL 38, 39 §.)

5.10 LUKU 14: RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

- **Määräys § 26:** Rakennushankkeesta tiedottaminen
- **Perusteltu päätelmä:** 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. (RakL 63 §)
- **Määräys § 27:** Rakennusaikaiset toimenpiteet rakennuspaikalla
- **Perusteltu päätelmä:** Työmaasta ympäristön kiinteistöille, asukkaille ja liikenteelle aiheutuvien häiriöiden välttämiseksi on tarpeen rakennusjärjestyksessä antaa määräyksiä. Rakennustyön aikana saatetaan vaurioittaa tonttia tai tiestöä. Määräyksellä täsmennetään huolehtimisvelvollisuutta ja parannetaan viranomaisen puuttumismahdollisuuksia haittojen ilmaantuessa. Asiasta säädetään useissa muissa säädöksissä, joiden toimivaltaiset viranomaiset määritellään ao. laissa sekä kunnallisen toimijan osalta hallintosäännössä. (YM ohje: Rakennustyön suoritus ja valvonta, MRA 83 §, RakL 106 §, Yksityistiel 43 §, MRA 83 §)
- **Määräys § 28:** Työmaan jätehuolto sekä työmaan purkaminen ja siistiminen

- **Perusteltu päätelmä:** Vastuu jätehuollon asiallisesta järjestämisestä on lisääntynyt viime vuosina. Määräyksiä on hajallaan useissa eri säädöksissä sekä kunnallisissa määräyksissä. Rakennusjärjestykseen liitetyt määräykset perustuvat myös työmaasta ympäristölle aiheutuvan haitan ja häiriön vähentämisen tarpeeseen. Häiriö tulee myös joutuisasti poistaa työn valmistumisen jälkeen siistimällä työmaa nopeasti. (ympäristönsuojelumääräykset, VN asetus jätteistä (978/2021) 25–28 §, Pohjamaan Jätehuoltomääräykset)

5.11 LUKU 15: JÄTEHUOLTO

- **Perusteltu päätelmä:** Tonttikohtaisten rakennusoikeuksien kasvaessa samalla, kun jätteiden keräysastiat ja kuljetuskalusto muuttuu nopeasti, on erityisesti asemakaavoitetulla alueella saattanut ongelmaksi muodostua jäteastioiden sijoitus siten, ettei ympäröiville kiinteistöille aiheutettaisi haittaa. (VN asetus jätteistä (987/2021), MRA 56 §, Pohjanmaan jätehuoltomääräykset)

5.12 LUKU 16: MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN

- **Määräys § 29:** Rakennusjärjestyksen valvonta
- **Perusteltu päätelmä:** Rakentamislaki säättää rakennetun ympäristön hoidosta ja kunnossapidosta velvoitteita omistajalle sekä myös laiminlyönneistä aiheutuvista toimenpiteistä. Niiden täsmentäminen tai tiukentaminen ei rakennusjärjestyksellä ole mahdollista. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat lähinnä toteavia ja jotakin ongelma-alueeksi osoittautunutta osa-aluetta erikseen esille nostavia. Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä säädelään erikseen. Rakentamislaisissa säädetään rakennetun ympäristön valvonnasta perussäännökset. Toimivalta määräytyy hallintosäännön mukaan, mutta se on tarpeen nostaa esille rakennusjärjestyksessä varsinaisen toiminnan ymmärrettävyyden kannalta. Tarkastusten suorittamisen ajankohdan ilmoittamisesta määrätään hallintolaisissa ja rakennusjärjestyksellä ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaisen oikeudesta päättää asiasta. (RakL 12 luku, 13 luku 152 §, HallL 38, 39 §)
- **Määräys § 30:** Määräyksistä poikkeaminen
- **Perusteltu päätelmä:** Rakentamislain ja sen nojalla annettujen säädösten osalta poikkeamisesta on säädetty suoraan rakentamislaisissa. Poikkeamismahdollisuus ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä joitakin asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä. Kohta rakennusjärjestyksessä on lähinnä informatiivinen, koska kunnalla ei ole oikeutta näistä toisin määrätä. (RakL 57, 59 §)
- **Määräys § 31:** Voimaantulo
- **Perusteltu päätelmä:** Rakennusjärjestyksen hyväksymisen menettely on muuttunut rakentamislain voimaan tultua. Rakennusjärjestys pyritään hyväksymään kunnanvaltuustossa siten, että voidaan noudattaa nykyistä lakia.

