

Mäntyharjun rakennusvalvonta

## Lausunto Mäntyharjun rakennusjärjestyksestä

Mäntyharjun kunta on pyytänyt lausuntoa Mikkelin kaupungilta Mäntyharjun uudesta rakennusjärjestyksestä. Mäntyharjun kunnan tavoitteena on saada uusi rakennusjärjestys voimaan 1.1.2025.

Mikkelin kaupungin rakennusvalvonta lausuu rakennusjärjestyksestä seuraavaa.

Mäntyharjun kunta on käynnistänyt rakennusjärjestyksen uusimisen, jonka jälkeen ympäristöministeriö on antanut uuden hallituksen esitysluonnoksen rakentamislain muuttamiseksi. Tämän muutosesityksen vaikutuksia rakennusjärjestyksessä ei ole luonnoksessa luonnollisesti ehditty huomioidaan. Mikäli muutosesitys tulee voimaan, kuten on kaavailtu 1.1.2025, kaventaa se huomattavasti kunnan mahdollisuutta ohjata rakentamislain nojalla vapautettua rakentamista. Niitä määräyksiä, jotka ovat ristiriidassa lain kanssa, ei voi soveltaa. Muutosesitys on lähetetty notifiointiin (<https://technical-regulation-information-system.ec.europa.eu/en/notification/25963>) ja eduskunnan käsittelyyn se olisi tulossa 19.9.2024, joten muutoksien vaikutus ehdittäneen huomioida rakennusjärjestyksessä.

Kunta ei voisi uuden rakentamislain muutosesityksen luonnoksen mukaan rakennusjärjestyksellään määrätä rakentamislain 42 §:n 1 momentin mukaisista asioista lupakynnystä tiukentavasti, vaikka katsoisi, että rakentamishankkeella olisi vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttäisi viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan olisi tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Rakennusjärjestyksestä säädetään rakentamislain 17.1 §:ssä seuraavasti: Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallista ja sopivaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat 17.2 §:n mukaisesti koskea vain 1) 42.1 § momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa, 2) 42.1 § momentin mukaista lupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, 3) 42.1 § momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön.

Rakennusjärjestyksen määräykset voisivat koskea myös rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta. Rakennusjärjestyksessä onkin otettu hyvin kantaa palovaarallisen savusaunan etäisyyteen, kun määräys tulee poistumaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen kumoutumisen johdosta. Rakennuksen etäisyyttä rajasta on rakentamislain 45 § täsmennetty, enää ei määritelmässä ole rakennuksen korkeudesta johtuvaa etäisyysvaatimusta. Talousrakennusten kokoa ja sijaintia ei voitaisi rakentamislain luonnosesityksen mukaan enää rakennusjärjestyksellä määrätä, kuten ei esimerkiksi seuraavasti: "sauna 25 m<sup>2</sup> tulee sijaita 10 m:n etäisyydellä rantaviivasta." Lakiluonnoksen mukaan voidaan säätää vain rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen koosta ja sijainnista. Huomioitavaa on, että lakiluonnoksessa ei mainita pelkästä sijainnin määrittämisestä eli voitaisiinko rakennusjärjestyksellä kuitenkin säätää, että rakentaminen tulee toteuttaa vähintään x m etäisyydellä rantaviivasta? Muutoin Mäntyharjun rakennusjärjestyksen luonnoksen havainnekuva rakennuspaikasta ja etäisyyksistä on asiaa havainnollistava, kun

huomioidaan jatkossa lakimuutoksen vaikutukset rakennusjärjestyksen määräyksiin. Havainnekuvaan voisi lisätä vielä jätevesijärjestelmien etäisyydet rajasta ja rannasta sekä mahdollisesta käyttövesikaivosta.

Rakennusjärjestyksen luonnoksen sivulla 13 "Vähäiset rakennelmat ja mastot tulee sijoittaa korkeutensa verran irti naapurin rajasta sekä rannasta, ellei lähemmästä sijoittumisesta ole kirjallista sopimusta naapurin kanssa." Rakennusten etäisyyttä rajasta sääntelee rakentamislaki, jonka mukaan rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 m:n etäisyydelle rajoista ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain (110/2007) 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitettu lentoesteluvalle; Rakentamislain sääntelystä johtuen ei liene tarkoituksenmukaista määrätä vähäisien rakennelmien rajaetäisyyttä 4 metriä kauemmas rajasta.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen muutos asuinrakennukseksi suoralla rakennusluvalla voidaan käsitellä rakennusjärjestykseen otettavalla määräyksellä kaavoittamattomilla alueilla, koska yleiskaavan määräyksiä ei voi rakennusjärjestyksellä ohittaa. Määrittelyssä tämä olisi hyvä tuoda esille. Ks. rakentamislain esitöiden §:n perustelut: "Poikkeamista ei tarvittaisi kaavoittamalla ranta-alueella sijaitsevan vapaa-ajan asunnon muuttamiseen pysyväksi asunnoksi. Rakennusjärjestyksen määräys olisi mahdollinen myös, jos (osa)yleiskaava mahdollistaa pysyvän asumisen" sekä KHO:2021:177.

Mäntyharjun rakennusjärjestyksen luonnoksen määritelmät kohdassa, jossa määritellään asuinrakennus, puhutaan kokovuotisessa käytössä olevasta lomarakennuksesta. Hallituksen esityksessä puhutaan vain asuinrakennuksesta eikä osavuotisista lomarakennuksista ole suljettu asuinrakennuksen määritelmän ulkopuolelle. Rakentamislupaa edellyttäisi siis aina rakennus, jota käytetään asuinrakennuksena.

Rakennusjärjestyksessä ei enää tarvittane määritellä talousrakennusten käyttötarkoituksia, kuten aittaa tms., koska kaikki alle 30 m<sup>2</sup> rakentaminen talousrakennuksena ja muuna kuin asuinrakennuksena on sallittua. Asuinrakennuksen määritelmäksi uuden rakentamislain myötä jää vain hellavarustus. Asuinrakennuspaikoilla olisi kuitenkin syytä mainita, että asuinrakennuspaikoilla lähtökohtaisesti on sallittu vain yhden asuinrakennuksen rakentaminen, ellei kaavasta muuta johdu. Talousrakennuksen määritelmään olisi hyvä myös kirjata, että talousrakennukset ovat kooltaan päärakennukselle alisteisia. Hallituksen lakimuutoksen esitysluonnoksen mukaan päärakennuksen sallittu kerrosala kokonaiskerrosalasta voidaan myös määritellä rakennusjärjestyksessä, mutta ei talousrakennusten yksittäistä kerrosalaa. Rantasaunojen määrää tai kokoa ei voi rakennusjärjestyksellä määrätä rakentamislain muutosesityksen mukaan.

Aikaisemmin esitetyn asuinrakennuksen määrittelyn mukaisesti vierasmaja, jossa sallitaan keittiövarustuksena hella, luokiteltaisiin rakentamislain mukaan asuinrakennukseksi. Yleensä ranta-alueen rakennuspaikoilla sallitaan vain yksi asuinrakennus, muiden rakennusten on oltava talousrakennuksia. Tulisiko siis vierasmajassa, joka on katsottava talousrakennukseksi sallia vain irrallinen keittiölevy ja pieni muu keittiövarustus, mutta ei hellaa. Vierasmajan katetun terassin kokoakaan ei voine rajoittaa, jos rakentamislaki sallii alle 50 m<sup>2</sup> katosten rakentamisen eikä rakennusjärjestyksellä ei voisi jatkossa määrätä näiden katosten rakentamisesta rakentamislain muutosesityksen luonnoksen perusteella. Terassin kokoa suhteessa rakennuksen kokoonkaan ei siis saisi rajoittaa enää luvasta vapautetussa rakentamisessa. Vasta 50 m<sup>2</sup> terassi olisi siis luvan varainen.

Rakennusjärjestyksen luonnoksen sivulla 12: "Mikäli alle 30 neliömetrin suuruisia muita kuin asuinrakennuksia ryhdytään toteuttamaan samalle rakennuspaikalle rykelmittäin, edellytetään rakentamislupa." Rakentamislain mukaan, rakennusjärjestyksellä ei voi määrätä luvanvaraisuudesta näistä lain mukaan vapautetun rakentamisen osalta.

#### Rakennusvalvonta

Maaherrankatu 9-11

50100 Mikkeli

puh. 040 129 4968

[rakennusvalvonta@mikkeli.fi](mailto:rakennusvalvonta@mikkeli.fi)

Rakennusjärjestyksen rakennuksen määritelmä ei vastaa rakentamislakia. Rakennus ei rakentamislain mukaan voi olla enää esimerkiksi laite, joka voi olla rakentamislain mukainen rakennuskohde. Rakennus on erillinen, kiinteä, paikallaan pysyttäväksi tarkoitettu, omalla sisäänkäynnillä varustettu kohde, joka sisältää katettua ja seinin erottamaa tilaa. Rakennuskohde voi olla rakennuksen lisäksi rakennelma tai erityistä toimintaa varten rakennettu alue, jonka toteuttamiselle voi olla ympäröivän alueen käyttöön liittyviä vaikutuksia. Rakennuskohde voi siis olla katos, masto, piippu, energiakaivo, valaistu mainoslaite, jätevesijärjestelmä tai golfkenttä.

Huomiona myös, että purkamisluvan sääntely on muuttumassa rakentamislain muutoksen johdosta.

Sivulla 15 edellytetään tekemään ilmoitusta viranomaiselle Lupapisteen neuvontapyyntönä maalämmön keruupiireistä, jotka on vapautettu lupamenettelystä. Mihin oikeusohjeeseen perustuu edellä mainittu vaatimus, jos kunta päättää vapauttaa menettelyn luvan tarpeesta. Muuta menettelyä tai velvollisuutta ei rakennushankkeeseen ryhtyvälle rakentamislaisissa ole.

Hallituksen esityksessä todetaan, että kunnan ympäristönsuojeluviranomainen valvoo edelleen toimialueellaan, ettei haja-asutuksen jätevesistä aiheudu ympäristön pilaantumista. Ehdotus siirtää painopistettä kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen suuntaan erityisesti ehdotetun ympäristönsuojelulain 156 b §:n 1 momentin 1 kohdan osalta. Tämä johtuu rakentamislain lupajärjestelmän muutoksesta.

Kunnan on harkittava, voiko yleiselle edulle aiheutua haittaa esim. ranta-alueilla tai pohjavesialueilla jätevesijärjestelmien rakentamisesta, jos se ei ole enää rakentamisen osalta rakennusvalvontaviranomaisen valvonnan piirissä. Kunnilla on yhteinen Mikkelin seudun ympäristövalvontaviranomainen, jolloin järkevintä olisi lupamenettelyidenkin olla kunnissa jätevesijärjestelmien osalta yhteneväiset. Ottamatta kantaa siihen, tulisiko jätevesijärjestelmien rakentaminen olla rakentamisluvan varaista vai ei. Seuraavassa kuitenkin lainaukset rakentamislain muutoksen perusteluista:

Rakentamislain muutosluonnoksen perusteluissa todetaan seuraavasti s. 79-80.

Rakentamislaki ei edellytä korjaus- ja muutostyöstä ilmoitusta viranomaisille. Rakentamislain 42 §:n 3 momentin 2-kohdan perusteella rakennuslupa voidaan myös edellyttää. Rakentamislain 42 §:n 3 momentin 2 kohdan mukaan korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana. Tässä tapauksessa kyseeseen tulisivat rakennuksen jätevesijärjestelmään kohdistuvat korjaus- ja muutostyöt. Tällaisilla korjaus- ja muutostöillä on merkittävät vaikutukset ympäristövaikutuksiin rakennuksen elinkaaren aikana. Rakentamislaki ei sisällä säännöstä siitä, mikä taho määrittelee luvantarpeen esimerkiksi vesi- ja viemäri-laitteiston korjaamistöissä.

Edelleen lakiluonnoksen perusteluissa todetaan: Kun on kyse rakennuksen rakentamiseen verrattavissa olevasta rakennuslupaa edellyttävästä korjaus- ja muutostyöstä, tällainen rakennushanke rinnastuisi uudisrakennuksen kaltaiseen muutokseen, jota yleiskielessä usein kuvataan peruskorjauksena. Pykälässä tarkoitettaisiin rakentamislain 42 §:n 3 momentin 1 virkkeen mukaista toimea. Tällaisessa hankkeessa tarkoituksena on lisätä rakennuksen käyttöikä uutta rakennusta vastaavasti. Näin laajamittaisessa rakentamisluvanvaraisessa korjaus- ja muutostyössä kiinteistöön investoidaan merkittävästi. Toimi johtaisi myös perustason puhdistusvaatimuksen noudattamisvelvollisuuteen. Tämä olisi erityisesti ympäristönsuojelullisista syistä perusteltua, koska rakennuksen elinkaari pitenee.

Rakennuksen korjaus- ja muutostyön sekä laajentamisen luvanvaraisuus ei kuulune rakennusjärjestyksen määräysten piiriin, vaan luvanvaraisuus on johdettavissa suoraan rakentamislaita. Toki rakennusjärjestyksellä on suuri informatiivinen merkitys.

#### **Rakennusvalvonta**

Maaherrankatu 9-11

50100 Mikkelä

puh. 040 129 4968

[rakennusvalvonta@mikkeli.fi](mailto:rakennusvalvonta@mikkeli.fi)

Rakennusjärjestyksen luonnoksen kohdassa D jää epäselväksi, koskeeko asemakaavan ulkopuolella oleva rakentaminen myös ranta-alueille rakentamista. Ranta-alueetkin voivat olla asemakaavan ulkopuolella. Rakentamista ranta-alueille koskee lisäksi määräykset kohdassa E, josta on tulkittavissa, että D kohdan määräykset eivät koskisi ranta-aluetta.

Rakennusjärjestyksessä on otettu huomioon paikallisista oloista johtuvia määräyksiä sekä lisätty lupamenettelystä vapautettuja vähäisiä rakentamiskohteita, joista rakennusjärjestyksellä voidaan kuntakohtaisesti määrätä. Lain muutostilanteissa on tärkeää myös rakennusjärjestyksessä tuoda esiin rakentamisessa huomioitavia seikkoja, vaikka ne eivät lupaa edellyttäisikään.

Lausunnon on antanut johtava rakennustarkastaja Sari Valjakka.

Mikkelin kaupunki.

Asumisen ja toimintaympäristön toimintasääntö § 4.1.