

02.04.2025

KEURUUN KAUPUNKI
Rakennuslautakunta

rakennusvalvonta.keuruu@keuruu.fi

Viite

Lausuntopyyntö 3.3.2025

Lausunto rakennusjärjestysluonnoksesta

Keuruun kaupungin rakennuslautakunta on pyytänyt lausuntoa rakennusjärjestysluonnoksesta. Keski-Suomen ELY-keskus esittää näkemyksensä seuraavia muutos- ja korjaustarpeita sekä tavoitteita:

Yleisiä huomioita:

ELY-keskus huomauttaa, että rakennusjärjestyksen on perustuttava riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin, minkä perusteella voidaan arvioida rakennusjärjestyksen lainmukaisuutta. Luonnoksen nähtäville asettamista koskevan päätöksen aineistosta ei käy ilmi, että selvityksiä tai vaikutusten arviointia olisi tehty.

Rakennusjärjestyksen vaikutusten arviointi, selvitykset ja perustelut on mahdollista laatia erillisille asiakirjoille päätöksenteon ohien. ELY-keskuksen tiedossa on, että joissakin kunnissa (esimerkiksi Hämeenlinnan kaupungilla) on ollut käytössä erillisenä valmisteluasiakirjana rakennusjärjestyksen perustelumuuio, jossa on määräyskohtaisesti esitetty määräysten perusteluita, lisätietoa ja muuta aineistoa. Oheisasiakirjojen laatiminen ja hyödyntäminen on sinänsä kunnan harkittavissa, kunhan tarvittavat selvitykset ja vaikutusten arvioinnit on riittävällä tavalla laadittu.

ELY-keskus pyytää kiinnittämään huomiota siihen, että rakennusjärjestyksessä annetaan yksiselitteisiä määräyksiä. Määräykset ovat lähtökohtaisesti sitovia ja niitä on noudatettava rakentamisessa ja rakennusten ylläpidossa. Rakennusjärjestykseen on suositeltavaa kirjata vain kunnan omia määräyksiä eikä yksinomaan toistaa voimassa olevaa lainsäädäntöä. Jos määräyksessä viitataan lain säännöksiin tai muihin normeihin taikka eri lähteisiin, niihin on viitattava asianmukaisesti. Jos rakennusjärjestyksen määräysten ohien liitetään lisätietoja ja ohjeistusta, on varmistettava, etteivät ne sekoitu itse määräyksiin. Määräysten laadinnassa on syytä ottaa huomioon paitsi

rakentamislain 17 §:n säännökset myös määräysten käytännön toteuttamis- ja valvontakelpoisuus.

Määräysten viittaukset voimassa olevaan lainsäädäntöön voivat tuottaa muutostarpeita lainsäädännön muuttuessa, jotka on syytä ottaa rakennusjärjestyksen valmistelussa huomioon. Muun ohella valmisteilla oleva alueidenkäyttölain muutos saattaa aiheuttaa muutostarpeita jopa valmistelun aikana rakennusjärjestysehdotukseen. ELY-keskus muistuttaa myös siitä, että rakennusvalvonta voi tarjota joko rakennusjärjestyksessä itsessään määräyksistä erillisiä määräyskohtaisia lisätietoja (esimerkkinä Kuntaliiton mallirakennusjärjestys, jossa on käytetty erillisiä lisätietolaatikoita), sekä antaa määräyksiin liittyviä lisätietoja myös erillisillä julkaisuilla tai omilla verkkosivuillaan.

Pykäläkohtaisia huomioita:

4 §:n määritelmiin on syytä lisätä myös valtakunnallisesti merkittävän arkeologisen kohteen (VARK) määritelmä. Museovirasto on laatinut valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten kohteiden inventoinnin. Hankkeessa on määritetty manner-Suomen merkittävimmät arkeologiset kohteet. Valtioneuvosto on hyväksynyt inventoinnin maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi 7.11.2024. Keuruulla sijaitsee kaksi VARK-kohdetta; Pitkäniemen kivikautinen asuinpaikka ja Suojoen muinaisjäännökset.

4 §:n RKY-alueen määritelmässä sekä myöhemmin rakennusjärjestyksessä viitattuihin RKY-alueiden osalta tulisi viitata viimeisimpään RKY 2009 -inventointiin.

6 §:n rantavyöhykkeen leveydessä on syytä painottaa tilannekohtaisuutta, sillä leveys voi vaihdella maastonmuodoista johtuen. Oikeuskäytännössä on todettu, että rantavyöhykkeen voidaan joissakin tilanteissa katsoa ulottuvan enimmillään jopa 200 metrin päähän rantaviivasta (ks. korkeimman hallinto-oikeuden päätös 5425/2016).

13 §:ää on syytä tarkentaa siten, että ranta-alueella rakentaminen edellyttää poikkeamispäätöstä rannan suunnittelutarpeesta.

19 §:n viimeiseen lauseeseen on syytä lisätä maininta, että *keskivedenkorkeuden* mukaista luonnollista rantaviivaa ei saa muuttaa ilman viranomaisen lupaa.

23.7 §:n osalta todettakoon, että vesilaissa ei ole säännelty luvanvaraisuuden vähimmäiskoosta. Laiturin vesilain mukaisen luvan tarve riippuu sen vaikutuksista. Luvantarpeesta voi pyytää arvion ELY-

keskukselta. Rakentamismääräyksiin voisikin kirjata asian esimerkiksi näin: *"Vesilain mukaisen luvan tarve on selvitettävä erikseen."*

25.1 §:n kohtaa 3 on syytä täydentää seuraavasti: asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut *maisemallisesti*, kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, joissa rakennettu ympäristökuva säilytetään

Pykälään 25.1 ehdotetaan lisättäväksi myös

- valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA), vaikka niitä ei vielä Keuruulla olekaan (kuten ei myöskään maailmanperintökohteita).

- inventoidut ja arvotetut perinnemaisemat (perinnebiotoopit) ovat myös osa kulttuuriympäristöä, joten myös ne tulisi mainita. Keski-Suomen maakuntakaavan Kulttuuriympäristö -yleismääräykseen sisältyy myös arvokkaiden perinnemaisemien huomiointi.

43 §:ää voi tarkentaa siten, että sen loppuun lisää lauseen: *Hulevesijärjestelmät tulee rakentaa mahdollisuuksien mukaan työmaan alkuvaiheessa.*

Liikenteeseen liittyviä asioita:

Rakennusjärjestyksessä on yleisellä tasolla melko vähän tuotu esiin maanteiden läheisyyteen rakentamiseen liittyviä rajoitteita, erityispiirteitä tai huomioon otettavia asioita. Kunta voi harkita, nostaako näistä rakennusjärjestykseen kokonaisen erillisen kappaleen vai tuoko eri aihepiireihin liittyviin kappaleisiin lisäksi erityismainintana sen, jos maantien läheisyyteen liittyy jotain erityistä huomioitavaa (esim. mainoslaitteet, aitaaminen, liittymät, rakennusten sijoittuminen, hulevesi jne.).

ELY-keskus pitää hyvänä, että liittymän näkemäalue on huomioitu rakennusjärjestyksessä useammassa kohtaa. Rakennusjärjestyksessä tulisi selvyiden vuoksi tuoda esiin erillisenä kappaleena tai sisällyttäen esimerkiksi 6 §:ään liikennejärjestelmästä ja maanteista annetun lain (503/2005, MTL) mukaiset maantien suoja- ja näkemäalueelle rakentamiseen liittyvät rajoitteet. ELY-keskus huomauttaa, että suoja- ja näkemäalueita koskevat maankäyttörajoitukset koskevat varsinaisten rakennusten lisäksi myös rakennelmia (ml. aidat) ja maan muokkausta (LjMTL 46 §). Nämä rakentamisrajoitteet ja ELY-keskuksen poikkeamisvalta (LjMTL 47 §) säilyvät ennallaan, vaikka osa rakentamisesta vapautetaan rakentamislupavelvoitteen ja naapurikuulemisen piiristä. Maantien suoja- tai näkemäalueen huomioon ottaminen on hyvä nostaa esiin myös esimerkiksi rakennusjärjestyksen mainoslaitteiden sijoittamista tai aitaamista koskevissa kappaleissa.

Rakennusjärjestyksen 12 §:ssä on annettu maantien käyttäjille suunnattuun tienvarsimainontaan liittyviä määräyksiä. Kohdassa 12.1 mainittu maantielaki on nimeltään laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä. Tienvarsimainonnasta säädetään lain 52 §, 52 a § ja 52 b §:ssä. ELY-keskus esittää, että kohdan kirjauksia täsmennetään siten, että rakennusjärjestyksen mainontaa koskevissa määräyksissä tuodaan ilmi, että maantien käyttäjille suunnatun mainonnan sijoittamisessa asemakaava-alueen ulkopuolella tulee näkemä- ja suoja-alueiden lisäksi ottaa huomioon tienvarsimainonnasta ja -ilmoittelusta annetun määräyksen (TRAFICOM/22492/03.04.03.00/2019) vaatimukset. Lisäksi tällaisesta mainoksesta tulee ennen mainoksen sijoittamista tehdä ilmoitus ELY-keskukselle ja saada salliva päätös.

Rakennusjärjestyksen 23.2 kohdassa käsitellään aitaamisen vapauttamista luvanvaraisuudesta. ELY-keskus pyytää ottamaan huomioon näissä määräyksissä, että niistä käy selkeästi ilmi se, että mikäli aidattavan kiinteistön naapurikiinteistö on maantie, tulee aidan sijoittamisessa (suoja- ja näkemäalueiden lisäksi) ottaa huomioon, että aidan kunnossapito ja korjaukset tulee voida suorittaa tiealueen ulkopuolella eikä aita saa estää tiealueen hoitoa tai kunnossapitoa (esim. niittotyö).

Rakennusjärjestyksen 36 §:ssä olisi hyvä tuoda esiin, että asemakaava-alueen ulkopuolella esimerkiksi tonttiliittymälle, joka johtaa maantielle, tulee hakea liittymälupa (LjMtl 37 §). Myös liittymän käyttötarkoituksen muutos (esim. vanhasta metsäautotieliittymästä asuinrakennuksen tonttiliittymäksi) vaatii liittymäluvan. Liittymälupa haetaan tienpitoviranomaiselta ja tienpitoviranomainen ratkaisee, voidaanko lupaa myöntää ja millaisin edellytyksin.

Lisätietoa liittymäluvan hakemisesta ja luvan edellytyksistä löytyy <https://www.ely-keskus.fi/liittymat>.

Hulevesien osalta rakentamisjärjestykseen on sopivaan kohtaan syytä täsmentää, että naapurikiinteistön ollessa maantiekiinteistö tulee erityisesti huomioida, että hule- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa maantien kiinteistölle eikä maantien kuivatusjärjestelmään (esim. maantien sivuoja).

Lausunto on valmisteltu Keski-Suomen ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat sekä liikenne ja infrastruktuuri – vastuualueilla.

Asiakirjan hyväksyminen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on esitellyt ylitarkastaja Eero Manerus ja ratkaissut ympäristölakimies Lauri Kinnunen. Merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tämä asiakirja KESELY/91/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KESELY/91/2021 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Kinnunen Lauri 28.03.2025 08:29

Hyväksyjä Manerus Eero 28.03.2025 08:30