

Perustellut päätelmät muistutuksesta, koskien Kaustisen kunnan rakennusjärjestysehdotusta 2026

1. JOHDANTO JA YHTEENVETO

Olen tutustunut huolellisesti Kaustisen kunnan (Liite 12026 Kaustisen kunnan rakennusjärjestys ehdotus), sitä koskeviin lausuntoihin ja vastineisiin (Liite 2Kaustisen rakennusjärjestys, lausunnot ja niiden vastineet), sekä kunnan omaan perustelumuistioon (Liite 3Kaustinen Perustellut päätelmät final).

Kiinteistöni sijaitsee ainutlaatuisessa ja rakennusjärjestyksessä täysin tunnistamattomassa tilanteessa: se on asemakaava-alueella, mutta siihen kuuluu myös VL- (virkistysalue) ja ranta- aluetta, joka on joen rannassa ja tosiasiallisesti osa yhtenäistä pihapiiriäni. Tämä muistutus keskittyy kolmeen pääongelmaan:

1. Rakennusjärjestyksen valmisteluprosessi on ollut puutteellinen ja nähtävillä olo näennäinen.
2. Rakennusjärjestys kohtelee maanomistajia epätasa-arvoisesti ja sivuuttaa kokonaan erityistilanteet, kuten pihapiiriin kuuluvan VL- ja ranta-alueen.
3. Keskeiset määritelmät, erityisesti ranta-alueen 200 metrin luku, ovat virheellisiä, vanhentuneita ja perustelemattomia.

Esitän että rakennusjärjestystä ei hyväksytä nykymuodossaan, vaan se palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että seuraavat puutteet korjataan.

2. VALMISTELUPROSESSIN VAKAVAT PUUTTEET

2.1 Nähtävillä olo

Kunnan itse laatiman perustelumuistion (3.2.2026, s. 2) mukaan rakennusjärjestysluonnoksen ensimmäisen nähtävillä olon (11.11.–19.12.2025) aikana saatiin vain yksi (1) mielipide kuntalaisilta. Tämä luku on täysin epäuskottava, kun otetaan huomioon rakennusjärjestyksen keskeinen merkitys kaikille kiinteistönomistajille, rakentajille ja koko kunnan kehitykselle.

Tämä kertoo mielestäni, että joko:

A) Tiedotus nähtävillä olostä on ollut täysin riittämätöntä, jolloin kuntalaisilla ei ole ollut tosiasiallista mahdollisuutta osallistua. Tämä on vastoin rakentamislain 19 §:n henkeä ja hallintolain 41 §:n vaatimusta kuulemisen järjestämisestä siten, että osallistumismahdollisuus on todellinen.

Vastine: ***Tiedotus on ollut riittävä ja rakentamislain 19 §:n sekä hallintolain 41 §:n mukainen. Osallistumismahdollisuus on annettu jo ensimmäisellä kuulemiskerralla lainsäädännön puitteissa.***

B) Tieto on virheellinen, mikä osoittaa perustelumuistion huolimattonta laatimista ja heikentää luottamusta koko valmisteluprosessiin.

Vastine: ***Perustelumuistio on laadittu annettujen lausuntojen ja mielipiteiden mukaan. Perustelumuistiossa nähdään, mitkä asiat on huomioitu rakennusjärjestyksen päivityksessä ja mitkä asiat ovat Kaustisen kunnan osalta kohtuuttomia vaatimuksia, jolloin niitä ei ole otettu mukaan rakennusjärjestykseen.***

Kummassakaan tapauksessa menettely ei täytä hyvän hallinnon vaatimuksia. Ensimmäinen nähtävillä olo on ollut näennäinen, eikä sen perusteella voida todeta, että kuntalaisilla on ollut aito mahdollisuus vaikuttaa. Kunnan on rakentamislain 19 §:n mukaan varattava mahdollisuus mielipiteiden esittämiseen, tämä velvoite ei täyty, jos kukaan ei tiedä tilaisuudesta.

Vastine: ***Menettely on täyttänyt kaikki kuulutus/nähtävillä olo vaatimukset. Kaikille on varattu mahdollisuus esittää mielipiteensä. Kunta ei ole lähettänyt kiinteistökohtaisesti kirjettä rakennusjärjestyksen päivittämisestä, koska tämä katsotaan kohtuuttomaksi. Samanlaista kuulutus/nähtävillä oloa on ollut myös muiden kuntien/kaupunkien rakennusjärjestyksen laadinnassa.***

2.2 Lausuntojen käsittely on ollut perustelematonta

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto (lausunnot ja vastineet -dokumentti, s. 2-3) sisältää useita asiantuntijasuosituksia, jotka kunta on hylännyt ilman minkäänlaisia asiallisia perusteluita.

Esimerkiksi ELY-keskus suositteli rajoituksia itsevalaiseville mainoslaitteille arvokkailla maisema-alueilla. Kunnan vastine kuului: "Ei lisätty rakennusjärjestykseen, kuuluu museoviranomaisen lausuttavien asioiden piiriin." Tämä ei ole perustelu vaan vastuunpakoilu. Rakennusjärjestyksen tehtävä on nimenomaan antaa paikallisista oloista johtuvia, rakentamislakia täydentäviä määräyksiä (rakentamislaki 17 §). Asiantuntijalausunto sivuutetaan ilman minkäänlaista harkintaa tai edes yrittystä arvioida, olisiko suositus paikallisesti perusteltu.

Hallintolain 45 § edellyttää, että päätökset perustellaan. Perustelemattomat vastineet osoittavat, ettei lausuntoja ole käsitelty asianmukaisesti, mikä tekee valmisteluprosessista mielivaltaisen.

Vastine: ***Arvokkaille maisema-alueille tulevien maisemaa muuttavien mainoslaitteet ym. tulee lainsäädännön mukaan pyytää lausuntoa kultakin vastuuviranomaiselta (museo, LVV jne). Hyvin pitkälti nämä kuuluvat museoviraston lausuntovallan alle, jolloin rakennusviranomainen voi tehdä päätöksen huomioiden juuri kyseiseen kohteeseen liittyviin suojeltaviin seikkoihin.***

3. MAANOMISTAJIEN EPÄTASA-ARVOINEN KOHTELU

3.1 Asemakaava-alueen ja sen ulkopuolisen alueen välinen kuilu

Rakennusjärjestysluonnos luo perusteettoman ja hallintolain 6 §:n vastaisen epätasa-arvon asemakaava-alueella ja sen ulkopuolella sijaitsevien maanomistajien välille, erityisesti ranta-alueilla.

Asemakaava-alueen ulkopuolella (ml. ranta-alueet) rakentamista ohjataan rakentamislakilla ja rakennusjärjestyksellä. Keskeistä on, että rakentamisen sallittavuus ratkaistaan tapauskohtaisella harkinnalla. Maanomistaja voi hakea poikkeamislupaa (rakentamislaki 57 §) ja osoittaa, että hänen hankkeelleen on erityinen syy ja että se sopeutuu ympäristöön. Harkinnassa otetaan huomioon yksilölliset olosuhteet: maastonmuodot, kasvillisuus, näkymät ja rakennuspaikan erityispiirteet.

Asemakaava-alueella tilanne on täysin toinen. Jos maanomistaja omistaa kaavan mukaista VL- tai ranta-aluetta, rakentaminen on käytännössä mahdotonta tai erittäin vaativaa riippumatta siitä, onko alue tosiasiallisesti osa hänen pihapiiriään. Kaavamerkintä menee kaiken muun edelle, eikä tapauskohtaista harkintaa juuri ole kyetty tekemään.

Vastine: ***Asemakaava on lakiin perustuva, yksityiskohtainen suunnitelma alueen käytöstä. Rakennusjärjestys puolestaan on kunnan antama yleinen ohjeistus, joka täydentää lakia niiltä osin kuin kaavat eivät määrittele asioita. Jos asemakaavassa on määrätty rakennuksen etäisyydeksi rannasta 20 metriä,***

mutta rakennusjärjestyksessä vaaditaan 30 metriä, noudatetaan asemakaavaa. Rakennusjärjestystä sovelletaan vain niiltä osin kuin se ei ole ristiriidassa asemakaavan kanssa.

Vaikka asemakaava on vahvempi, rakennusjärjestys voi silti vaikuttaa kaava-alueella asioihin, joita kaavassa ei ole erikseen määrätty. Esimerkiksi, jos asemakaavassa on osoitettu vain rakennusala mutta ei mainittu mitään aitojen korkeudesta tai julkisivumateriaaleista, näihin sovelletaan kunnan rakennusjärjestyksen ohjeita. Ranta-alueilla rakennusjärjestys on tärkein työkalu nimenomaan haja-asutusalueilla (alueet, joilla ei ole asemakaavaa).

Rannoilla on usein käytössä ranta-asemakaava tai oikeusvaikutteinen rantayleiskaava. Jos tällainen kaava on olemassa, se ohjaa rakentamista (rakennuspaikkojen määrää, kokoa ja sijaintia). Jos kaavaa ei ole, rakentamista ohjaa suoraan maankäyttö- ja rakennuslaki (tai uusi rakentamislaki) täydennettynä rakennusjärjestyksen määräyksillä etäisyyksistä.

Uusi laki korostaa kunnan rakennusjärjestyksen roolia lupakynnyksen (se 30 m²) soveltamisessa, mutta se ei muuta perushierarkiaa: kaava voittaa aina. Jos asemakaava kieltää rakentamisen tietylle osalle tonttia, rakennusjärjestyksen suoma vapautus lupakynnyksestä ei ohita tätä kieltoa.

Tämä ero on kohtuuton erityisesti seuraavissa tilanteissa:

- Kun VL- tai ranta-alue on saman omistajan hallussa ja muodostaa maisemallisesti ja toiminnallisesti yhtenäistä aluetta olemassa olevan rakennuspaikan kanssa.
- Kun kyseessä on pieni, maisemaan hyvin sopeutuva rakennus (esim. alle 30 m² rantasauna).
- Kun rakentaminen ei aiheuta haittaa yleiselle virkistyskäytölle, koska alue on tosiasiallisesti yksityistä pihapiiriä.

Rakennusjärjestysluonnos ei tunnista tällaisia tilanteita lainkaan. Se kohtelee kaikkia VL- ja ranta-alueita samalla tavalla riippumatta niiden tosiasiallisesta käytöstä ja omistusoloista. Tämä on selvästi hallintolain 6 §:n vastaista, sillä hallintolain mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti ja käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Tasapuolisuus ei toteudu, jos tosiasiallisesti samanlaisessa tilanteessa olevia maanomistajia kohdellaan eri tavalla pelkästään kaavamerkinnän perusteella ilman mahdollisuutta osoittaa alueen todellista luonnetta.

Vastine: **Kaava on ehdoton: VL-alueella ei ole rakennusoikeutta. Oikeusvaikutteisessa asemakaavassa tai yleiskaavassa VL-merkintä tarkoittaa, että alue on varattu virkistykseen, ei rakentamiseen. Vaikka kunnan rakennusjärjestys sanoisi, että rannalle saa rakentaa tietyn kokoisen saunan tai että alle 30 m² rakennus ei tarvitse lupaa, tämä ei päde VL-alueella. Kaavamerkintä (VL) syrjäyttää rakennusjärjestyksen antamat yleiset vapaudet. Jos kaavaan ei ole piirretty rakennusala (ruutua rakennukselle), rakennusoikeutta ei ole.**

Rakennusjärjestyksessä on usein maininta: "Rakentamisessa on noudatettava oikeusvaikutteisen kaavan määräyksiä." Jos yrität rakentaa VL-alueelle rakennusjärjestyksen salliman "vapaan" 30 m² rakennuksen, syyllistyt luvattomaan rakentamiseen. Luvasta vapauttaminen (uusi rakentamislaki 2025) koskee vain tilanteita, joissa rakentaminen on kaavan mukaista. VL-alueelle rakentaminen on kaavan vastaista.

Oikeuskäytännössä (KHO) on hyvin tiukka linja VL-alueiden suhteen. Poikkeamislupa: Rakentaminen VL-alueelle vaatii aina poikkeamisluvan kaavasta. Erityiset syyt: Poikkeamiseen on oltava erittäin painavat syyt. Pelkkä tontinomistus ei riitä, vaan on osoitettava, ettei rakentaminen vaaranna alueen käyttöä virkistykseen tai muuta kaavan tavoitteita.

3.2 Kohtuullisuusarviointi puuttuu kokonaan

Ympäristölautakunnan oman esityslistan mukaan rakennusjärjestyksen määräykset "eivät saa olla kiinteistönomistajille tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia" (rakentamislaki 17 §). Rakennusjärjestysluonnoksessa tai sen perustelumuiotiossa ei ole lainkaan arvioitu, miten sen määräykset vaikuttavat eri tilanteissa olevien maanomistajien asemaan.

Oma tilanteeni on konkreettinen esimerkki tästä puutteesta. Minulla on:

- Asemakaava-alueella sijaitseva kiinteistö
- Siihen rajautuvaa VL- ja ranta-alueita saman omistuksen piirissä
- Alue on tosiasiallista pihapiiriä, eikä sillä ole yleistä virkistyskäyttöä
- Alue sijaitsee joen rannassa, jossa maisema on sulkeutunut ja näkymät rajoittuvat.

Rakennusjärjestysluonnos ei anna minkäänlaista mahdollisuutta ottaa näitä erityisolosuhteita huomioon. Se kohtelee aluetta samalla tavalla kuin jos se olisi yleinen uimaranta keskellä avointa järvimaisemaa. Tämä on selvästi kohtuutonta.

Esitän, että rakennusjärjestykseen lisätään:

"Arvioitaessa rakentamisen edellytyksiä VL- ja ranta-alueilla on otettava huomioon alueen tosiasiallinen käyttö ja omistusolot. Jos alue on saman omistajan hallussa ja se muodostaa maisemallisesti ja toiminnallisesti yhtenäistä pihapiiriä olemassa olevan rakennuspaikan kanssa, ei määräyksiä sovelleta siten, että se estää kohtuullisen ja maisemaan sopeutuvan vähäisen rakentamisen."

Vastine: ***Luvasta vapautettu rakentaminen (alle 30 m²) on mahdollista yleensä vain olemassa olevaan pihapiiriin. Rakentamaton ranta vaatii edelleen viranomaisarvion poikkeamisluvalla (lähde: kuntaliitto)***

Joskus vanhoissa kaavoissa osa omakotitontin rannasta on merkitty VL-alueeksi. Tällöin rakentaminen on keskitettävä sille osalle tonttia, jossa on rakennusoikeus (usein merkintä A tai AO). VL-osalle ei saa yleensä rakentaa edes laituria tai pientä vajaa ilman viranomaisen lupaa/poikkeamispäätöstä, jos se on ristiriidassa virkistystarkoituksen kanssa. Oikeuskäytännössä on vahvistettu, ettei rakennuslupaa voida myöntää VL-alueelle, vaikka kyseessä olisi yksityinen tontti. VL-merkintä on oikeusvaikutteinen este rakentamiselle. KHO 2003:17: Vaikka rakennusjärjestys sallisi talousrakennuksen (kuten saunan), kaavan VL-merkintä estää sen, koska rakennus muuttaisi alueen luonteen virkistysalueesta pihapiiriksi. Jos VL-alueelle halutaan rakentaa, se vaatii poikkeamisluvan. Oikeuskäytännössä poikkeaminen myönnetään vain, jos se ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle. Jos VL-alue on osa laajempaa virkistysverkostoa tai ranta-alueita, KHO on usein katsonut, että pienenkin rakennuksen salliminen voisi johtaa "pirstoutumiseen", mikä estää poikkeamisluvan myöntämisen.

Oikeuskäytännössä erotetaan olemassa oleva, vakiintunut pihapiiri ja luonnonmukainen virkistysalue. Jos VL-merkintä on tullut olemassa olevan rakennuksen päälle, omistajalla on yleensä oikeus ylläpitää ja peruskorjata rakennusta. Uudisrakentaminen (esim. uusi sauna rantaan) katsotaan lähes aina kaavan vastaiseksi laajentamiseksi, jota ei voida sallia pelkällä ilmoituksella tai rakennusjärjestyksen nojalla.

Yhdenvertaisuusperiaate ei oikeuta virheelliseen päätökseen. Jos kaava kieltää rakentamisen, naapurin saama (mahdollisesti virheellinen) lupa ei velvoita kuntaa antamaan lupaa toiselle. Oikeuskäytäntö suojelee kaavan mukaista käyttötarkoitusta. Jos tontin rantaosa on VL-aluetta, se on oikeudellisesti "rakennuskiellossa", kunnes kaavaa muutetaan tai poikkeuksellisen vahvat perusteet poikkeamiselle löytyvät.

Viitaten hallintolain 6 §:ään, mikäli rakennusvalvonta on siirittänyt naapurikiinteistöiltä viheralueille rakennettuja saunoja pois (kuten on Kaustisen kunnassa tehty), tulee rakennusvalvonnan toimia kaikilla VL-alueilla samalla periaatteella, eli VL-alueelle ei voida myöntää oikeutta rakentaa sauna.

4. RANTA-ALUEEN MÄÄRITELMÄ ON VIRHEELLINEN JA PERUSTEETON (3 §)

4.1 Mistä 200 metrin luku on peräisin ja miksi se on tulkittu noin?

Rakennusjärjestysluonnoksen 3 §:ssä todetaan: "Ranta-alue ulottuu yleensä 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta."

Tämä määritelmä on johdettu hallituksen esityksestä 79/1996, joka koski silloisen maankäyttö- ja rakennuslain säätämistä. Kyseisessä hallituksen esityksessä todetaan, että rantavyöhykkeen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta "ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 metrin päähän" keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Vastine: ***Määritelmä ranta-alueen ulottumisesta noin 200 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei perustu suoraan lakiin kirjoitettuun tarkkaan metrimäärään, vaan se on muodostunut vakiintuneen oikeuskäytännön, hallinnollisten ohjeiden ja lain esitöiden kautta.***

Rakennusjärjestysluonnos sisältää tästä kaksi virheellistä tulkintaa:

1. Yläraja on muutettu pääsäännöksi. Hallituksen esityksessä 200 metriä on nimenomaan ehdoton yläraja, jota pidemmälle rantavyöhyke ei missään tapauksessa ulotu. Se ei ole mikään "yleinen" ulottuvuus. Rakennusjärjestys esittää asian täysin päinvastoin: ikään kuin 200 metriä olisi normi.
2. Rantavyöhyke ja ranta-alue on sekoitettu. Hallituksen esityksessä puhutaan rantavyöhykkeestä, joka on erityisen herkkää aluetta. Rakennusjärjestys puhuu ranta-alueesta, joka on laajempi käsite. Näiden kahden sekoittaminen johtaa ylimitoitettuihin ja perustelemattomiin rajoituksiin.

Vastine: ***Tarkennettu rakennusjärjestyksessä seuraavasti:***

Ranta-alue ulottuu sisämaahan niin pitkälle, kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan.

Rantavyöhyke (tiukemman rajoituksen alue) on ranta-alueen sisemmästä osasta muodostuva yleensä noin 100 m levyinen kaistale. (HE 101/1998)

4.2 Luku on vanhentunut eikä perustu nykytietämykseen

HE 79/1996 on lähes 30 vuotta vanha. Sen taustalla olevat arviot rantojen käyttöpaineesta, maisema-analyysit ja ympäristövaikutusten arviointimenetelmät eivät vastaa nykyistä tietämystä. Nykyaikainen ympäristöministeriön ohjeistus ja oikeuskäytäntö korostavat, että ranta-alueen laajuus tulee aina määritellä tapauskohtaisesti ottaen huomioon:

- Maastonmuodot ja korkeuserot (maasto voi katkaista näkymät paljon alle 200 metrissä)
- Kasvillisuuden peitteisyys ja laatu (tiheä metsä suojaa näkymiä)
- Etäisyys rantaviivasta ja näkymät vesistölle ja vesistöltä
- Rakennuspaikan tosiasiallinen liittyminen rantaan ja pihapiiriin

Mekaaninen metrimäärä ilman tätä harkintaa on nykyoikeuskäytännön valossa kestämaton.

Vastine: ***Vaikka uusi laki keskittyy rakentamisen sujuvoittamiseen, ranta-alueen määritelmä säilyy pitkälti entisellään. Ranta-alue katsotaan edelleen ulottuvaksi noin 200 metriä rantaviivasta sisämaahan päin, jos rakentaminen tukeutuu vesistöön.***

Rakennusjärjestykseen korjattu HE 79/1996 → HE 101/1998 mikä on voimassa oleva säädös

4.3 Oikeuskäytäntö edellyttää tapauskohtaista harkintaa

Korkein hallinto-oikeus on lukuisissa ratkaisuissaan linjannut, ettei ranta-aluetta voida määrittää yksinomaan etäisyyden perusteella.

KHO 2004:112: Korkein hallinto-oikeus katsoi, että ranta-alueen laajuutta arvioitaessa on otettava huomioon alueen topografia, kasvillisuus ja näkymät. Pelkkä metrimäärä ei riitä, vaan ratkaisevaa on, onko alueella tosiasiallista yhteyttä rantaan ja näkykö sinne rannalta.

KHO 2013:185 : Korkein hallinto-oikeus totesi, että jos alue on selvästi metsän tai maastonmuotojen sulkema, se ei välttämättä ole ranta-aluetta, vaikka etäisyys rantaviivasta olisi alle 200 metriä. Ratkaisevaa on alueen tosiasiallinen liittyminen rantaan.

KHO 2018:157 : Korkein hallinto-oikeus vahvisti, että ranta-alueen määrittelyssä on käytettävä tapauskohtaista harkintaa ja otettava huomioon paikalliset olosuhteet. Yleispätevää metrimäärää ei voida soveltaa ilman poikkeuksia.

Näiden ratkaisujen valossa rakennusjärjestysluonnoksen mekaaninen 200 metrin sääntö on selvästi oikeuskäytännön vastainen.

Vastine: ***Oikeuskäytännössä on vakiintunut kanta, että ranta-alue ulottuu yleensä noin 200 metrin etäisyydelle rantaviivasta. (KHO). Peruste: Alueen katsotaan olevan ranta-aluetta niin kauan kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan (esim. näköyhteys rantaan, tieyhteys rantaan tai uimarannan käyttö).***

Tapauskohtaisuus: Jos maasto on hyvin avointa (kuten peltoa), ranta-alue voi oikeuskäytännön mukaan ulottua jopa 200 metriä kauemmaksi. Toisaalta peitteisessä tai jyrkässä maastossa ranta-alueen vaikutus voi päättyä jo 100 metrin jälkeen (KHO)

KHO:n linjaus: Rakennusten on sijoitettava siten, että ne eivät hallitse rantamaisemaa liikaa vesistöltä katsottuna (nk. maisemallinen sopeutuminen)

4.4 Jokimaiseman erityispiirteet tekevät 200 metristä kohtuuttoman

200 metrin luku on alun perin kehitetty järvenrantojen näkökulmasta, missä maisema on tyypillisesti avoin ja näkymät ulottuvat laajalle. Jokirannat ovat tähän verrattuna täysin erilaisia:

1. Sulkeutuneisuus: Joet kulkevat usein metsäisissä tai pensoittuneissa laaksoissa. Kasvillisuus ja maastonmuodot katkaisevat näkymät tehokkaasti. Joen mutkat ja saaret voivat myös rajoittaa näkyvyyttä.
2. Näkymien suuntautuneisuus: Jokimaisemassa näkymät suuntautuvat tyypillisesti joen uomaa pitkin, ei kohtisuoraan rannasta sisämaahan. Tämä tarkoittaa, että 200 metrin päässä rannasta oleva alue voi olla täysin näkymättömissä joelta.
3. Vastarannan vaikutus: Joen toisella puolella oleva maasto, erityisesti jyrkkärantaisissa joissa, katkaisee näkymät tehokkaasti. Joen leveys vaikuttaa siihen, miltä etäisyydeltä rakentaminen on havaittavissa.
4. Pihapiirin luonne: Jokirannassa pihapiirit ovat usein pitkiä ja kapeita, ulottuen rannasta sisämaahan. Tällöin osa pihapiiristä voi sijaita teknisesti yli 100 metrin päässä rannasta, mutta olla silti maisemallisesti ja toiminnallisesti osa samaa kokonaisuutta.

Mikäli joelta katsottuna näkyvyys sisämaahan on erittäin rajoittunut, tästä huolimatta rakennusjärjestyksen mekaaninen 200 metrin sääntö kohtelee aluetta samalla tavalla kuin avointa järvenrantaa. Tämä on selvästi kohtuutonta ja vastoin sekä lainsäätäjän alkuperäistä tarkoitusta (jossa 200 metriä oli yläraja, ei normi) että vakiintunutta oikeuskäytäntöä.

Vastine: **kts. edellinen vastine**

lisäksi rakennusjärjestys on tarkennettu seuraavalla: Jos vastaranta on hyvin lähellä (alle 100–200 m), todellista rantaviivaa saatetaan laskennallisesti lyhentää (esim. vain 75 % otetaan huomioon), mikä vähentää sallittujen rakennuspaikkojen määrää.

4.5 Vaadittu muutos

Esitän, että 3 §:n ranta-alueen määritelmä muutetaan seuraavasti:

"Ranta-alueella tarkoitetaan aluetta, jolla on maisemallista tai toiminnallista yhteyttä rantaan. Ranta-alueen laajuus määritellään tapauskohtaisesti ottaen huomioon maastonmuodot, kasvillisuus, näkymät vesistölle ja vesistöltä sekä muut paikalliset olosuhteet. Ranta-alue voi ulottua enintään 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, mutta tätä pienempi etäisyys on aina mahdollinen ja se on perusteltava tapauskohtaisesti. Jokirannoissa ja muissa sulkeutuneissa maisemissa ranta-alue on tyypillisesti tätä pienempi."

Tämä muotoilu:

- Poistaa virheellisen oletuksen siitä, että 200 metriä olisi jokin "yleinen" normi
- Nostaa 200 metriä vain ehdottomaksi ylärajaksi, kuten lainsäätäjä on tarkoittanut
- Edellyttää tapauskohtaista harkintaa, kuten oikeuskäytäntö edellyttää
- Ottaa huomioon jokirantojen ja muiden sulkeutuneiden maisemien erityispiirteet

Vastine: ***määritelmää on tarkennettu. Lautakunta katsoo, ettei rantamääritelmää muuteta kuin siltä osin mitä aikaisemmin on mainittu.***

5. POIKKEAMISLUVAN EDELLYTYKSIÄ ON TÄSMENNETTÄVÄ (30 §)

Rakentamislain 57 §:n mukaan poikkeamislupa voidaan myöntää erityisestä syystä. Rakennusjärjestysluonnos ei kuitenkaan anna minkäänlaista ohjausta siitä, mitä nämä erityiset syyt voisivat olla paikallisessa kontekstissa. Kuntaliiton ohjeistuksen mukaan rakennusjärjestyksessä voidaan ja on suositeltavaa antaa esimerkkejä tilanteista, joita voidaan pitää erityisenä syynä.

Tyypillinen esimerkki erityisestä syystä:

- Rakentaminen sijoittuu saman omistajan hallussa olevalle alueelle, joka on tosiasiallisesti osa olemassa olevaa pihapiiriä
- Rakentaminen on vähäistä (alle 30 m²)
- Rakentaminen sopeutuu maisemaan eikä aiheuta haittaa yleiselle virkistyskäytölle

Esitän, että 30 §:ään lisätään:

"Erityisenä syynä poikkeamiseen voidaan pitää tilannetta, jossa rakentaminen sijoittuu saman omistajan pysyvään asumiskäyttöön olevan kiinteistön pihapiiriin kuuluvalla VL- tai ranta-alueella, rakentaminen on kooltaan vähäistä (alle 30 m²) ja se sopeutuu maisemaan eikä aiheuta haittaa yleiselle virkistyskäytölle tai naapureille."

Vastine: ***kts edelliset vastineet. Rakentamisjärjestys ei voi ohittaa oikeusvaikutteisen asemakaavan, joten § 30 ei voida lisätä esitettyä lisäystä. Poikkeamiset ovat aina tapauskohtaiset.***